



Real<sup>x</sup>

**56-1** ONE REPORT 2023  
Real Estate Exponential Co., Ltd.

INVESTMENT TOKEN  
โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน

YEAR 1<sup>ST</sup>  
COUNT  
OF PROJECT

---

ปีโครงการที่หนึ่ง  
โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

“บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพรเนเชียล จำกัด ดำเนินกิจการ  
ภายใต้การยืมชื่อและคำหนึ่งถึง หลักบรรษัทภิบาล  
ผลประโยชน์สูงสุดของนักลงทุน และผู้ถือครองโทเคนดิจิทัล  
เพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ เป็นสำคัญ”

---

ขอแสดงความนับถือ

วีรพงษ์ ชุตินันท์  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



# สารบัญ

- 001** ส่วนที่ 1  
ข้อมูลสรุป แบบ 56-1 One Report
- 050** ส่วนที่ 2  
ผู้ออกโทเคนดิจิทัล  
และวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน
- 079** ส่วนที่ 3  
แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย  
และแนวทางการดำเนินงาน
- 190** ส่วนที่ 4  
ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล
- 234** ส่วนที่ 5  
การเสนอขายและการจองซื้อ
- 259** เอกสารแนบ  
แบบ 56-1 One Report ประจำปี 2566
- 322** ส่วนที่ 6  
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล



# คำจำกัดความ อภิธานศัพท์เฉพาะ และอักษรย่อ

ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ฉบับนี้ กำหนดให้คำดังต่อไปนี้มีความหมายตามที่ระบุไว้ด้านล่าง เว้นแต่จะกำหนดให้เป็นอย่างอื่น

กฎหมายสินทรัพย์ดิจิทัล	พระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
กระบวนการ KYC	กระบวนการทำความรู้จักลูกค้า (Know Your Customer)
กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet)	กระเป๋าออนไลน์ที่ใช้เก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ เพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมต่าง ๆ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถมีกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์สำหรับถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ได้ทั้งกระเป๋าที่เปิดไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
การเสนอขาย	การออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลฉบับนี้
การรับประกันผลตอบแทน	การรับประกันผลตอบแทนโดย PARK ในช่วง 5 ปีโครงการแรกนับตั้งแต่วันที่มีการก่อตั้งกองทรัสต์
ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือ SET	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัพย์สินของโครงการ	ห้องชุดบางส่วนของโครงการพาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ โครงการพาร์ค ออร์จิน พญาไท และโครงการพาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ โดยมีรายละเอียดของห้องชุดเป็นไป ตามเอกสารแนบ 2
ทรัพย์สินของกองทรัสต์	หุ้นร้อยละ 100 ในเรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น โดยที่ทรัสต์จะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 2 รายซึ่งทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้งถือหุ้น อีกรายละ 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีสิทธิในฐานะของผู้ถือหุ้นตามที่ทรัสต์กำหนดเท่านั้น
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ทรัสต์เรตติ้ง	บริษัท ทรัสต์เรตติ้ง จำกัด
ประกาศ กว. 15/2561	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กว. 15/2561 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ	ผลตอบแทนรายไตรมาสที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยมาจากกระแสรายได้จากการนำทรัพย์สินของโครงการไปหาประโยชน์ เช่น การให้เช่าหรือการให้บริการหลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าธรรมเนียมบริหารทรัพย์สิน ค่านายหน้าในการปล่อยเช่า ค่าซ่อมบำรุงทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายคงที่ในการดำเนินงาน เป็นต้น แต่ไม่รวมถึงรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ
ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ	ผลตอบแทนรายไตรมาสที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยมาจากกระแสรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายทรัพย์สิน โดยจะเริ่มจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตั้งแต่วันที่ 6 ของโครงการ เป็นต้นไป

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว
ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์
ผู้ออกโทเคนดิจิทัล	บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด
พระราชบัญญัติกฤษฎีกา	พระราชบัญญัติกฤษฎีกาเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ภาษี	ภาษีอากร เงินเพิ่มเติม หรือค่าใช้จ่ายที่พึงต้องชำระอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน ซึ่งหน่วยงานของรัฐเรียกเก็บ รวมถึงภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้ายอากรแสตมป์ตลอดจนค่าปรับเบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และดอกเบี้ย หรือค่าปรับที่เกี่ยวข้องกับการชำระภาษี
ย่าน CBD	ย่านใจกลางธุรกิจ
วันกำหนดสิทธิ	6 วันทำการภายหลังวันที่ 28 หรือ 29 กุมภาพันธ์ (แล้วแต่วันใดเป็นวันสิ้นสุดของ เดือนในแต่ละปี) และวันที่ 15 ของเดือนพฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายนของ แต่ละปีจนกระทั่งครบกำหนดอายุโครงการ
วันทำการ	วันใด ๆ (นอกเหนือจากวันเสาร์และวันอาทิตย์) ที่มีวันหยุดตามประเพณีของสถาบันการเงินตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด
วันที่ก่อตั้งกฤษฎีกา	วันที่ผู้ก่อตั้งกฤษฎีกาได้ดำเนินการโอนหุ้นร้อยละ 100 ในเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่นให้กับกฤษฎีกาสำเร็จเสร็จสิ้นภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกฤษฎีกา ทั้งนี้ วันดังกล่าวจะไม่เกิน 15 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขาย
วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ	วันที่ครบกำหนดระยะเวลา 10 ปี ตามอายุโครงการนับตั้งแต่วันที่ก่อตั้ง ก่อตั้ง ขึ้น เว้นแต่มีการต่ออายุโครงการ
วันปิดการเสนอขาย	41 วันทำการนับตั้งแต่วันที่เริ่มการเสนอขายวันแรกหรือวันที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับเงินค่าจองซื้อครบถ้วนตามที่กำหนดแล้วแต่กรณีใดจะเกิดก่อน
ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (Digital Asset Exchange)	ศูนย์กลางหรือเครือข่ายใด ๆ ที่อนุญาตให้ผู้ซื้อและผู้ขายทำการซื้อขายหรือแลกเปลี่ยนสินทรัพย์ดิจิทัลต่าง ๆ โดยใช้ทั้งสกุลเงินทั่วไป (Fiat Currency) และสินทรัพย์ดิจิทัลอื่น ๆ ซึ่งได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจการเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลภายใต้กฎหมายสินทรัพย์ดิจิทัล
สัญญา RSTA	สัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ระหว่าง เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น และผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งมีข้อกำหนดสำคัญสรุปไว้ในเอกสารแนบ 1
สัญญาก่อตั้งกฤษฎีกา	สัญญาก่อตั้งกฤษฎีการะหว่างกฤษฎีกา ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ซึ่งมีรายละเอียดตามส่วนที่ 6 และเอกสารแนบ 6
สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด	สัญญาซื้อขายห้องชุดบางส่วนของโครงการ พาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ โครงการ พาร์ค ออร์จิน พญาไท และโครงการ พาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ ระหว่างผู้พัฒนาโครงการและเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ซึ่งมีรายละเอียดตามเอกสารแนบ 3
สัญญาบริหารกลุ่มห้องชุด	สัญญาการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการโดย HHR ระหว่างเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น และเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ซึ่งมีข้อกำหนดสำคัญสรุปไว้ในเอกสารแนบ 4
สัญญารับประกันผลตอบแทน	สัญญาการรับประกันผลตอบแทนโดย PARK ระหว่างเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น และ PARK ซึ่งมีข้อกำหนดสำคัญสรุปไว้ในเอกสารแนบ 5
สัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract)	สัญญาทางอิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้องกับการให้สิทธิแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

สำนักงาน ก.ล.ต.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หนังสือชี้ชวน	แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ตามที่อาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมเป็นครั้งคราว
เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น	บริษัท เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของโครงการภายหลังจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เชนจ์เสร็จสิ้น
แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและหนังสือชี้ชวน ตามที่อาจมีการแก้ไขเพิ่มเติม
โครงการ IP	โครงการ Investment Program ที่บริหารจัดการภายใต้กลุ่ม บริษัท ออร์จิน หรือพี เพอร์ตี จำกัด (มหาชน)
โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เชนจ์	ชื่อของโทเคนดิจิทัลที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้
AML / CTFP (Anti-Money Laundering and Counter Terrorism and Proliferation of Weapon of Mass Destruction Financing)	การป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน และการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้ายและการแพร่ขยายอาวุธที่มีอานุภาพทำลายล้างสูง
Bitkub	บริษัท บิทคับ ออนไลน์ จำกัด ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง
TDX	บริษัท ศูนย์การซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลไทย จำกัด ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง
HHR	บริษัท แฮมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สิน
ICO (Initial Coin Offering)	การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนครั้งแรก
ORI	บริษัท ออร์จิน หรือพีเพอร์ตี จำกัด (มหาชน)
PARK	บริษัท พาร์ค ลักชัวรี่ จำกัด
PRT	บริษัท แพลซัน เรียลเตออร์ จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็นตัวแทนขายทรัพย์สิน
TKX Chain หรือ Token X Blockchain	มีความหมายตามที่ได้ไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 1

**Real<sup>x</sup>** INVESTMENT TOKEN  
โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน

# ส่วนที่ 1 ข้อมูลสรุป

ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน ดังนั้นผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม

## สรุปข้อมูลสำคัญของโทเคนดิจิทัล

ระยะเวลาการเสนอขาย วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 (ขยายระยะเวลาจากเดิมสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ก่อนเวลา 15.30 น.)

## 1. ข้อมูลสำคัญ

### 1.1 ข้อมูลโดยทั่วไปของโทเคนดิจิทัล

ชื่อโทเคนดิจิทัล (ภาษาไทย)	โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ (เรียลเอ็กซ์)
ชื่อโทเคนดิจิทัล (ภาษาอังกฤษ)	RealX Investment Token (RealX)
ประเภทของโทเคนดิจิทัล	โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนตามกฎหมายที่ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ใช้บังคับ ณ วันที่ของหนังสือชี้ชวน
ผู้ออกโทเคนดิจิทัล	บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด
ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล	อยู่ระหว่างการดำเนินการเพื่อนำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ เข้าจดทะเบียนซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยสำนักงาน ก.ล.ต. เช่น บริษัท ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลไทย จำกัด และ บริษัท บิทคับ ออนไลน์ จำกัด เป็นต้น
ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด
ที่ปรึกษากฎหมายของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเคินซี จำกัด (สำนักงานกรุงเทพฯ)
กรัสด์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน ฮิวาย จำกัด
ผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะ	บริษัท อินสเปค จำกัด
การครบกำหนดอายุโครงการ / อายุของโครงการ	10 ปี นับตั้งแต่วันที่กองกรัสด์ก่อตั้งขึ้นเว้นแต่มีการต่ออายุโครงการ
กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายไทย

### 1.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย

ลักษณะและรูปแบบของการเสนอขาย	ระดมทุนด้วยการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชนผ่านผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (ICO Portal) ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
มูลค่าและจำนวนโทเคนดิจิทัลที่เสนอขาย	มูลค่าการเสนอขายตั้งแต่ 2,400-3,500 ล้านบาท จำนวนโทเคนดิจิทัลที่เสนอขาย 13,186,813-19,230,769 โทเคน ทั้งนี้ห้องชุดที่เป็นทรัพย์สินของโครงการตามมูลค่าระดมทุนที่จะได้รับ อ้างอิงตามที่ระบุไว้ในเอกสารแบบ 2

เงื่อนไขการเสนอขาย	<p>1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยกเลิกการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล เพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ หากมูลค่าที่ได้จากการออกและเสนอขายโทเคนน้อยกว่า 2,400 ล้านบาท หรือมีส่วนนักลงทุนไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>2) มูลค่าของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ที่เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนรายย่อยจะต้องไม่เกินร้อยละ 70 ของมูลค่าการเสนอขายทั้งหมด</p> <p>3) การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p>
วัตถุประสงค์ในการใช้เงิน	<p>1) ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) จากเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ซึ่งจะเป็นผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของห้องชุด ภายหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียล เอ็กซ์เสร็จสิ้น ดังนี้</p> <p>1.1) ห้องชุดโครงการพาร์ค ออร์จีน พร้อมพงษ์ จำนวนไม่เกิน 138 ห้อง</p> <p>1.2) ห้องชุดโครงการพาร์ค ออร์จีน พญาไท จำนวนไม่เกิน 123 ห้อง</p> <p>1.3) ห้องชุดโครงการพาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ จำนวนไม่เกิน 100 ห้อง</p> <p>2) ใช้สำหรับชำระค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมชำระคืนเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุน และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล</p>
สิทธิและสถานะของผู้ถือโทเคนดิจิทัล	<p>1) สิทธิในการได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ ซึ่งจะมีการรับประกันรายรับสุทธิในช่วง 5 ปีแรกของโครงการ</p> <p>2) สิทธิในการได้รับผลตอบแทนจากการจำหน่ายห้องชุดของโครงการ โดยปริมาณของโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลาย (Burn) ไปในสัดส่วนเดียวกันกับที่จำหน่ายได้ในไตรมาสนั้น ๆ</p> <p>3) สิทธิในการลงมติที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัล โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการลงมติได้ในเอกสารแนบ 8</p>
เงื่อนไขการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส จากค่าเช่าสุทธิ และผลตอบแทนจากการ จำหน่ายทรัพย์สินสุทธิ	<p>เนื่องจากรอบไตรมาสที่ใช้ในการคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส จะเป็นรอบไตรมาสตามปฏิทิน คือ</p> <p>1) รอบเดือนมกราคม - มีนาคม</p> <p>2) รอบเดือนเมษายน - มิถุนายน</p> <p>3) รอบเดือนกรกฎาคม - กันยายน</p> <p>4) รอบเดือนตุลาคม - ธันวาคม</p> <p>ในกรณีที่รอบการจ่ายผลตอบแทนรอบแรกของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์น้อยกว่า 3 เดือน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการงดการจ่ายผลตอบแทนสำหรับงวดการดำเนินงานนั้น จากนั้นจึงสะสมและจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีรายชื่อ ณ วันกำหนดสิทธิผู้มีสิทธิได้รับผลตอบแทนของงวดผลการดำเนินงานถัดไป โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจ่ายผลตอบแทนได้ใน ส่วนที่ 4 ข้อ 2.2 และข้อ 2.3</p>
ราคาที่เสนอขาย	182 บาทต่อหนึ่งโทเคน
มูลค่าการจองซื้อขั้นต่ำต่อครั้ง	182 บาท
สกุลเงินที่ใช้ได้	สกุลเงินบาท
ประเภทผู้ลงทุนที่สามารถลงทุนได้	ผู้ลงทุนทุกประเภทสามารถลงทุนได้ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนรายย่อยที่มีใช้นิติบุคคลร่วมลงทุน กิจการเงินร่วมทุน ผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่ สามารถลงทุนได้รายละเอียดไม่เกิน 300,000 บาท โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับนักลงทุนที่จะสามารถลงทุนได้ในส่วนที่ 5 ข้อ 3.3

การจัดสรร	จัดสรรโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่มให้แก่ผู้ลงทุนตามลำดับการชำระเงินของผู้ลงทุนแต่ละราย โดยผู้ลงทุนที่ชำระเงินก่อนจะได้รับจัดสรรก่อน (First come first served) และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และ วิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
-----------	--

### 1.3 วัตถุประสงค์ของการระดมทุน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความประสงค์ที่จะเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (“ICO”) จำนวน 2,400-3,500 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนในครั้งนี้ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ประมาณการใช้เงิน สุทธิจาก ICO	ประมาณการ ปีที่ใช้เงิน
1) ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแส รายรับจากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าเช่า และรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) จากเรียล เอสเตท อินทิ เกรชั่น ซึ่งจะเป็นผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของห้องชุดภายหลังการ ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เสร็จสิ้น ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>• ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ จำนวนไม่เกิน 138 ห้อง</li> <li>• ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออร์จิน พญาไท จำนวนไม่เกิน 123 ห้อง</li> <li>• ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ จำนวนไม่เกิน 100 ห้อง</li> </ul>	2,304-3,354 ล้านบาท	ปี 2566
2) ใช้สำหรับชำระค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมชำระคืนเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้อง กับการระดมทุน และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	96-146 ล้านบาท	ปี 2566 - 2575
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>2,400-3,500 ล้านบาท</b>	

### 1.4 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สิน



# PARK ( ) RIGIN

PHROM PHONG





# พาร์ค ออร์จิน

## พร้อมพงษ์

โครงการพาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ หรือ โครงการ พาร์ค 24 พัฒนาโดย PARK เป็นโครงการคอนโดมิเนียมรูปแบบ High Rise จำนวน 6 อาคาร ตัวโครงการแบ่งเป็น 2 เฟส โดยเฟสแรกมีจำนวน 3 อาคาร และเฟสสองจำนวน 3 อาคาร ตั้งอยู่บนพื้นที่ประมาณ 12 ไร่ ระหว่างซอยสุขุมวิท 22 และสุขุมวิท 24 ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น Metropolitan Rapid Transit (“MRT”) สถานีศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ Bangkok Transit System (“BTS”) สถานีพร้อมพงษ์ Emporium EmQuartier และสวนสาธารณะเบญจสิริ รวมไปถึงอาคารสำนักงานต่าง ๆ ที่อยู่บริเวณโดยรอบ นอกจากนี้ทางโครงการยังมีจุดเด่นเรื่องพื้นที่ส่วนกลางที่มีขนาดพื้นที่สีเขียวประมาณ 10 ไร่ พร้อมพื้นที่ส่วนกลางอื่นที่ครบครันเพื่อให้บริการผู้อยู่อาศัยได้อย่างครบวงจร จึงเป็นที่ต้องการของผู้เช่าที่เป็นคนวัยทำงานช่วงอายุประมาณ 30 – 50 ปีที่มีสถานที่ทำงานอยู่ในย่าน CBD โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้เช่าต่างชาติสัญชาติญี่ปุ่นและยุโรปที่มีการย้ายถิ่นฐานมายังประเทศไทยในลักษณะ Long stayer ที่ต่อวีซ่าเพื่อพำนักระยะยาว ปัจจุบัน โครงการพาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ ได้ปิดการขายสำหรับอาคาร 2 และ 3 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ในส่วนของอาคาร 4 นั้น PARK ได้มีแนวทางการขายห้องชุดในรูปแบบโครงการ IP และได้แต่งตั้งให้ Ascott ซึ่งเป็นบริษัทบริหารจัดการทรัพย์สิน ระดับนานาชาติเป็นผู้บริหารจัดการห้องชุดสำหรับอาคาร 4 ในรูปแบบ Serviced Apartment ซึ่งปัจจุบันสามารถปิดการขายไปได้แล้วกว่าร้อยละ 87.67 นอกจากนี้ในส่วนของอาคารที่ 5 และ 6 นั้นยังอยู่ระหว่างการขาย โดยห้องชุดที่เป็นทรัพย์สินของโครงการในอาคาร 6 บางส่วนนั้นจะถูกนำมาออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งจะถูกล่าถ่วงในส่วนที่ 3 ข้อ 3.1.5

### สรุปรายละเอียดของอาคารและห้องชุดของโครงการพาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์

รายการอาคาร	จำนวนชั้น	จำนวนยูนิตทั้งหมด	จำนวนยูนิตของโครงการ	จำนวนยูนิตภายใต้โครงการ IP	ปีที่สร้างแล้วเสร็จ	สถานะโครงการ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2565)
อาคาร 1	2	4	-	-	2560	ใช้สำหรับเป็นอาคารพาณิชย์ โดยมีร้านอาหาร และสำนักงานขายสำหรับโครงการ
อาคาร 2	51	532	-	-	2560	ปิดการขาย
อาคาร 3	29	300	-	-	2560	ปิดการขาย
อาคาร 4	29	300	-	300	2561	อยู่ภายใต้การบริหารจัดการโดย Ascott โดยปิดการขายไปแล้ว 263 ยูนิต (ร้อยละ 87.67)
อาคาร 5	51	520	-	190	2561	อยู่ในระหว่างการขาย โดยปิดการขายไปแล้ว 397 ยูนิต (ร้อยละ 76.35)
อาคาร 6	44	420	138	-	2561	อยู่ในระหว่างการขาย โดยปิดการขายไปแล้ว 282 ยูนิต (ร้อยละ 67.14)

## สรุปรายละเอียดของอาคารและห้องชุดของโครงการพาร์ค ออริจิ้น พร้อมพงษ์

โครงการพาร์ค ออริจิ้น พร้อมพงษ์ มีจำนวนห้องชุดที่นำมาออกโทเคนดิจิทัลทั้งหมด 138 ยูนิต แบ่งออกเป็น ประเภท 1 ห้องนอน 2 ห้องนอน ซึ่งอยู่ในอาคารที่ 6 และมีห้องชุดหลากหลายประเภท โดยสามารถพิจารณารายละเอียดห้องชุดเป็นรายห้อง ได้ในเอกสารแนบ 2

ประเภทห้องชุด	ขนาดของห้องชุดเฉลี่ย (ตารางเมตร)	อาคาร 6	
		จำนวนห้องชุด	ชั้น
1 ห้องนอน	30.73	107	8-42
2 ห้องนอน	55.39	31	8-38
		รวม 138 ยูนิต	

# PARK ORIGIN

PHAYATHAI





# พาร์ค ออริจิน

## พญาไท

โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท พัฒนาโดยบริษัท พาร์ค ออริจิน พญาไท จำกัด เป็นโครงการคอนโดมิเนียมรูปแบบ High Rise สูง 35 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่บนถนนพญาไทขาเข้า ทำให้สะดวกต่อการเดินทางเข้าตัวเมือง อีกทั้งยังอยู่ใกล้รถไฟฟ้าถึง 3 สาย คือ BTS สถานีพญาไท BTS สถานีอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ และ Airport Rail Link (“APRL”) สถานีพญาไท นอกจากนี้บริเวณโดยรอบโครงการยังอยู่ใกล้ศูนย์กลางทางการแพทย์ เช่น โรงพยาบาลรามารินทร์ดี โรงพยาบาลราชวิถี โรงพยาบาลพญาไท โรงพยาบาลพระมงกุฎเกล้า และสถานศึกษาชั้นนำ เช่น โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา และจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นต้น โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท จึงเหมาะสำหรับการอยู่อาศัยของพนักงาน เช่น บุคลากรทางการแพทย์ รวมถึงนักเรียน นักศึกษา ครอบครัวที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยให้บุตรหลานสำหรับการเรียนในอนาคต ในปัจจุบัน โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท ได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และกำลังอยู่ในระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

### สรุปรายละเอียดของอาคารและห้องชุดของโครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท

รายการอาคาร	จำนวนชั้น	จำนวนยูนิตทั้งหมด	จำนวนยูนิตของโครงการ	จำนวนยูนิตภายใต้โครงการ IP	ปีที่สร้างแล้วเสร็จ	สถานะโครงการ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2565)
อาคารห้องชุด	34	550	123	127	กันยายน 2564	อยู่ในระหว่างการขาย โดยปิดการขายไปแล้ว 290 ยูนิต (ร้อยละ 52.73)

### สรุปรายละเอียดของอาคารและห้องชุดของโครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท

โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท มีจำนวนห้องชุดที่นำมาออกโทเคนดิจิทัลทั้งหมด 123 ยูนิต แบ่งออกเป็นประเภท 1 ห้องนอน 1 ห้องนอนพิเศษ และ 2 ห้องนอน โดยสามารถพิจารณารายละเอียดห้องชุดเป็นรายห้องได้ในเอกสารแบบ 2

ประเภทห้องชุด	ขนาดของห้องชุดเฉลี่ย (ตารางเมตร)	อาคาร 6	
		จำนวนห้องชุด	ชั้น
1 ห้องนอน	26.85	84	14-29
1 ห้องนอนพิเศษ	33.73	24	
2 ห้องนอน	52.27	15	
		รวม 123 ยูนิต	

# PARK ORIGIN

THONGLOR



# พาร์ค ออริจิน

## ทงหล่อ

โครงการพาร์ค ออริจิน ทงหล่อ พัฒนาโดยบริษัท ออริจิน พาร์ค ที่ 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง PARK และ บริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียงสัญชาติญี่ปุ่น โครงการพาร์ค ออริจิน ทงหล่อ เป็นโครงการคอนโดมิเนียมรูปแบบ High Rise จำนวน 3 อาคาร มีจำนวนยูนิตรวมทั้งหมด 1,182 ยูนิต ถูกพัฒนาอยู่บนเนื้อที่ประมาณ 5 ไร่ ตั้งอยู่ระหว่างกิ่งกลางซอยทงหล่อ 10 ซึ่งเป็นซอยหลักที่เชื่อมระหว่างถนนสุขุมวิท 55 (ทงหล่อ) และถนนสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ตัวโครงการนั้นได้รับการออกแบบจากนักออกแบบที่มีชื่อเสียงระดับโลกหลายราย นอกจากนี้โครงการยังเชื่อมต่อกับถนนหลักหลายเส้น เช่น ถนนสุขุมวิท ถนนเพชรบุรี ซอยสุขุมวิท 77 และถนนพระรามที่ 4 และอยู่ห่างจาก BTS สถานีทงหล่อประมาณ 1.5 กิโลเมตร โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการค่อนข้างครบถ้วน และตั้งอยู่ใกล้ Community Mall และห้างสรรพสินค้าชื่อดังหลายแห่ง เช่น The Commons, J Avenue และ EmQuartier อีกทั้งยังอยู่ใกล้ สถานศึกษา และโรงพยาบาลต่าง ๆ เช่น โรงเรียนนานาชาติ เอกมัย โรงเรียนนานาชาติเซนต์แอนดรูส์ และโรงพยาบาลสมิติเวช กลุ่มลูกค้าผู้เช่ามีลักษณะค่อนข้างคล้ายคลึงกับโครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้เช่าวัยทำงานสัญชาติ ญี่ปุ่นและยุโรปที่มีการย้ายถิ่นฐานมายังประเทศไทยในลักษณะ Long stayer ที่ถือวีซ่าเพื่อพำนักระยะยาว

### สรุปรายละเอียดของอาคารและห้องชุดของโครงการพาร์ค ออริจิน ทงหล่อ

รายการอาคาร	จำนวนชั้น	จำนวนยูนิตทั้งหมด	จำนวนยูนิตของโครงการ	จำนวนยูนิตภายใต้โครงการ IP	ปีที่สร้างแล้วเสร็จ	สถานะโครงการ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2565)
อาคาร A	34	375	-	196	พฤษภาคม 2565	อยู่ระหว่างการขาย โดยปิดการขายไปแล้ว 855 ยูนิต (ร้อยละ 77.87)
อาคาร B	53	394	57	-	พฤษภาคม 2565	
อาคาร C	61	329	43	-	พฤษภาคม 2565	

### สรุปรายละเอียดของอาคารและห้องชุดของโครงการพาร์ค ออริจิน ทงหล่อ

โครงการพาร์ค ออริจิน ทงหล่อ มีจำนวนห้องชุดที่นำมาออกโทเคนดิจิทัลทั้งหมด 100 ยูนิต แบ่งออกเป็นประเภท 1 ห้องนอน และ 2 ห้องนอน ซึ่งอยู่ในอาคาร B และ C โดยสามารถพิจารณารายละเอียดห้องชุดเป็นรายห้องได้ในเอกสารแนบ 2

ประเภทของห้องชุด	ขนาดของห้องชุดเฉลี่ย (ตารางเมตร)	อาคาร B		อาคาร C	
		จำนวนห้องชุด	ชั้น	จำนวนห้องชุด	ชั้น
1 ห้องนอน	33.29	56	26-50	28	16-26
2 ห้องนอน	50.08	1		15	
รวม 100 ยูนิต					





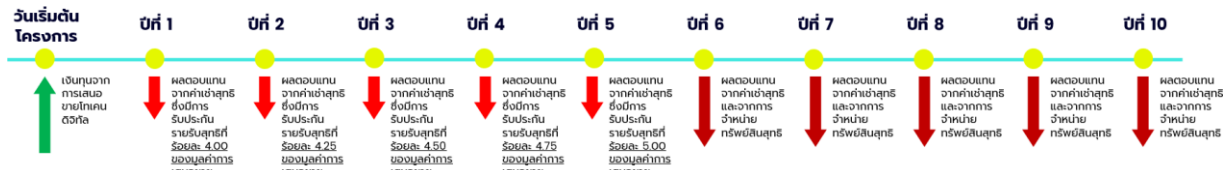


1.6.2 สิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในการลงมติเกี่ยวกับเรื่องที่จะระบุในเอกสารแนบ 8 โดยการขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกระทำผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์ เชื้อไข และวิธีการในการขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในเอกสารแนบ 8 โดยมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีผลผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกราย

1.7 การจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำเงินส่วนหนึ่งไปลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากห้องชุดบางส่วนของ โครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท และ โครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ โดยมีรายละเอียดและจำนวนของห้องชุดตามเอกสารแนบ 2 (“ทรัพย์สินของโครงการ”) และผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะโอนหุ้นของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น เข้ามาเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยหลังจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เชริจส์ สีน เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะดำเนินการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการ โดยที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำรายได้ที่เกิดจากทรัพย์สินของโครงการหลังหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA มาจัดสรรและจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้



ทั้งนี้ การจ่ายผลตอบแทนจากการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

1) ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิในปีที่ 1-10 ของโครงการ (รวมทั้งกรณีที่มีการขยายอายุโครงการ) ซึ่งได้มีการรับประกันรายรับสุทธิโดย PARK ที่ในช่วงปีที่ 1-5 ของโครงการที่ ร้อยละ 4.00 ร้อยละ 4.25 ร้อยละ 4.50 ร้อยละ 4.75 และร้อยละ 5.00 ต่อปีของมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามลำดับ และ

2) ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิในปีที่ 6-10 ของโครงการ (รวมทั้งกรณีที่มีการขยายอายุโครงการ) ที่โครงการมีแผนนำทรัพย์สินออกมายุขายในตลาด โดยปริมาณของโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลาย (Burn) ไปในสัดส่วนเดียวกันกับจำนวนตารางนิ้วของห้องชุดที่จำหน่ายได้ในไตรมาสนั้น ๆ

โดยผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับข้างต้นนั้น จะถูกโอนจากผลการดำเนินงานของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น มายังผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA เพื่อดำเนินการแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดของสัญญา RSTA ได้ในเอกสารแนบ 1 ทั้งนี้ ผลตอบแทนดังกล่าวเป็นอัตราก่อนหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ซึ่งในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15.00 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งกำไรหรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ สามารถพิจารณารายละเอียดเรื่องภาษีอากรเพิ่มในส่วนที่ 5 ข้อ 3.12.3

### 1.7.1 แนวทางในการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิให้กับผู้ถือโทเคน โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเริ่มคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธินับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้น ในกรณีที่รอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสรอบแรกน้อยกว่า 3 เดือน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะงดการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิในรอบการจ่ายนั้น โดยผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิที่เกิดขึ้นจะถูกสะสมเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับในไตรมาสถัดไป โดยจะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรภายใน 3 วัน ทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ

การจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิจะเริ่มดำเนินการตั้งแต่เข้าปีที่ 6 นับจากวันเริ่มโครงการ ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีแผนการทยอยขายทรัพย์สินโครงการเพื่อคืนเงินในรูปของผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยการจัดสรรดังกล่าวจะลดลงภายหลังจากที่ได้หักค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสตลอดจนภาษีหรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ของทางราชการ (ถ้ามี) โดยผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิจะถูกจ่ายพร้อมกับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรภายใน 3 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

### 1.7.2 วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

ผู้ถือโทเคนที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนค่าเช่าสุทธิจะต้องเป็นผู้ถือโทเคน ณ เวลา 00.01 ของ 6 วันทำการภายหลังวันที่ 28 หรือ 29 กุมภาพันธ์ (แล้วแต่วันใดเป็นวันสิ้นสุดของเดือนในแต่ละปี) และวันที่ 15 ของเดือนพฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายน ของแต่ละปีจนกระทั่งสิ้นสุดอายุของโทเคน

การกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิจะเป็นลักษณะเดียวกันกับวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือโทเคนที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาส จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิจะต้องเป็นผู้ถือโทเคน ณ เวลา 00.01 ของ 6 วันทำการภายหลังวันที่ 28 หรือ 29 กุมภาพันธ์ (แล้วแต่วันใดเป็นวันสิ้นสุดของเดือนในแต่ละปี) และวันที่ 15 ของเดือนพฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายนของแต่ละปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าสู่ปีที่ 6 จนกระทั่งสิ้นสุดอายุของโทเคน

### 1.7.3 แนวทางการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการในปีที่ 6 ของโครงการเป็นต้นไป

การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะเริ่มในปีที่ 6 นับจากวันที่กองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นเป็นต้นไป และจะจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นรายไตรมาส ทั้งนี้ กรณีที่ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น พิจารณาแล้วเห็นว่าควรขายทรัพย์สินมากกว่าจำนวนห้องชุดที่ต้องขายตามเป้าหมายให้เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถดำเนินการขายทรัพย์สินโครงการได้เพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 10.00 ในแต่ละปี (“จำนวนทรัพย์สินโครงการสูงสุดที่สามารถจำหน่ายได้”) โดยที่ราคาขายเฉลี่ยของทรัพย์สินที่ทำการขายต้องไม่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุด โดยมีแผนการจำหน่ายทรัพย์สิน ดังนี้

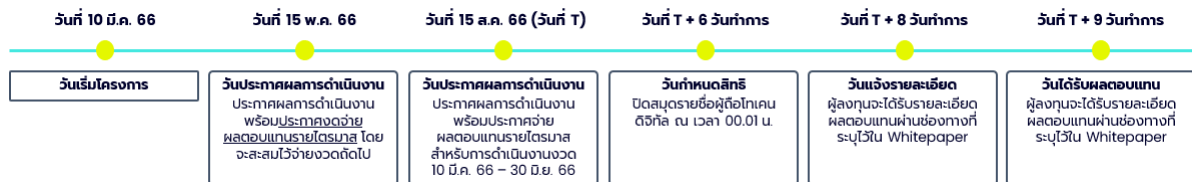
ปีที่	แนวทางการขายทรัพย์สิน			
	เป้าหมายเบื้องต้น		จำนวนทรัพย์สินโครงการสูงสุดที่สามารถจำหน่ายได้	
	จำนวนห้องชุดที่ต้องการขายตามเป้าหมาย	ร้อยละของทรัพย์สินโครงการ	จำนวนห้องชุดที่สามารถขายได้ทั้งหมด	ร้อยละของทรัพย์สินโครงการ
6	36	10.00	72	20.00
7	54	15.00	90	25.00
8	72	20.00	108	30.00
9	90	25.00	126	35.00
10	109	30.00	ไม่จำกัด	ไม่จำกัด

1.7.4 การเผาทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn) กรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีแนวคิดที่จะทำให้โทเคนดิจิทัลมีจำนวนใกล้เคียงกับจำนวนตารางนิ้วคงเหลือของทรัพย์สินโครงการ ดังนั้น กรณีที่มีการขายทรัพย์สินและมีการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินสุทธิ ปริมาณโทเคนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลก็จะถูกเผาทำลายไปพร้อมกันตามสัดส่วนของจำนวนตารางนิ้วของห้องชุดที่ถูกขายไป จนกระทั่งโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลายทั้งหมด ณ เวลาที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จำหน่ายห้องชุดได้ครบถ้วนแล้วเสร็จ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับการทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn) ได้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.5.2

1.7.5 สรุปแผนภาพการจ่ายผลตอบแทนและการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล

แผนภาพสรุปการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสครั้งแรก (สมมติวันที่ก่อตั้งกองทรัสต์คือวันที่ 10 มีนาคม 2566)



แผนภาพสรุปการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสเมื่อมีการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล (ปีที่ 6 เป็นต้นไปนับจากวันที่ก่อตั้งทรัสต์)



### 1.7.6 การคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสที่ทำการจ่ายและการรับประกันรายรับสุทธิ

ผลตอบแทนรายไตรมาสที่ทำการจ่ายประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ ซึ่งผลตอบแทนทั้ง 2 ส่วนนี้จะถูกจ่ายออกพร้อมกันตามที่สรุปไว้ในแผนภาพด้านบน รวมเรียกผลตอบแทนทั้ง 2 ส่วนนี้ว่า “ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวม” ทั้งนี้ ยกเว้นในปีที่ 1-5 ของโครงการที่จะมีเฉพาะผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิเนื่องจากยังไม่มีการขายทรัพย์สินโครงการ อย่างไรก็ตามในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิได้รับส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมในงวดใดงวดหนึ่งน้อยกว่า 0.01 บาท ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่มีสิทธิในการได้รับผลตอบแทนจากการถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอจิชในงวดนั้น ๆ และเงินจำนวนดังกล่าวจะถูกสะสมเพื่อจ่ายเป็นผลตอบแทนเฉลี่ยให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลในไตรมาสถัดไป

ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมปีที่ 1-5 = ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ  
 ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมปีที่ 6 เป็นต้นไป = ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ +  
 ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการ  
 จำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

ทั้งนี้ สำหรับปีที่ 1-5 ของโครงการ PARK จะเป็นผู้รับประกันผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 4.00 – 5.00 ของมูลค่าการเสนอขายในครั้งนั้น โดยทุก ๆ ไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอจิช เรียล เอสเตท อินเทอร์เน็ต จะเปรียบเทียบรายได้จากค่าเช่าและบริการสุทธิในปีของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอจิช หักกับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับวงเงินรับประกันผลตอบแทนสูงสุดต่อปีของปีโครงการนั้น ๆ ตามเงื่อนไขของสัญญารับประกันผลตอบแทน กรณีที่รายได้สุทธิมีจำนวนน้อยกว่าวงเงินรับประกันผลตอบแทนสูงสุดต่อปี ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการส่งหนังสือแจ้งไปยังผู้รับประกันผลตอบแทนเพื่อดำเนินการชดเชยส่วนต่างตามข้อตกลงการรับประกันผลตอบแทน อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ปีโครงการที่ 1 มีจำนวนวันรวมไม่ครบตามปีปฏิทิน ผู้รับประกันผลตอบแทนจะดำเนินการคำนวณวงเงินรับประกันตามสัดส่วน (pro-rata) ตามจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ก่อตั้งทรัสต์จนถึงวันที่สิ้นสุดไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการที่ 1 เท่านั้น ผู้ลงทุนสามารถศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับการรับประกันผลตอบแทนได้ในเอกสารแบบ 5

### 1.7.7 ตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละกรณี

อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลขึ้นอยู่กับผลตอบแทนรายไตรมาส และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิ โดยตัวอย่างการคำนวณนั้นจะคำนวณโดยใช้สมมติฐานว่ามีการรับประกันผลตอบแทนโดย PARK ในช่วง 5 ปีแรกของโครงการตามที่ระบุในตารางด้านล่างนี้

หน่วย: ร้อยละของมูลค่าการเสนอขาย

ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
4.00	4.25	4.50	4.75	5.00
ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
-	-	-	-	-

ดังนั้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับผลตอบแทนขั้นต่ำในช่วง 5 ปีแรก จำนวนรวม 787.50 ล้านบาท (กรณีระดมทุนได้ 3,500 ล้านบาท) โดยวิธีการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับในแต่ละไตรมาสเป็นไปตามที่แสดงในส่วนที่ 4 ข้อ 2.4 อย่างไรก็ตาม ในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการจะไม่มีารรับประกันผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่ง ผลตอบแทนหลักในช่วงปีที่ 6-10 จะมาจากผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ โดยค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ<sup>1</sup> อาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับข้อตกลงในการจำหน่ายว่าเป็นความรับผิดชอบของผู้ซื้อ และ/หรือ ผู้ขายทรัพย์สิน โดยรายละเอียด ตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละกรณีมีรายละเอียดดังต่อไปนี้<sup>2</sup>

### **กรณีที่ 1** สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการได้ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนและสภาวะตลาดเอื้ออำนวยต่อการประกอบธุรกิจตลอดโครงการ (Best Case)

สมมติว่า เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามแผนที่ได้มีการระบุไว้ในข้อ 1.7.3 โดยกำหนดให้สภาวะตลาดเอื้ออำนวยต่อการประกอบธุรกิจ (Best Case) ทำให้การเติบโตของราคาขายห้องชุดมากกว่าอัตราการเติบโตในอดีตที่มีการเก็บข้อมูลโดย บริษัท เอ็ดมอนด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 10.7 และกำหนดให้อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินของโครงการมากกว่ากรณีที่ 1 จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่ากับร้อยละ 10.29 ต่อปี และผู้ลงทุนจะมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ที่ 7.90 ปี ซึ่งต้องมีการขายทรัพย์สินของโครงการประมาณ ร้อยละ 42.93 ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินต้นคืนทั้งจำนวน

### **กรณีที่ 2** สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการได้ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน (Base Case)

สมมติว่า เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามแผนที่ได้มีการระบุไว้ในข้อ 1.7.3 โดยการเติบโตของราคาขายห้องชุดสอดคล้องกับอัตราการเติบโตในอดีตที่มีการเก็บข้อมูลโดยบริษัท เอ็ดมอนด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด (Base Case) ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 10.7 จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทน ทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่ากับร้อยละ 7.67 ต่อปี และผู้ลงทุนจะมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ที่ 8.28 ปี ซึ่งต้องมีการขายทรัพย์สินของ โครงการประมาณร้อยละ 51.97 ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินต้นคืนทั้งจำนวน

<sup>1</sup> สมมติฐานของประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการอยู่ที่ประมาณร้อยละ 8.3 ของเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ ซึ่งประกอบไปด้วยค่านายหน้า (Commission) สำหรับการจำหน่ายทรัพย์สิน ค่าจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้ข้างต้น

<sup>2</sup> อัตราดังกล่าวเป็นการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ตามข้อมูลตัวอย่าง ซึ่งอัตราผลตอบแทนที่ได้รับเป็นอัตราก่อนหักภาษีที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมิน ตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งของกำไรหรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัลและ มาตรา 40(4)(ณ) ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนทรัพย์สินหรือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เฉพาะซึ่งตราเป็นเงินได้เกินกว่าที่ลงทุน โปรดพิจารณา รายละเอียดเรื่องภาษีอากรเพิ่มเติมในส่วนที่ 5 ข้อ 3.10.3

**กรณีที่ 3** ต้องมีการขยายอายุโครงการออกไป 2 ปี และการเติบโตของราคาขายห้องชุดน้อยกว่าอัตราการเติบโตในอดีต (Worse Case)

สมมติว่า เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามแผนที่ได้มีการระบุไว้ในข้อ 1.7.3 ทำให้ต้องมีการขยายอายุโครงการไปอีก 2 ปี และ กำหนดให้การเติบโตของราคาขายห้องชุดต่อปีใกล้เคียงกับประมาณการอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทยที่ร้อยละ 1.50 ถึง 2.00 ต่อปี รวมถึงกำหนดให้อัตราการครองพื้นที่เฉลี่ยน้อยกว่ากรณีที่ 1 เพื่อแสดงถึงสภาวะตลาดที่ไม่ค่อยดีนัก (Worse Case) จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่ากับร้อยละ 4.09 ต่อปี และผู้ลงทุนจะมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ที่ 9.70 ปี ซึ่งต้องมีการขายทรัพย์สินของโครงการประมาณร้อยละ 67.56 ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินต้นคืนทั้ง จำนวน

**กรณีที่ 4** ต้องมีการขยายอายุโครงการออกไป 2 ปี และไม่มีการเติบโตของราคาขายห้องชุด (Worst Case)

สมมติว่า เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามแผนที่ได้มีการระบุไว้ในข้อ 1.7.3 ทำให้ต้องมีการขยายอายุโครงการไปอีก 2 ปี และ กำหนดให้ไม่มีการเติบโตของราคาขายห้องชุด และอัตราการครองพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับกรณีที่ 2 เพื่อแสดงถึงสภาวะตลาดที่แย่ที่สุด (Worst Case) จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่ากับร้อยละ 2.50 ต่อปี และผู้ลงทุนจะมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ที่ 11.11 ปี ซึ่งต้องมีการขายทรัพย์สินของโครงการประมาณร้อยละ 77.70 ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินต้นคืนทั้งจำนวน

สรุปอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละกรณีที่ (ผู้ลงทุนสามารถศึกษาผลตอบแทนตามมูลค่าการเสนอขายอื่นเพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 2)

หน่วย: พันล้านบาท

รายการ	กรณีที่ 1		กรณีที่ 2		กรณีที่ 3		กรณีที่ 4	
	ระดมทุน 2,400	ระดมทุน 3,500	ระดมทุน 2,400	ระดมทุน 3,500	ระดมทุน 2,400	ระดมทุน 3,500	ระดมทุน 2,400	ระดมทุน 3,500
รวม ผลตอบแทนที่ผู้ ถือโทเคนดิจิทัล ได้รับ	5,121.06	7,485.57	4,205.60	6,155.08	3,312.32	4,868.80	2,950.15	4,340.90
อัตรา ผลตอบแทนทั้ง โครงการเฉลี่ย ต่อปี	ร้อยละ 10.25	ร้อยละ 10.29	ร้อยละ 7.61	ร้อยละ 7.67	ร้อยละ 3.99	ร้อยละ 4.09	ร้อยละ 2.39	ร้อยละ 2.50
ระยะเวลาคืนทุน	7.92 ปี	7.90 ปี	8.30 ปี	8.28 ปี	9.72 ปี	9.70 ปี	11.14 ปี	11.11 ปี
สัดส่วนห้องชุด ที่ต้องจำหน่าย เพื่อคืนทุนให้แก่ ผู้ถือโทเคน ดิจิทัล	ร้อยละ 43.31	ร้อยละ 42.93	ร้อยละ 52.42	ร้อยละ 51.97	ร้อยละ 68.06	ร้อยละ 67.56	ร้อยละ 78.39	ร้อยละ 77.70

อย่างไรก็ดี เนื่องจากร่างพระราชกฤษฎีกาตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2566 เรื่องการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลและภาษีมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลสำหรับเงินได้และมูลค่าของฐานภาษี (รายได้จากการขายที่ดิน) อันเนื่องมาจากการขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนที่เสนอขายต่อประชาชนตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบสินทรัพย์ดิจิทัลยังไม่มีผลบังคับใช้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงมีการกำหนดเงื่อนไขการซื้อขายห้องชุดกับ PARK เพื่อรับผิดชอบภาระภาษีมูลค่าเพิ่มจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเฉพาะส่วนที่เกิดขึ้นจากการเสนอขายต่อประชาชนครั้งแรกไปก่อนเพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อผลตอบแทนแก่ผู้ลงทุน และผู้ออกโทเคนจะดำเนินการขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มในภายหลัง ดังนั้นตัวอย่างการคำนวณข้างต้นจึงไม่ได้รับผลกระทบจากภาษีมูลค่าเพิ่มที่อาจเกิดขึ้นจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชนครั้งแรก

ตัวอย่างการคำนวณกระแสเงินสดเพื่อจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเรียลเอ็กซ์

รายการ
รายได้จากค่าเช่าและบริการ
รายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สิน
รายได้อื่น ๆ
<b>รายได้รวม</b>
<b>ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น</b>
<b>ค่าใช้จ่ายผันแปร (Variable costs)</b>
ค่าธรรมเนียมบริหารทรัพย์สิน
ค่าซ่อมบำรุงทรัพย์สิน
ค่านายหน้าในการปล่อยเช่าและขายทรัพย์สิน
ค่าธรรมเนียมการโอน <sup>1/</sup>
ภาษีธุรกิจเฉพาะ <sup>1/</sup>
<b>ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed costs)</b>
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน
ค่าส่วนกลาง
ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ค่าจัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าจัดทำบัญชี และค่าสอบบัญชี เป็นต้น
<b>รวมค่าใช้จ่ายการดำเนินงานของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น</b>
<b>ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานของ เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล</b>
ค่าธรรมเนียมทรีสติ
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าจัดทำบัญชี และค่าสอบบัญชี เป็นต้น
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของ เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>
เงินสดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากเงินทุนหมุนเวียน
<b>กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน</b>
เงินสดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากเงินมัดจำค่าเช่าห้องชุด
เงินสดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซม
เงินสดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคล
เงินสดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการสำรองเงินสดขั้นต่ำ
<b>ส่วนแบ่งผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล</b>

<sup>1/</sup> ค่าธรรมเนียมการโอน และภาษีธุรกิจเฉพาะ จะเกิดขึ้นเมื่อมีการขายห้องชุดตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้น



## 1.8 การสิ้นสุดโครงการ

ในกรณีที่เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น หรือตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการทั้งหมดได้ภายในปีที่ 10 นับแต่วันที่มีการตั้งกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนนี้ โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์จะถูกเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลได้ถึงเวลา 0.00 น. ของวันที่มีการกำหนดรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรผลตอบแทนจากค่าเช่าสุทธิ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิในงวดสุดท้าย

ทั้งนี้ ภายหลังจากจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการสุทธิในงวดสุดท้ายแล้วเสร็จโดยไม่เหลือทรัพย์สินโครงการให้จำหน่ายอีกต่อไป ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ทั้งหมดโอนไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพื่อทำลาย (Burn Wallet) และจะถือเป็นสิ้นสุดโครงการ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการแจ้งการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล แจ้งวันสุดท้ายที่สามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ รวมถึงแจ้งวันที่ครบกำหนดอายุโครงการให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบล่วงหน้าตามเงื่อนไขของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลก่อนวันที่จะเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยการส่งทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

## 1.9 การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลจะเกิดขึ้นเมื่อ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้แล้วเสร็จเมื่อสิ้นสุดอายุโครงการแล้ว ระยะเวลาโครงการของโทเคนดิจิทัลจะถูกขยายไปโดยอัตโนมัติเป็นอีกไม่เกิน 2 ปี นับจากวันสุดท้ายของปีที่ 10 นับจากวันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ โดยไม่ต้องมีการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อให้ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถจำหน่ายทรัพย์สินให้เสร็จสิ้น โดยที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลยังคงมีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินได้ในช่วง 2 ปี ดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลพิจารณาแล้วว่าจำนวนห้องชุดที่เหลืออยู่ไม่คุ้มกับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่จะเกิดขึ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบ และดำเนินการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อดำเนินการจำหน่ายห้องชุดทั้งหมดที่เหลือและปิดโครงการการก่อนระยะเวลา 2 ปี ที่จะถูกขยายออกไปโดยอัตโนมัติ

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขยายอายุโครงการไปแล้ว 2 ปี แต่ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบโดยเร็ว โดยการส่งทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และกำหนดให้มีการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำหรับการดำเนินการในลำดับถัดไป

## 1.10 กรณีเหตุผิดนัด

เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ให้ถือเป็นเหตุผิดนัด โดยกรณีนี้อาจจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามเงื่อนไขและ วิธีการที่กำหนดในส่วนที่ 6 กองทรัสต์และทรัสต์ และเอกสารแนบ 6 ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์

1) ในกรณีที่มีผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และ/หรือ ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการสุทธิ ภายหลังจากคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสที่ทำการจ่ายตามวิธีการคำนวณที่ได้ระบุไว้ในข้อ 2.5.3 แต่ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่นำมาชำระเงินตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาสตามกำหนด ชำระที่ระบุในหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ ในช่วงปีที่ 6 - 10 ของโครงการ จะไม่มีการรับประกันรายรับสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล จึงอาจมีกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่มีผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และ/หรือ ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ภายหลังจากคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสที่ทำการจ่ายตามวิธีการคำนวณที่ได้ระบุไว้ในข้อ 2.5.3 เพื่อจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ ซึ่งกรณีดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

2) เมื่อเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA ติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาสตามกำหนดชำระที่ระบุในหนังสือชี้ชวน หรือไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพัน และ/หรือ หน้าที่ของตนตามที่กำหนด ไว้ในสัญญา RSTA

3) เมื่อเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น เลิกจ้างตัวแทนขายทรัพย์สินหรือผู้บริหารกลุ่มห้องชุด และ/หรือ ภาระทำการหรืองดเว้นกระทำการอันเป็นการผิดสัญญารับประกันรายรับสุทธิ สัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดและสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการไม่ชำระค่าตอบแทนหรือหนี้เงินใด ๆ ภายใต้อสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้ ไม่รวมถึงกรณีที่ต้องมีการเลิกจ้างตัวแทนขายกลุ่มห้องชุดหรือผู้บริหารกลุ่มห้องชุด ตามที่กำหนดในสัญญารับประกันรายรับสุทธิ สัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดและสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย

4) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามที่กฎหมายกำหนด หรือมีการเริ่มดำเนินการเพื่อขอฟื้นฟูกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น หรือเพื่อขอให้ผู้ ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ตกเป็นผู้ล้มละลายภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5) เมื่อมีกฎหมาย คำสั่ง หรือมติ จากหน่วยงานราชการที่สอดคล้องกฎหมายอันส่งผลให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ต้องเลิกประกอบกิจการเป็นระยะเวลาติดต่อกันมากกว่า 3 เดือนขึ้นไป เว้นแต่กฎหมาย คำสั่ง หรือมติ จากหน่วยงานราชการดังกล่าว เป็นการออกโดยเหตุอันถือได้ว่าเป็นเหตุสุดวิสัยที่มีได้เป็นความผิดและอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น เช่น มีภัยพิบัติ โรคระบาด และ/หรือ การจลาจล เป็นต้น

6) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่นเข้าสู่กระบวนการเลิกกิจการหรือชำระบัญชี

7) เมื่อวิธีการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ และ/หรือ ตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

## 1.11 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105565080605) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2565

### 1.11.1 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ 5 พฤษภาคม 2565

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ
1	ดร.วีรพงษ์ ชุตินันท์	99,998	100.00
2	นางสาวสิริพรรณ สุชาติ	1	0.00
3	นางสาวริตารัตน์ มิธดา	1	0.00
รวมทั้งหมด		100,000	100.00

ทั้งนี้ ภายใน 15 วันหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการก่อตั้งทรัสต์โดยโอนหุ้นทั้งหมดที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลถือใน บริษัท เรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น จำกัด ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์และเป็นการจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ ภายใต้กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนและพระราชบัญญัติทรัสต์

### 1.11.2 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมี ดร.วีรพงษ์ ชุตินันท์ ดำรงตำแหน่งเป็น ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และมี นางสาวสิริพรรณ สุชาติ ดำรงตำแหน่งเป็น ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป (Chief Financial Officer) มีหน้าที่รับผิดชอบในสายงานการบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป และสายงานเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ โดยทั้งสองท่านดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกัน ทั้งนี้ หลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการก่อตั้งทรัสต์โดยโอนหุ้นทั้งหมดที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลถือในเรียว เอเอสเตท อินทีเกรชั่น ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์และเป็นการจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ เพื่อให้ผู้ลงทุนมั่นใจได้ว่าหุ้นและทรัพย์สินของโครงการดังกล่าวจะไม่ถูกจำหน่ายจ่าย โอน หรือก่อการผูกพันใด ๆ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยไม่เป็นไปตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ดังที่มีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 8

## 1.11.3 โครงสร้างการจัดการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล



ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ว่าจ้าง บริษัท 57 จำกัด เป็นผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการสำหรับการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนเกี่ยวกับบัญชีการเงินและบริหารทั่วไป ซึ่งได้แก่ การบันทึกรายการทางบัญชี การบัญชีทั่วไป ภาษีและการจัดทำ รายงานทางการเงิน โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ประเมินประสิทธิภาพและผลงานในอดีต ความสามารถในการปฏิบัติงานเกี่ยวกับบัญชีการเงินและบริหารทั่วไปและความพร้อมในการปฏิบัติงาน พบว่าบุคลากรของบริษัท 57 จำกัด มีความรู้ความสามารถในงานที่เกี่ยวข้อง จึงมีความเห็นว่า บริษัท 57 จำกัด สามารถปฏิบัติงานตามที่รับมอบหมายได้

## 1.11.4 สรุปฐานะการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นบริษัทผู้สอบบัญชีของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยมี นางสาวสินีนารถ จิระไชยเชื่อนพันธ์ (ทะเบียนเลขที่ 6287) เป็นผู้สอบบัญชีได้รับอนุญาตของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

## งบแสดงฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

หน่วย: บาท

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,918,642	959,001
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	76,188	41,135
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>1,994,830</b>	<b>1,000,136</b>
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	999,970
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	1,214,010	1,185,756
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>1,214,010</b>	<b>2,185,726</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>3,208,840</b>	<b>3,185,862</b>
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6,064,881	5,928,914
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	999,970	999,970
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>7,064,851</b>	<b>6,928,884</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>7,064,851</b>	<b>6,928,884</b>

ทุนเรือนหุ้น	1,000,000	1,000,000
ขาดทุนสะสม	(4,856,011)	(4,743,022)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น (ขาดทุนเกินทุน)	(3,856,011)	(3,743,022)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,208,840	3,185,862

## งบแสดงฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

หน่วย: บาท

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ดอกเบี้ยรับ	35	17
รวมรายได้	35	17
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	6,070,056	5,928,795
รวมค่าใช้จ่าย	6,070,056	5,928,795
ขาดทุนก่อนรายได้ภาษีเงินได้	(6,070,021)	(5,928,778)
รายได้ภาษีเงินได้	1,214,010	1,185,756
ขาดทุนสำหรับงวด	(4,856,011)	(4,743,022)

เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพิ่งก่อตั้งเมื่อ วันที่ 18 พฤษภาคม 2565 จึงยังไม่มีรายได้จากการดำเนินงานธุรกิจ ทั้งนี้ ในส่วนของเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเป็นค่าที่ปรึกษาในการออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนมาชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวภายหลังจากการระดมทุนเสร็จสิ้น ผลขาดทุนจากการดำเนินงานข้างต้นไม่ได้มีผลกระทบต่อแผนธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลแต่อย่างใด

## 1.11.5 ความสามารถในการรับประกันรายรับสุทธิของโครงการ

บริษัท พาร์ค ลักชัวรี จำกัด (“PARK”) จะเป็นผู้รับประกันรายรับสุทธิของโครงการโดยจะดำเนินการเข้าทำสัญญารับประกันรายรับสุทธิกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่ง PARK มีหน้าที่รับประกันรายรับสุทธิและตกลงจะชำระจำนวนเงินที่เท่ากับส่วนต่างใด ๆ ที่ขาดไประหว่างจำนวนผลตอบแทนที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องจ่ายให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยจะคิดเป็นร้อยละของมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และจะรับประกันรายรับสุทธิในช่วง 5 ปีแรกของโครงการ (“การรับประกันรายรับสุทธิ”) นับจากวันที่ก่อตั้งคริสต์ตามตารางด้านล่าง

หน่วย: ร้อยละของมูลค่าการเสนอขาย

ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
4.00	4.25	4.50	4.75	5.00
ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
-	-	-	-	-

อย่างไรก็ดี ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น ได้พิจารณาถึงสถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของ PARK ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา ซึ่งแสดงผลการดำเนินงานดี มีกำไรประมาณปีละ 750-850 ล้านบาท มีการจ่ายเงินปันผลได้ปีละประมาณ 900-1,200 ล้านบาท เห็นได้ว่า PARK มีกระแสเงินสดรับสุทธิมากกว่าเงินรับประกันผลตอบแทนสูงสุด ที่ 175 ล้านบาท โดยเหตุที่ PARK มีเงินสด ณ สิ้นปีอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจาก PARK ได้พิจารณานำเงินสดส่วนที่เหลือเกินความจำเป็นในการดำเนินงานจ่ายเป็นเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นของ PARK โดยทางผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการสื่อสารกับ PARK ถึงผลการดำเนินงานรายไตรมาส เพื่อให้ PARK เตรียมเงินสำรองจ่ายผลตอบแทนตามที่ได้รับประกัน (หากมี)

นอกจากนี้จากแผนธุรกิจของ PARK ในปัจจุบันคาดว่าจะมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ และกระแสเงินสดจากเงินปันผลที่ได้รับจากการลงทุนในบริษัทร่วมค้า รวมกันเฉลี่ยปีละประมาณ 900-1,000 ล้านบาท โดย PARK มี โครงการพร้อมขายและแผนเปิดโครงการ ดังนี้

โครงการที่พร้อมโอนและรับรู้รายได้ปัจจุบัน จำนวน 9 โครงการ ได้แก่

- 1.) Knightsbridge Space Rama 9
- 2.) Knightsbridge Space Ratchayothin
- 3.) Knightsbridge Kaset Society
- 4.) Knightsbridge Prime Onnut
- 5.) Knightsbridge Collage Ramkamhaeng
- 6.) Knightsbridge Phaholyothin Interchange
- 7.) Park Origin Phayathai
- 8.) Park Origin Phromphong
- 9.) Park Origin Thong Lor

โครงการที่มีกำหนดสร้างเสร็จและจะรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป จำนวน 4 โครงการ ได้แก่

- 1.) SO Origin Kaset Interchange
- 2.) SOHO Bangkok Ratchada
- 3.) Park Origin Ratchathewi
- 4.) Park Origin Chula-Samyan

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินผู้รับประกันรายรับสุทธิได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 7 และสามารถพิจารณาสรุปสาระสำคัญของสัญญารับประกันรายรับสุทธิได้ในเอกสารแนบ 5

## 1.11.6 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของ บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิของโครงการ

## งบแสดงฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	ณ วันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	24.56	0.26%	112.33	1.32%	26.67	0.26%
ลูกหนี้อื่น	222.22	2.39%	181.94	2.13%	573.47	5.50%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	768.53	8.28%	1,042.82	12.22%	3,212.20	30.81%
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	3,583.14	38.61%	2,880.62	33.76%	2,082.01	19.97%
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง	7.56	0.08%	4.41	0.05%	0.17	0.00%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	53.78	0.58%	72.87	0.85%	16.81	0.16%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>4,659.80</b>	<b>50.21%</b>	<b>4,295.00</b>	<b>50.34%</b>	<b>5,911.34</b>	<b>56.71%</b>
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	2,066.64	22.27%	1,358.82	15.93%	1,585.88	15.21%
เงินลงทุนในการร่วมค้า	2,425.02	26.13%	2,690.55	31.53%	2,777.11	26.64%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	108.72	1.17%	104.83	1.23%	9.94	0.10%
อาคารและอุปกรณ์	16.40	0.18%	5.18	0.06%	127.6	1.22%
สินทรัพย์และสิทธิการใช้	-	-	14.89	0.17%	12.10	0.00%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.22	0.00%	0.17	0.00%	0.12	0.00%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอดัดบัญชี	3.22	0.03%	62.94	0.74%	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	0.16	0.00%	0.10	0.00%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>4,620.22</b>	<b>49.79%</b>	<b>4,237.54</b>	<b>49.66%</b>	<b>4,512.86</b>	<b>43.29%</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>9,280.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,532.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,424.20</b>	<b>100.00%</b>
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	830.86	8.95%	748.57	8.77%	530.11	5.09%
เงินประกันงานก่อสร้าง	26.93	0.29%	23.94	0.28%	4.88	0.05%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	3.95	0.04%	0.80	0.01%	0.11	0.00%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,193.37	55.96%	5,475.94	64.18%	7,402.06	71.01%
เงินกู้ยืมระยะยาว	862.31	9.29%	359.23	4.21%	248.17	2.38%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	2.33	0.03%	2.06	0.02%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	83.91	0.90%	24.31	0.28%	29.53	0.28%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.00	-	0.00	-	3.56	0.03%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	22.13	0.24%	18.19	0.21%	28.65	0.27%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>7,023.46</b>	<b>75.68%</b>	<b>6,653.30</b>	<b>77.98%</b>	<b>8,249.12</b>	<b>79.13%</b>
เงินกู้ยืมระยะยาว	527.55	5.68%	578.13	6.78%	907.45	8.71%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	12.98	0.15%	10.92	0.10%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2.26	0.02%	4.77	0.06%	5.55	0.05%
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>529.81</b>	<b>5.71%</b>	<b>595.87</b>	<b>6.98%</b>	<b>923.92</b>	<b>8.86%</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>7,553.27</b>	<b>81.39%</b>	<b>7,249.17</b>	<b>84.96%</b>	<b>9,173.03</b>	<b>88.00%</b>

ทุนเรือนหุ้น	1,000.00	10.78%	1,000.00	11.72%	1,000.00	9.59%
สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	4.75	0.05%	7.04	0.08%	7.51	0.07%
กำไรสะสม	721.99	7.78%	176.33	2.07%	143.66	1.38%
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,726.74</b>	<b>18.61%</b>	<b>1,283.37</b>	<b>15.04%</b>	<b>1,251.17</b>	<b>12.00%</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>9,280.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,532.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,424.20</b>	<b>100.00%</b>
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	2.33	0.03%	2.06	0.02%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	83.91	0.90%	24.31	0.28%	29.53	0.28%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.00	-	0.00	-	3.56	0.03%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	22.13	0.24%	18.19	0.21%	28.65	0.27%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>7,023.46</b>	<b>75.68%</b>	<b>6,653.30</b>	<b>77.98%</b>	<b>8,249.12</b>	<b>79.13%</b>
เงินกู้ยืมระยะยาว	527.55	5.68%	578.13	6.78%	907.45	8.71%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	12.98	0.15%	10.92	0.10%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2.26	0.02%	4.77	0.06%	5.55	0.05%
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>529.81</b>	<b>5.71%</b>	<b>595.87</b>	<b>6.98%</b>	<b>923.92</b>	<b>8.86%</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>7,553.27</b>	<b>81.39%</b>	<b>7,249.17</b>	<b>84.96%</b>	<b>9,173.03</b>	<b>88.00%</b>
ทุนเรือนหุ้น	1,000.00	10.78%	1,000.00	11.72%	1,000.00	9.59%
สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	4.75	0.05%	7.04	0.08%	7.51	0.07%
กำไรสะสม	721.99	7.78%	176.33	2.07%	143.66	1.38%
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,726.74</b>	<b>18.61%</b>	<b>1,283.37</b>	<b>15.04%</b>	<b>1,251.17</b>	<b>12.00%</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>9,280.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,532.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,424.20</b>	<b>100.00%</b>



## งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ (ตรวจสอบ)

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	ณ วันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,295.54	56.07%	1,123.59	42.12%	1,479.70	58.22%
รายได้ค่าบริการโครงการ	615.66	26.65%	451.61	16.93%	523.04	20.58%
รายได้เงินปันผล	-	-	976.14	36.59%	352.12	13.85%
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน บริษัทย่อย	210.84	9.13%	46.43	1.74%	74.54	2.93%
กำไรจากการลดทุนของการร่วมค้า	-	-	14.94	0.56%	17.42	0.69%
รายได้ทางการเงิน	21.54	0.93%	41.87	1.57%	75.62	2.98%
รายได้อื่น	166.99	7.23%	13.20	0.49%	19.26	0.76%
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,310.56</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,667.78</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,541.70</b>	<b>100.00%</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(684.74)	(29.64%)	(736.15)	(27.59%)	(831.72)	(32.72%)
ค่าใช้จ่ายในการการขาย	(481.59)	(20.84%)	(212.10)	(7.95%)	(286.10)	(11.26%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(45.89)	(1.99%)	(77.76)	(2.91%)	(122.87)	(4.83%)
ขาดทุนจากการลดทุนของบริษัท ย่อย	-	-	(420.00)	(15.74%)	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงิน ลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(106.45)	(3.99%)	-	-
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(1,212.22)</b>	<b>(52.46%)</b>	<b>(1,552.46)</b>	<b>(58.19%)</b>	<b>(1,240.69)</b>	<b>(48.81%)</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>1,098.35</b>	<b>47.54%</b>	<b>1,115.32</b>	<b>41.81%</b>	<b>1,301.01</b>	<b>51.19%</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(166.34)	(7.20%)	(271.78)	(10.19%)	(305.82)	(12.03%)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>932.01</b>	<b>40.34%</b>	<b>843.54</b>	<b>31.62%</b>	<b>995.19</b>	<b>39.15%</b>
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(187.23)	(8.10%)	10.80	0.40%	(128.24)	(5.05%)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>744.78</b>	<b>32.23%</b>	<b>854.34</b>	<b>32.02%</b>	<b>866.94</b>	<b>34.11%</b>

## งบกำไร (ขาดทุน) เฉพาะกิจการ (ตรวจสอบ)

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	ณ วันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,295.54	56.07%	1,123.59	42.12%	1,479.70	58.22%
รายได้ค่าบริการโครงการ	615.66	26.65%	451.61	16.93%	523.04	20.58%
รายได้เงินปันผล	-	-	976.14	36.59%	352.12	13.85%
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน บริษัทย่อย	210.84	9.13%	46.43	1.74%	74.54	2.93%
กำไรจากการลดทุนของการร่วมค้า	-	-	14.94	0.56%	17.42	0.69%
รายได้ทางการเงิน	215.4	0.93%	41.87	1.57%	75.62	2.98%
รายได้อื่น	166.99	7.23%	13.20	0.49%	19.26	0.76%
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,310.56</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,667.78</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,541.70</b>	<b>100.00%</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(684.74)	(29.64%)	(736.15)	(27.59%)	(831.72)	(32.72%)
ค่าใช้จ่ายในการการขาย	(481.59)	(20.84%)	(212.10)	(7.95%)	(286.10)	(11.26%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(45.89)	(1.99%)	(77.76)	(2.91%)	(122.87)	(4.83%)
ขาดทุนจากการลดทุนของบริษัท ย่อย	-	-	(420.00)	(15.74%)	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงิน ลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(106.45)	(3.99%)	-	-
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(1,212.22)</b>	<b>(52.46%)</b>	<b>(1,552.46)</b>	<b>(58.19%)</b>	<b>(1,240.69)</b>	<b>(48.81%)</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>1,098.35</b>	<b>47.54%</b>	<b>1,115.32</b>	<b>41.81%</b>	<b>1,301.01</b>	<b>51.19%</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(166.34)	(7.20%)	(271.78)	(10.19%)	(305.82)	(12.03%)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>932.01</b>	<b>40.34%</b>	<b>843.54</b>	<b>31.62%</b>	<b>995.19</b>	<b>39.15%</b>
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(187.23)	(8.10%)	10.80	0.40%	(128.24)	(5.05%)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>744.78</b>	<b>32.23%</b>	<b>854.34</b>	<b>32.02%</b>	<b>866.94</b>	<b>34.11%</b>

### 1.11.7 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของ บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด

#### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564 PARK มีรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 1,295.54 ล้านบาท 1,123.59 ล้านบาท และ 1,479.70 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 ลดลงจากปี 2562 จำนวน 171.95 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 13.27 เนื่องจากกลุ่มลูกค้าบางส่วนไม่สามารถเข้าประเทศเพื่อโอน กรรมสิทธิ์ได้ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 ในขณะที่รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 356.11 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 31.69 จากการที่มาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 เริ่มผ่อนคลายลงทำให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากขึ้น

#### รายได้ค่าบริหารโครงการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564 PARK มีรายได้ค่าบริหารโครงการ เท่ากับ 615.66 ล้านบาท 451.61 ล้านบาท และ 523.04 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้ค่าบริหารโครงการในปี 2563 ลดลงจากปี 2562 จำนวน 164.05 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 26.64 ในขณะที่รายได้ค่าบริหารโครงการในปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 71.43 ล้านบาทหรือ คิดเป็นร้อยละ 15.82 เนื่องจาก PARK มีโครงการใหม่เพิ่มขึ้น จำนวน 2 โครงการ

#### ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564 PARK มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 684.74 ล้านบาท 736.15 ล้านบาท และ 831.72 ล้านบาทตามลำดับ โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นในสัดส่วนใกล้เคียงกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

#### ค่าใช้จ่ายในการขาย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564 PARK มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 481.59 ล้านบาท 212.10 ล้านบาท และ 286.10 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการขายในปีที่ 2563 ลดลงจากปี 2562 จำนวน 269.49 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 55.96 เนื่องจากในปี 2563 ได้เกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 PARK จึงปรับรูปแบบการดำเนินงาน ด้วยการใช้แพลตฟอร์มการขายออนไลน์พร้อมทั้งสร้างทีม Everyone Can Sell จึงสามารถลดค่าใช้จ่ายในการโฆษณาทางออนไลน์รวมทั้งค่าจัดกิจกรรมโครงการ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 74.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.89 มีสาเหตุจากการเพิ่มการโฆษณาทั้งทางออนไลน์และค่าจัดกิจกรรมโครงการเนื่องจากจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้น

#### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564 PARK มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 45.89 ล้านบาท 77.76 ล้านบาท และ 122.87 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มสูงขึ้นมาจากการลงทุนในกิจการร่วมค้าโดยมีจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้น

### ขาดทุนจากการลดทุนของบริษัทย่อย

เนื่องจากทาง PARK ได้ซื้อหุ้นของ บริษัท ออริจัน สาทร จำกัดมาในราคาที่สูงกว่าราคาตามบัญชี และในปี 2563 ทาง PARK ได้รับเงินปันผลจาก บริษัท ออริจัน สาทร จำกัด เป็นเงินจำนวนทั้งหมด 877.00 ล้านบาท และทาง บริษัท ออริจัน สาทร จำกัด ได้มีการลดทุนจึงทำให้มีการขาดทุนจากการลดทุนของบริษัทที่เกี่ยวข้อง

### ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้อง สำหรับปี 2563 เนื่องจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 PARK ทำการประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้อง พบว่ามีผลขาดทุนจากการด้อยค่าเกิดขึ้น 106.4 ล้านบาท

### ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายนี้ประกอบไปด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร ดอกเบี้ยจ่ายบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และดอกเบี้ยจ่ายตามหนี้สินสัญญาเช่า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564 PARK มีค่าใช้จ่ายทางการเงินเท่ากับ 166.34 ล้านบาท 271.78 ล้านบาท และ 305.82 ล้านบาทตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2563 เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 105.44 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 63.39 และค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 34.04 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 12.52 เนื่องจาก PARK มีการกู้ยืมเงินเพื่อใช้หมุนเวียนภายในกิจการและพัฒนาโครงการตามแผนธุรกิจ

### ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 PARK มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เท่ากับ 187.23 ล้านบาท แต่ในปี 2563 PARK มีรายได้จากภาษีเงินได้เท่ากับ 10.80 ล้านบาท ลดลง 176.43 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 94.23 เนื่องจากมีรายได้ที่ได้รับการยกเว้นภาษีและการกลับรายการทางบัญชีในปี 2563 และในปี 2564 PARK มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เท่ากับ 128.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปี 2563 เท่ากับ 139.04 ล้านบาท

### กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564 PARK มีกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดเท่ากับ 744.78 ล้านบาท 854.34 ล้านบาท และ 866.94 ล้านบาทตามลำดับ โดยกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดในปี 2563 เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 109.56 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 14.71 และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดในปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 12.6 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.47 ผันแปรตามผลการดำเนินงานตามที่กล่าวไปข้างต้น

## ฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 PARK มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 1,891.66 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.17 โดยหลักเป็นให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และลูกหนี้อื่น ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 1,923.86 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.54 โดยหลักเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากรธนาคารและเงินกู้ยืมของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่เพิ่มขึ้นเพื่อใช้ภายในกิจการและพัฒนาโครงการตามแผน

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลงจากปี 2563 จำนวน 32.2 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 2.5 เนื่องจากในปี 2564 บริษัทมีการปันผลระหว่างกาลจากกำไรสุทธิรายไตรมาส ส่งผลให้กำไรสะสมลดลง

### 1.11.8 การเสนอขายโทเคนดิจิทัลให้กับ PARK

ในการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเรียลเอ็กซ์ครั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรโทเคนดิจิทัลเรียลเอ็กซ์ให้แก่ บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม ORI และผู้บริหารของกลุ่ม ORI จำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนโทเคนที่ระดมทุนได้

### 1.11.9 นักลงทุนสัมพันธ์

ชื่อ	:	นางสาวสิริพรรณ สุชาติ
อีเมล	:	info@realxtoken.finance
เว็บไซต์	:	<a href="https://www.realxtoken.finance/en/contact">https://www.realxtoken.finance/en/contact</a>
สถานที่ติดต่อ	:	989 อาคารสยามพิวรรสน์ ชั้น 12 เอ ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์	:	02-648-5172

## 1.12 ความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องในการเสนอขาย

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัล กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)	บริษัท แอมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (HHR) เป็นบริษัทซึ่งอยู่ภายใต้กลุ่มบริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการจัดการอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร ซึ่ง HHR จะรับหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัล กับนายหน้าซื้อขายทรัพย์สิน (Selling Agent)	บริษัท แพลซัน เรียลเตอร์ จำกัด (PRT) เป็นบริษัทซึ่งอยู่ภายใต้กลุ่มบริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการให้คำปรึกษา และให้บริการด้านการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ซึ่ง PRT จะรับหน้าที่ในฐานะนายหน้าซื้อขายทรัพย์สิน (Selling Agent)
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัล กับทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด จะรับหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัล กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด จะรับหน้าที่ในฐานะผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัล กับ PARK	บริษัท พาร์ค ลักชัวรี จำกัด (PARK) เป็นกลุ่มผู้ขายกลุ่มห้องชุดเพื่อให้เป็นทรัพย์สินของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์และเป็นผู้รับประกันรายรับสุทธิ โดย PARK เป็นบริษัทซึ่งอยู่ภายใต้กลุ่มบริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จึงไม่มีความสัมพันธ์ทั้งในเชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจใด ๆ กับผู้ออกโทเคนดิจิทัล
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล กับทรัสต์	บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด หรือ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด หรือ ทรัสต์ เป็นบริษัทซึ่งอยู่ภายใต้กลุ่มธุรกิจของบริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน) แต่อย่างไรก็ดี ทั้งสองบริษัทปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยใช้ความชำนาญและความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ ซึ่งต้องปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมีการแบ่งแยกแยกหน่วยงานและบุคลากรที่รับผิดชอบงานที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ออกจากกัน รวมถึงการแยกสายบังคับบัญชาออกจากกันอย่างชัดเจน (Chinese Wall)
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) กับนายหน้าซื้อขายทรัพย์สิน (Selling Agent)	HHR และ PRT เป็นบริษัทซึ่งอยู่ภายใต้กลุ่มธุรกิจของบริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยทั้งสองบริษัทมีจุดประสงค์การดำเนินงานที่ชัดเจน สามารถปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

## 1.13 กลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล

## 1.13.1 กลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัลผ่านกลไกทางสัญญา การเพิ่มความน่าเชื่อถือ และหลักประกัน

กลไกความคุ้มครองเพื่อการคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยผ่านกลไกทางสัญญา สามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับ	สัญญาหรือเอกสารทางกฎหมาย	คู่สัญญา	การเพิ่มความน่าเชื่อถือหรือการใช้หลักประกัน
1	สัญญาก่อตั้งทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้ถือโทเคนดิจิทัล</li> <li>- ทรัสต์</li> <li>- ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล</li> </ul>	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการโอนหุ้นของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น เข้าเป็นทรัพย์สินในการก่อตั้งทรัสต์เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้หุ้นของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2	สัญญา RSTA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น (ในฐานะผู้ขายกระแสรายรับ)</li> <li>- ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ในฐานะผู้ซื้อกระแสรายรับ)</li> </ul>	มีการกำหนดให้มีการโอนเงินกระแสรายรับบางส่วนที่ต้องชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไปยังบัญชีธนาคารพาณิชย์ที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้เปิดบัญชีไว้ ซึ่งบัญชีดังกล่าวดูแลโดย ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลร่วมกับผู้ถือโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)
3	ข้อผูกพันตามหนังสือชี้ชวน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้ถือโทเคนดิจิทัล</li> <li>- ผู้ถือโทเคนดิจิทัล</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันและหน้าที่ของตนตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิยื่นข้อเรียกร้องต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล ไม่ว่าจะเป็นการใช้สิทธิรายบุคคลหรือใช้สิทธิแบบกลุ่มได้</li> <li>- หุ้นของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะกลายเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์และหนังสือชี้ชวนฉบับนี้</li> </ul>
4	สัญญารับประกันรายรับสุทธิ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PARK ในฐานะผู้รับประกัน รายรับสุทธิ</li> <li>- เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PARK จะเข้าทำสัญญาผูกพันตนในฐานะผู้รับประกัน รายรับสุทธิ และยอมผูกพันตนในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่ารายย่อยทั้งหลายของห้องชุดในโครงการ โดยรับประกัน รายรับสุทธิในช่วง 5 ปีแรกของโครงการตามจำนวนที่ระบุในสัญญารับประกันรายรับสุทธิ (เอกสารแนบ 5)</li> <li>- ในทุก ๆ ไตรมาสที่ 4 ของช่วงที่มีการรับประกันรายรับสุทธิ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะดำเนินการคำนวณผลตอบแทนที่เตรียมจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลว่าเพียงพอหรือไม่ หากไม่เพียงพอ PARK ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิ จะเป็นผู้รับผิดชอบโอนเงินส่วนต่างเข้าบัญชีธนาคารพาณิชย์ของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น และเตรียมการจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ต่อไป</li> </ul>

### 1.13.2 กลไกที่ใช้ในการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ตามหนังสือชี้ชวน กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่ต้องรักษาไว้ซึ่งประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ก่อนผลประโยชน์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้บริหารหรือพนักงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ดังนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกลไกการป้องกันความ ขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ด้วยความระมัดระวัง และไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ในกรณีที่พบว่าการปฏิบัติตามหรือการเข้าทำธุรกรรมใดระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลและบุคคล ที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้รับ การปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะปฏิบัติตามนิยามของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในประกาศคณะกรรมการ กำกับตลาดทุนที่ ทว. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ดังนั้น เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยความร่วมมือจากกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน รวมถึงคริสต์ซึ่งจะทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง จะดำเนินการตามแนวทางดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจขอคำปรึกษาจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลว่าธุรกรรมใดบ้างเป็นธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในกรณีที่ปรากฏว่าธุรกรรมใดเป็นธุรกรรมที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีส่วนได้เสีย ผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยคณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้ คณะกรรมการของบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลพิจารณาให้ความเห็นชอบ และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลแล้ว และฝ่ายเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์จะแจ้งธุรกรรมดังกล่าว ให้คริสต์รับทราบก่อนเข้าทำรายการ

(ข) ฝ่ายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจะจัดให้มีเอกสารหลักฐานที่สามารถแสดงได้ว่าธุรกรรมระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อพิจารณาอนุมัติก่อนเข้าทำธุรกรรม ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ ตรวจสอบข้อมูลหลักฐานให้เป็นไปตามลักษณะดังกล่าวด้วย

ภายหลังการทำธุรกรรม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเปิดเผยธุรกรรมระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีและงบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

### 1.13.3 กลไกความคุ้มครองอื่น ๆ ตามกฎหมาย

เนื่องจากผลตอบแทนที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมาจากกระแสรายรับซึ่งเกิดจากทรัพย์สินของโครงการ โดย เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินของโครงการจะส่งมอบให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA ระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลและเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ดังนั้น จึงจะต้องมีการกำหนดกลไกต่าง ๆ ดังต่อไปนี้เพื่อที่ (1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อข้อผูกพันของตนตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้และตามสัญญา RSTA และ (2) คริสต์จะทำหน้าที่ดูแลโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาก่อตั้งคริสต์และหนังสือชี้ชวนฉบับนี้



1) วัตถุประสงค์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามที่จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์จำกัดอยู่เพียง วัตถุประสงค์ที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนภายใต้หนังสือชี้ชวนเท่านั้น

2) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะโอนหุ้นของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น เข้าไปเป็นทรัพย์สินของ กองทรัสต์ เพื่อมิให้ทรัพย์สิน โครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทรัสต์จึงมิได้มีหน้าที่ในการบริหารจัดการเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่นแต่อย่างใด ทั้งนี้ ในกรณีที่เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามที่ ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนหรือมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ไม่จำเป็นต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์

3) ทรัสต์จะรับโอนหุ้นร้อยละ 100 ในเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จากผู้ก่อตั้งทรัสต์ (ซึ่งภายหลังจากการรับโอนดังกล่าว ทรัสต์จะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 2 ราย ซึ่งทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้งถือหุ้น อีกรายละ 1 หุ้น) ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงจะให้คำรับรองและคำยืนยันเกี่ยวกับการประกอบกิจการของ เรียลเอสเตท อินทิเกรชั่น ถือ กรรมสิทธิ์อยู่ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง คำรับรอง และคำยืนยันว่าทรัพย์สินของโครงการที่ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ถือกรรมสิทธิ์อยู่นั้นปราศจากภาระจำนองและภาระติดพันหรือภาระผูกพันใด ๆ และ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวอยู่โดยสมบูรณ์โดยปราศจากข้อโต้แย้งหรือคดีความใด ๆ และพร้อมใช้ประโยชน์

#### 1.13.4 กลไกเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำหรับการจ่ายผลตอบแทน

เพื่อเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลว่าการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีการดำเนินการผ่านกลไกการ ชำระเงินที่โปร่งใส ไม่มีความซับซ้อน และเพื่อจำกัดความเสี่ยงกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะสั่งจ่ายเงินที่อยู่ในบัญชีออกไปโดยผลการหรือจ่ายออกไปให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง จึงมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

1) ตามสัญญา RSTA ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะกำหนดให้เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น โอนส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิเข้าบัญชีธนาคารพาณิชย์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่ถูกต้อง และควบคุมโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยตรง

2) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการรวบรวมรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล ที่จะมียกสิทธิ์ได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ เพื่อจัดทำข้อมูลรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิ์ได้รับผลตอบแทน (“ทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล”) ผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและผู้ ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) อีกทั้ง ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือจ่ายผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) โดยการโอนเงินเข้าบัญชี Cash Balance สำหรับผู้ที่มีโทเคนดิจิทัลอยู่กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือการโอนเงินบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเคยแจ้งความประสงค์ไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล สำหรับผู้ที่มีโทเคนดิจิทัลอยู่ใน Digital Wallet กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

### 1.13.5 กลไกเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำหรับการโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ หรือผู้ลงทุนไม่สามารถเข้าถึง Digital Wallet ของผู้ลงทุนได้

สัญญาอัจฉริยะที่ใช้ในการเก็บบัญชีของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ สร้างขึ้นมาโดยอ้างอิงตามมาตรฐาน ERC- 1400 ซึ่งเป็นมาตรฐานที่ออกแบบมาเฉพาะทางในการออกโทเคนดิจิทัลที่ใช้กับหลักทรัพย์ (Security Token) โดยมีความสามารถที่สำคัญคือ

1) ความสามารถในการบังคับการโอนโดยผู้ที่มีอำนาจควบคุม (Controller) ซึ่งในที่นี้คือผู้จัดการในการออกโทเคนดิจิทัล (Issuer Administrator) ซึ่งกระบวนการในการโอนโดยผู้ที่มีอำนาจควบคุม (Admin Transfer) นั้นจะถูกใช้ในกรณีที่โทเคนที่เก็บไว้ใน Token X Application ถูกโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์หรือผู้ลงทุนไม่สามารถเข้าถึง Digital Wallet ของผู้ลงทุนได้ และข้อมูลการโอนต้องถูกบันทึกไว้เป็นหลักฐานผ่านทางระบบบันทึกเหตุการณ์ (Event Log) ของสัญญาอัจฉริยะ ซึ่งมีขั้นตอนโดยสังเขป ดังนี้

ก. ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องส่งคำร้องมายังผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลหรือผู้ออกโทเคนดิจิทัล พร้อมนำส่งเอกสารหลักฐานเพื่อแสดงความเป็นเจ้าของของโทเคนดิจิทัลที่สูญหายจากการถูกโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ หรือหลักฐานเพื่อแสดงความเป็นเจ้าของ Digital Wallet ของผู้ลงทุนที่ไม่สามารถเข้าถึงได้

ข. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัลตรวจสอบความถูกต้องและความครบถ้วน ของเอกสาร เมื่อคำร้องนั้นได้รับการอนุมัติจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัลแล้ว ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลดำเนินการสร้าง Wallet ใหม่ และแจ้งข้อมูล Wallet Address ใหม่มายังผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

ค. เมื่อผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลตรวจสอบข้อมูลครบถ้วนแล้ว จะดำเนินการสร้างรายการตั้งโทเคนดิจิทัลผ่าน Muti-sig wallet ซึ่งจะต้องผ่านการอนุมัติธุรกรรมด้วย Hardware Wallet ซึ่งถูกต้องครองโดยผู้ที่มีอำนาจอนุมัติของทั้งผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ทั้งนี้ รายการ Admin Transfer ที่ได้รับการอนุมัติ (Co-Sign Transaction) จากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกันเท่านั้นที่จะสามารถดำเนินการธุรกรรมได้

2) ความสามารถในการจำกัดรายการที่อยู่ของบัญชี (Address) ที่สามารถถือโทเคนดิจิทัลได้ (Address Whitelisting) ซึ่งโทเคนดิจิทัลจะถูกสร้างและโอนไปยังที่อยู่บัญชีที่มีการระบุไว้ในสัญญาอัจฉริยะเท่านั้น ทำให้ผู้ที่ทำการโจรกรรมจะไม่สามารถโอนโทเคนดิจิทัลไปยังที่อยู่บัญชีที่ไม่เคยระบุได้ ซึ่งระบบจัดสรรโทเคนดิจิทัลจะมีการระบุให้เฉพาะบัญชีที่ผู้ที่เป็นเจ้าของผ่านการตรวจสอบและยืนยันตัวตนแล้วเท่านั้นที่สามารถเก็บโทเคนได้

## 1.14 เทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับโครงการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล

### 1.14.1 สัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract)

สัญญาอัจฉริยะ หรือ Smart Contract บนระบบเครือข่ายบล็อกเชน (Blockchain) เป็นโปรแกรมหรือชุดคำสั่งที่ใช้ในการบริหารจัดการข้อมูล รวมถึงสิทธิในการปรับเปลี่ยนข้อมูลบนระบบเครือข่ายบล็อกเชน เมื่อมีการติดตั้ง (Deploy) สัญญาอัจฉริยะบนเครือข่ายบล็อกเชน เครือข่ายจะมีการกำหนดเลขที่ของสัญญาอัจฉริยะ (Contract Address) เพื่อใช้ในการอ้างอิงถึงชุดคำสั่งดังกล่าว และยังสามารถใช้ในการยืนยันได้ว่าสัญญาอัจฉริยะไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงจากที่ติดตั้งครั้งแรก สำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์จะถูกควบคุมโดยสัญญาอัจฉริยะบนระบบบล็อกเชน โดยถูกแบ่งออกเป็นสัญญาอัจฉริยะ 2 ชุดหลัก ดังต่อไปนี้

#### สัญญาอัจฉริยะสำหรับการสร้างโทเคนดิจิทัล

สัญญาอัจฉริยะสำหรับการสร้างโทเคนดิจิทัล มีหน้าที่ในการบริหารจัดการบัญชีของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ โดยผู้ควบคุมการเสนอขายโทเคนดิจิทัล (ICO Administrator) จะนำชุดคำสั่งของสัญญาอัจฉริยะไปติดตั้งบนเครือข่ายบล็อกเชน โดยใช้ ICO Administrator Address ทำให้ ICO Administrator มีสิทธิในการบริหารรายละเอียดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ดังต่อไปนี้

- 1) สิทธิในการกำหนดชื่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ในครั้งแรกที่ออกโทเคน
- 2) สิทธิในการโอนความเป็นเจ้าของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ให้กับผู้จัดการในการออกโทเคนดิจิทัล (Issuer Administrator)

ภายหลังจากที่การระดมทุนเสร็จสิ้น สิทธิในการควบคุมโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์จะถูกโอนย้ายไปยังผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ Issuer Administrator ทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีสิทธิในการบริหารจัดการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ดังต่อไปนี้

- 1) สิทธิในการสร้างโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์
- 2) สิทธิในการไถ่ถอนคืนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์หลังจากเวลาที่กำหนด
- 3) สิทธิในการแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เข้าสู่กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ลงทุน

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทำหน้าที่เป็น ICO Administrator และ Issuer Administrator ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

### ระบบงานการแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน (Check Point and Transfer Module)

เป็นชุดคำสั่งที่ใช้ในการจัดสรรโทเคนดิจิทัลภายหลังการระดมทุนเสร็จสิ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทำการเก็บข้อมูลของกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัล (Wallet Address) ที่ได้รับการจัดสรร และทำการแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนตามสิทธิที่ได้รับไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัลผ่าน สัญญาอัจฉริยะของโทเคนดิจิทัล ซึ่งระบบแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลจะเป็นตัวกำหนดว่าแต่ละกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์มีสิทธิในการโอนย้าย โทเคนดิจิทัลไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ปลายทางใดบ้าง โดยสิทธิในการโอนโทเคนดิจิทัลออกจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์จะอยู่ในการดูแลของเจ้าของกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพียงผู้เดียวเท่านั้น

เมื่อครบกำหนดเวลาที่ต้องมีการจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ระบบรายงานจะทำหน้าที่ในการเก็บรวบรวมข้อมูล จำนวนโทเคนดิจิทัลในกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ลงทุนโดยการอ่านข้อมูลบัญชีผู้ถือโทเคนดิจิทัลจากสัญญาอัจฉริยะของโทเคน เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลใช้ข้อมูลดังกล่าวในการจ่ายผลตอบแทน

#### 1.14.2 บล็อกเชนทีเคเอ็กซ์ (TKX Chain)

TKX Chain เป็นบล็อกเชนที่ให้บริการโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ซึ่ง TKX Chain เป็น Blockchain Network ที่ถูกพัฒนาอยู่บนเทคโนโลยี Ethereum Virtual Machine โดยปัจจุบัน TKX Chain มีลักษณะเป็น Permissioned Blockchain Network ที่มีการจำกัดผู้เข้ามาใช้งานและให้ความสำคัญกับความปลอดภัยเป็นอันดับแรก ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลพิจารณาแล้วเห็นว่า TKX Chain และมาตรฐานของ TKX Chain มีคุณภาพ และเป็นตัวเลือกที่เหมาะสมสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ โดย TKX Blockchain นั้น ได้รับการออกแบบมาโดยเฉพาะเพื่อการจัดการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน และโทเคนดิจิทัลเพื่อการใช้ประโยชน์ โดย TKX Chain มีการเลือกระบบฉันทามติ (Consensus Algorithm) ที่เรียกว่าระบบฉันทามติ ที่อ้างอิงตามชื่อเสียง (Proof of Authority) ที่มีความสามารถในการรองรับธุรกรรมได้รวดเร็วกว่า Ethereum เป็นอย่างมาก

#### 1.14.3 กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet)

เพื่อความสะดวกของผู้ถือโทเคนดิจิทัลและเพื่อเป็นการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน รวมถึงต่อต้านการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนดให้ผู้ลงทุนลงทะเบียนกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล เพื่อใช้กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ในการจัดเก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะอนุญาตให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ไปยังศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้วเท่านั้น และผู้ ออกโทเคนดิจิทัลจะไม่อนุญาตให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ส่วนตัว (Private Wallet) ซึ่งมิได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้

### 1.15 การจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

ปัจจุบัน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอยู่ในระหว่างการพิจารณาศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลซึ่งเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อนำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เข้าจดทะเบียนซื้อขาย โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะพิจารณานำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลมากกว่า 1 แห่ง (Dual Listing)

กรณีโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ได้รับพิจารณาเข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละรายจะเป็นผู้ดำเนินการโอนเหรียญจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ ในการจัดเก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีอยู่กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยจะต้องเป็นกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของนักลงทุนรายเดียวกับที่เป็นผู้ซื้อโทเคนดิจิทัลเท่านั้น ซึ่งภายหลังจะถูกจัดเก็บโดยศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ตามหลักเกณฑ์และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องต่อไป

### 1.16 การจัดตั้งกองทรัสต์และทรัพย์สินในกองทรัสต์

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ (ใช้ชื่อ ภาษาอังกฤษว่า (Trust for RealX Investment Tokens) เป็นกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลก่อตั้งกองทรัสต์ สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทรัสต์มีหน้าที่เป็นทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดดังกล่าวเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 6 และเอกสารแนบ 6

### 1.17 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเพิ่มเติมจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือโทเคนดิจิทัล

#### 1.17.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเพิ่มเติมจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเพิ่มเติมจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือโทเคนดิจิทัล	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)

## 1.17.2 ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายหลัก เมื่อมีการขายทรัพย์สินโครงการ	จำนวนเงิน (ไม่ รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ เช่น 1) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ 2) ค่าใช้จ่ายในการโอนอสังหาริมทรัพย์ 3) ค่านายหน้า 4) ค่าภาษีอากร 5) อากรแสตมป์ (ถ้ามี) 6) ค่าฤชาธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าผู้สอบบัญชี และค่าจัดทำบัญชี	ตามที่จ่ายจริง	รายปี/เมื่อเกิดรายการ
ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
ค่าธรรมเนียมทรีสตี	ตามที่จ่ายจริง	รายเดือน
ค่าที่ปรึกษาการเงินอิสระ (IFA) ในการให้ความเห็นต่อการทำรายการเพื่อ อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในราคาต่ำกว่าที่กำหนดหรือที่ปรึกษา อื่น ๆ (ถ้ามี)	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

## 1.17.3 ภาษีอากร

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีภาระภาษีที่ต้องเสียเพิ่มเติม ดังนี้

1) การได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ ซึ่งถือเป็นเงินได้พึงประเมินตามประมวล  
รัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) กล่าวคือเงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่  
ได้จากการถือ หรือครอบครองโทเคนดิจิทัล ซึ่งจะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15.00  
ของเงินได้

2) ผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิเฉพาะส่วนที่เกินกว่าที่ลงทุน และ  
กำไรจากซื้อขายโทเคนดิจิทัลบนศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (Capital Gain) ซึ่งถือเป็นเงินได้พึง  
ประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ง) กล่าวคือ เป็นผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนคริปโท  
เคอร์เรนซีหรือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เฉพาะซึ่งตราความเป็นเงินได้เกินกว่าที่ลงทุน ซึ่งจะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ  
ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15.00 ของเงินได้

ในส่วนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลนั้น หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน  
ในทางการค้าปกติ ในลักษณะเป็นผู้ประกอบการและมีรายรับหรือฐานภาษีที่อยู่ในบังคับต้องเสีย  
ภาษีมูลค่าเพิ่มเกินกว่า 1.8 ล้านบาทต่อปี ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจมีหน้าที่ต้องจดทะเบียนเป็นผู้ประกอบการ  
จดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และเสียภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนดังกล่าว  
เว้นแต่หากโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์สามารถจดทะเบียนซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล  
การซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลดังกล่าวจะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับผู้ลงทุน

## 1.18 ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซีมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงต่อไปนี้อย่างรอบคอบร่วมกับข้อมูลอื่น ๆ ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ก่อนตัดสินใจลงทุน โดยในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ยังมีข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคต (Forward Looking) ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงและความไม่แน่นอน จึงขอสงวนสิทธิ์เกี่ยวกับข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าวด้วย

### 1.18.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลและทรัพย์สินของโครงการ

- 1) ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจจะไม่ได้รับคืนเงินต้นครบทั้งจำนวน
- 2) ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้
- 3) ความเสี่ยงจากการระบาดของไวรัสโคโรนา-2019 ที่อาจมีความต่อเนื่อง ซึ่งทำให้รายได้ค่าเช่าลดลง และมีโอกาสที่ผู้เช่าปิดนัดชำระค่าเช่าหรือขอลดอัตราค่าเช่าลง
- 4) ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายโทเคนดิจิทัลก่อนวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนไตรมาสสุดท้ายของปีโครงการจะไม่ได้รับประกันรายรับสุทธิ
- 5) ความเสี่ยงที่ผู้รับประกันรายรับสุทธิไม่สามารถรับประกันรายรับสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้
- 6) ความเสี่ยงด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 7) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่อัตราราคาเช่าและอัตราค่าเช่า
- 8) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินของโครงการอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินของโครงการมีไม่เพียงพอ
- 9) ความสูญเสียที่มีได้มีการทำประกันภัยไว้หรือเกินมูลค่าความคุ้มครองตามสัญญาประกันภัย อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้
- 10) ความเสี่ยงจากการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่และไม่มีผลการดำเนินงานให้อ้างอิง ทำให้นักลงทุนอาจมีข้อมูลไม่เพียงพอในการใช้อ้างอิงเพื่อตัดสินใจเข้าลงทุน

11) ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของทรัพย์สินที่มีการประเมินค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจไม่ได้แสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถประกันได้ว่าราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไว้

12) ความเสี่ยงจากกรณีที่ทรัพย์สินของโครงการที่ถูกเวนคืน

13) ความเสี่ยงจากการที่ต้องจำหน่ายห้องชุดพร้อมกันจำนวนมากกรณีที่เกิดเหตุพิพาท

#### 1.18.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น

#### 1.18.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัล และการเสนอขายครั้งนี้

1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยกเลิกการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ หากเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนด

2) โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ไม่ใช่หุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่สามารถมีส่วนเกี่ยวข้องกับการกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงนโยบาย และการดำเนินกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้

3) ความเสี่ยงที่โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ ไม่สามารถจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลได้

4) โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์อาจมีสภาพคล่องในการซื้อขายต่ำ

5) ความเสี่ยงที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจดทะเบียนโทเคนดิจิทัลในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลมากกว่า 1 แห่ง ทำให้โทเคนดิจิทัลที่ซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลแต่ละแห่งอาจมีราคาซื้อขายไม่เท่ากัน

6) ความเสี่ยงในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดสูงขึ้น ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนต้องการผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากโทเคนดิจิทัล หรือนักลงทุนเลือกลงทุนในสินทรัพย์อื่นแทนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ ซึ่งทำให้อาจมีผลกระทบต่อราคา ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ในตลาดรอง

#### 1.18.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีที่จะนำมาใช้เพื่อรองรับการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์

1) กฎเกณฑ์ในการกำกับดูแลที่มีในปัจจุบันที่ใช้บังคับกับเทคโนโลยีบล็อกเชนโทเคนดิจิทัล และการเสนอขายโทเคนดิจิทัล ยังคงอยู่ระหว่างการพัฒนาแก้ไขทำให้มีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับแนวทางของกฎระเบียบในอนาคต

2) ภัยคุกคามความปลอดภัยไซเบอร์ เช่น การยึดยกการเจาะระบบคอมพิวเตอร์ (Hack) การติดมัลแวร์หรือความเสียหายอื่น ๆ ต่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ หรือเครือข่ายบล็อกเชนที่ใช้ออกโทเคนดิจิทัล



### 1.18.5 ปัจจัยอื่น ๆ

- 1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและเรียล เอสเตท อินทีเกรชั่นเป็นบริษัทจำกัดซึ่งจัดตั้งตามกฎหมายไทย และมีหน้าที่ต้องชำระภาษีเงินได้นิติบุคคล (ถ้ามี)
- 3) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโทเคนดิจิทัล และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง
- 4) ความเสี่ยงทางการเมือง

## 1.19 จุดเด่นการลงทุนของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

### 1.19.1 การนำคุณลักษณะเฉพาะของโทเคนดิจิทัลมาใช้ในการระดมทุนทำให้ผู้ลงทุนเสมือนเป็นเจ้าของทรัพย์สินคอนโดมิเนียมหรือที่เป็นทรัพย์สินของโครงการได้ในระดับตารางนิ้ว (Fractionalization) โดยการออกโทเคนดิจิทัลใกล้เคียงปริมาณตารางนิ้วของคอนโดมิเนียมที่นำมาเสนอขาย

จุดเด่นและการนำเทคโนโลยีมาใช้สำหรับการระดมทุนด้วยวิธีการออกโทเคนดิจิทัล การออกโทเคนดิจิทัลจะมีการนำเทคโนโลยีบล็อกเชนและการจัดทำสัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) โดยธุรกรรม การทำรายการต่าง ๆ ของโทเคนดิจิทัลจะอยู่บนระบบ TKX Chain นอกจากนี้ ผู้ลงทุนสามารถซื้อขาย เปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลในตลาดรองได้ตลอด 24 ชั่วโมงภายหลังที่โทเคนดิจิทัลเข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ทำให้ผู้ลงทุนโทเคนดิจิทัลมีความยืดหยุ่นด้านเวลาในการปรับเปลี่ยนพอร์ตโฟลิโอการลงทุนให้เหมาะสมตามความต้องการผลตอบแทนและความเสี่ยงที่รับได้ ณ ขณะนั้น

1 โทเคนดิจิทัล ใกล้เคียง 1 ตารางนิ้ว ทำให้ผู้ลงทุนทุกกลุ่มโดยเฉพาะผู้ที่มีเงินลงทุนจำกัดมีโอกาสเข้าถึงสิทธิในการได้รับ ผลตอบแทนทั้งจากค่าเช่าและกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในย่าน CBD ของโครงการ โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

สำหรับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลในครั้งนี้ ปริมาณโทเคนที่เสนอขายจะมีความสัมพันธ์กับ ปริมาณตารางนิ้วของอสังหาริมทรัพย์อ้างอิงอยู่เสมอ กล่าวคือ ณ วันที่เสนอขาย ICO ครั้งแรก ปริมาณโทเคนดิจิทัลจะใกล้เคียงกับปริมาณตารางนิ้วของห้องชุดทั้ง 3 โครงการรวมกัน (จำนวนโทเคนดิจิทัลและจำนวนตารางนิ้วไม่เท่ากันเนื่องจากการปิดเศษจากการแปลงราคาต่อ ตารางเมตรเป็นราคาต่อ ตารางนิ้ว) และตั้งแต่วันที่ 6 เป็นต้นไปที่โครงการมีแผนนำทรัพย์สินออกมขายในตลาด ปริมาณของโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลาย (Burn) ไปในสัดส่วนเดียวกันกับจำนวนตารางนิ้วของห้องชุดที่จำหน่ายได้ในไตรมาสนั้น ๆ แนวคิด 1 โทเคนดิจิทัลใกล้เคียง 1 ตารางนิ้ว จะทำให้ผู้ลงทุนเสมือนเป็นเจ้าของทรัพย์สินคอนโดมิเนียมหรือได้ในหน่วยย่อย ที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ (Fractionalized ownership) ทำให้ผู้ลงทุนมีโอกาสเข้าถึงสิทธิในการได้รับผลตอบแทนจากคอนโดมิเนียมหรือในย่าน CBD จากทั้ง 3 โครงการ ร่วมกันผ่านการถือครองโทเคนดิจิทัลในระดับเทียบเท่าตาราง นิ้วของอสังหาริมทรัพย์

**1.19.2** ทรัพย์สินของโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง มีความพร้อมด้านการเข้าถึงระบบคมนาคมและขนส่งมวลชนที่ง่าย และมีการกระจายความเสี่ยงด้านพื้นที่ในย่าน CBD

ทรัพย์สินของโครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ถือว่าเป็นทำเลที่มีศักยภาพเป็นอันดับต้น ๆ ในกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นบริเวณที่มีที่ดินจำกัด มีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ดี และเป็นย่าน CBD ที่มีมูลค่าและกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สูง ที่ตั้งของแต่ละโครงการอยู่ใกล้บริเวณสถานีรถไฟฟ้า BTS รวมถึงสะดวกต่อการเข้าถึงระบบขนส่งมวลชนประเภทอื่น ขณะที่โดยรอบโครงการมีสถานที่ต่าง ๆ ที่ครบครันและสามารถรองรับวิถีชีวิตที่หลากหลายของผู้เช่าในโครงการได้ จึงทำให้มีแนวโน้มที่จะมีผู้เช่าอยู่อาศัยที่ดี

การกระจายความเสี่ยงพอร์ตโฟลิโอสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของโครงการ จะเห็นได้ว่าแต่ละทำเลของทรัพย์สินของโครงการจะมีเสน่ห์และจุดเด่นในตัวเอง เหมาะสำหรับผู้ที่ต้องการอยู่อาศัยและผู้ที่ต้องการซื้อเพื่อการลงทุนหรือเพื่ออยู่อาศัยที่หลากหลายประเภทหลากหลายสัญชาติ ดังนั้น นอกเหนือการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ในทำเลศักยภาพแล้ว การถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอทช์จะเสมือนเป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินพร้อมกันทั้ง 3 โครงการ 3 ทำเล ผ่านโทเคนดิจิทัล ซึ่งถือเป็นการกระจายความเสี่ยงด้านการลงทุนในตัวเอง

**1.19.3** ทรัพย์สินของโครงการมีการออกแบบที่ทันสมัยและใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูงพร้อมด้วยพื้นที่ส่วนกลางที่ออกแบบมาให้อำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยอย่างครบครัน ทำให้มีแนวโน้มตอบโจทย์ผู้เช่าพักอาศัยทุกกลุ่ม

ทรัพย์สินของโครงการล้วนเป็นโครงการใหม่ที่อายุไม่นาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับโครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท และ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อที่เพิ่งก่อสร้างได้แล้วเสร็จและเริ่มโอนในช่วงปี 2564-2565 ที่ผ่านมา รวมทั้งโครงการ พาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ ก็มีอายุไม่เกิน 6 ปีนับจากก่อสร้างแล้วเสร็จ ทำให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเสมือนว่าได้ถือครองทรัพย์สินที่มีความใหม่ โครงการ พาร์ค ออริจิน มีแนวคิดเน้นการออกแบบที่ทันสมัย ใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูงเพื่อให้ผู้ซื้อเกิดความคุ้มค่าและเพื่อให้ โครงสร้างของอสังหาริมทรัพย์มีความคงทน อีกทั้งยังมีแนวคิดการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางของโครงการต่าง ๆ ให้ทันสมัย ใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด สามารถอำนวยความสะดวกให้ผู้พักอาศัยในแต่ละพื้นที่ได้อย่างเป็นมิตรและครบครัน รวมทั้งสามารถตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตของคนทุกกลุ่มทุกวัย นอกจากนี้ ทรัพย์สินโครงการได้ถูกออกแบบอย่างประณีตโดยนักออกแบบมีชื่อเสียง ยกตัวอย่างเช่น โครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ ที่ได้รับการออกแบบภายในโดย Design Worldwide Partnership Studio ซึ่งเป็นผู้ออกแบบภายในให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับโลกหลายโครงการ เช่น โรงแรม W Abu Dhabi โรงแรม Chadstone Melbourne เป็นต้น โดยผู้ลงทุนสามารถพิจารณาข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 3

**1.19.4 โครงการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์มีการรับประกันรายรับสุทธิในช่วง 5 ปีแรกของ โครงการ โดยเป็นช่วงโอกาสที่ดีในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับ การฟื้นตัวหลังจากการแพร่ระบาดของ เชื้อไวรัสโคโรนา-2019**

ตลอดช่วงระยะเวลาการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 ส่งผลให้ผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง หลังจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 เริ่มคลี่คลายลง อสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศจึงปรับตัวดีขึ้นในภาพรวมตามลำดับ และทรัพย์สินในหลายพื้นที่เริ่มมีอัตราการครองพื้นที่ (Occupancy rate) ที่ดีขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงต้นของการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 ในประเทศไทย

การลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ในช่วงเวลานี้จึงเป็นช่วงเวลาที่เหมาะสมกับการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ โดยแม้ว่าผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงด้านอัตราการครองพื้นที่ (Occupancy rate) ในช่วงต้นของโครงการจากการที่อยู่ในช่วงฟื้นตัวข้างต้น แต่โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์มีการรับประกันรายรับสุทธิโดย PARK ในช่วง 5 ปีแรกของโครงการ ทำให้ลดความผันผวนด้านผลตอบแทนของผู้ลงทุน โดยอัตรารายรับสุทธิที่รับประกันอยู่ระหว่างร้อยละ 4.00–5.00 ต่อปี โดยมีการปรับขึ้นร้อยละ 0.25 ต่อปี โดยหากทรัพย์สินของโครงการสามารถสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนได้น้อยกว่าจำนวนที่ PARK รับประกันรายรับสุทธิ ผู้ลงทุนก็จะได้รับผลตอบแทนตามการเชื่อมโยงของการรับประกันรายรับสุทธิ ในทางกลับกันผู้ลงทุนอาจได้รับผลตอบแทนที่มากกว่าจำนวนที่รับประกันรายรับสุทธิ ตามผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นจริงของทรัพย์สินของโครงการ โดยผู้ลงทุน สามารถพิจารณาเพิ่มเติมเกี่ยวกับเงื่อนไขการรับประกันรายรับสุทธิได้ในเอกสารแนบ 5 ทั้งนี้รายรับสุทธิที่มีการรับประกันถือว่าค่อนข้างมีความเหมาะสม และสามารถเทียบเคียงกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อรับค่าเช่าทางตรงและทางอ้อมในตลาดได้

**1.19.5 ทรัพย์สินของโครงการได้รับการบริหารจัดการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญ**

ทรัพย์สินของโครงการจะถูกบริหารจัดการโดยบริษัท แอมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“HHR”) ซึ่งปัจจุบันเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ IP ภายใต้การบริหารงานของกลุ่ม บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“ORI”) โดยก่อตั้งจากทีมงานที่ดำเนินการบริหารจัดการโครงการต่าง ๆ ในเครือของ ORI มาอย่างยาวนาน HHR มีทีมผู้บริหารและคณะทำงานที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และความรู้ทางการตลาดในการหาผู้เช่าเชิงลึก และสามารถบริหารจัดการกระบวนการจัดการอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมืออาชีพ ตั้งแต่การทำการตลาดเพื่อหาลูกค้า การเจรจาเช่าการให้บริการดูแลรักษาห้องชุด ทำให้บริษัทผู้ออกโทเคนดิจิทัลเชื่อว่า HHR ซึ่งมีความรู้ ความเข้าใจในทรัพย์สินของโครงการเป็นอย่างดี และสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้อย่างราบรื่น โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดผลตอบแทนให้แก่ HHR ที่ขึ้นกับผลการดำเนินงานของทรัพย์สินของโครงการเป็นหลัก และเทียบเคียงได้กับราคาตลาด ทำให้ผู้ลงทุนสามารถมั่นใจได้ว่า HHR จะปฏิบัติตามหน้าที่ให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

อย่างไรก็ดี เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่นมิได้ผูกขาดกับ HHR สำหรับการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงผู้เดียวตลอดอายุโครงการ กรณีที่ HHR ไม่สามารถดำเนินงานได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ จะมีการพิจารณาเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นได้ตามความเหมาะสม โดยผู้ลงทุนสามารถพิจารณาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายละเอียดดังกล่าวได้ ในสรุปสาระสำคัญของสัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดได้ในเอกสารแนบ 4 และสามารถพิจารณาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายละเอียดเกี่ยวกับ HHR ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของโครงการในครั้งนี้ได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.3

#### 1.20 เงื่อนไขในการซื้อขายและการโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลในตลาดรอง

เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลติดตามและคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัลผู้ออกโทเคนดิจิทัล กำหนดให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซื้อขายและโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ในตลาดรองผ่านศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงาน ก.ล.ต. และกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet) ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเท่านั้น โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลยังไม่อนุญาตให้มีการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet) ที่ไม่ได้เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือไม่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ โดยภายหลังจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์แล้วเสร็จ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายจะได้รับโทเคนดิจิทัลของตนในกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet) ที่เปิดไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หลังจากที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลรับให้โทเคนดิจิทัลสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดรองได้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถเลือกได้ว่าจะโอนโทเคนดิจิทัลของตนใน Digital Wallet ที่เปิดไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลไปยัง Digital Wallet ที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือคงสภาพโทเคนดิจิทัลไว้แบบเดิม อย่างไรก็ดี หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ทำการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ไปยังศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลแล้ว จะไม่สามารถโอนกลับมาไปยัง Digital Wallet ที่เปิดไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ และในกรณีที่โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลมากกว่า 1 แห่ง ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่สามารถโอนโทเคนระหว่างศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลได้ โดยหากมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบรวมทั้งค่าธรรมเนียม (ถ้ามี) ต่อไป

#### 1.21 ข้อควรระวัง

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้ยังมีข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคต (Forward Looking) ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทำให้ผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญกับผลการดำเนินงานซึ่งได้มีการคาดการณ์ไว้ในข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าวโดยเป็นผลมาจากปัจจัยบางประการ รวมทั้งความเสี่ยงต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ข้างล่างนี้ตลอดจนส่วนอื่น ๆ ของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลต่อไปนี้ ประกอบกับข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ รวมทั้งข้อสงวนสิทธิ์เกี่ยวกับข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าวด้วย

**Real<sup>x</sup>** INVESTMENT TOKEN  
โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน

---

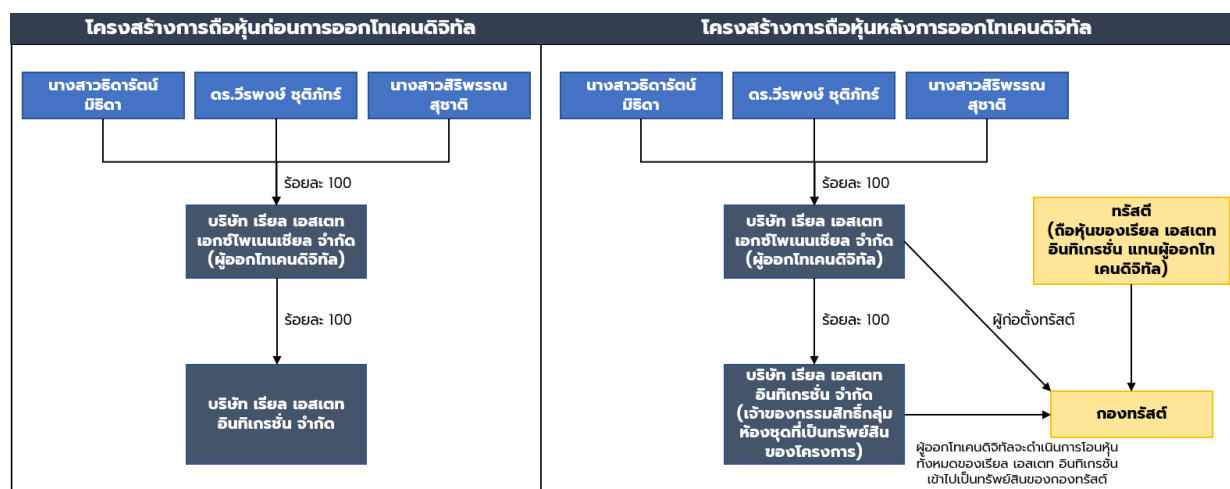
**THE REAL ESTATE BACKED TOKEN**  
โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นสินทรัพย์อ้างอิง

## ส่วนที่ 2 ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน

### 1. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105565080605) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2565 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรณี ชั้น 12 เอ ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10330 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนภายใต้หลักเกณฑ์ตามกฎหมายสินทรัพย์ดิจิทัล และมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้นเท่ากับ 10 บาท

### 2. โครงสร้างการถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล



รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2565

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ
1	ดร.วีรพงษ์ ชุตินันท์	99,998	100.00
2	นางสาวสิริพรรณ สุชาติ	1	0.00
3	นางสาวธิดารัตน์ มิธิตา	1	0.00
รวมทั้งหมด		100,000	100.00

ทั้งนี้ ภายใน 15 วันหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการก่อตั้งทรัสต์โดยโอนหุ้นทั้งหมดที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลถือใน บริษัท เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด (“เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น”) ให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์และเป็นการจัดตั้งกองทรัสต์ สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนและพระราชบัญญัติทรัสต์

## 2. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมี ดร.วีรพงษ์ ชุตินันท์ ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และมี นางสาวสิริพรรณ สุชาติ ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป (Chief Financial Officer) และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และเลขานุการ มีหน้าที่รับผิดชอบในสายงานการบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป และสายงานเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ โดยทั้งสองท่านดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกัน ทั้งนี้ ภายหลังจากออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการก่อตั้งทรัสต์โดยโอนหุ้นทั้งหมดที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลถือในเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเป็นการจัดตั้งกองทรัสต์ สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ เพื่อให้ผู้ลงทุนมั่นใจได้ว่าหุ้นและทรัพย์สินของโครงการดังกล่าวจะไม่ถูกจำหน่ายจ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยไม่เป็นไปตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ดังที่มีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 8

### 2.1 กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2565 กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีจำนวน 2 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	ดร.วีรพงษ์ ชุตินันท์	ประธานกรรมการ
2	นางสาวสิริพรรณ สุชาติ	กรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันผู้ออกโทเคนดิจิทัล ได้แก่ ดร.วีรพงษ์ ชุตินันท์ และ นางสาวสิริพรรณ สุชาติ โดยอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรองบริษัท ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2565 คือ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามร่วมกัน 2 คนและประทับตราสำคัญของบริษัท

### 2.2 ผู้บริหารของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2565 ผู้บริหารของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	ดร.วีรพงษ์ ชุตินันท์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2	นางสาวสิริพรรณ สุชาติ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และเลขานุการ
3.	นางสาวธิดารัตน์ มิธิตา	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน

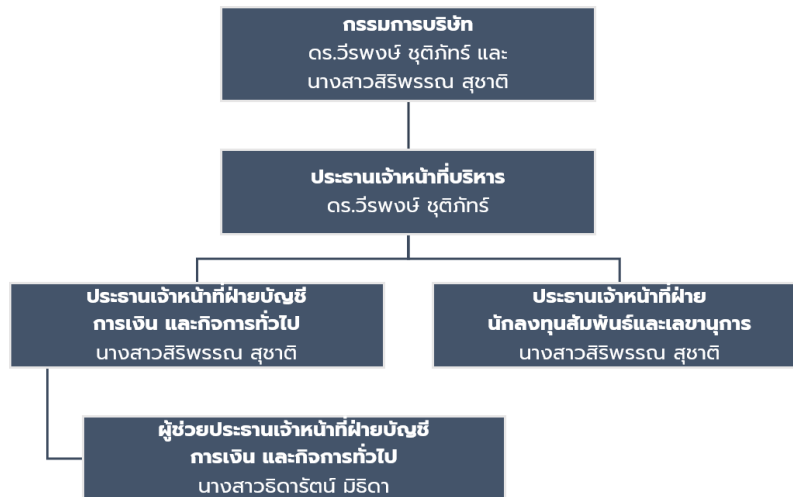
## 2.3 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติการอบรม	ประสบการณ์การทำงาน
ดร.วีรพงษ์ ชุติภักดิ์ - ประธานกรรมการบริษัท - ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	61	<u>ประวัติการศึกษา</u> - ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาอุตสาหกรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาดุษฎีบัณฑิต สาขาการพัฒนาระบบบริหาร มหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม  <u>ประวัติการอบรมหลักสูตรกรรมการของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</u> - Accredited Fellow Member Certificate of Director Certification Program (DCP 122/2552)	<u>ตำแหน่งงานปัจจุบัน</u> - ผู้ช่วยคนบดี ฝ่ายสื่อสารองค์กร วิทยาลัยนวัตกรรมสังคม มหาวิทยาลัยรังสิต - อาจารย์ประจำวิทยาลัยนวัตกรรมสังคม มหาวิทยาลัยรังสิต  <u>ประวัติการทำงาน</u> - ผู้ช่วยผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูล อสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ - กรรมการและกรรมการบริหาร สำนักงานจัดการทรัพย์สิน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ผู้อำนวยการโครงการ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)
นางสาวสิริพรรณ สุชาติ - กรรมการบริษัท - ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายการเงิน และกิจการทั่วไป - ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และเลขานุการ	61	<u>ประวัติการศึกษา</u> - ปริญญาตรี บัณฑิตบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	- ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี บริษัท เอ็ม ไอ บี โฮลดิ้ง จำกัด
นางสาวธิดารัตน์ มิธิตา - ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน	42	<u>ประวัติการศึกษา</u> - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการธนาคารและการเงิน มหาวิทยาลัยรามคำแหง	- เจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี บริษัท เทอ เรช 61 จำกัด



### 3. แนวทางการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

#### 3.1 โครงสร้างการจัดการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล



ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมี ดร.วีรพงษ์ ชุตินักร์ ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และมี นางสาวสิริพรรณ สุชาติ ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไ (Chief Financial Officer) มีหน้าที่รับผิดชอบในสายงานการบัญชีการเงินและบริหารทั่วไป และสายงานเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ว่าจ้างบริษัท 57 จำกัด เป็นผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการสำหรับการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนเกี่ยวกับบัญชีการเงินและบริหารทั่วไป ซึ่งได้แก่ การบันทึกรายการทางบัญชี การบัญชีทั่วไป ภาษีและการจัดทำรายงานทางการเงิน โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ประเมินประสิทธิภาพและผลงานในอดีต ความสามารถในการปฏิบัติงานเกี่ยวกับบัญชีการเงินและบริหารทั่วไป และความพร้อมในการปฏิบัติงานพบว่าบุคลากรของบริษัท 57 จำกัด มีความรู้ความสามารถในงานที่เกี่ยวข้อง จึงมีความเห็นว่าบริษัท 57 จำกัด สามารถปฏิบัติงานตามที่รับมอบหมายได้

ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ได้พิจารณาความเพียงพอของบุคลากรของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยพิจารณาถึงปริมาณงานในแต่ละสายงาน และขอบเขตความรับผิดชอบของผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับโครงการ มีความเห็นว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีบุคลากรเพียงพอในการปฏิบัติงานของโครงการ

## 3.2 หน้าทีและความรับผิดชอบของกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

### 3.2.1 กรรมการบริษัท

(ก) หน้าทีและความรับผิดชอบโดยทั่วไป

1) ปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และกฎระเบียบของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และมีที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริต เพื่อคุ้มครองผลประโยชน์และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

2) กำหนดนโยบายและแนวทางการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล กำกับดูแลการบริหารจัดการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลภายใต้หลักธรรมาภิบาล

3) จัดให้มีการรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและน่าเชื่อถือ

4) ควบคุมและกำกับดูแลฝ่ายบริหารให้ปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทั้งหมดอย่างเท่าเทียมกันและมีจริยธรรม

5) คัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือกและเสนอชื่อกรรมการเพิ่มเติมให้ผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัลทำการแต่งตั้งต่อไป

6) คัดเลือกและแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร

7) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหากมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น กรรมการจะต้องให้ความมั่นใจว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม และเหมาะสม

(ข) หน้าทีและความรับผิดชอบต่อโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

1) ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความไว้วางใจ โดยมีความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย หนังสือชี้ชวน และมีที่ประชุมผู้ถือหุ้น

2) ปฏิบัติหน้าที่และตัดสินใจด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและเหตุผลอันเหมาะสมว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของโครงการ โดยการปฏิบัติหน้าที่และตัดสินใจดังกล่าวต้องอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลที่เชื่อโดยสุจริตว่า เป็นข้อมูลที่เพียงพอและปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่ว่าจะโดยตรงหรือโดยอ้อม

3) ประสานงาน ขอข้อมูล ให้ความร่วมมือ และดำเนินการที่จำเป็นและเกี่ยวข้องร่วมกับ เรียล เอสเตท อินทิ เกรชั่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของโครงการ เพื่อวัตถุประสงค์ของโครงการ และให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับที่เกิดจากกลุ่มห้องชุดและการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

4) บริหารจัดการโครงการตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5) กำหนดนโยบายการบริหารจัดการโครงการ รวมถึงแนวทางการดำเนินงานโครงสร้างทางการเงินและการลงทุน และระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของโครงการที่ได้ระบุไว้ใน หนังสือชี้ชวน

6) จัดให้มีการใช้สิทธิออกเสียงของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสิทธิและผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

7) จัดให้มีระบบงานในการปฏิบัติหน้าที่ที่เหมาะสมสำหรับโครงการ

8) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีที่มีคุณสมบัติตามกฎหมายและระเบียบที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

9) จัดเตรียมและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับโครงการอย่างถูกต้องครบถ้วน พร้อมทั้งเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าว ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

10) จัดเตรียมและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของราคาเสนอขายโทเคนดิจิทัลครั้งแรกในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของผู้ถือโทเคนดิจิทัล อีกทั้งผู้ถือโทเคนดิจิทัล จะเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวผ่านเว็บไซต์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

11) พิจารณาและแก้ไขเรื่องร้องเรียนหรือข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับโครงการซึ่งได้รับจากบุคคลภายนอกตามที่ผู้บริหารของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเสนอ

12) ดำรงคุณสมบัติในฐานะผู้ถือโทเคนดิจิทัลให้ครบถ้วน

### 3.2.2 ฝ่ายบริหาร

(ก) หน้าที่และความรับผิดชอบโดยทั่วไป

1) ผู้บริหารจะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และจะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนหน้าที่ตามที่ระบุในเอกสารต่าง ๆ ที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน ผู้บริหารจะต้องไม่กระทำการในลักษณะใดก็ตามอันขัดต่อผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม และจะต้องรับผิดชอบหากผู้บริหารไม่ปฏิบัติหน้าที่ของตน และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ อย่างไม่ถูกต้องครบถ้วน

2) ผู้บริหารจะต้องปฏิบัติตามหลักการทางธุรกิจดังต่อไปนี้

2.1) รับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่อย่างต่อเนื่อง

2.2) เปิดเผย แสดงความคิดเห็น หรือให้ข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ผู้ลงทุนทำการตัดสินใจลงทุนได้ โดยจะต้องสื่อสารข้อมูลดังกล่าวอย่างชัดเจน ไม่มีการบิดเบือนหรือแสดงข้อความเท็จ

2.3) ห้ามนำข้อมูลไปใช้อย่างไม่เหมาะสมเพื่อประโยชน์ส่วนตัว หรือของบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือก่อให้เกิดความเสียหาย หรือผลกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

2.4) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังเพื่อหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหากมีความขัดแย้งผลประโยชน์เกิดขึ้น ผู้บริหารจะต้องให้ความมั่นใจว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม

3) ปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาลตลอดจนกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4) ผู้บริหารจะต้องจัดทำการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี พร้อมทั้งยื่นงบการเงินต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง โดยงบการเงินดังกล่าวจะต้องผ่านการสอบ บัญชีและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และสังกัดสำนักงานสอบบัญชีที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

5) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลกำหนด นอกจากนี้ให้ผู้บริหารมีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ

6) หากผู้บริหารประสงค์จะมอบอำนาจให้ผู้อื่นปฏิบัติหน้าที่ภายใต้ความรับผิดชอบของตน ผู้บริหารจะต้องกำหนดขอบข่ายความรับผิดชอบที่มอบหมายให้แก่บุคคลที่กำหนด พร้อมทั้งระบุวิธีการคัดเลือกบุคคล ดังกล่าว

(ข) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

1) เพื่อให้การบริหารจัดการโครงการเป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามกฎหมายและ ระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม ให้ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดให้มีระบบการดำเนินงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีอำนาจในการดำเนินกิจการอย่างมีประสิทธิภาพ และความสามารถในการสนับสนุนการทำงานภายใต้ความรับผิดชอบของตนอย่างเต็มที่

2) ร่วมมือและประสานงานกับ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น เพื่อให้การกำหนดนโยบายการบริหาร การกำหนดนโยบายและกลยุทธ์เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เพื่อให้การบริหารจัดการ การลงทุนที่ได้รับมอบหมายเป็นไปอย่างรอบคอบระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามที่กำหนดใน หนังสือชี้ชวน กฎหมาย และกฎระเบียบต่าง ๆ ตลอดจนการรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

2.1) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการจัดการโครงการตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อการป้องกันและลดความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ

2.2) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างโครงการกับผู้บริหาร บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหาร ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงมาตรการหรือแนวทางการคุ้มครองผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

2.3) การคัดเลือกบุคลากรโดยผู้บริหารและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ โครงการ (Outsource) (ถ้ามี) เพื่อให้ได้บุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติ เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ

2.4) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนและถูกต้องตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน และตามที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

3) ประสานงาน ขอข้อมูล ให้ความร่วมมือ ติดตาม ตรวจสอบผลการดำเนินงาน และดำเนินการที่จำเป็นและเกี่ยวข้องร่วมกับ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการสอบทานรายงานการประเมิน มูลค่าทรัพย์สินและการสอบทานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้ขายสินทรัพย์ของโครงการ เพื่อวัตถุประสงค์ของโครงการ

4) ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในหนังสือชี้ชวน และรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

5) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะปฏิบัติตาม และ/หรือดำเนินการให้ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

5.1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่า การให้เช่า จำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่ เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้โครงการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

5.2) การมอบหมายงานให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับไปดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

5.2.1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

5.2.2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง ในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้

5.2.3) การคัดเลือกบุคลากรและผู้ได้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการของโครงการ ต้องมุ่งเน้นเพื่อให้ได้บุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและคุณสมบัติตรงกับงานที่จะปฏิบัติ

5.2.4) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะไม่มอบหมายงานหรือระบบงานที่สำนักงาน ก.ล.ต. ไม่อนุญาตให้มอบหมายงานดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่น

6) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำที่เกี่ยวกับการเข้าลงทุน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

6.1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา

6.2) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น ๆ

7) ดำเนินการ ร่วมมือ และประสานงานกับ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนใน ทรัสต์สินของโครงการเป็นไปอย่างเหมาะสม โดยต้องมีการดำเนินการอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

7.1) การประเมินความพร้อมของตนเองและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารการลงทุนในทรัสต์สินของโครงการก่อนรับหน้าที่เป็นผู้ออกโทเคนดิจิทัล

7.2) ทำการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ทรัสต์สินของโครงการตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในทรัสต์สินของโครงการพร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย

8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

9) จัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยประสานงานกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและผู้ให้บริการ ระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามความเหมาะสม

10) จัดให้มีการจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในโทเคนดิจิทัลมอบให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล กรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลขอให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลออกหลักฐานแสดงสิทธิในโทเคนดิจิทัลใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูงสูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายในเวลาอันควร

11) จัดทำและเผยแพร่งบการเงินและข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโครงการอย่างถูกต้อง ครบถ้วน พร้อมทั้งเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

12) กำกับดูแลโครงการให้เป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางของหน่วยงานของรัฐและหน่วยงานกำกับดูแล

13) จัดสรรผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามรายละเอียดในหนังสือชี้ชวน



14) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือกรอบการประเมินทรัพย์สินเป็นประจำทุกปี ซึ่งรวมถึงการดำเนินการให้มีการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของโครงการ

15) เปิดเผยข้อมูลอย่างต่อเนื่องเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยจัดทำรายงานที่แสดงผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานการใช้เงิน รายงานการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) กรณีรายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20

16) รายงานเหตุการณ์สำคัญตามที่กำหนดในประกาศ กจ. 15/2561 หรือกฎเกณฑ์อื่นของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

17) ดำรงไว้ซึ่งคุณสมบัติของผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้ครบถ้วน

### 3.2.3 ฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงาน

(ก) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และเลขานุการ

หน้าที่หลักของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และเลขานุการ คือ รับผิดชอบการจัดเตรียมข้อมูลเกี่ยวกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซีให้แก่ผู้ลงทุนและประชาชนทั่วไป โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) จัดทำข้อมูลเกี่ยวกับโครงการโดยตั้งอยู่บนหลักความเสมอภาค ความโปร่งใส ความถูกต้อง และความครบถ้วนสมบูรณ์ ตามแนวทางการเปิดเผยข้อมูล

2) รับเรื่องร้องเรียนหรือข้อเสนอนะเกี่ยวกับโครงการจากบุคคลภายนอก และนำเสนอต่อฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อหาวิธีดำเนินการมาตรการแก้ไขและชี้แจงแก่ผู้ยื่นเรื่องร้องเรียน

3) จัดทำและเก็บรักษาเอกสารสำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัล รวมถึงหนังสือออกกล่าวการประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

4) ประสานงานกับ เรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ในการดำเนินการอย่างต่อเนื่องเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

5) ประสานงานและจัดการประชุมผู้ถือหุ้นโทเคนดิจิทัล รวมถึงจัดเตรียมเอกสารและการดำเนินการอื่นที่เกี่ยวข้อง

6) ประสานงานกับหน่วยงานกำกับดูแล เช่น สำนักงาน ก.ล.ต.

7) กำกับดูแลการเปิดเผยและรายงานข้อมูลต่อหน่วยงานกำกับดูแลและประชาชนทั่วไปให้มีความถูกต้องและครบถ้วน เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

8) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

## (ข) ฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป

หน้าที่หลักของฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป คือ รับผิดชอบการจัดทำรายงานทางการเงินที่เกี่ยวกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ซึ่งรวมถึงการตรวจสอบดูแลว่าการส่งมอบกระแสรายรับโดย เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น เป็นไปโดยถูกต้อง ครบถ้วน และตรงเวลา ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา RSTA โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) จัดทำและเปิดเผยงบการเงิน รายงานประจำปี รายงานการใช้เงินและความคืบหน้าของโครงการ รวมถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องทางการเงินอื่นเพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถดำเนินการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศ กว. 15/2561 และกฎเกณฑ์อื่นของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

2) สอบทานงบประมาณประจำปีของโครงการที่จัดทำโดย เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น

3) บริหารจัดการความเสี่ยงทางการเงินและโครงสร้างทางการเงินของโครงการ

4) บริหารจัดการสภาพคล่องและกระแสเงินสดของโครงการ

5) พิจารณาจ่ายผลตอบแทนของโครงการให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายผลตอบแทนของโครงการ

6) พิจารณามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะนำมาใช้กับโครงการ

7) กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของโครงการตามอัตราที่กำหนด

8) ชำระเงินให้กับเจ้าหนี้ของโครงการ (ถ้ามี)

9) ประสานงานกับ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ในการสอบทานการดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ในการเรียกเก็บ ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับโครงการ ติดตามค่าเช่า ผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และ/หรือค่าบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับสัญญา ค้างชำระ ตลอดจนสอบทานรายงานสรุปยอดค้างชำระประจำเดือน รวมถึงติดตามและกระหายอดข้อมูลที่ได้รับ เพื่อความถูกต้องและครบถ้วน พร้อมทั้งร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ติดตามลูกหนี้ที่ค้างชำระ

10) ประสานงานและตรวจสอบบัญชี เอกสาร และข้อมูลต่าง ๆ ที่ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้นำส่งแจ้ง หรือชี้แจงเกี่ยวกับกระแสรายรับที่เกิดจากทรัพย์สินของโครงการและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่หักไป เพื่อให้แน่ใจว่าการคำนวณและยอดกระแสรายรับที่ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องนำส่งให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA

11) ร่วมกับผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการสำหรับการปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน เกี่ยวกับบัญชีการเงินและบริหารทั่วไป ในการจัดทำบัญชีรายได้ซึ่งเป็นกระแสรายรับจาก เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น และ/หรือค่าบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการและค่าใช้จ่ายของโครงการ

12) ประสานงานกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ในการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

13) ประสานงานกับทราสต์เพื่อดำเนินการตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

### 3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

(ก) ตรวจสอบและสอบถามข้อมูลการเสนอขาย (Due diligence) และข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(ข) ให้ความเห็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีคุณสมบัติครบถ้วน และรับรองต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ถึงการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง

(ค) ให้ความรู้ คำแนะนำ หรือกระทำการใด ๆ เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ทราบถึงหน้าที่ความรับผิดชอบ กฎเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีปฏิบัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง มีการจัดการและการดำเนินการที่ระมัดระวังถึงความรับผิดชอบที่มีต่อผู้ลงทุนเป็นสำคัญ

(ง) ติดตามประสานงานและเก็บรวบรวมและเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

(จ) ร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการดูแลให้ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลดำเนินการกำหนดรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล และการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

(ฉ) ร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการประสานงานกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลในกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการทำลาย โทเคนดิจิทัล (Burn) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ หรือเมื่อจบโครงการตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การคำนวณปริมาณโทเคนดิจิทัลที่จะต้องถูกเผาทำลายสำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัล แต่ละรายที่มีรายชื่อ ณ วันกำหนดสิทธิ

(ช) ร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการจัดการและควบคุมบัญชีซึ่งมีเงื่อนไขการเพิกถอนโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)

(ฌ) ร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล (Vote) ซึ่งจะกระทำโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตาม หลักเกณฑ์และวิธีการในการขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

(ฉ) ดำเนินการเรียกคืนโทเคนดิจิทัลในกรณีที่เกิดเหตุการณ์เกี่ยวกับอาชญากรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (Claw Back Mechanism) ตามการมอบหมายงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(ญ) ร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการประสานงานให้ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล มีการดำเนินการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลตามข้อกำหนดของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ในกรณีที่โทเคนดิจิทัลครบกำหนดอายุโครงการหรือกรณีที่เกิดเหตุผิดปกติ

(ฎ) ดำเนินการอื่นเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

(ฏ) ดำเนินการเรียกคืนโทเคนดิจิทัลจากผู้ลงทุนไม่สามารถเข้าถึงกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของตนเอง ตามการมอบหมายงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(ข) ดำเนินการร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลจัดส่งรายงานเหตุการณ์สำคัญอย่างต่อเนื่อง หรือการติดต่อกับหน่วยงานกำกับดูแลภายในระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเสร็จสิ้น

#### 4. ระบบงานที่สำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

##### 4.1 การจัดทำงบประมาณและการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบัญชี

การเงินและบริหารทั่วไป ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป มีหน้าที่จัดทำงบประมาณของโครงการร่วมกับ เรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น และฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มีการวางแผนและควบคุมได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งงบประมาณที่จัดทำขึ้นต้องผ่านความเห็นชอบจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(ก) การจัดทำงบประมาณประจำปี

1) ฝ่ายบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป ในฐานะผู้จัดทำงบประมาณประจำปีหารือร่วมกับ เรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น และฝ่ายเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล รวมทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่ออธิบายสมมติฐานและรวบรวมข้อมูลสำหรับการจัดทำงบประมาณประจำปี โดยฝ่ายบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป จะกำหนดรายได้และค่าใช้จ่ายที่จะใช้เป็นสมมติฐานหลักในการจัดทำงบประมาณ 2) ฝ่ายบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป สอบทานงบประมาณประจำปีที่ทำเสร็จร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จากนั้นนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อพิจารณาอนุมัติ และฝ่ายเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์นำส่งงบประมาณประจำปีที่อนุมัติแล้วให้กรัสดิกราบ

(ข) การบริหารงบประมาณ

1) ทุกสิ้นไตรมาส และสิ้นปี ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไปโดยผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จะจัดทำข้อมูลทางการเงินและเปรียบเทียบตัวเลขผลประกอบการจริงกับงบประมาณ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินจะสอบทานรายงานเปรียบเทียบตัวเลขผลประกอบการจริงกับงบประมาณ ในกรณีที่มีความแตกต่างจากงบประมาณเกินกว่าร้อยละ 20 ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินจะจัดทำรายงานเพื่ออธิบายถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง โดยประสานงานกับฝ่ายบริหารทรัพยากร และฝ่ายเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อรับทราบข้อมูลในการประกอบการวิเคราะห์ และนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

2) ในกรณีที่รายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินในงวดนั้น มีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานของงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 ฝ่ายบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไปโดยผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จะจัดทำรายงานการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) โดยอธิบายถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมถึงผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินร่วมสอบทานรายงานดังกล่าว และนำเสนอให้ผู้มีอำนาจลงนามก่อนนำเสนอให้สำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมกับการจัดส่งข้อมูลและเปิดเผยแก่สาธารณชนต่อไป

(ค) การจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

1) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินแจ้งผลการดำเนินงาน และจำนวนเงินคงเหลือสำหรับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากกระแสรายรับจาก เรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น ภายใต้สัญญา RSTA ต่อผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

## 4.2 การเปิดเผยข้อมูล

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ และ/หรือ ตามที่ทรัสต์ร้องขอ

(ก) การเปิดเผยข้อมูลโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์

ฝ่ายเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์จัดทำปฏิทินเกี่ยวกับกำหนดการการเปิดเผยข้อมูลโครงการประจำปี และก่อนที่จะมีการเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ ต่อผู้ลงทุน หน่วยงานทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องของผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะสอบทานความครบถ้วนและถูกต้องของข้อมูลต่าง ๆ ที่จะมีการเปิดเผยอย่างรอบคอบ ทั้งนี้ เพื่อให้การจัดทำและเผยแพร่ งบการเงิน และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับโครงการมีความถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลที่นำส่งสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยในเว็บไซต์ผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(ข) การเปิดเผยข้อมูลของโครงการให้แก่ทรัสต์

เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น จะนำส่งข้อมูลต่าง ๆ ให้แก่ทรัสต์ภายในเวลาที่กำหนด เช่น รายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึง รายรับและรายจ่าย รายงานประจำไตรมาส ซึ่งแสดงถึงรายงานการจ่ายผลตอบแทน รวมถึงเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน เช่น รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

## 4.3 การคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง

(ก) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น มีนโยบายที่จะพิจารณาคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาให้มีคุณสมบัติดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย

1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

2) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องไม่มีส่วนได้เสียหรือเกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะทำการประเมิน เพื่อความเป็นธรรมในการประเมินราคาทรัพย์สิน และป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะทำการประเมิน

3) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องมีประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทเดียวกับทรัพย์สินที่จะทำการประเมิน หรือทรัพย์สินในลักษณะที่ใกล้เคียง

4) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องมีทีมงานและบุคลากรที่มีความรู้ ประสบการณ์ ความน่าเชื่อถือ และมีความพร้อมในการดำเนินการประเมินราคาทรัพย์สิน

5) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

6) มีค่าใช้จ่ายในการให้บริการที่สมเหตุสมผล

7) ต้องเป็นการคัดเลือกจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เสนอให้บริการอย่างน้อย 2 ราย ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะนำเสนอรายชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาอนุมัติการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสม

(ข) ผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ และงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัล มีการว่าจ้างผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ และงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ ดังนี้

1) เป็นการคัดเลือกจากผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการที่มีความรู้ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์ ที่เกี่ยวข้องกับงานของโครงการอย่างน้อย 2 ราย เว้นแต่เป็นรายการที่มีความเฉพาะเจาะจงและไม่สามารถหาผู้เทียบได้

2) เป็นผู้ไม่มีส่วนได้เสียกับงานให้บริการนั้น ๆ หรือหากมีส่วนได้เสีย ต้องแสดงได้ว่าจะสามารถบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากการให้บริการนั้นได้และต้องเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

3) มีค่าใช้จ่ายในการให้บริการที่สมเหตุสมผล ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะนำเสนอรายชื่อผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการต่อผู้มีอำนาจลงนาม เพื่อพิจารณาอนุมัติการคัดเลือกผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการที่เหมาะสม

#### 4.4 การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป

(ก) การปฏิบัติการด้านบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ว่าจ้างผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ สำหรับการปฏิบัติการ ด้านงานสนับสนุนเกี่ยวกับบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป เพื่อให้การปฏิบัติงานของโครงการมีประสิทธิภาพ สนับสนุนการดำเนินงานของโครงการและผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้อย่างครบวงจร อีกทั้งผู้รับ

มอบหมายได้ใช้ระบบปฏิบัติการด้านบัญชีและการเงินที่สนับสนุนให้การดำเนินงานรวดเร็ว มีความถูกต้องสามารถตรวจสอบได้

(ข) การควบคุมและติดตามการปฏิบัติการด้านบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป

1) ทุกสิ้นเดือนฝ่ายการบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป จะจัดเตรียมรายงานต่าง ๆ ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 15 ของ เดือนถัดไป

2) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินตรวจสอบสอบทานข้อมูลที่ได้รับเพื่อให้มั่นใจว่า การจัดเก็บรายได้และการจ่ายเงินของโครงการในแต่ละเดือนเป็นไปอย่างถูกต้องครบถ้วน

3) ฝ่ายการบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป ควบคุมยอดสะสมของค่าใช้จ่ายโดยเปรียบเทียบกับงบประมาณที่กำหนด

#### 4.5 การป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้รับผิดชอบหลัก : ทุกฝ่ายงาน

เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ตามหนังสือชี้ชวน กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่ต้องรักษาไว้ซึ่งประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลก่อนผลประโยชน์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้บริหารหรือพนักงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ดังนั้นผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามตามกลไกการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ที่ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ด้วยความระมัดระวังและไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ในกรณีที่พบว่าในการปฏิบัติงานหรือการเข้าทำธุรกรรมใดระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะนับตามนิยามของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กว. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล รวมทั้งผู้ที่ เกี่ยวข้องและญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว กรรมการของนิติบุคคลที่มีอำนาจควบคุมกิจการผู้ออกโทเคนดิจิทัล รวมทั้ง คู่สมรส บุตรหรือบุตรบุญธรรม ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว เป็นต้น<sup>1</sup>

ดังนั้น เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยความร่วมมือจาก กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน รวมถึงทรัสต์ซึ่งจะทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง จะดำเนินการตามแนวทาง ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจขอคำปรึกษาจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลว่าธุรกรรมใดบ้างเป็นธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในกรณีที่ปรากฏว่าธุรกรรมใดเป็นธุรกรรมที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมี ส่วนได้เสีย ผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยคณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง นำเสนอธุรกรรม ดังกล่าวให้คณะกรรมการของบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลพิจารณาให้ความเห็นชอบ และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลแล้ว และฝ่ายเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์จะแจ้งธุรกรรมดังกล่าวให้ทรัสต์รับทราบก่อนเข้าทำรายการ



(ข) ฝ่ายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจะจัดให้มีเอกสารหลักฐานที่สามารถแสดงได้ว่าธุรกรรมระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อพิจารณาอนุมัติก่อนเข้าทำธุรกรรม ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ตรวจสอบข้อมูลหลักฐานให้เป็นไปตามลักษณะดังกล่าวด้วย

(ค) ภายหลังจากทำธุรกรรม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเปิดเผยธุรกรรมระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีและงบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

#### 4.6 การจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถใช้กลไกในการติดต่อ โดยการแจ้งข้อร้องเรียนผ่านทางเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือแจ้งฝ่ายเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ผ่านทางอีเมล

(ก) เมื่อมีข้อร้องเรียนมายังผู้ออกโทเคนดิจิทัล ฝ่ายเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์จะดำเนินการร่วมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ในการตรวจสอบและวิเคราะห์สาเหตุของข้อร้องเรียน

(ข) กรณีข้อร้องเรียนไม่มีประเด็น ฝ่ายเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ทำหนังสือแจ้งผลการตรวจสอบรวมทั้งคำชี้แจงเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อแจ้งให้ทราบ โดยฝ่ายเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์จะเป็นผู้แจ้งผลการตรวจสอบ พร้อมคำชี้แจงกลับไปยังผู้ร้องเรียน

(ค) กรณีข้อร้องเรียนมีประเด็น ฝ่ายเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์จะดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงวิเคราะห์สาเหตุและแก้ไขปัญหา อีกทั้งหาแนวทางดำเนินการเพื่อหลีกเลี่ยงมิให้มีประเด็นข้อร้องเรียนเกิดขึ้นอีกในอนาคต โดยทำหนังสือแจ้งผลการตรวจสอบ คำชี้แจง และแนวทางดำเนินการ เพื่อมิให้มีประเด็นข้อร้องเรียนเกิดขึ้นอีกในอนาคต เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อพิจารณาอนุมัติ โดยฝ่ายเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์จะแจ้งผลการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนกลับไปยังผู้ร้องเรียน

---

<sup>1</sup> นิยามของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กว. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

## 5. ระบบงานที่สำคัญของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น

### 5.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

ฝ่ายบริหารทรัพย์สินมีหน้าที่ในการสรรหาผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการทุกปี โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินติดต่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการอย่างน้อย 2 ราย โดยต้องเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอค่าบริการ โดยทั้ง 2 ราย ต้องไม่เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินทรัพย์สินของโครงการติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง โดยพิจารณาจากผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นที่ตั้ง

2) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินนำเสนอรายชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการดังกล่าวต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อพิจารณาและคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสมจำนวน 2 ราย

3) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินเตรียมข้อมูลของทรัพย์สินของโครงการ และจัดส่งข้อมูลดังกล่าวให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และนัดหมายให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเข้าสำรวจทรัพย์สินของโครงการ

### 5.2 การสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและฝ่ายบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป

ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและฝ่ายบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและฝ่ายบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป จะมีการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ดังนี้

1) สอบทานความครบถ้วนของจำนวนทรัพย์สินของโครงการที่ต้องได้รับการประเมิน

2) ความสมเหตุสมผลของสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินของโครงการ

3) วิธีการที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินของโครงการ และราคาประเมินทรัพย์สินของโครงการที่คำนวณได้จากแต่ละวิธี

4) ความสมเหตุสมผลของวิธีการประเมินราคาของผู้ประเมินเลือกใช้ในการสรุปราคาประเมินทรัพย์สินของโครงการ

ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะนำส่งรายงานการประเมินทรัพย์สินให้ฝ่ายที่เกี่ยวข้องของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น และผู้ถือโทเคนดิจิทัล และฝ่ายเลขานุการ และนักลงทุนสัมพันธ์ ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะนำส่งรายงานดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตามระยะเวลาที่กำหนด นำส่งรายงานให้แก่ทรีสตี ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และเปิดเผยแก่สาธารณชนต่อไป

### 5.3 การดูแลทรัพย์สินของโครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่ได้รับมอบหมาย การตรวจสอบทรัพย์สินประจำปี

1) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่ได้รับมอบหมายจะกำหนด วันเวลา เพื่อเข้าตรวจสอบทรัพย์สินของโครงการอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ร่วมกับฝ่ายการเงินและบัญชี และการ ปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาเช่า โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินแจ้งกำหนดการการตรวจสอบทรัพย์สินประจำปี ให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและทริสตีรับทราบ

2) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่ได้รับมอบหมาย ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินของโครงการตามกำหนดการการตรวจสอบทรัพย์สินประจำปี ซึ่งเมื่อตรวจสอบ ทรัพย์สินของโครงการแล้วเสร็จ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดทำรายงานการตรวจสอบทรัพย์สินและนำส่งให้ผู้ออกโท เคนดิจิทัลและทริสตีต่อไป

3) ในกรณีที่ตรวจพบว่าทรัพย์สินของโครงการที่ตรวจสอบมีความแตกต่างกับรายละเอียดทรัพย์สิน ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะแจ้งให้ผู้เช่ารายที่เกี่ยวข้องชี้แจงเหตุผล เพื่อให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องดำเนินการปรับปรุงข้อมูล ที่ไม่ถูกต้องให้แล้วเสร็จ

### 5.4 การซ่อมแซมทรัพย์สินของโครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ฝ่ายบริหารทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินตามขั้นตอน ดังต่อไปนี้

1) เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) จะดำเนินการ สำรองเงิน คิดเป็นสัดส่วนจากรายได้ที่ได้จากทรัพย์สินของโครงการ ให้เพียงพอสำหรับการซ่อมแซมและซ่อม บำรุงทรัพย์สิน ของโครงการ

2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) จะตรวจสอบสภาพของห้องชุดเมื่อมีการ เปลี่ยนแปลงผู้เช่า ของห้องชุด หากพบว่าผู้เช่ามิได้ดำเนินการส่งมอบห้องชุดให้อยู่ในสภาพเดิมตามสัญญาเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการ ตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนการปฏิบัติงาน เพื่อให้ได้ผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของ โครงการที่เหมาะสมเข้าซ่อมแซมห้องชุด

3) เมื่อผู้รับมอบหมายดำเนินการซ่อมแซมแล้วเสร็จ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) จะ ดำเนินการตรวจรับงาน โดยให้ผู้เช่าลงนามในใบรับงานไว้เป็นหลักฐานและจัดส่งเอกสารต่าง ๆ และใบแจ้งหนี้ เพื่อ เรียกชำระค่าซ่อมแซมทรัพย์สินจากผู้เช่าตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า จากนั้นจึงรายงานไปยังฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

4) นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) จะรับผิดชอบดำเนินการซ่อมแซม เล็กน้อยและการซ่อมบำรุงรักษาห้องชุดตามปกติ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดและ สัญญาเช่ากับผู้เช่าอีกด้วย

## 5.5 การคัดเลือกผู้รับมอบหมายงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง

เรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น และผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการว่าจ้างผู้รับมอบหมายงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ ดังนี้

1) เป็นการคัดเลือกจากผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการที่มีความรู้ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์ ที่เกี่ยวข้องกับงานของโครงการอย่างน้อย 2 ราย เว้นแต่เป็นรายการที่มีความเฉพาะเจาะจงและไม่สามารถหาคู่เทียบได้

2) เป็นผู้ไม่มีส่วนได้เสียกับงานให้บริการนั้น ๆ หรือหากมีส่วนได้เสียต้องแสดงได้ว่าจะสามารถบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากการให้บริการนั้นได้และต้องเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

3) มีค่าใช้จ่ายในการให้บริการที่สมเหตุสมผล

4) หน้าที่ความรับผิดชอบและเงื่อนไขในการให้บริการไม่ด้อยไปกว่าเดิม

ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะนำเสนอรายชื่อผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการต่อผู้มีอำนาจลงนาม เพื่อพิจารณาอนุมัติการคัดเลือกผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการที่เหมาะสม

## 6. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นบริษัทผู้สอบบัญชีของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยมีนางสาวสินีนาถ จิระไชยเชื่อนพันธ์ (ทะเบียนเลขที่ 6287) เป็นผู้สอบบัญชีได้รับอนุญาตของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

### งบแสดงฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

หน่วย : บาท

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,918,642	959,001
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	76,188	41,135
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>1,994,830</b>	<b>1,000,136</b>
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	999,970
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอดัดบัญชี	1,214,010	1,185,756
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>1,214,010</b>	<b>2,185,726</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>3,208,840</b>	<b>3,185,862</b>
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6,064,881	5,928,914
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	999,970	999,970
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>7,064,851</b>	<b>6,928,884</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>7,064,851</b>	<b>6,928,884</b>
ทุนเรือนหุ้น	1,000,000	1,000,000
ขาดทุนสะสม	(4,856,011)	(4,743,022)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น (ขาดทุนเกินทุน)</b>	<b>(3,856,011)</b>	<b>(3,743,022)</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>3,208,840</b>	<b>3,185,862</b>

### งบกำไรขาดทุน (ตรวจสอบ)

หน่วย : บาท

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ดอกเบี้ยรับ	35	17
<b>รวมรายได้</b>	<b>35</b>	<b>17</b>
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	6,070,056	5,928,795
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>6,070,056</b>	<b>5,928,795</b>
<b>ขาดทุนก่อนรายได้ภาษีเงินได้</b>	<b>(6,070,021)</b>	<b>(5,928,778)</b>
รายได้ภาษีเงินได้	1,214,010	1,185,756
<b>ขาดทุนสำหรับงวด</b>	<b>(4,856,011)</b>	<b>(4,743,022)</b>

เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพิ่งก่อตั้งเมื่อ วันที่ 18 พฤษภาคม 2565 จึงยังไม่มีรายได้จากการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ ในส่วนของเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเป็นค่าที่ปรึกษาในการออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนมาชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวภายหลังจากการระดมทุนเสร็จสิ้น ผลขาดทุนจากการดำเนินงานข้างต้นไม่ได้มีผลกระทบต่อแผนธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลแต่อย่างใด

## 7. วัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความประสงค์ที่จะเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (“ICO”) จำนวน 2,400-3,500 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนในครั้งนี้มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ประมาณการใช้เงินสุทธิจาก ICO	ประมาณการปีที่ใช้เงิน
1) ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับ จากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) จากเรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น ซึ่งจะเป็นผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของห้องชุดภายหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เสร็จสิ้น <ul style="list-style-type: none"> <li>• ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ จำนวนไม่เกิน 138 ห้อง</li> <li>• ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออร์จิน พญาไท จำนวนไม่เกิน 123 ห้อง</li> <li>• ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ จำนวนไม่เกิน 100 ห้อง</li> </ul>	2,304-3,354 ล้านบาท	ปี 2566
2) ใช้สำหรับชำระค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมชำระคืนเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุน และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	96-146 ล้านบาท	ปี 2566 - 2575
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>2,400-3,500 ล้านบาท</b>	

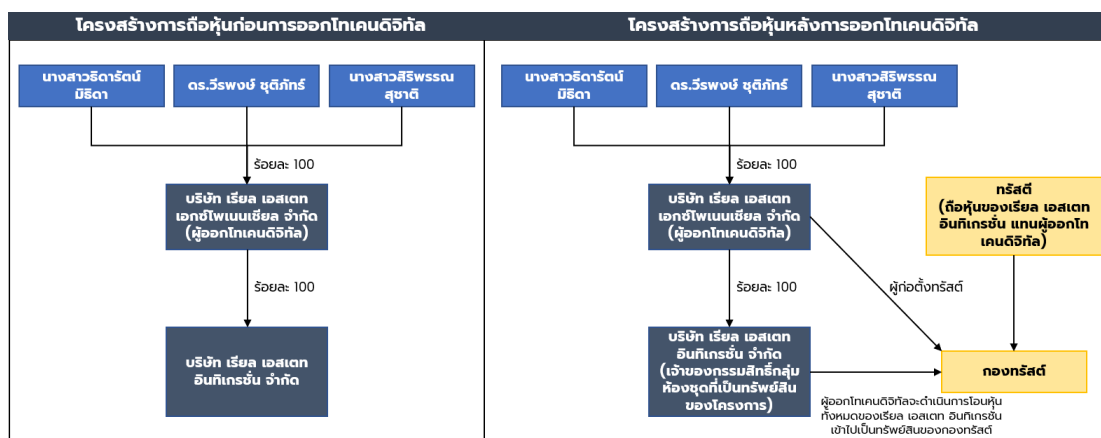
ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลระดมทุนได้น้อยกว่า 3,500 ล้านบาท จะส่งผลให้จำนวนเงินที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถนำไปลงทุนในสัญญา RSTA กับเรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น มีจำนวนลดลงและส่งผลให้จำนวนห้องชุดที่เป็นทรัพย์สินของโครงการจะมีสัดส่วนที่ลดลงตามเช่นกัน โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะพิจารณาคัดเลือกห้องชุดที่อยู่ชั้นบนเข้าโครงการก่อน เนื่องจากห้องชุดที่อยู่ชั้นบนมีแนวโน้มที่จะสามารถปล่อยเช่า และมีความคล่องตัวในการขายสูงกว่าห้องชุดที่อยู่บริเวณชั้นล่าง และจะพิจารณาคัดเลือกห้องชุดจากโครงการ พาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ โครงการพาร์ค ออร์จิน พญาไท และโครงการพาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ ในสัดส่วนที่เทียบเคียงได้กับกรณีการระดมทุน 3,500 ล้านบาทซึ่งจำนวนห้องชุดที่เรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น จะเข้าซื้อจากผู้พัฒนาโครงการ อ้างอิงตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ 2

## 8. ข้อมูลเกี่ยวกับเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น

### 8.1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น

เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105565116090) จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2565 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรณ์ ชั้น 12 เอ ถนน พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10330 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เช่าและดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัย และมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้นเท่ากับ 10 บาท

### 8.2 โครงสร้างการถือหุ้นของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น



รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2565

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ
1	บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด	99,997	100.00
2	ดร.วีรพงษ์ ชุตินันท์	1	100.00
3	นางสาวสิริพรรณ สุชาติ	1	0.00
4	นางสาวธิดารัตน์ มีธิดา	1	0.00
รวมทั้งหมด		100,000	100.00

### 8.3 กรรมการของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น

ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2565 กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีจำนวน 2 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	ดร.วีรพงษ์ ชุตินันท์	ประธานกรรมการ
2	นางสาวสิริพรรณ สุชาติ	กรรมการ



กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน เรีล เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้แก่ ดร.วีรพงษ์ ชุตินันท์ และนางสาวสิริพรรณ สุชาติ โดยอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรองบริษัท ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2565 คือ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามร่วมกัน 2 คนและประทับตราสำคัญของบริษัท

ทั้งนี้ ภายใน 15 วันหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการก่อตั้งทรัสต์ โดยโอนหุ้นทั้งหมดที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลถือใน เรีล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์และเป็นการจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรีล เอ็กซ์ ภายใต้กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนและพระราชบัญญัติทรัสต์

### 8.3 โครงสร้างการถือหุ้นของเรีล เอสเตท อินทิเกรชั่น

#### (ก) ฝ่ายบริหารทรัสต์

หน้าที่หลักของฝ่ายบริหารทรัสต์ คือ ตรวจสอบว่าทรัพย์สินของโครงการอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินของโครงการอย่างเพียงพอ ประสานงานและสอบทานการทำงานของผู้อสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ทรัพย์สินของโครงการอยู่ในสภาพที่พร้อมใช้ และดำเนินการว่าจ้างตัวแทนนายหน้าซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ (Selling Agent) สำหรับการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนโดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) ประสานงานกับฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อสอบทานรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของโครงการ รวมถึงสอบทานความครบถ้วนสมบูรณ์ของทรัพย์สินของโครงการ ความเหมาะสมผลของวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาและราคาที่คำนวณได้ เป็นต้น

2) นำส่งรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของโครงการให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล

3) ประสานงานกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) และผู้เกี่ยวข้องเพื่อการจัดการทรัพย์สินของโครงการ จัดทำสัญญาซื้อขายและการโอนทรัพย์สินของโครงการ

4) บริหารจัดการ ดูแลรักษา ซ่อมแซม และตรวจสอบกลุ่มห้องชุดให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน รวมถึงประสานงานและสอบทานการปฏิบัติงานของบุคคลที่เกี่ยวข้อง

5) จัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้

(1) ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Accidental Damage (Property) Insurance)

(2) การประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)

(3) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) บนทรัพย์สินของโครงการ

6) จัดทำแผนการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการเพื่อเสนอให้ผู้บริหารของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น อนุมัติ

7) ดำเนินการให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามเงื่อนไขที่กำหนดในแผนการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการหนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

8) รายงานผลการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบ

9) ประสานงานกับฝ่ายบริหารของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น และผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อแจ้งผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบ โดยเร็ว ในกรณีที่ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการได้หมดภายในปีที่ 10 นับแต่วันเริ่มโครงการ และภายใน 2 ปีนับแต่วันที่มีการต่ออายุโครงการ โดยเพื่อให้การดำเนินการเกี่ยวกับการบริหารทรัพย์สินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะว่าจ้างและมอบหมายให้บริษัท แอมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยมีรายละเอียด ดังนี้ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใน ส่วนที่ 3 ข้อ 2.3 และสรุปสาระสำคัญของสัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดในเอกสารแนบ 4

1) ประสานงานกับฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อสอบทานรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของโครงการ รวมถึงสอบทานความครบถ้วนสมบูรณ์ของทรัพย์สินของโครงการ ความเหมาะสมผลของวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาและราคาที่สามารถคำนวณได้ เป็นต้น

2) นำส่งรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

3) ประสานงานกับผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) และผู้เกี่ยวข้องเพื่อการจัดการทรัพย์สินของโครงการ จัดทำสัญญาซื้อขายและการโอนทรัพย์สินของโครงการ

4) บริหารจัดการ ดูแลรักษา ซ่อมแซม และตรวจสอบกลุ่มห้องชุดให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน รวมถึงประสานงาน และสอบทานการปฏิบัติงานของบุคคลที่เกี่ยวข้อง

5) จัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้ (1) ประกันความเสียหายทรัพย์สิน (Accidental Damage (Property) Insurance) (2) การประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) (3) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) บนทรัพย์สินของโครงการ

6) จัดทำแผนการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการเพื่อเสนอให้ผู้บริหารของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น อนุมัติ

7) ดำเนินการให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามเงื่อนไขที่กำหนดในแผนการจำหน่ายทรัพย์สินของ โครงการ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

8) รายงานผลการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบ

## (ข) ฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป

หน้าที่หลักของฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป คือ รับผิดชอบการจัดทำรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอทซ์ และส่งมอบกระแสรายรับให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และตรงเวลา ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา RSTA โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) จัดทำและเปิดเผยงบการเงิน รวมถึงข้อมูลทางการเงินต่าง ๆ ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามที่ระบุในสัญญา RSTA

2) จัดทำและบริหารจัดการงบประมาณประจำปีของโครงการ

3) บริหารจัดการความเสี่ยงทางการเงินและโครงสร้างทางการเงินของโครงการ

4) บริหารจัดการสภาพคล่องและกระแสเงินสดของโครงการ

5) พิจารณามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะนำมาใช้กับโครงการ

6) คำนวณค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของโครงการตามอัตราที่กำหนด

7) ชำระเงินให้กับเจ้าหนี้ของโครงการ (ถ้ามี)

8) ประสานงานกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล ในการสอบทานการดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ในการเรียกเก็บ ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ติดตามค่าเช่า ผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และ/หรือค่าบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาค้ำชำระ ตลอดจนสอบทานรายงานสรุปยอดค้ำชำระประจำเดือน รวมถึงติดตามและกระขมยอดข้อมูลที่ได้รับ เพื่อความถูกต้องและครบถ้วนพร้อมทั้งร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ติดตามลูกหนี้ที่ค้ำชำระ

9) จัดทำและนำส่งบัญชี เอกสาร และข้อมูลต่าง ๆ เพื่อชี้แจงเกี่ยวกับกระแสรายรับที่เกิดจากทรัพย์สินของโครงการและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่หักไป ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อให้แน่ใจว่า การคำนวณและยอดกระแสรายรับที่ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องนำส่งให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA

10) นำส่งกระแสรายรับที่ได้จากการดำเนินงานจากการคำนวณตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล

11) ร่วมกับผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการสำหรับการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนเกี่ยวกับบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป ในการจัดทำบัญชีรายได้ และ/หรือค่าบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ และ ค่าใช้จ่ายของโครงการ

12) ประสานงานกับทริสตีเพื่อดำเนินการตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

#### 8.4 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น

เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่นได้แต่งตั้งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นบริษัทผู้สอบบัญชีของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยมี นางสาวสินีนารถ จิระไชยเชื่อนพันธ์ (ทะเบียนเลขที่ 6287) เป็นผู้สอบบัญชีได้รับอนุญาตของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น

##### งบแสดงฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

หน่วย : บาท

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	959,641
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	35,053
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>994,694</b>
สินทรัพย์ภาคีเงินได้รอดักบัญชี	28,255
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>28,255</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>1,022,949</b>
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	135,967
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>135,967</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>135,967</b>
ทุนเรือนหุ้น	1,000,000
ขาดทุนสะสม	(113,018)
<b>รวมส่วนของผู้ที่ถือหุ้น (ขาดทุนเกินทุน)</b>	<b>886,982</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ที่ถือหุ้น</b>	<b>1,022,949</b>

##### งบกำไรขาดทุน (ตรวจสอบ)

หน่วย : บาท

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ดอกเบียร์รับ	17
<b>รวมรายได้</b>	<b>17</b>
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	141,290
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>141,290</b>
<b>ขาดทุนก่อนรายได้ภาคีเงินได้</b>	<b>(141,273)</b>
รายได้ภาคีเงินได้	28,255
<b>ขาดทุนสำหรับงวด</b>	<b>(113,018)</b>

เนื่องจากเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่นเพิ่งก่อตั้งเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2565 จึงยังไม่มีรายได้จากการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ ในส่วนของเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายคงที่ในการบริหารงาน

## 9. การป้องกันการใช้อ้างอิงภายใน (Insider Trading)

(ก) กำหนดแนวทางในการเก็บรักษาและป้องกันการใช้อ้างอิงภายในพร้อมแจ้งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องต้องปฏิบัติตามโดย ห้ามมิให้บุคคลผู้ซึ่งรู้หรือครอบครองข้อมูลภายในที่เกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซื้อขายโทเคนดิจิทัลจนกว่าข้อมูลดังกล่าวจะถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ และ/หรือเปิดเผยข้อมูลภายในแก่บุคคลอื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่ว่าด้วยวิธีใด

(ข) กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารทุกราย ต้องไม่ซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ภายใน 30 วันก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีต่อสาธารณชนและรออย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยงบการเงินดังกล่าว

(ค) กรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะกำหนดเงื่อนไขสัญญาให้ผู้รับมอบหมายไม่กระทำการใด ๆ (รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และ/หรือ บุคคลอื่นใดของผู้รับมอบหมาย ซึ่งอยู่ในฐานะที่สามารถรู้ข้อมูลที่เป็นข้อมูลภายในได้ไม่กระทำการใด ๆ) ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลที่เป็นข้อมูลภายในหรือกระทำการใด ๆ โดยใช้หรืออาศัยข้อมูลที่เป็นข้อมูลภายใน อันมีผลเป็นการฝ่าฝืนหรือขัดต่อกฎหมาย และ/หรือ กฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลที่เกี่ยวข้อง

## 10. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้อง ทั้งข้อมูลการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และโปร่งใส ตามข้อกำหนดของ ก.ล.ต. และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ตลอดจนข้อมูลอื่น ๆ ที่อาจมีผลต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลหรือมีผลต่อการตัดสินใจลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงในราคา หรือมูลค่าของโทเคนดิจิทัล โดยจะดำเนินการ ดังนี้

(ก) มีกลไกที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยต่อนักลงทุน ไม่ทำให้สำคัญผิดและเพียงพอต่อการตัดสินใจของนักลงทุน

(ข) มีผู้ที่ทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารกับผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเผยแพร่ข้อมูลที่เกี่ยวข้องผ่านช่องทางของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

(ค) เปิดเผยค่าสอบบัญชีและค่าบริการอื่น ๆ ที่ผู้สอบบัญชีให้บริการ

## 11. นักลงทุนสัมพันธ์

ชื่อ	:	นางสาวสิริพรรณ สุชาติ
อีเมล	:	info@realxtoken.finance
เว็บไซต์	:	<a href="https://www.realxtoken.finance/en/contact">https://www.realxtoken.finance/en/contact</a>
สถานที่ติดต่อ	:	989 อาคารสยามพิวรรสน์ ชั้น 12 เอ ถนนพหลโยธิน แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์	:	02-648-5172

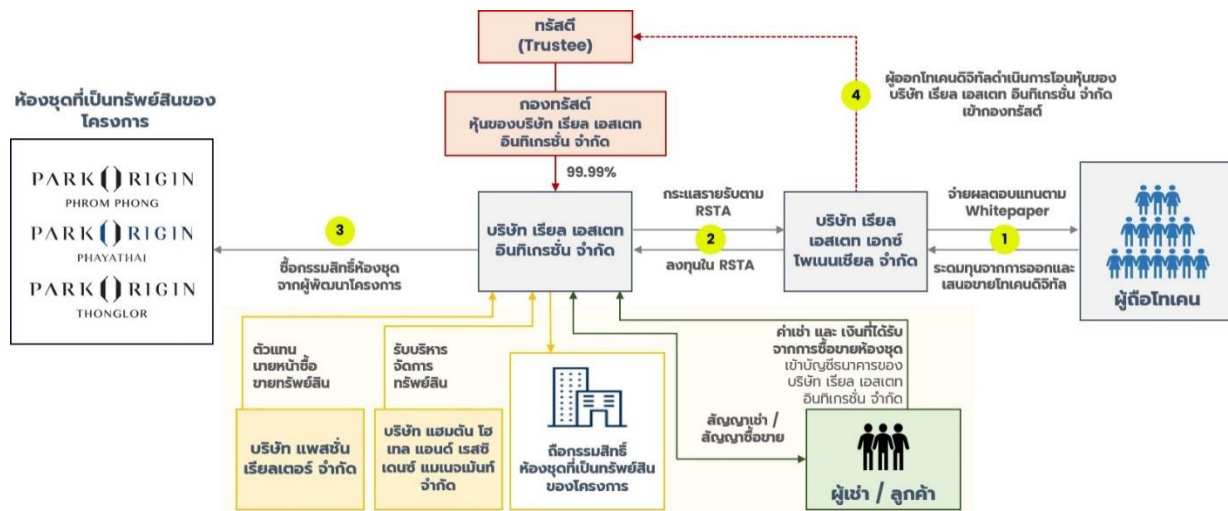
**Real<sup>x</sup>** INVESTMENT TOKEN  
โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน

---

**DISCOVER THE FIRST RESIDENTIAL REAL ESTATE-BACKED TOKEN**  
ครั้งแรกของที่อยู่อาศัยด้วยโทเคนดิจิทัลที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นสินทรัพย์อ้างอิง

# ส่วนที่ 3 แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแนวทางการดำเนินงาน

## 1. แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ และเป้าหมายของผู้ออกโทเคนดิจิทัล



ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำเงินส่วนหนึ่งไปลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรับจากห้องชุดบางส่วน ของ โครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท และโครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ โดยมี รายละเอียดและจำนวนของห้องชุดตามเอกสารแนบ 2 (“ทรัพย์สินของโครงการ”) ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาโดยกลุ่ม PARK และผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะโอนหุ้นของ เรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น เข้ามาเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยหลังจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการออก และเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เชอร์ส เรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น จะดำเนินการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการ โดยที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำรายได้ที่เกิดจากทรัพย์สินของโครงการหลังหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA มาจัดสรรและจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ทั้งนี้ ภายใน 15 วันหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะโอนหุ้นใน เรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการคุ้มครองและเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลและป้องกันมิให้ทรัพย์สินของ กองทรัสต์ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดของหนังสือชี้ชวน และเป็นการจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เชอร์ส ภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนและพระราชบัญญัติทรัสต์ โดยการระดมทุนในครั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความประสงค์ที่จะนำเทคโนโลยีบล็อกเชนมาประยุกต์ใช้กับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ โดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการสร้างและจัดสรรโทเคนดิจิทัลผ่านสัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) ให้มีความปลอดภัย โปร่งใส และผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้



ทั้งนี้ การจ่ายผลตอบแทนจากการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

1) ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิในปีที่ 1-10 ของโครงการ (รวมทั้งกรณีที่มีการขยายอายุโครงการ) ซึ่งได้มีการรับประกันรายรับสุทธิโดย PARK ที่ในช่วงปีที่ 1-5 ของโครงการที่ร้อยละ 4.00 ร้อยละ 4.25 ร้อยละ 4.50 ร้อยละ 4.75 และร้อยละ 5.00 ต่อปีของมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามลำดับ และ

2) ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิในปีที่ 6-10 ของโครงการ (รวมทั้งกรณีที่มีการขยายอายุโครงการ)

โดยผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับข้างต้นนั้น จะถูกโอนจากผลการดำเนินงานของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น มายังผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA เพื่อดำเนินการแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดของสัญญา RSTA ได้ในเอกสารแนบ 1 ทั้งนี้ ผลตอบแทนดังกล่าวเป็นอัตราก่อนหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ซึ่งในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15.00 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งกำไรหรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ สามารถพิจารณารายละเอียดเรื่องภาษีอากรเพิ่มในส่วนที่ 5 ข้อ 3.10.3

## 2. ลักษณะการบริหารจัดการทรัพย์สิน

### 2.1 ลักษณะการบริหารจัดการทรัพย์สินภายหลังการระดมทุนจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล

ในการบริหารจัดการทรัพย์สินภายหลังการระดมทุนจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล บริษัท แอมดับเบิลไฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“HHR”) จะดำเนินการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ IP ต่อไป (โดยมีรายละเอียด โครงการ IP ตามข้อ 2.2) พร้อมกับเข้าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ทั้งนี้ ในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการที่เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องเริ่มดำเนินการทยอยขายทรัพย์สินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่นมีแผนในการว่าจ้าง บริษัท แพลซัน เรียลเตออร์ จำกัด (“PRT”) ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ ORI เป็นตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) สำหรับการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ โดยลักษณะการทำสัญญาระหว่าง เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น กับ PRT จะเป็นลักษณะแบบไม่ผูกขาด (Non-Exclusive) กล่าวคือ PRT ตกลงเป็นผู้ให้บริการตัวแทนขายทรัพย์สินกับ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น เมื่อถึงเวลาที่กำหนดตามสัญญา ในขณะที่เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่นอาจพิจารณาใช้ ตัวแทนรายอื่นโดยไม่ใช้บริการ PRT หรือเลือกใช้ตัวแทนรายอื่นไปพร้อมกับ PRT ก็ได้ โดยพิจารณาจากความเหมาะสมผลด้าน ราคา เงื่อนไขการให้บริการ และความสามารถในการทำงานของตัวแทนดังกล่าว ซึ่งจะต้องยึดถือผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ภายหลังจากดำเนินการตามวัตถุประสงค์การใช้เงินของโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้ เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินของโครงการ รวมถึงเพื่อกำหนดแนวทางการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการภายหลังได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ดังกล่าว

1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการโอนหุ้นของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ไปยังทรัสต์ เพื่อเป็นการคุ้มครองและเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และป้องกันมิให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน และคอยตรวจสอบไม่ให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการโดยที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดของหนังสือชี้ชวน

2) เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะดำเนินการว่าจ้าง HHR ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รับผิดชอบในการบริหารทรัพย์สินของโครงการ ซึ่งคล้ายกับโครงการ IP ที่ HHR ได้บริหารจัดการอยู่ก่อนโครงการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล และจะดำเนินการเจรจาเงื่อนไขในการว่าจ้าง PRT ในฐานะตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) เป็นผู้รับผิดชอบในการจำหน่ายทรัพย์สินในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการ

3) HHR หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจาก HHR จะดำเนินการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าตลอดอายุโครงการ โดยเงินได้ดังกล่าวจะถูกจ่ายเข้าบัญชีธนาคารของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ซึ่งผลการดำเนินงานของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น หลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจะถูกโอนมาให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลนำไปแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามสัดส่วนการถือโทเคนและเงื่อนไขของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

4) PRT หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจาก PRT จะจัดเก็บรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการในปีที่ 6-10 ของ โครงการ (รวมทั้งกรณีที่มีการขยายอายุโครงการ) โดยเงินได้ดังกล่าวจะถูกจ่ายเข้าบัญชีธนาคารของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ซึ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินหลังจากหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจะถูกโอนมาให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลนำไปแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามสัดส่วนการถือโทเคนและเงื่อนไขของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

## 2.1 รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

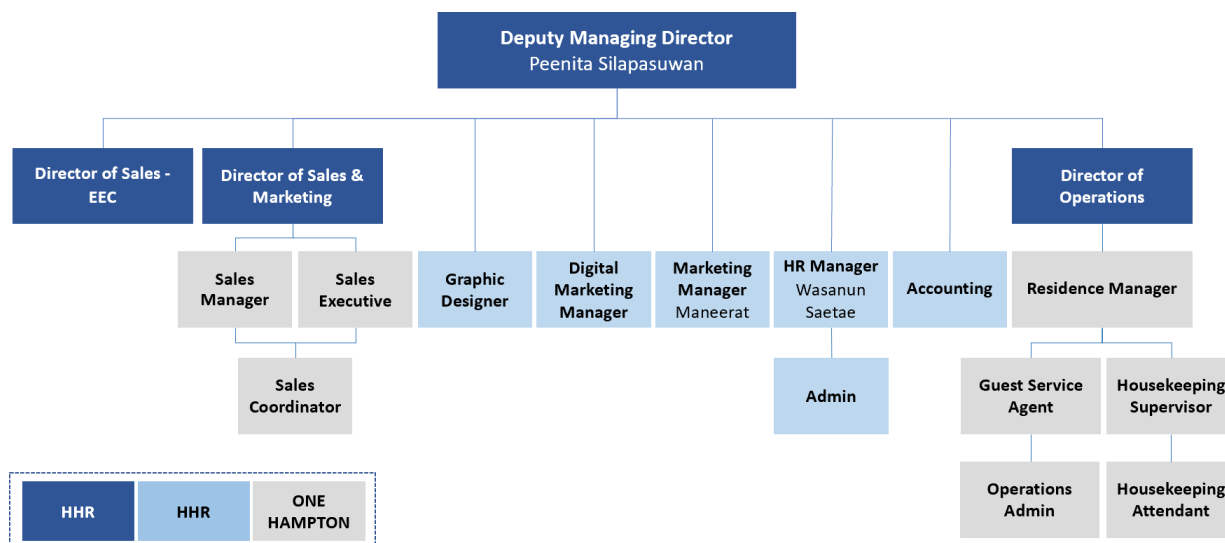
### 2.1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คือ บริษัท แอมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด หรือ HHR ซึ่งมี บริษัท พรโม เซอร์วิส โซลูชัน จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ซึ่งบริษัท พรโม เซอร์วิส โซลูชัน จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นโดย ORI คิด เป็นร้อยละ 75.00 โดยรายละเอียดที่เกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้ HHR เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0115564021630) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อ วันที่ 10 กันยายน 2564 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 496 หมู่ที่ 9 ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการจัดการอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร และมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท

2.1.2 ประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และคณะผู้บริหาร

แม้ว่า HHR เพิ่งก่อตั้งขึ้นเมื่อปี 2564 แต่คณะทำงานและผู้บริหารของ HHR บางส่วนเป็นบุคลากรที่มาจาก ORI และบริษัทในเครือ ซึ่งคณะผู้บริหารดังกล่าวเป็นผู้มากด้วยประสบการณ์กว่า 20 ปี และมีประสบการณ์ด้านการบริหารจัดการแบรนด์โรงแรมระดับโลกที่มีชื่อเสียงหลายแบรนด์ เช่น สเตย์บริดจ์ เมอเวนพิค อินเตอร์คอนติเนนตัล และ ดี แอกรีนี ซึ่ง HHR จะให้ บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร ตั้งแต่การบริหารจัดการทรัพย์สิน การซ่อมบำรุงเพื่อให้ทรัพย์สินของโครงการอยู่ในสภาพพร้อมใช้ และช่วยเจ้าของทรัพย์สินในการจัดหาผู้เช่า รวมไปถึงการให้บริการเสริมแก่ผู้เช่า เช่น บริการซักอบ รีด บริการทำความสะอาดห้องชุด บริการเปลี่ยนผ้าปูที่นอน บริการตกแต่งห้องชุด หรือบริการชำระค่าสาธารณูปโภคแทนผู้เช่า เป็นต้น โดย HHR มีเป้าหมายที่จะใช้ประสบการณ์ในการบริหารโรงแรมมาประยุกต์ใช้กับการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการในรูปแบบ Serviced Apartment ที่มีมาตรฐานเทียบเท่าระดับโรงแรม มุ่งสร้างผลตอบแทนให้กับเจ้าของทรัพย์สินอย่างสูงสุด โดย รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารของ และโครงสร้างการบริหารงานของ HHR สามารถสรุปได้ดังนี้

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติการอบรม	ประสบการณ์การทำงาน
นางปีณิตา ศิลาปะสุวรรณ - Deputy Managing Director	40	<u>ประวัติการศึกษา</u> - ปริญญาตรี รัฐศาสตรบัณฑิต สาขา ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ - ปริญญาโท วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการธุรกิจ University of Bath สหราชอาณาจักร	- ผู้อำนวยการฝ่ายขาย เมอเวนพิค บีดีเอ็มเอส เวลเนส รีสอร์ท - ผู้อำนวยการฝ่ายขาย อินเตอร์ คอนติเนนตัล พักยา รีสอร์ท - ผู้อำนวยการฝ่ายขาย ดี แอกรีนี โฮเทล แบงค็อก



### 2.13 ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับ

HHR ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของโครงการ มีสิทธิ์ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยค่าตอบแทนจะขึ้นอยู่กับรายได้ที่ได้รับจากการหาผู้เช่าตามสัญญาบริหารกลุ่มห้องชุด ซึ่งสามารถสรุปรายการที่สำคัญได้ ดังนี้

1) ค่าธรรมเนียมบริหารในอัตราไม่เกินร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมที่ได้รับจากทรัพย์สินของโครงการต่อปี โดยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่โครงการได้รับตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าแต่ละราย โดยไม่รวมเงินชดเชย เงินถดถอย และรายได้อื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับค่าเช่า (เช่น รายได้จาก การจำหน่ายห้องชุด) ทั้งนี้ HHR จะมีการกำหนดค่าธรรมเนียมบริหารขั้นต่ำที่จะได้รับตามแผนการบริหารในแต่ละปี

2) ค่านายหน้า (Commission) ในการจัดหาผู้เช่าและบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของทรัพย์สินของโครงการ เมื่อมีการทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่าทุกประเภท ทั้งสัญญาเช่าระยะสั้นและระยะยาว โดยค่านายหน้าจะถูกจ่ายให้ HHR ในกรณีที่ HHR เป็นผู้หาผู้เช่าหรือถูกจ่ายให้กับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์อื่น (Relocation Agent) โดยที่ HHR จะไม่มีสิทธิ์ได้รับค่านายหน้ากรณีที่นายหน้าอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเป็นผู้หาผู้เช่าให้กับทรัพย์สินของโครงการ มีรายละเอียดรูปแบบค่านายหน้า ดังนี้

รูปแบบสัญญาเช่า	ค่านายหน้าซึ่งคำนวณจากอัตราค่าเช่า รายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ
กรณีที่ทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ โดยมีอายุสัญญาเช่าไม่ถึง 1 ปี	ร้อยละ 8.00 ของค่าเช่ารวมตลอดอายุสัญญาเช่า
กรณีที่ทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ โดยมีอายุสัญญาเช่า 1 ปีขึ้นไป	ร้อยละ 8.00 ของค่าเช่ารวมตลอดอายุสัญญาเช่า เฉพาะส่วนที่ไม่เกิน 1 ปี
กรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา	ร้อยละ 4.00 ของค่าเช่ารวมตลอดอายุสัญญาเช่า เฉพาะส่วนที่ไม่เกิน 1 ปี

ทั้งนี้ HHR สามารถพิจารณาดำเนินการปรับค่านายหน้าในการหาผู้เช่าให้เหมาะสมกับสถานะตลาดในขณะนั้น โดยต้องมีการชี้แจงเหตุผลให้เจ้าของกลุ่มห้องชุดทราบและอนุมัติ

นอกจากนี้ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะพิจารณาเงินสำรองไว้ที่อัตราประมาณอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีในช่วงปีที่ 1-5 ของโครงการ และร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมในช่วงปีที่ 6 ของโครงการเป็นต้นไป สำหรับกรณีการปรับปรุงซ่อมแซมห้องชุดเพื่อให้อยู่ในสภาพการให้บริการกับลูกค้า และเงินสำรองบางส่วนไว้เพื่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล และเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น พิจารณาแล้วเห็นว่าเงินสำรองดังกล่าวเพียงพอต่อการดำเนินงานตลอดอายุโครงการ

จากการพิจารณาความเหมาะสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความเห็นว่า ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความเหมาะสมผลเนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้พิจารณาถึงความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เมื่อคำนึงถึงความสามารถด้านการตลาด ความสามารถในการหาและบริหารผู้เช่า ความสามารถในการบริหารต้นทุนการดูแลรักษาทรัพย์สิน รวมถึงชื่อเสียงและบุคลากรของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้อัตราค่าธรรมเนียมบริหารดังกล่าวสามารถเทียบเคียงกับค่าตอบแทนที่ HHR ได้รับจากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับโครงการ IP (Hampton) สำหรับโครงการพาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ โครงการ พาร์ค ออร์จิน พญาไท และโครงการพาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ

#### 2.1.4 ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับผู้ออกโทเคนดิจิทัล เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น และทรัสต์

##### ความสัมพันธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นบริษัทจำกัดก่อตั้งเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2565 โดยมี ดร. วีรพงษ์ ชุตินันท์ นางสาวสิริพรรณ สุชาติ และนางสาวธิดารัตน์ มริดา เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 100.00 มีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ คือ เพื่อเป็นผู้เสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ เท่านั้น จึงไม่มีความสัมพันธ์ทั้งในเชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจใด ๆ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

##### ความสัมพันธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น

เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น เป็นบริษัทจำกัด ก่อตั้งเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2565 โดยมีผู้ออกโทเคนดิจิทัล ดร. วีรพงษ์ ชุตินันท์ นางสาวสิริพรรณ สุชาติ และนางสาวธิดารัตน์ มริดา เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 100.00 มีวัตถุประสงค์เพื่อการให้เช่า และดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น จึงไม่มีความสัมพันธ์ทั้งในเชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจใด ๆ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ภายใน 15 วันหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะโอนหุ้นของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการคุ้มครองและเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และป้องกันมิให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ถูกจำหน่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดของหนังสือชี้ชวน

##### ความสัมพันธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับทรัสต์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บลจ. ไทยพาณิชย์”) ผู้ได้รับการแต่งตั้งเป็นทรัสต์ สำหรับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ มีความเป็นอิสระจากทั้งผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ที่ก่อตั้งโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยใช้ความชำนาญและความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ ซึ่งต้องปฏิบัติตามหน้าที่อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี) จึงไม่มีความสัมพันธ์ทั้งในเชิงการถือหุ้น หรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจใด ๆ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

## 2.15 อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับทรัพย์สินของโครงการ

เนื่องจาก HHR ให้บริการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับโครงการคอนโดมิเนียมในเครือของ ORI และ HHR ยังเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ IP เพราะเหตุนี้ HHR จึงมีการบริหารจัดการโครงการ IP อื่นที่อาจแข่งขันทางธุรกิจกับทรัพย์สินของโครงการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล อย่างไรก็ตามห้องชุดที่อยู่ในโครงการ IP ล้วนแล้วแต่เป็นห้องชุดที่จำหน่ายให้ผู้ซื้อทั่วไป จึงไม่ได้ถือเป็นกรรมสิทธิ์ของ ORI แต่อย่างใด อีกทั้งค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับจากการบริหารทรัพย์สินของโครงการ และทรัพย์สินในโครงการ IP นั้นไม่แตกต่างกัน ทำให้กลุ่ม ORI ซึ่งรวมถึงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีเหตุที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์สำหรับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวม

โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	จำนวนอาคาร	จำนวนห้องชุด	จำนวนยูนิตของ IP
โครงการพาร์ค ออร์จีน พร้อมพงษ์	ซอยสุขุมวิท 24 แขวง คลองตัน เขต คลองเตย กรุงเทพฯ	6 อาคาร (1 อาคารพาณิชย์)	2,076 ยูนิต	490 ยูนิต (เฉพาะอาคาร 4 และ อาคาร 5)
โครงการพาร์ค ออร์จีน พญาไท	ถนนพญาไท แขวง พญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ	1 อาคาร	550 ยูนิต	127 ยูนิต
โครงการพาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ	ซอยทองหล่อ 10 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	3 อาคาร	1,098 ยูนิต	196 ยูนิต (เฉพาะอาคาร A)

## 2.16 กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1) การขายห้องชุดแบบปกติ โดยเป็นการขายห้องชุดให้กับลูกค้าที่มีความสนใจซื้อห้องชุดของแต่ละโครงการในแต่ละทำเลตามรูปแบบการขายปกติ ซึ่งวัตถุประสงค์ในการซื้อทรัพย์สินของลูกค้าส่วนใหญ่จะซื้อไว้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย และซื้อเพื่อการลงทุนทั้งในรูปแบบการปล่อยเช่าและเก็งกำไรทั้งระยะสั้นและระยะยาว

2) การขายห้องชุดในรูปแบบ Investment Program (“โครงการ IP”) กล่าวคือ PARK จะคัดเลือกห้องชุดบางส่วนสำหรับโครงการที่ PARK เล็งเห็นว่าอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสำหรับการปล่อยเช่าเพื่ออยู่อาศัย โดยพิจารณาจากความต้องการของผู้เช่าทั้งคนไทยและชาวต่างชาติ เช่น ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้สถานที่ทำงาน โรงเรียน สถานประกอบการต่าง ๆ รวมถึงยังมีแนวทางการตกแต่ง การออกแบบพื้นที่ใช้สอย และระบบส่วนกลางของโครงการให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าและผู้เช่าในแต่ละพื้นที่ตั้งแต่เริ่มโครงการ ซึ่งห้องชุดที่อยู่ในโครงการ IP จะถูกขายให้กับลูกค้าในรูปแบบของการซื้อเพื่อการลงทุน โดยผู้ซื้อหลังจากที่ได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินแล้วจะยินยอมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ IP เป็นผู้บริหารจัดการเพื่อหาผู้เช่าและนำรายได้ภายหลังหักค่าใช้จ่ายมาเฉลี่ยเพื่อจ่ายเป็นผลตอบแทนให้ผู้ลงทุน โดยมีขั้นตอนสำหรับการลงทุนห้องชุดของ PARK สำหรับโครงการ IP โดยสังเขป ดังนี้

2.1) ลูกค้ำทำสัญญาซื้อขายกับโครงการเพื่อซื้อห้องชุดพักอาศัย และดำเนินการชำระเงินเพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับโครงการ IP

2.2) ลูกค้ำทำสัญญาให้สิทธิกับบริษัทบริหารจัดการโครงการ (ซึ่งโครงการส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทในกลุ่ม ORI ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเพียงส่วนน้อยที่มีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลภายนอกที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน) เพื่อว่าจ้างให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการจัดหาผู้เช่า โดยมีเงื่อนไขและอัตราผลตอบแทนตามที่ตกลงกัน ทั้งนี้ โดยทั่วไปสัญญาดังกล่าวจะเป็นสัญญาระยะยาว 10 ปี และอาจมีการรับประกันรายรับสุทธิในช่วง 3-5 ปีแรก แตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับประเภทโครงการ

2.3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการหาผู้เช่า และรับค่าเช่า/ค่าบริการจากผู้เช่า

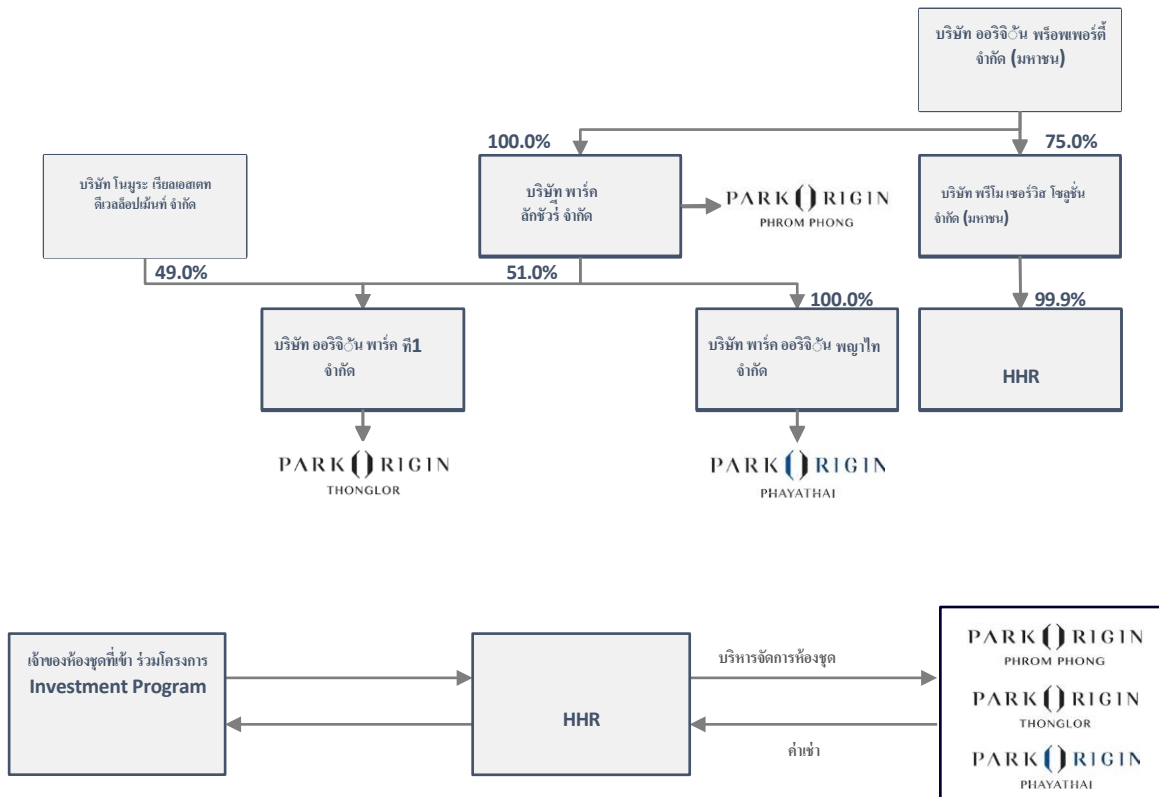
2.4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายผลตอบแทนให้กับเจ้าของห้องชุดจากค่าเช่าและค่าบริการสุทธิ โดยมีการตกลงอัตราผลตอบแทนและสัดส่วนไว้ตั้งแต่แรก และอาจมีการรับประกันรายรับสุทธิในช่วงปีแรก ๆ ซึ่งความดีในการจ่ายผลตอบแทนขึ้นอยู่กับผลการตกลงกัน เช่น จ่ายทุกไตรมาส (ปีละ 4 ครั้ง)

ก่อนเริ่มโครงการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล การบริหารจัดการโครงการ IP ส่วนใหญ่ของโครงการพาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ โครงการพาร์ค ออร์จิน พญาไท และโครงการพาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ ซึ่งเป็นโครงการที่นำห้องชุดบางส่วนมาออกโทเคนดิจิทัลนั้น ดำเนินการโดยบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม ORI เอง ซึ่งเพื่อให้เกิดความชัดเจนในด้านการบริหารโครงการ ORI จึงได้มีการจัดตั้งบริษัท แอมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“HHR”) ขึ้นในปี 2564 เพื่อวัตถุประสงค์ในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะ โดย HHR จะบริหารจัดการห้องชุดที่อยู่ในโครงการ IP ของห้องชุดของ PARK ภายใต้แบรนด์ Hampton กล่าวคือ HHR จะดำเนินการทำสัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่เข้าร่วมโครงการ IP โดยจะดำเนินการทำการตลาดหาผู้เช่า เสร็จค่าเช่า ตกแต่งและซ่อมแซมห้องชุดให้พร้อม สำหรับการพักอาศัยแทนเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่ง HHR หรือผู้ที่ HHR ว่าจ้างจะดำเนินการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าและจ่ายผลตอบแทนหลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าบริการจัดการของ HHR ให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่เข้าร่วมโครงการ IP ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยอาจมีการรับประกันรายรับสุทธิกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ในช่วงแรก นอกจากนี้การให้เช่าห้องชุดจะมีแพ็คเกจบริการเสริมให้ผู้เช่าเลือก ซึ่งทำให้อัตราค่าเช่าจะแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับบริการที่ผู้เช่าเลือก โดย HHR จะเป็นผู้ ให้บริการแก่ผู้เช่าห้องชุดในรูปแบบคล้ายกับอาคารพักอาศัยพร้อมบริการ (Serviced Apartment) ภายใต้แบรนด์ Hampton เช่น บริการซัก อบ รีด บริการทำความสะอาดห้องชุด บริการเปลี่ยนผ้าปูที่นอน บริการตกแต่งห้องชุด หรือบริการชำระค่า สาธารณูปโภคแทนผู้เช่า เป็นต้น



นอกจากการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์โดย HHR แล้วนั้น PARK ยังมีการร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บุคคลภายนอกที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเพื่อดำเนินโครงการในลักษณะของ Investment Program โดยอาคารที่ 4 ของ โครงการพาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ PARK ได้ร่วมมือกับ The Ascott Limited (“Ascott”) ซึ่งเป็นแบรนด์อสังหาริมทรัพย์ระดับนานาชาติ สำหรับการบริหารจัดการห้องชุดในอาคารดังกล่าวในรูปแบบ Serviced Apartment เช่นเดียวกับโครงการ Hampton ซึ่งได้รับการตอบรับทั้งจากผู้ลงทุนที่เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และผู้เช่าเป็นอย่างดี ทั้งนี้ สามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับลักษณะของโครงการและการบริหารจัดการโครงการพาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ เพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 3.1

แม้ว่าการทำโครงการ IP ถือเป็นจุดเริ่มต้นในการขายอาคารห้องชุดในรูปแบบของ Investment Program ซึ่งเปิดโอกาสให้เจ้าของกรรมสิทธิ์สามารถรับผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงโอกาสในการรับกำไรจากราคาสังหาริมทรัพย์ที่อาจปรับเพิ่มขึ้นในระยะยาว แต่เนื่องจากห้องชุดในทำเลที่มีศักยภาพของ PARK เช่น ย่าน CBD ของกรุงเทพมหานครนั้น มีราคาต่อห้องที่ค่อนข้างสูงทำให้ผู้ลงทุนรายย่อยที่มีเงินทุนจำกัดอาจเข้าถึงหรือเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ยาก ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงเล็งเห็นประโยชน์และโอกาสจากการระดมทุนด้วยวิธีการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล ที่จะช่วยให้ผู้ลงทุนรายย่อยเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว และเข้าถึงโอกาสในการรับผลตอบแทนจากการลงทุนในห้องชุดในทำเลที่มีศักยภาพ โดยที่ไม่ต้องใช้เงินลงทุนเท่ากับการซื้อกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโดยตรง



แม้ว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะกำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของ HHR ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการอย่างระมัดระวัง อีกทั้งห้องชุดที่อยู่ในโครงการ IP ไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของ ORI และค่าตอบแทนที่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ได้รับจากการบริหารทรัพย์สินของโครงการ และทรัพย์สินของโครงการ IP นั้นไม่แตกต่างกัน แต่เพื่อเป็นการปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกับเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้กำหนดแนวทางในการป้องกัน ความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นไว้ดังต่อไปนี้

1) ทุกครั้งที่ผู้สนใจห้องชุด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอห้องชุดที่ยังไม่มีผู้เช่า หรือห้องชุดที่สัญญาเช่ากำลังจะหมดอายุทั้งหมดให้ผู้เช่าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของโครงการ หรือทรัพย์สินอื่นที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้บริหารจัดการ ซึ่งเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะจัดให้มีการสุ่มตรวจสอบ ซึ่งอาจทำโดยการโทรศัพท์ไปสอบถามข้อมูลห้องชุดที่ว่างเพื่อให้แน่ใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติตามข้อตกลง เพื่อให้การนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินทั้งหมดมีความเท่าเทียม

2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำเสนอค่าเช่าของอาคารห้องชุดให้เข้าที่กำหนดให้อยู่ในระดับที่สามารถเทียบเคียงกันได้ เมื่อคำนึงถึงขนาดของอาคาร พื้นที่ใช้สอย ท่าเลที่ตั้ง และรูปแบบของอาคารห้องชุด เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และเพื่อให้ผู้เช่าแต่ละรายมีข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถให้เข้าได้ในเวลานั้นอย่างเพียงพอต่อการตัดสินใจ

3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องกำหนดผลตอบแทนการขายของพนักงานขายที่กำหนดให้อยู่ในระดับที่สามารถเทียบเคียงกันได้ เมื่อคำนึงถึงขนาดของอาคาร พื้นที่ใช้สอย ท่าเลที่ตั้ง และรูปแบบของอาคารห้องชุด เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และเพื่อให้พนักงานขายมีแรงจูงใจในการขายอย่างเท่าเทียมกัน

4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำรายงาน หรือนำส่งข้อมูลรายชื่อลูกค้าที่มีความสนใจจะเช่าทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินของโครงการเป็นรายไตรมาสให้แก่เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ในรายงานดังกล่าวจะระบุท่าเลที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย อัตราค่าเช่า และรายละเอียดของอาคารห้องชุดที่ลูกค้ามีความประสงค์ที่จะเช่า ซึ่งมาตรการดังกล่าวจะช่วยให้ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถตรวจสอบความโปร่งใสในการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในด้านการหาผู้เช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินของโครงการและ/หรือ ทรัพย์สินอื่นที่อยู่ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้

5) เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการจัดทำประมาณการผลการดำเนินงานรายปี และกำหนดแนวทางการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีสิทธิพิจารณาเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตามความเหมาะสม กรณีที่ผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดตามเอกสารแนบ 4

## 2.2 รายละเอียดเกี่ยวกับตัวแทนขายทรัพย์สิน

### 2.2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับตัวแทนขายทรัพย์สิน

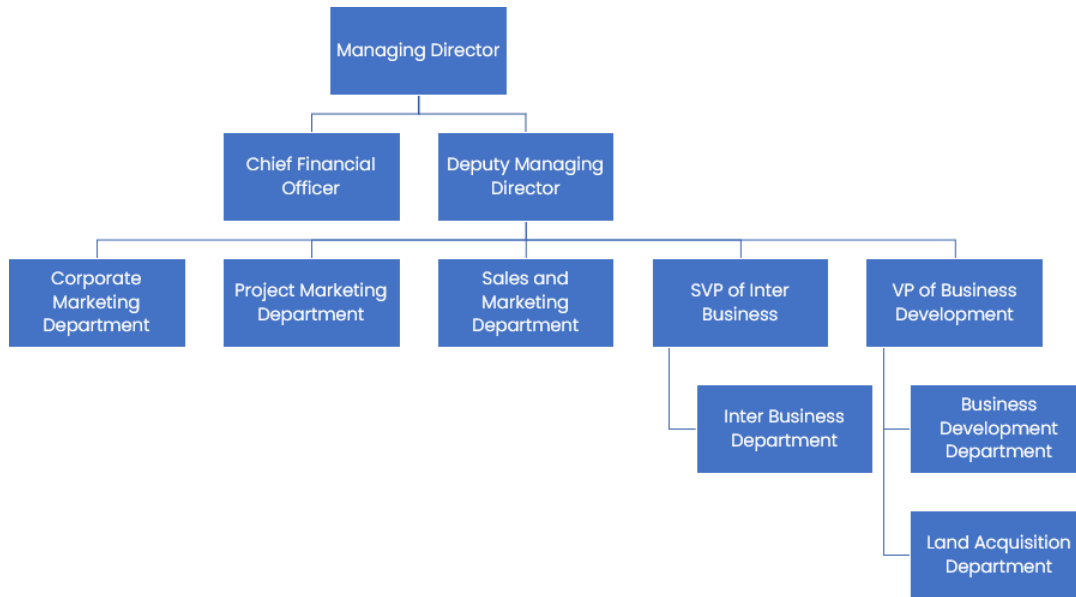
ตัวแทนขายทรัพย์สินคือ บริษัท แพลซัน เรยลเตอร์ จำกัด หรือ PRT ซึ่งมี บริษัท พรีเมอ เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ซึ่ง บริษัท พรีเมอ เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นโดย ORI คิดเป็นร้อยละ 75.00 โดย รายละเอียดที่เกี่ยวกับตัวแทนขายทรัพย์สินสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

PRT เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0115558016182) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2558 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 496 หมู่ที่ 9 ตำบลลำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการให้คำปรึกษา และให้บริการด้านการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร นอกจากนี้ยังเป็นตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 2,000,000 บาท

### 2.2.2 ประสบการณ์ของตัวแทนขายทรัพย์สินและคณะผู้บริหาร

PRT เป็นผู้ให้บริการตัวแทนขายทรัพย์สินอย่างครบวงจร โดย PRT มีผู้บริหารและทีมงานที่มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มานานกว่า 10 ปี ซึ่ง PRT มีความเชี่ยวชาญทั้งในด้านการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับกลุ่มลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ เนื่องจาก PRT มีบุคลากรที่สามารถพูดได้ถึง 3 ภาษา คือ อังกฤษ ไทย จีน เพื่อสนองความต้องการของฐานลูกค้าสำคัญในประเทศจีน ฮองกง สิงคโปร์ ไต้หวัน และญี่ปุ่น PRT มีกลุ่มลูกค้าครอบคลุมกลุ่มลูกค้ารายย่อยและลูกค้าธุรกิจ และมีเป้าหมายที่จะเป็นผู้นำในการให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร ซึ่งรวมถึงการให้บริการตัวแทนขายทรัพย์สิน บริการ นายหน้าในการหาผู้เช่า และบริการวิเคราะห์ตลาด และความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ทั้ง แนวตั้งและแนวราบของโครงการในบริเวณกรุงเทพและปริมณฑล และพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC)

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติการอบรม	ประสบการณ์การทำงาน
สุวัชรีย์ ตันทประศาสน์ - SVP of Inter Business	48	<u>ประวัติการศึกษา</u> - ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาโท Global Marketing Staffordshire University สหราชอาณาจักร	- ผู้จัดการฝ่ายการตลาด ต่างประเทศ บริษัท แอสเสริ จำกัด (มหาชน) - ผู้จัดการฝ่ายการตลาด บริษัท แอสเสริ จำกัด (มหาชน) - ผู้จัดการฝ่ายการตลาด บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
จิราภรณ์ ชาญทวีศรีสุข - Deputy Managing Director	40	<u>ประวัติการศึกษา</u> - ปริญญาตรี คณะการสื่อสารมวลชน มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ - ประกาศนียบัตร "Mini MBA" คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	- Assistant Vice President ฝ่ายการตลาดลูกค้าองค์กร บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โซลูชั่น จำกัด - ผู้จัดการฝ่ายขาย และการตลาด บริษัทในเครือ ดีบีบี เอ - ผู้จัดการฝ่ายการตลาด และลูกค้าสัมพันธ์ บริษัท ดีบีบี เอ (1991) จำกัด (มหาชน)
วิทวัส พลคำ - VP of Business Development	42	<u>ประวัติการศึกษา</u> - ปริญญาตรี คณะวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	- แผนกจัดหาที่ดิน บริษัท บริทา เนีย จำกัด (มหาชน) - แผนกจัดหาที่ดิน บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) - แผนกจัดหาที่ดิน บริษัท ดีบีบี เอ (1991) จำกัด (มหาชน) - นักวิเคราะห์ GIS บริษัท ชัยโย เอ เอ จำกัด



### 2.2.3 ค่าตอบแทนที่ตัวแทนขายทรัพย์สินจะได้รับ

PRT ในฐานะตัวแทนขายทรัพย์สินมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นตัวแทนการจำหน่ายทรัพย์สิน (Selling Agent) สำหรับการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ โดยค่าตอบแทนจะขึ้นอยู่กับราคาขายทรัพย์สินของโครงการที่ PRT ขายได้ตามสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย ซึ่ง PRT จะได้รับค่านายหน้า (Commission) จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการในปีที่ 6-10 (รวมทั้งกรณีที่มีการขยายโครงการ) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการขายห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินของโครงการ ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรม (เช่น ภาษีและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนต่าง ๆ) อย่างไรก็ตาม ดีฮาก เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น มีความเห็นว่าตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) รายอื่นนอกเหนือจาก PRT มีความสามารถในการช่วยเหลือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ในการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการให้บรรลุเป้าหมายตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ได้เหมาะสมกว่า เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถดำเนินการว่าจ้างตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) รายดังกล่าวเพื่อช่วยเหลือในการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการได้เช่นกัน โดยการว่าจ้างขายทรัพย์สิน เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะพิจารณาจากความเหมาะสมผลด้านราคา เงื่อนไขการให้บริการ และความสามารถในการทำงานของตัวแทนดังกล่าว ซึ่งจะต้องยึดถือผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ ทั้งนี้ การกำหนดราคาขายทรัพย์สินของโครงการต้องเป็นไปตามเงื่อนไขในส่วนที่ 4 ข้อ 2.3.2

จากการพิจารณาความเหมาะสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมของตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) นั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความเห็นว่า ค่านายหน้าจากการขายทรัพย์สินมีความเหมาะสม เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้พิจารณาถึงความสามารถของตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) ในการหาผู้ซื้อทรัพย์สินของโครงการในปีที่ 6-10 ความสามารถด้านการตลาด รวมถึงชื่อเสียงและบุคลากรของตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) นอกจากนี้อัตราค่านายหน้า (Commission) ดังกล่าวเป็นอัตราทั่วไปที่ไม่แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากอัตราของตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) รายอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน

PARK ( ) RIGIN  
PHROM PHONG

# พาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์

โครงการพาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ หรือโครงการ พาร์ค 24 พัฒนาโดย PARK เป็นโครงการคอนโดมิเนียมรูปแบบ High Rise จำนวน 6 อาคาร ตัวโครงการแบ่งเป็น 2 เฟส โดยเฟสแรกมีจำนวน 3 อาคาร (อาคาร 1 ใช้สำหรับเป็นอาคารพาณิชย์) และเฟสสองจำนวน 3 อาคาร ซึ่งโครงการถูกพัฒนาอยู่บนพื้นที่ประมาณ 12 ไร่ ระหว่างซอยสุขุมวิท 22 และสุขุมวิท 24 โครงการชูจุดเด่นในเรื่องของศักยภาพของทำเลซึ่งอยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น Metropolitan Rapid Transit (“MRT”) สถานีศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ Bangkok Transit System (“BTS”) สถานีพร้อมพงษ์ Emporium EmQuartier และสวนสาธารณะเบญจสิริ รวมไปถึงอาคารสำนักงานต่าง ๆ ที่อยู่บริเวณโดยรอบ นอกจากนี้ทางโครงการยังเน้นจุดเด่นและคุณค่าของโครงการเรื่องพื้นที่ส่วนกลางที่มีขนาดพื้นที่สีเขียวประมาณ 10 ไร่ พร้อมพื้นที่ส่วนกลางอื่นที่ครบครันเพื่อให้บริการผู้อยู่อาศัยได้อย่างครบวงจร เช่น ฟิตเนส สระว่ายน้ำที่มีความยาวถึง 40 เมตร ห้องสมุด และห้องประชุม เป็นต้น ด้วยทำเลที่อยู่ใกล้ สิ่งอำนวยความสะดวกทุกประเภท สถานประกอบการต่าง ๆ รวมถึงการออกแบบโครงการที่มีความหรูหรา เรียบง่าย และมีความ เป็นธรรมชาติ โครงการพาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ จึงเป็นที่ต้องการของผู้เช่าที่เป็นคนวัยทำงานช่วงอายุประมาณ 30 – 50 ปีที่มีสถานที่ทำงานอยู่ในย่าน CBD และต้องการความสะดวกสบายในการเดินทางด้วยระบบขนส่งมวลชนเพื่อไปยังสถานที่ทำงาน จิบจ่ายใช้สอย หรือพบปะสังสรรค์กับเพื่อนฝูงและครอบครัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้เช่าต่างชาติสัญชาติญี่ปุ่นและยุโรปที่มีการย้ายถิ่นฐานมายังประเทศไทยในลักษณะ Long stayer ที่ถือวีซ่าเพื่อพำนักระยะยาว โดยกลุ่มผู้เช่าที่เป็นพนักงานเหล่านี้อาจมีสวัสดิการที่บริษัทต้นสังกัดออกค่าใช้จ่ายค่าที่พักไว้ในลักษณะสัญญาเช่าระยะยาวกับโครงการ และกลุ่มผู้เช่าดังกล่าวส่วนใหญ่ที่มีความมั่นคงทางการเงิน และต้องการบริการการอำนวยความสะดวกเสริม จึงเลือกที่จะเช่าที่อยู่อาศัยแบบเช่าระยะยาวมากกว่าการซื้อ นอกจากนี้โครงการพาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ ยังเป็นที่ต้องการของผู้เช่ากลุ่มอื่นที่ไม่ใช่คนทำงาน เช่น กลุ่มนักเรียน นักศึกษา และกลุ่มลูกค้าอื่น ๆ ที่อาจมีความต้องการเช่าในระยะเวลาชั่วคราว เช่น เช่าห้องชุดอาศัยเพื่อความสะดวกในการรักษาตัว เนื่องจากต้องมีการพบแพทย์ในละแวกใกล้เคียงอย่างต่อเนื่อง เป็นต้น

ปัจจุบัน โครงการพาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ ได้ปิดการขายสำหรับอาคาร 2 และ 3 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ในส่วนของอาคาร 4 นั้น PARK ได้มีแนวคิดการขายห้องชุดในรูปแบบโครงการ IP และได้แต่งตั้งให้ Ascott ซึ่งเป็นบริษัทบริหารจัดการทรัพย์สินระดับนานาชาติ และมีความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ มาเป็นระยะเวลามากกว่า 30 ปี เป็นผู้บริหารจัดการห้องชุดสำหรับอาคาร 4 ในรูปแบบ Serviced Apartment ซึ่งปัจจุบันสามารถปิดการขายไปได้แล้วกว่าร้อยละ 87.67 นอกจากนี้ในส่วนของอาคารที่ 5 และ 6 นั้น ยังอยู่ระหว่างการขาย โดยห้องชุดที่เป็นทรัพย์สินของโครงการในอาคาร 6 บางส่วนนั้นจะถูกนำมาออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งจะถูกล่ามถึงในส่วนที่ 3 ข้อ 3.1.5 ทั้งนี้สามารถสรุปรายละเอียดของโครงการพาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ ได้ดังนี้

รายการอาคาร	จำนวนชั้น	จำนวนยูนิตทั้งหมด	จำนวนยูนิตของโครงการ	จำนวนยูนิตภายใต้โครงการ IP	ปีที่สร้างแล้วเสร็จ	สถานะโครงการ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2565)
อาคาร 1	2	4	-	-	2560	ใช้สำหรับเป็นอาคารพาณิชย์ โดยมีร้านอาหาร และสำนักงานขายสำหรับโครงการ
อาคาร 2	51	532	-	-	2560	ปิดการขาย
อาคาร 3	29	300	-	-	2560	ปิดการขาย
อาคาร 4	29	300	-	300	2561	อยู่ภายใต้การบริหารจัดการ โดย Ascott โดยปิดการขายไปแล้ว 263 ยูนิต (ร้อยละ 87.67)
อาคาร 5	51	520	-	190	2561	อยู่ระหว่างการขาย โดยปิดการขายไปแล้ว 397 ยูนิต (ร้อยละ 76.35)
อาคาร 6	44	420	138	-	2561	อยู่ระหว่างการขาย โดยปิดการขายไปแล้ว 282 ยูนิต (ร้อยละ 67.14)

## รายละเอียดอื่นเกี่ยวกับโครงการ

จำนวนลิฟท์	โครงการมีลิฟท์ทั้งหมด 23 ตัว 1. อาคาร 1 ไม่มีลิฟท์ เนื่องจากเป็นอาคารพาณิชย์ความสูง 2 ชั้น 2. อาคาร 2 มีลิฟท์ทั้งหมด 5 ตัว แบ่งเป็นลิฟท์โดยสาร 4 ตัว และลิฟท์ขนของ 1 ตัว 3. อาคาร 3 มีลิฟท์ทั้งหมด 4 ตัว แบ่งเป็นลิฟท์โดยสาร 3 ตัว และลิฟท์ขนของ 1 ตัว 4. อาคาร 4 มีลิฟท์ทั้งหมด 4 ตัว แบ่งเป็นลิฟท์โดยสาร 3 ตัว และลิฟท์ขนของ 1 ตัว 5. อาคาร 5 มีลิฟท์ทั้งหมด 5 ตัว แบ่งเป็นลิฟท์โดยสาร 4 ตัว และลิฟท์ขนของ 1 ตัว 6. อาคาร 6 มีลิฟท์ทั้งหมด 5 ตัว แบ่งเป็นลิฟท์โดยสาร 4 ตัว และลิฟท์ขนของ 1 ตัว
สิทธิ์การจอดรถ	ประมาณ 49% ไม่รวมจอดซ้อนคัน
สิ่งอำนวยความสะดวก	1. ลีอบบี้พร้อมสัญญาณอินเทอร์เน็ตไวไฟ 2. ห้องจดหมาย 3. สระว่ายน้ำผู้ใหญ่-เด็ก และจากรูชี่ 4. ห้องฟิตเนสและโยคะ 5. ห้องอบไอน้ำ 6. ห้องสมุดและห้องนั่งเล่น 7. ห้องประชุม 8. สนามเด็กเล่น 9. พื้นที่สีเขียวขนาด 10 ไร่ 10. Shuttle Bus 11. จักรยานให้ยืม
ระบบรักษาความปลอดภัย	1. กล้อง CCTV 2. ระบบ Key Card 3. Digital Door Lock พร้อมพนักงานรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	65 บาท/ตารางเมตร/เดือน





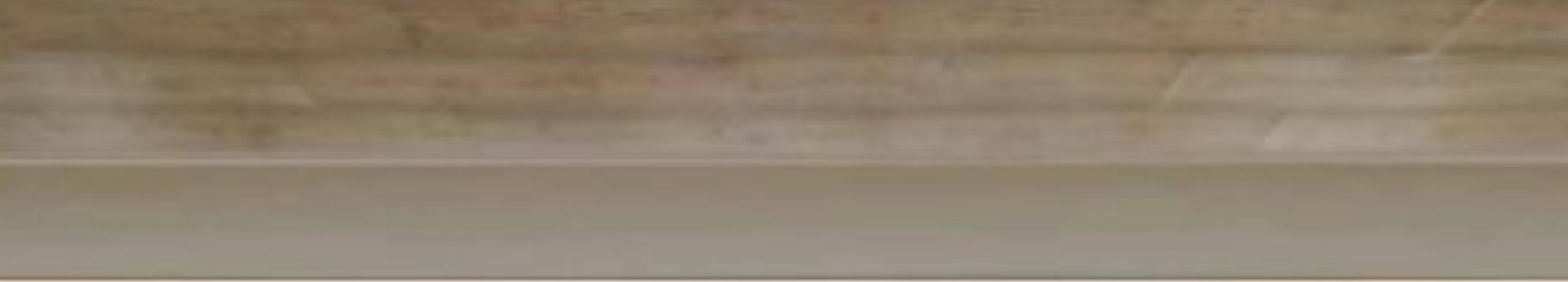




















## 3.11 ที่ตั้งโครงการและลักษณะของกรรมสิทธิ์

3.11.1 โครงการพาร์ค ออร์จีน พร้อมพงษ์ ตั้งอยู่ระหว่างซอยสุขุมวิท 22 และสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ – อาคารพิกอาศัยรวม (กรุงเทพฯธานี ทาวเวอร์) ขนาดความสูง 27 ชั้น

ทิศใต้ – อาคารชุดพิกอาศัย ขนาดความสูง 36 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และกลุ่มอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3-5 ชั้น จำนวน 27 คูหา

ทิศตะวันออก – ซอยสุขุมวิท 24 อาคารพิกอาศัยรวม (เดอะแกรนด์ เศรษฐีวรรณ) ขนาดความสูง 30 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และโรงแรม แมริออท เอ็กเซ็กคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ สุขุมวิท พาร์ค ขนาดความสูง 34 ชั้น

ทิศตะวันตก – ซอยสุขุมวิท 24 และอาคารอยู่อาศัยรวม (CG CASA) ขนาดความสูง 7 ชั้น

มีระยะห่างจากสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

- สถานีรถไฟฟ้า BTS พร้อมพงษ์	ประมาณ 600 เมตร
- ศูนย์การค้าเอ็มควอเทียร์ และเอ็มโพเรียม	ประมาณ 700 เมตร
- สวนเบญจสิริพาร์ค	ประมาณ 900 เมตร
- Tesco Lotus พระราม 4	ประมาณ 1.00 กิโลเมตร

## 3.11.2 ลักษณะของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารของโครงการ

โครงการพาร์ค ออร์จีน พร้อมพงษ์ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ PARK จำนวน 2 ฉบับ ขนาดที่ดินรวม ประมาณ 4,935 ตารางวา (12 ไร่) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่จดทะเบียน			
				ไร่	งาน	ตารางวา	รวมทั้งสิ้น (ตารางวา)
1	2691	9733	1195	5	0	80	2,080
2	2688	425	1139	7	0	55	2,855
รวมทั้งหมด				12	1	35	4,935

ปัจจุบันห้องชุดบางส่วนของโครงการ พาร์ค ออร์จีน พร้อมพงษ์ ได้มีการจดทะเบียน จำนองไว้เป็นประกันการชำระเงินตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมระหว่าง PARK และธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในประเทศ ซึ่งภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้ออกโทเคนดิจิทัลแล้วภาระจำนองของทรัพย์สินของโครงการตามที่กล่าวข้างต้นจะหมดไปในลักษณะเดียวกันกับกรณี ที่ PARK ขายอาคารห้องชุดให้กับลูกค้าทั่วไป





### 3.12 ลักษณะทางเข้าออกของโครงการ

1) ถนนสายหลักได้แก่ ถนนสุขุมวิท ผิวจราจรเป็นลาดยางแอสฟัลต์ กว้างประมาณ 18.00 เมตร เขตทางเข้าประมาณ 30.00 เมตร (ขนาด 6 ช่องจราจรพร้อมท่อระบายน้ำ และเกาะกลางถนน)

2) ถนนผ่านหน้าโครงการได้แก่ ซอยสุขุมวิท 22 ผิวจราจรลาดยางแอสฟัลต์ เขตทางกว้างประมาณ 10.00-12.50 เมตร (ขนาด 2 ช่องจราจร) และซอยสุขุมวิท 24 ผิวจราจรลาดยางแอสฟัลต์ เขตทางกว้างประมาณ 11.55-12.80 เมตร (ขนาด 2 ช่องจราจร)

ทั้งนี้ ทางเข้าออกสู่ซอยสุขุมวิท 24 ตั้งอยู่บนที่ดินของบุคคลภายนอกซึ่งได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมกับกรมที่ดินแบบไม่มีกำหนดระยะเวลา และไม่ได้รับบุให้สิทธิใด ๆ แก่เจ้าของที่ดินในการยกเลิกภาระจำยอมนี้แต่เพียงฝ่ายเดียว อย่างไรก็ตามหากเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ในอนาคตที่ทำให้ไม่สามารถใช้ทางเข้าออกสู่ซอยสุขุมวิท 24 ได้ นั้น ทางโครงการพาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ ยังคงมีทางออกสู่ซอยสุขุมวิท 22 ดังนั้นการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินของทางเข้าออกสู่ซอยสุขุมวิท 24 ดังกล่าวไม่กระทบต่อการหาประโยชน์ของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ

### 3.13 รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการ พาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ สามารถสรุปได้ดังตาราง ด้านล่างนี้

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการ	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	- ระบบไฟฟ้าอาคารและระบบไฟฟ้าสำรอง
ระบบประปา สุขาภิบาล	- ระบบจ่ายน้ำประปา - ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำเสีย ระบายน้ำทิ้ง
ระบบปรับอากาศ	- ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน
ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง	- ระบบเตือนภัย และเครื่องสัญญาณ - ระบบชุดสายและอุปกรณ์ดับเพลิง - ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ
ระบบอื่นๆ	- ระบบลิฟท์โดยสาร

### 3.14 จำนวนและรายละเอียดของห้องในโครงการที่นำมาออกโทเคนดิจิทัล

โครงการพาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ มีจำนวนห้องชุดที่นำมาออกโทเคนดิจิทัลทั้งหมด 138 ยูนิต แบ่งออกเป็นประเภท 1 ห้องนอน และ 2 ห้องนอน ซึ่งอยู่ในอาคารที่ 6 และมีห้องชุดหลากหลายประเภท โดยสามารถพิจารณารายละเอียดห้องชุดเป็นรายห้องได้ในเอกสารแนบ 2

ประเภทของห้องชุด	ขนาดห้องชุดเฉลี่ย (ตารางเมตร)	อาคาร 6	
		จำนวนห้องชุด	ชั้น
1 ห้องนอน	30.73	107	8 - 42
2 ห้องนอน	55.39	31	8 - 38

หลักเกณฑ์ในการเลือกห้องชุดที่นำมาออกโทเคนดิจิทัลของโครงการ พาร์ค ออร์จีน พร้อมพงษ์

1) อาคาร 1 เป็นอาคารเพื่อการพาณิชย์ซึ่งมีแค่ 2 ชั้นและ 4 ยูนิตเท่านั้น จึงไม่ได้คัดเลือกมาเพื่อออกโทเคนดิจิทัล

2) อาคาร 2 และอาคาร 3 ผู้พัฒนาโครงการได้ทำการขายห้องชุดทั้งหมดและปิดโครงการเรียบร้อยแล้ว จึงไม่ได้คัดเลือกมาเพื่อออกโทเคนดิจิทัล

3) อาคาร 4 ผู้พัฒนาโครงการได้ร่วมมือกับ Ascott ในการบริหารจัดการห้องชุดในอาคาร 4 ในรูปแบบ Serviced Apartment จึงไม่ได้คัดเลือกห้องชุดมาเพื่อออกโทเคนดิจิทัล

4) อาคาร 5 มีห้องชุดบางส่วนอยู่ในโครงการ IP ที่บริหารจัดการโดย HHR ดังนั้นเพื่อให้การบริหารจัดการมีการแบ่งแยกอย่างชัดเจน จึงไม่ได้คัดเลือกห้องชุดมาเพื่อออกโทเคนดิจิทัล

5) อาคาร 6 มีห้องชุดที่ไม่ได้เข้าร่วมในโครงการ IP ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้คัดเลือกห้องชุดที่มีศักยภาพมาออกโทเคนดิจิทัล โดยพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ อาทิ

(1) ความหลากหลายของชั้นของห้องชุด เพื่อป้องกันการกระจุกตัวของห้องชุด

(2) ความหลากหลายของที่ตั้งในชั้นเดียวกัน เพื่อเพิ่มความหลากหลายในทิวทัศน์ของห้องชุด

(3) ความหลากหลายของประเภทของห้องชุด เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย

(4) ความคล่องตัวในการจำหน่ายห้องชุดในปีที่ 6-10

PARK  RIGIN  
PHAYATHAI

# พาร์ค ออร์จิน

## พญาไท

โครงการพาร์ค ออร์จิน พญาไท พัฒนาโดยบริษัท พาร์ค ออร์จิน พญาไท จำกัด เป็นโครงการคอนโดมิเนียมรูปแบบ High Rise สูง 35 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ออกแบบภายใต้แนวคิด “A Perfect Living Platform” สำหรับการอยู่อาศัยรูปแบบ ใหม่ที่สมบูรณ์แบบด้วยการผสมผสานระหว่างธรรมชาติกับสถาปัตยกรรม โดยตัวอาคารมีการออกให้มีลักษณะการไล่ระดับคล้ายภูเขาที่สามารถเดินออกกำลังกายได้ตั้งแต่ชั้นที่ 1 จนถึงชั้นบนสุดด้วยความสูงประมาณ 120 เมตรจากพื้นดินหรือประมาณ 1,500 ชั้น และในแต่ละชั้นของหุบเขาจะมีพื้นที่ส่วนกลางต่าง ๆ เช่น สระว่ายน้ำ หรือพื้นที่สีเขียวไว้พักผ่อน ตัวโครงการตั้งอยู่บนถนนพญาไทขาเข้า ทำให้สะดวกต่อการเดินทางเข้าตัวเมือง อีกทั้งยังอยู่ใกล้รถไฟฟ้าถึง 3 สาย คือ BTS สถานีพญาไท BTS สถานีอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ และ Airport Rail Link (“APRL”) สถานีพญาไท นอกจากนี้บริเวณโดยรอบโครงการยังอยู่ใกล้ศูนย์กลางทางการแพทย์ เช่น โรงพยาบาลรามารินทร์ โรงพยาบาลราชวิถี โรงพยาบาลพญาไท โรงพยาบาลพระมงกุฎเกล้า และสถานศึกษาชั้นนำ เช่น โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา และจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นต้น โครงการพาร์ค ออร์จิน พญาไท จึงเหมาะสำหรับการอยู่อาศัยของพนักงาน เช่น บุคลากรทางการแพทย์ รวมถึงนักเรียน นักศึกษา ครอบครัวที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยให้บุตรหลานสำหรับการเรียนในอนาคต รวมถึงพนักงานออฟฟิศที่ต้องใช้เส้นทางโดยสารด้วย BTS หรือ APRL เพื่อเดินทางไปยังสถานที่ต่าง ๆ รวมถึงทำอาภาศยานานาชาติสุวรรณภูมิ ในปัจจุบันโครงการพาร์ค ออร์จิน พญาไท ได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และกำลังอยู่ในระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ทั้งนี้ สามารถสรุปรายละเอียดของโครงการ พาร์ค ออร์จิน พญาไท ได้ดังนี้

รายการอาคาร	จำนวนชั้น	จำนวนยูนิตทั้งหมด	จำนวนยูนิตของโครงการ	จำนวนยูนิตภายใต้โครงการ IP	ปีที่สร้างแล้วเสร็จ	สถานะโครงการ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2565)
อาคารห้องชุด	34	550	123	127	กันยายน 2564	อยู่ในระหว่างการขาย โดยปิดการขายไปแล้ว ร้อยละ 52.73

รายละเอียดอื่นเกี่ยวกับโครงการ

จำนวนลิฟท์	โครงการมีลิฟท์ทั้งหมด 5 ตัว แบ่งเป็นลิฟท์โดยสาร 4 ตัว และลิฟท์ขนของ 1 ตัว
สิทธิ์การจอดรถ	ประมาณ 50% รวมทั้งระบบ Automatic Parking และที่จอดรถปกติ
สิ่งอำนวยความสะดวก	1. Garden Base Camp 2. Lobby 3. Co-working Area 4. Meeting Room 5. Cascade Pool 6. Private Massage and Salon Room 7. Fitness and Yoga Room 8. Game Room 9. Terrace 10. Flower Field 11. Lounge 12. Mini Theatre 13. Private Dining Room
ระบบรักษาความปลอดภัย	1. กล้อง CCTV 2. ระบบ Key Card 3. Digital Door Lock พร้อมพนักงานรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	95 บาท/ตารางเมตร/เดือน









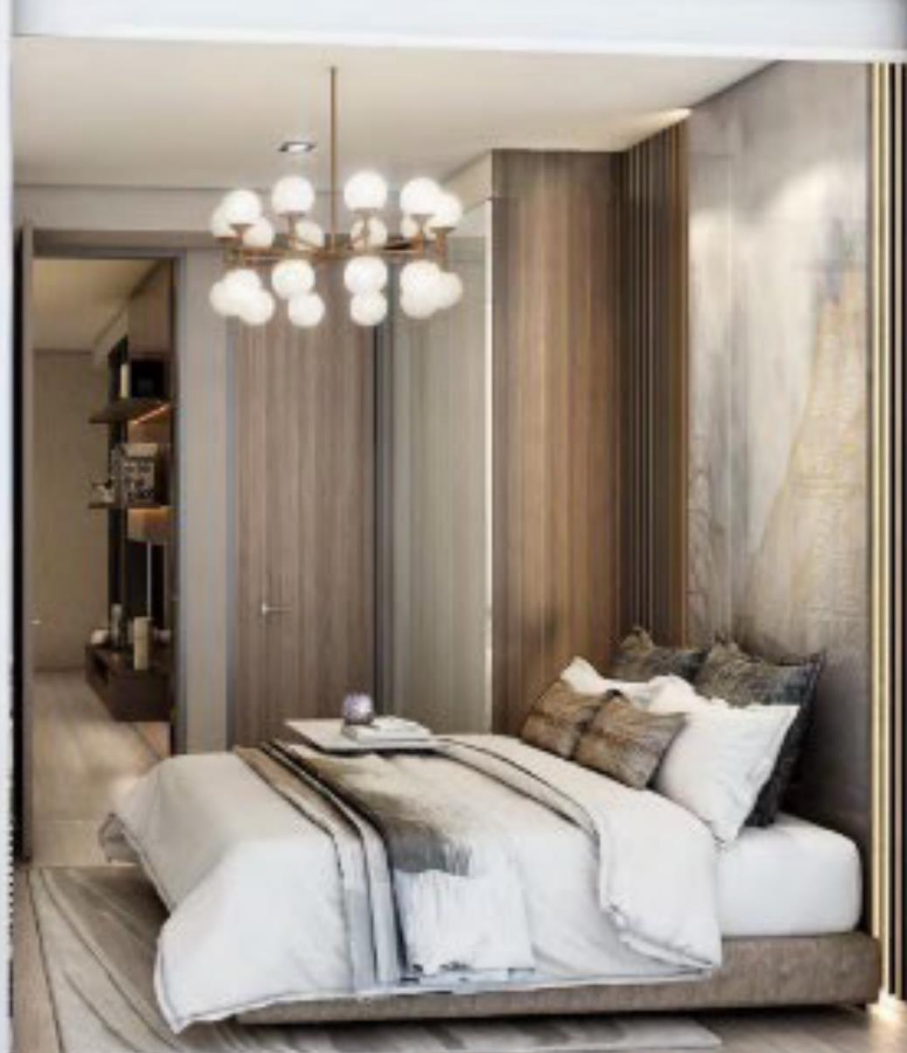












### 3.2.1 ที่ตั้งโครงการและลักษณะของกรรมสิทธิ์

3.2.1.1 โครงการพาร์ค ออร์จีน พญาไท ตั้งอยู่ที่บริเวณริมถนนพญาไทฝั่งขาเข้าก่อนถึงแยกพญาไท เลขที่ 35 ถนนพญาไท แขวงพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ – อาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 4 คูหา อาคารขนาดความสูง 20 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และบ้านพักอาศัยขนาดความสูง 2 ชั้น

ทิศใต้ – พื้นที่ก่อสร้าง (โครงการ วัน ออร์จีน พญาไท) และบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

ทิศตะวันออก – ซอยศรีอยุธยา 12 (เลิศปัญญา)

ทิศตะวันตก – ถนนพญาไท

มีระยะห่างจากสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

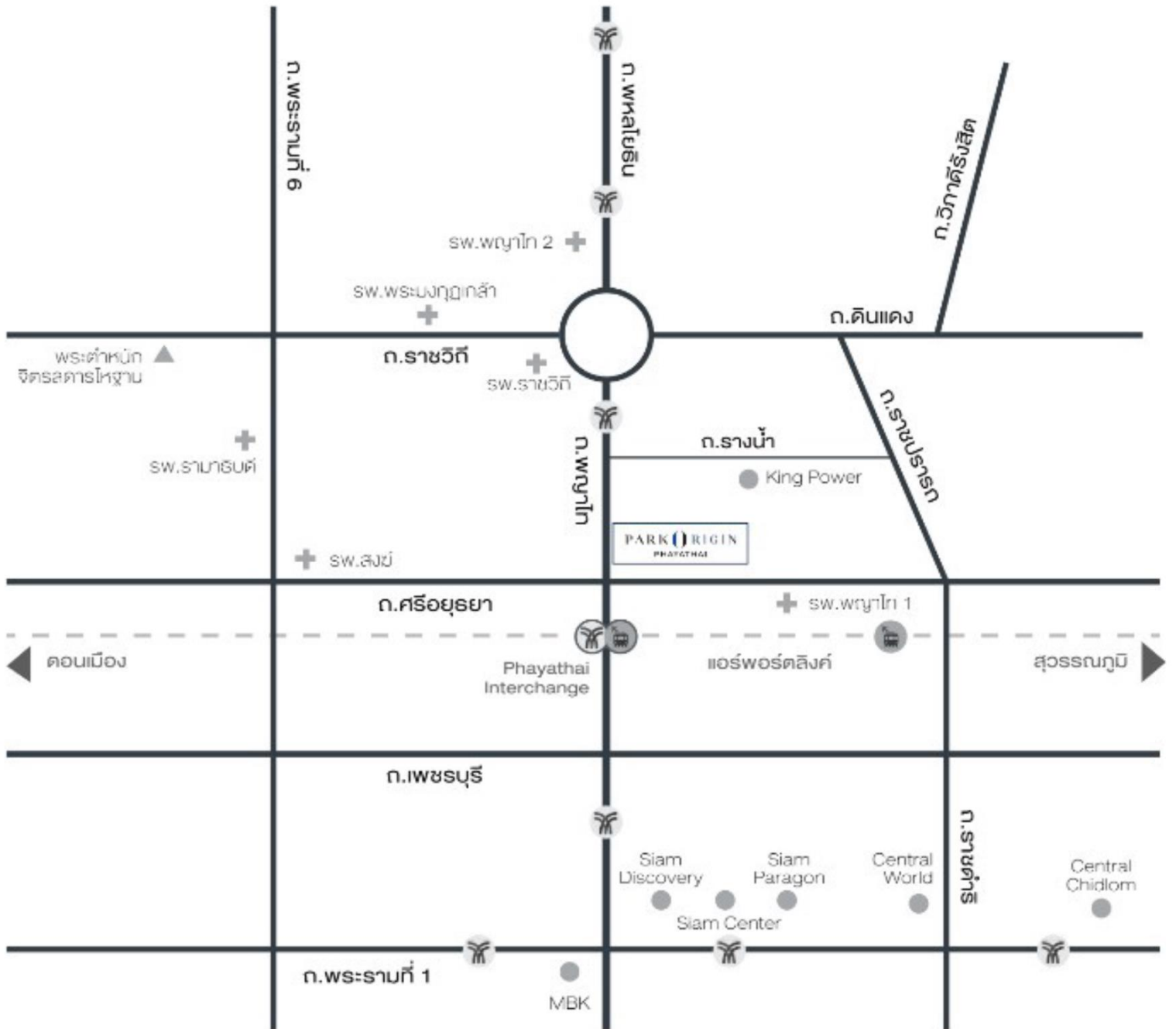
- โรงพยาบาล สถาบันโรคไตภูมิราชนครินทร์ ตรงข้ามโครงการ	
- สำนักงานเขตราชเทวี	ประมาณ 100 เมตร
- อาคารวรรณสรณ์	ประมาณ 100 เมตร
- กรมแพทยทหารบก	ประมาณ 190 เมตร
- เซ็นจูรี่ เดอะมูฟวี่ พลาซ่า	ประมาณ 250 เมตร
- คิงเพาเวอร์ รางน้ำ	ประมาณ 540 เมตร
- รถไฟฟ้า BTS สถานีพญาไท	ประมาณ 250 เมตร
- อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	ประมาณ 600 เมตร
- สวนสันติภาพ	ประมาณ 630 เมตร

## 3.2.1.2 ลักษณะของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารของโครงการ

โครงการพาร์ค ออร์จีน พญาไท ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท พาร์ค ออร์จีน พญาไท จำกัด จำนวน 7 ฉบับ ขนาดที่ดินรวมประมาณ 940.8 ตารางวา (2 ไร่ 1 งาน 40.8 ตารางวา) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่จดทะเบียน			
				ไร่	งาน	ตารางวา	รวมทั้งสิ้น (ตารางวา)
1	3277	71	1010	-	-	67.5	67.5
2	1243	34	810	-	-	35	35
3	9055	33	794	-	-	21	21
4	3281	70	1015	-	1	1	101
5	3278	69	1011	-	1	1	101
6	3279	32	1012	-	3	48.3	348.3
7	3280	72	1013	-	2	67	267
รวมทั้งหมด				2	1	40.8	940.8

ปัจจุบันห้องชุดบางส่วนโครงการพาร์ค ออร์จีน พญาไท มีการจดทะเบียนจำนองไว้เป็นประกันการชำระเงินตาม เชื้อนไขสัญญาเงินกู้ยืมระหว่างบริษัท พาร์ค ออร์จีน พญาไท จำกัด และธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในประเทศซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้ออกโทเคนดิจิทัลแล้ว ภาระจำนองของทรัพย์สินของโครงการตามที่กล่าวข้างต้นจะหมดไปในลักษณะเดียวกันกับกรณี PARK ขยายอาคารห้องชุดให้กับลูกค้าทั่วไป



### 3.2.2 ลักษณะทางเข้าออกของโครงการ

ถนนสายหลักและถนนผ่านหน้าโครงการได้แก่ ถนนพญาไท ซึ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ผิวจราจรลาดยางแอสฟัลต์ กว้างประมาณ 24.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 35.00 เมตร (ขนาด 8 ช่องจราจร) พร้อม ท่อระบายน้ำ ทางเดินเท้า และเกาะกลางถนน

### 3.2.3 รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการ พาร์ค ออร์จิน พญาไท สามารถสรุปได้ดังตาราง ด้านล่างนี้

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการ	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	- ระบบไฟฟ้าอาคารและระบบไฟฟ้าสำรอง
ระบบประปา สุขาภิบาล	- ระบบจ่ายน้ำประปา - ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำเสีย ระบายน้ำทิ้ง
ระบบปรับอากาศ	- ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน
ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง	- ระบบเตือนภัย และเครื่องสัญญาณ - ระบบชุดสายและอุปกรณ์ดับเพลิง - ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ
ระบบอื่นๆ	- ระบบลิฟท์โดยสาร

### 3.2.4 จำนวนและรายละเอียดของห้องในโครงการที่นำมาออกโทเคนดิจิทัล

โครงการพาร์ค ออร์จิน พญาไท มีจำนวนห้องชุดที่นำมาออกโทเคนดิจิทัลทั้งหมด 123 ยูนิต แบ่งออกเป็นประเภท 1 ห้องนอน 1 ห้องนอนพิเศษ และ 2 ห้องนอน โดยสามารถพิจารณารายละเอียดห้องชุดเป็นรายห้องได้ในเอกสารแนบ 2

ประเภทของห้องชุด	ขนาดห้องชุดเฉลี่ย (ตารางเมตร)	อาคาร 6	
		จำนวนห้องชุด	ชั้น
1 ห้องนอน	26.85	84	14-29
1 ห้องนอนพิเศษ	33.73	24	
2 ห้องนอน	52.27	15	

หลักเกณฑ์ในการเลือกห้องชุดที่นำมาออกโทเคนดิจิทัลของโครงการ พาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์

ใช้วิธีการคัดเลือกห้องชุดจากชั้น 29 ซึ่งเป็นชั้นบนสุดลงมาจนถึงชั้น 14 โดยจะเป็นห้องชุดที่ยังไม่ได้ขายทุกห้องในชั้นดังกล่าว ซึ่งวิธีการคัดเลือกห้องจากชั้นบนสุดลงมาชั้นล่างสุดมีข้อดี ดังนี้

- 1) มีความหลากหลายของชั้นของห้องชุด เพื่อป้องกันการกระจุกตัวของห้องชุด
- 2) มีความหลากหลายของที่ตั้งในชั้นเดียวกัน เพื่อเพิ่มความหลากหลายในทิวทัศน์ของห้องชุด
- 3) มีความหลากหลายของประเภทของห้องชุด เช่น 1 ห้องนอน 1 ห้องนอนพิเศษ และ 2 ห้องนอน เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย

4) ห้องชุดที่มีผู้อยู่อาศัยอยู่ในบริเวณชั้นบน มีแนวโน้มที่จะสามารถปล่อยเช่าได้ง่ายกว่าห้องชุดที่อยู่ในบริเวณชั้นล่าง

5) ห้องชุดที่มีผู้อยู่อาศัยอยู่ในบริเวณชั้นบนมีแนวโน้มที่จะมีความคล่องตัวในการขายในปีที่ 6-10 สูงกว่า เนื่องจากมีทัศนคติดีกว่าชั้นล่าง และมักเป็นที่ต้องการของผู้ซื้อทั้งตลาดมือหนึ่งและมือสอง

PARK  RIGIN  
THONGLOR

# พาร์ค ออร์จิน

## ทงหล่อ

โครงการพาร์ค ออร์จิน ทงหล่อ พัฒนาโดยบริษัท ออร์จิน พาร์ค ที 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง PARK และ บริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียงสัญชาติญี่ปุ่น โครงการพาร์ค ออร์จิน ทงหล่อ เป็นโครงการคอนโดมิเนียมรูปแบบ High Rise จำนวน 3 อาคาร มีจำนวนยูนิตรวมทั้งหมด 1,182 ยูนิต ถูกพัฒนาอยู่บนเนื้อที่ประมาณ 5 ไร่ ตั้งอยู่ระหว่างที่กลางซอยทงหล่อ 10 ซึ่งเป็นซอยหลักที่เชื่อมระหว่างถนนสุขุมวิท 55 (ทงหล่อ) และถนนสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ตัวโครงการนั้นได้รับการออกแบบจากนักออกแบบที่มีชื่อเสียงระดับโลกหลายราย เช่น โครงสร้างสถาปัตยกรรมออกแบบโดยบริษัท แทนเดม อาร์คิเทค (2001) จำกัด (“TANDEM”) ออกแบบภายในโครงการโดย Design Worldwide Partnership (“DWP”) และออกแบบภูมิสถาปัตย์โดย TROP : terrains + open space (“TROP”) นอกจากนี้โครงการยังเชื่อมต่อกับถนนหลักหลายเส้น เช่น ถนนสุขุมวิท ถนนเพชรบุรี ซอยสุขุมวิท 77 และถนนพระรามที่ 4 ใน ส่วนของการเดินทางโดยขนส่งสาธารณะนั้นจะอยู่ห่างจาก BTS สถานีทงหล่อประมาณ 1.5 กิโลเมตร และมีสิ่งอำนวยความสะดวก สะดวกรอบโครงการค่อนข้างครบถ้วน โดยตั้งอยู่ใกล้ Community Mall และห้างสรรพสินค้าชื่อดังหลายแห่ง เช่น The Commons, J Avenue และ EmQuartier อีกทั้งยังอยู่ใกล้สถานศึกษา และโรงพยาบาลต่าง ๆ เช่น โรงเรียนนานาชาติเอกมัย โรงเรียนนานาชาติเซนต์แอนดรูส์ และโรงพยาบาลสมิติเวช ด้วยโครงการที่ตั้งอยู่ใจกลางย่านทงหล่อ และล้อมรอบไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกหลายประการนั้น จึงทำให้โครงการเป็นที่ดึงดูดต่อผู้เช่าหลายประเภท และด้วยศักยภาพทำเลและแนวคิดโครงการที่คล้ายกับโครงการพาร์ค ออร์จิน พร่อมพงษ์ จึงทำให้กลุ่มลูกค้าผู้เช่ามีลักษณะค่อนข้างคล้ายคลึงกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้เช่าวัยทำงาน สัญชาติญี่ปุ่นและยุโรปที่มีการย้ายถิ่นฐานมายังประเทศไทยในลักษณะ Long Stayer ที่ถือวีซ่าเพื่อพำนักระยะยาว ทั้งนี้สามารถสรุปรายละเอียดของโครงการพาร์ค ออร์จิน ทงหล่อ ได้ดังนี้

ทั้งนี้ สามารถสรุปรายละเอียดของโครงการ พาร์ค ออร์จิน พญาไท ได้ดังนี้

รายการอาคาร	จำนวนชั้น	จำนวนยูนิตทั้งหมด	จำนวนยูนิตของโครงการ	จำนวนยูนิตภายใต้โครงการ IP	ปีที่สร้างแล้วเสร็จ	สถานะโครงการ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2565)
อาคาร A	39	375	-	196	พฤษภาคม 2565	อยู่ระหว่างการขาย โดยปิดการขายไปแล้วร้อยละ 77.87
อาคาร B	53	394	57	-	พฤษภาคม 2565	
อาคาร C	61	329	43	-	พฤษภาคม 2565	



## รายละเอียดอื่นเกี่ยวกับโครงการ

จำนวนลิฟท์	โครงการมีลิฟท์ทั้งหมด 11 ตัว 1. อาคาร A มีลิฟท์ทั้งหมด 3 ตัว แบ่งเป็นลิฟท์โดยสาร 2 ตัว และลิฟท์ขนของ 1 ตัว 2. อาคาร B มีลิฟท์ทั้งหมด 4 ตัว แบ่งเป็นลิฟท์โดยสาร 3 ตัว และลิฟท์ขนของ 1 ตัว อาคาร C มีลิฟท์ทั้งหมด 4 ตัว แบ่งเป็นลิฟท์โดยสาร 3 ตัว และลิฟท์ขนของ 1 ตัว
สิทธิ์การจอดรถ	ประมาณ 54% (Automatic Parking)
สิ่งอำนวยความสะดวก	อาคาร A: Lobby, Garden Space, Jogging Track, Drink Bar, All Day Dining, Convenience Store, Private Spa, Yoga Fly, Sculpture Pool, Jacuzzi, Gym, Steam Room, Pool View Point, Private Theatre, Crystal Box, Golf Simulator, Cigar Corner, North Bar, Game Room และ Business Lounge อาคาร B: Lobby, Pool Bar, Lake Lounge, Lake Pool ขนาด 22 เมตร, Wine Cellar, Pool Table, Music Room, Semi – outdoor Party, Co – kitchen, Private Dining, Sky Theatre, Essence Room, Sky Bridge และ Sleep Pod อาคาร C: Aqua Lounge, Aqua Bed, Shower Jet, Aqua Chair, Experience Shower, Ice Room, Tree Pool ขนาด 25 เมตร, Skyline Sunset, Onsen Men, Onsen Women, Boxing, Gym และ Star Sphere
ระบบรักษาความปลอดภัย	1. กล้อง CCTV 2. ระบบ Key Card 3. Digital Door Lock พร้อมพนักงานรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	95 บาท/ตารางเมตร/เดือน

# THE HIGHEST OF THONGLOR



























COMPUTER GENERATED







### 3.3.1 ที่ตั้งโครงการและลักษณะของกรรมสิทธิ์

3.3.1.1 โครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อตั้งอยู่ระหว่างกึ่งกลางซอยทองหล่อ 10 ซึ่งเป็นซอยหลักที่เชื่อมระหว่าง ถนนสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) และถนนสุขุมวิท 63 (เอกมัย) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ – บ้านพักอาศัย 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง และถนนซอยเอกมัย 7 เขตทางกว้างประมาณ 7.11 – 8.20 เมตร ถัดไป เป็นอาคาร The Crucible ความสูง 3 ชั้นจำนวน 1 อาคาร

ทิศใต้ – ถนนซอยทองหล่อ 10 เขตทางกว้างประมาณ 12.70 – 16.70 เมตร อาคารสำนักงาน (บริษัท เลส อีส มอร์ จำกัด) ความสูง 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารอยู่อาศัยรวม (เบอร์กันดี เพลส) ความสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารร้านอาหารขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

ทิศตะวันออก – พื้นที่กลุ่มอาคาร/สถานบันเทิงอารีน่า 10 ความสูง 1 – 4 ชั้น จำนวน 4 อาคาร และพื้นที่ลานจอดรถยนต์

ทิศตะวันตก – คลองเปิง ความกว้างประมาณ 6.50 – 10.07 เมตร ถัดไปเป็นกลุ่มหมู่บ้านกลางกรุง ทองหล่อ ความสูง 4 ชั้น จำนวน 99 หลัง และอาคารชุดพักอาศัย (แอมปีตัน ทองหล่อ 10) ความสูง 30 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

มีระยะห่างจากสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

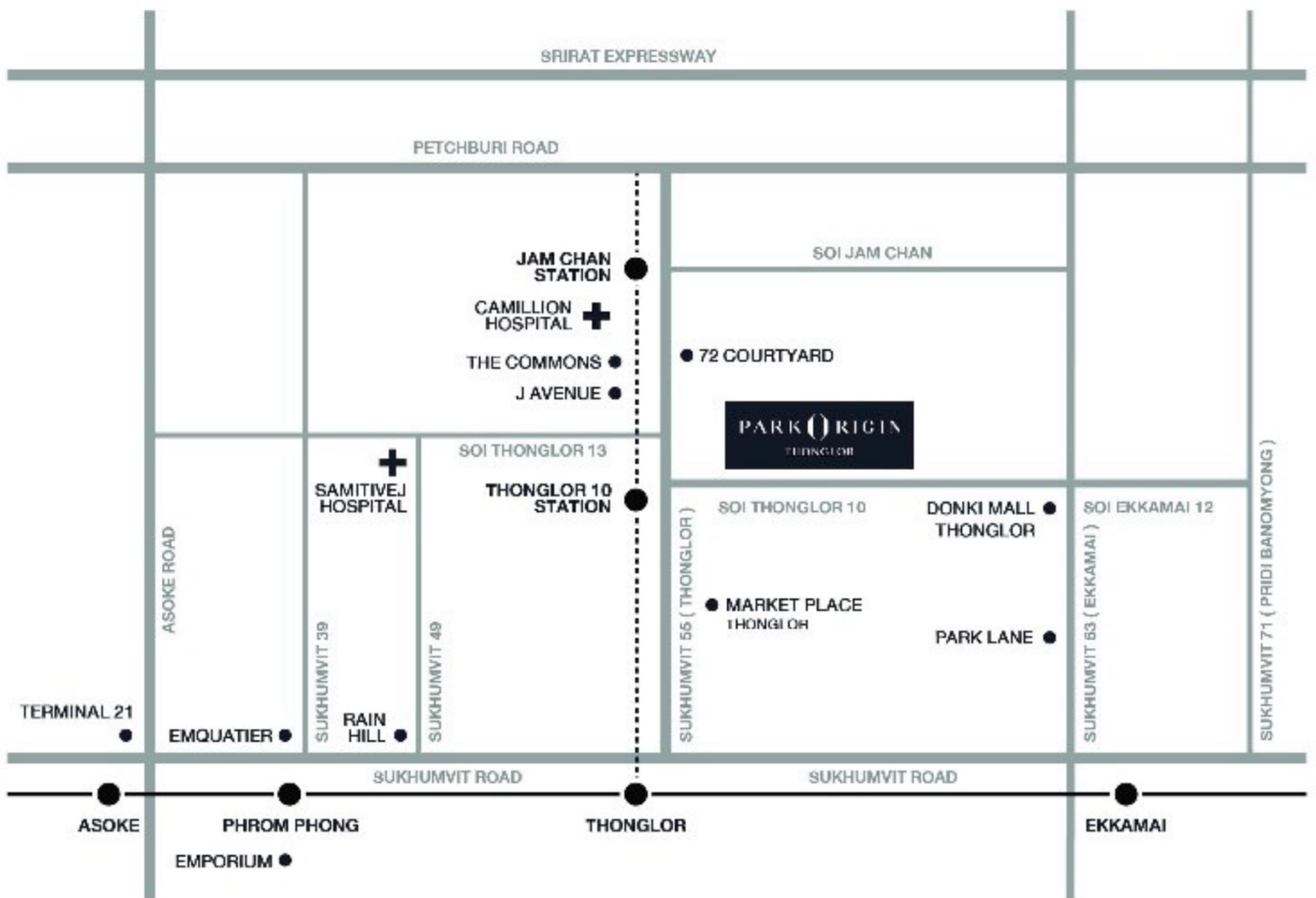
- ดองกิ มอลล์ ทองหล่อ	ประมาณ 100 เมตร
- เจ อเวนิว ทองหล่อ	ประมาณ 500 เมตร
- ซีนสเปซ ทองหล่อ	ประมาณ 500 เมตร
- เดอะ คอมมอนส์ ทองหล่อ	ประมาณ 700 เมตร
- สถานีตำรวจนครบาลทองหล่อ	ประมาณ 700 เมตร
- โรงเรียนนานาชาติ เอกมัย	ประมาณ 1.00 กิโลเมตร
- โรงพยาบาลสมิติเวช สุขุมวิท	ประมาณ 1.00 กิโลเมตร
- โรงพยาบาลคามิลเลียน	ประมาณ 1.20 กิโลเมตร
- สถานีรถไฟฟ้า BTS ทองหล่อ	ประมาณ 1.35 กิโลเมตร

## 3.3.1.2 ลักษณะของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารของโครงการ

โครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท ออริจิน พาร์ค ที 1 จำกัด จำนวน 6 ฉบับ ขนาดที่ดินรวมประมาณ 2,392.7 ตารางวา (5 ไร่ 3 งาน 92.7 ตารางวา) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่จดทะเบียน			
				ไร่	งาน	ตารางวา	รวมทั้งสิ้น (ตารางวา)
1	4031	5783	2999	-	1	44.9	144.9
2	4023	5780	2990	-	-	46.5	46.5
3	4028	5782	2996	-	1	47.1	147.1
4	2959	4606	2992	-	-	62.2	62.2
5	4024	4645	2991	-	2	91	291
6	5214	4646	321	4	1	1	1,701
รวมทั้งหมด				5	3	92.7	2,392.7

ปัจจุบันห้องชุดบางส่วนของโครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ มีการจดทะเบียนจำนวน 16 เป็นประกันการชำระเงินตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืมระหว่าง บริษัท ออริจิน พาร์ค ที 1 จำกัด และธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในประเทศ ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้ออกโทเคนดิจิทัลแล้ว ภาระจำนองของทรัพย์สินของโครงการตามที่กล่าวข้างต้นจะหมดไปในลักษณะเดียวกันกับกรณี PARK ขยายอาคารห้องชุดให้กับลูกค้าทั่วไป



SRIRAT EXPRESSWAY

PETCHBURI ROAD

JAM CHAN STATION

CAMILLION HOSPITAL

THE COMMONS

J AVENUE

SOI JAM CHAN

72 COURTYARD

**PARK ORIGIN**  
THONGLOR

SOI THONGLOR 13

THONGLOR 10 STATION

SOI THONGLOR 10

DONKI MALL THONGLOR

SOI EKKAMAI 12

MARKET PLACE THONGLOH

PARK LANE

ASOKE ROAD

SAMITIVEJ HOSPITAL

SUKHUMVIT 39

RAIN HILL

SUKHUMVIT 49

SUKHUMVIT 55 ( THONGLOR )

SUKHUMVIT 63 ( EKKAMAI )

SUKHUMVIT 71 ( PRIDI BANOMYONG )

TERMINAL 21

EMQUATIER

SUKHUMVIT ROAD

SUKHUMVIT ROAD

ASOKE

PHROM PHONG

THONGLOR

EKKAMAI

EMPORIUM

### 3.3.2 ลักษณะทางเข้าออกของโครงการ

1) ถนนสายหลักได้แก่ ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ผิวจราจรลาดยางแอสฟัลต์ กว้างประมาณ 18.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 24.00 เมตร (ขนาด 6 ช่องจราจร) พร้อมท่อระบายน้ำและทางเดินเท้า

2) ถนนผ่านหน้าโครงการได้แก่ ซอยทองหล่อ 10 (ทางสาธารณประโยชน์) ผิวจราจรลาดยางแอสฟัลต์ กว้างประมาณ 12.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 16.00 เมตร (ขนาด 4 ช่องจราจร) พร้อมท่อระบายน้ำ ทางเดินเท้า

### 3.3.3 รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการ พาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ สามารถสรุปได้ดังตารางด้านล่างนี้

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการ	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	- ระบบไฟฟ้าอาคารและระบบไฟฟ้าสำรอง
ระบบประปา สุขาภิบาล	- ระบบจ่ายน้ำประปา - ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำเสีย ระบายน้ำทิ้ง
ระบบปรับอากาศ	- ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน
ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง	- ระบบเตือนภัย และเครื่องสัญญาณ - ระบบชุดสายและอุปกรณ์ดับเพลิง - ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ
ระบบอื่นๆ	- ระบบลิฟท์โดยสาร

### 3.3.4 จำนวนและรายละเอียดของห้องในโครงการที่นำมาออกโทเคนดิจิทัล

โครงการพาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ มีจำนวนห้องชุดที่นำมาออกโทเคนดิจิทัลทั้งหมด 100 ยูนิต แบ่งออกเป็นประเภท 1 ห้องนอน และ 2 ห้องนอน ซึ่งอยู่ในอาคาร B และ C โดยสามารถพิจารณารายละเอียดห้องชุดเป็นรายห้องได้ในเอกสารแนบ 2

ประเภทของห้องชุด	ขนาดของห้องชุดเฉลี่ย (ตารางเมตร)	อาคาร B		อาคาร C	
		จำนวนห้องชุด	ชั้น	จำนวนห้องชุด	ชั้น
1 ห้องนอน	33.29	56	26-50	28	16-26
2 ห้องนอน	50.08	1		15	

หลักเกณฑ์ในการเลือกห้องชุดที่นำมาออกโทเคนดิจิทัลของโครงการพาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ

1) อาคาร A มีห้องชุดบางส่วนอยู่ในโครงการ IP ร่วมกับ HHR โดยที่มีห้องชุดว่างที่ยังไม่ได้ขายค่อนข้างน้อย จึงไม่ได้คัดเลือกห้องชุดในอาคาร A มาออกโทเคนดิจิทัล

2) อาคาร B และ C ไม่ได้เข้าร่วมในโครงการ IP ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงคัดเลือกห้องที่มีศักยภาพมาออกโทเคนดิจิทัล โดย พิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ อาทิ

(1) ความหลากหลายของชั้นของห้องชุด เพื่อป้องกันการกระจุกตัวของห้องชุด

(2) ความหลากหลายของที่ตั้งในชั้นเดียวกัน เพื่อเพิ่มความหลากหลายในทิวทัศน์ของห้องชุด

(3) ความหลากหลายของประเภทของห้องชุด เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย และความคล่องตัวในการจำหน่ายห้องชุดในปีที่ 6-10

ตามที่ที่ปรึกษากฎหมายของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดทำรายงานการตรวจสอบสถานะทรัพย์สินของโครงการตามกฎหมาย ทั้ง 3 โครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้พิจารณาแล้วว่า โครงการดังกล่าวไม่อยู่ในบังคับ แห่งทรัพย์สินสิทธิต่าง ๆ ซึ่งมีผลกระทบต่อหาประโยชน์ของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ





#### 4. จุดเด่นการลงทุนของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

##### 4.1 การนำคุณลักษณะเฉพาะของโทเคนดิจิทัลมาใช้ในการระดมทุนทำให้ผู้ลงทุนเสมือนเป็นเจ้าของทรัพย์สิน คอนโดมิเนียมหรือที่เป็นทรัพย์สินของโครงการได้ในระดับตารางนิ้ว (Fractionalization) โดยการออกโทเคนดิจิทัลใกล้เคียงปริมาณตารางนิ้วของคอนโดมิเนียมที่นำมาเสนอขาย

จุดเด่นและการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการระดมทุนด้วยวิธีการออกโทเคนดิจิทัล

โทเคนดิจิทัลถือเป็นอีกช่องทางการลงทุนสมัยใหม่ที่ได้รับคามนิยมเป็นอย่างมากในยุคปัจจุบัน เนื่องจากผู้ลงทุนมีโอกาสเข้าถึงรูปแบบการลงทุน รวมถึงความเสี่ยงและผลตอบแทนในขอบเขตที่กว้างขวางขึ้นจากในอดีต โดยการออกโทเคนดิจิทัลจะมีการนำเทคโนโลยีบล็อกเชนและการจัดทำสัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) มาประยุกต์ใช้เพื่อการทำธุรกรรมมีความโปร่งใส ปลอดภัย และมีการจัดทำ Smart Contract บนระบบเครือข่ายบล็อกเชน ซึ่งประกอบด้วยโปรแกรมหรือชุดคำสั่งที่ใช้ในการบริหาร จัดการข้อมูล รวมถึงสิทธิในการปรับเปลี่ยนข้อมูลบนระบบเครือข่ายบล็อกเชน เพื่อกำหนดสิทธิที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการลงทุนไว้ล่วงหน้า โทเคนดิจิทัลที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ก็เปรียบเสมือนหน่วยข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ที่สร้างขึ้นเพื่อกำหนดสิทธิให้ผู้ลงทุนได้รับผลตอบแทนจากทรัพย์สินอ้างอิงของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ โดยรูปแบบของการได้รับผลตอบแทนดังกล่าว จะคล้ายกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อปล่อยเช่าและเพื่อขายในอนาคตทั่วไป เพียงแต่รูปแบบการลงทุนจะง่ายขึ้น โดยทำผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ ทำให้ผู้ลงทุนไม่จำเป็นต้องถือครองทรัพย์สินเป็นรายยูนิต (Physical Assets) อีกทั้งยังมีผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้ตามเงื่อนไขที่กำหนด ทำให้ผู้ลงทุนประหยัดเวลาด้านการหาผู้เช่า การบำรุงรักษาซ่อมแซมห้องชุด และการหาผู้ซื้อห้องชุดในอนาคต โดยธุรกรรมการทำรายการต่าง ๆ ของโทเคนดิจิทัลจะอยู่บนระบบ TKX Chain ซึ่งเป็นบล็อกเชนที่ให้บริการโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทำให้เกิดความโปร่งใส เนื่องจากธุรกรรมทั้งหมดจะถูกตรวจสอบด้วยผู้ตรวจสอบธุรกรรม (Validator Node) ที่อยู่ในเครือข่ายของ TKX Chain

จุดเด่นอีกประการของการลงทุนในโทเคนดิจิทัล ได้แก่ การที่ผู้ลงทุนสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลในตลาดรองได้ตลอด 24 ชั่วโมง ภายหลังที่โทเคนดิจิทัลเข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ซึ่งแตกต่างจากการลงทุนในหลักทรัพย์อื่นในปัจจุบัน ที่ส่วนใหญ่มีวันและเวลาเปิดทำการซื้อขาย ทำให้ผู้ลงทุนโทเคนดิจิทัลมีความยืดหยุ่นด้านเวลาในการปรับเปลี่ยนพอร์ตโฟลิโอการลงทุน ให้เหมาะสมตามความต้องการผลตอบแทนและความเสี่ยงที่รับได้ ณ ขณะนั้น

1 โทเคนดิจิทัล ใกล้เคียง 1 ตารางนิ้ว ทำให้ผู้ลงทุนทุกกลุ่มโดยเฉพาะผู้ที่มีเงินลงทุนจำกัดมีโอกาสเข้าถึงสิทธิในการได้รับผลตอบแทน ทั้งจากค่าเช่าและกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์หรือในย่าน CBD ของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

สำหรับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลในครั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลวางแผนจะออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลจำนวนทั้งหมดไม่เกิน 19,230,769 โทเคน โดยมีราคาเสนอขาย 182.00 บาทต่อโทเคน โดยเหตุที่ 1 โทเคนดิจิทัลไม่เท่าแต่ใกล้เคียง 1 ตารางนิ้ว เนื่องจากการปิดเคสจากการแปลงราคาต่อราคาตารางเมตรเป็นราคาต่อตารางนิ้ว ทั้งนี้ ปริมาณโทเคนที่เสนอขายจะมีความสัมพันธ์กับปริมาณตารางนิ้วของอสังหาริมทรัพย์อ้างอิงอยู่เสมอ กล่าวคือ ณ วันที่เสนอขาย ICO ครั้งแรก ปริมาณโทเคนดิจิทัลจะใกล้เคียงกับปริมาณตารางนิ้วของห้องชุดทั้ง 3 โครงการรวมกัน



ตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไปที่โครงการมีแผนนำทรัพย์สินออกม่ายขายในตลาด ปริมาณของโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลาย (Burn) ไปในสัดส่วนเดียวกันกับจำนวนตารางนิ้วของห้องชุดที่จำหน่ายได้ในไตรมาสนั้น ๆ ทำให้ทุกช่วงระยะเวลาของโครงการ ทุก 1 โทเคนดิจิทัลที่ผู้ลงทุนถือจะใกล้เคียงกับประมาณ 1 ตารางนิ้วของทรัพย์สินอ้างอิงเสมอ โดยที่ผู้ลงทุนสามารถเข้าถึงสิทธิได้รับผลตอบแทนจากค่าเช่าสุทธิจากห้องชุดที่ยังเหลืออยู่ และผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สินสุทธิตามสัดส่วนการถือครองโทเคนดิจิทัล ณ ขณะนั้น ๆ (สามารถพิจารณารายละเอียด ตัวอย่างการคำนวณสำหรับการเผาทำลายโทเคนดิจิทัลได้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.5.2)

แนวคิด 1 โทเคนดิจิทัลใกล้เคียง 1 ตารางนิ้ว จะทำให้ผู้ลงทุนเสมือนเป็นเจ้าของทรัพย์สินคอนโดมิเนียมหรือได้ในหน่วยย่อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ (Fractionalized ownership) ซึ่งเมื่อนำแนวคิดนี้มาประยุกต์ใช้กับอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์แล้ว ถือว่าเป็นประโยชน์อย่างยิ่งเนื่องจากจะทำให้ผู้ลงทุนทุกประเภทสามารถเข้าถึงการลงทุนได้ง่ายกว่าก่อน โดยแม้ว่าการลงทุนสำหรับการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Property) เพื่อการปล่อยเช่าและคาดหวังส่วนต่างด้านราคาที่มีแนวโน้มปรับเพิ่มสูงขึ้นในอนาคตจะไม่ใช้เรื่องใหม่ อีกทั้งยังมีผู้ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทนี้มาอย่างยาวนานและมีจำนวนมากทั้งในไทยและต่างประเทศ แต่ลักษณะการลงทุนดังกล่าวส่วนมากจะเข้าถึงได้เฉพาะผู้ลงทุนที่มีทุนทรัพย์ค่อนข้างมาก มีเงินเย็นที่สามารถทิ้งไว้ได้นาน โดยไม่มีเหตุต้องรีบใช้เงินในระยะเวลาอันสั้น เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์จัดเป็นทรัพย์สินที่มีสภาพคล่องต่ำเมื่อเทียบกับทรัพย์สินประเภทอื่น เช่น หุ้น กองทุนรวม พันธบัตร ฯลฯ

รวมทั้ง ผู้ลงทุนจะต้องใช้เงินทุนในการซื้ออสังหาริมทรัพย์เป็นรายยูนิต เพื่อเป็นเจ้าของแต่เพียงผู้เดียว และส่วนมากจะต้องมีรายได้และเครดิตทางการเงินที่ดี กรณีที่ต้องการใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมสถาบันการเงินเพิ่มเติม ดังนั้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในรูปแบบดั้งเดิม (Traditional Investment Property) โดยเฉพาะในทำเลที่มีศักยภาพที่อสังหาริมทรัพย์มีราคาต่อยูนิตที่ค่อนข้างสูง จึงถูกจำกัดอยู่เฉพาะผู้ที่มีฐานะค่อนข้างดีเท่านั้น รูปแบบการลงทุนจึงจำกัดการเข้าถึงสำหรับกลุ่มผู้ลงทุนที่มีทุนทรัพย์ไม่สูงรวมถึงผู้ลงทุนที่ไม่ต้องการกระจายการลงทุนมายังอสังหาริมทรัพย์ในสัดส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับพอร์ตโฟลิโอการลงทุนรวม ทำให้กลุ่มบุคคลดังกล่าวเสียโอกาสในการสร้างความมั่งคั่งผ่านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะข้างต้น

การทำ ICO ในครั้งนี้ จึงจะเข้ามามีบทบาทช่วยลดความเหลื่อมล้ำด้านการลงทุน ทำให้ทั้งผู้ลงทุนรายย่อยและรายใหญ่มีโอกาสเข้าถึงสิทธิในการได้รับผลตอบแทนจากคอนโดมิเนียมหรือในย่าน CBD จากทั้ง 3 โครงการร่วมกันผ่านการถือครองโทเคนดิจิทัลในระดับเทียบเท่าตารางนิ้วของอสังหาริมทรัพย์ ผู้ลงทุนจึงไม่จำเป็นต้องใช้เงินจำนวนมากในการซื้ออสังหาริมทรัพย์เป็นราย ยูนิตของโครงการที่มีราคาทรัพย์สินต่อยูนิตเฉลี่ยเกินกว่า 10.00 ล้านบาท อีกทั้งการถือครองโทเคนดิจิทัลยังช่วยเพิ่มสภาพคล่องให้กับเงินลงทุนของผู้ลงทุนได้มากกว่าเมื่อเทียบกับการลงทุนใน Traditional Investment Property และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทางตรงประเภทอื่น เนื่องจากโทเคนดิจิทัลสามารถโอนเปลี่ยนมือได้ในตลาดรองกรณีโทเคนดิจิทัลสามารถจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลแล้วเสร็จ

ทั้งนี้ การเสนอขายโทเคนดิจิทัลในครั้งนี้จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์การเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามประกาศที่ กว. 15/2561 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งผู้ลงทุนรายย่อยตามนิยามของสำนักงาน ก.ล.ต. สามารถลงทุนในโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ได้ไม่เกินรายละเอียด 300,000 บาท และสามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพิ่มเติมได้ในตลาดรอง ภายหลังจากโทเคนดิจิทัลเข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

## 4.2 กรัฟฟิตี้ของโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง มีความพร้อมด้านการเข้าถึงระบบคมนาคม และขนส่งมวลชนที่ง่าย และมีการกระจายความเสี่ยงด้านพื้นที่ในย่าน CBD

กรัฟฟิตี้ของโครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ถือว่าเป็นทำเลที่มีศักยภาพเป็นอันดับต้น ๆ ในกรุงเทพมหานคร ได้แก่ บริเวณ พร้อมพงษ์ พญาไท และทองหล่อ ซึ่งเป็นบริเวณที่มีที่ดินจำกัด มีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ดี และเป็นย่าน CBD ที่มีมูลค่าและกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สูง ที่ตั้งของแต่ละโครงการอยู่ใกล้บริเวณสถานีรถไฟฟ้า BTS รวมถึงสะดวกต่อการเข้าถึงระบบขนส่งมวลชนประเภทอื่น ขณะที่โดยรอบโครงการมีสถานที่ต่าง ๆ ที่ครบครันและสามารถรองรับวิถีชีวิตที่หลากหลายของผู้เช่าในโครงการได้ เช่น ที่ทำงาน ห้างสรรพสินค้า โรงเรียนและมหาวิทยาลัย ร้านอาหาร สถานบันเทิง ฯลฯ จึงทำให้มีแนวโน้มที่จะมีผู้เช่าอยู่อาศัยที่ดี โดยจากการศึกษาสภาวะตลาดโดยบริษัท เอ็ดมอนด์ ไทแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด สามารถสรุปจุดเด่นของแต่ละพื้นที่ได้ดังนี้ (สามารถพิจารณารายละเอียดภาวะอุตสาหกรรมเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 10)

### จุดเด่นและศักยภาพของทำเลพร้อมพงษ์

ทำเลพร้อมพงษ์ถือเป็นทำเลที่นักลงทุนและผู้อยู่อาศัยชาวไทยและต่างชาติจับตามองและต้องการมาก ด้วยความพร้อมทางด้านคมนาคมเนื่องจากมีบริการรถไฟฟ้า BTS วิ่งผ่านตั้งแต่สุขุมวิทตอนต้นไปจนถึงสุขุมวิทตอนปลาย บริการรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สายสุขุมวิท อีกทั้งยังมีระบบขนส่งที่เป็นรถโดยสารประจำทางที่วิ่งผ่านหลายสาย ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ละแวกนี้จึงสามารถเข้าถึงการคมนาคมที่สะดวกสบายได้ในหลายรูปแบบ โดยในด้านไลฟ์สไตล์นั้น พร้อมพงษ์เป็นบริเวณที่รายล้อมไปด้วยห้างสรรพสินค้าชื่อดังต่าง ๆ เช่น The Emporium และ The Emquartier และในอนาคตอันใกล้จะมี The EmSphere ที่กำลังจะเปิดตัว นอกจากนี้ยังมีร้านอาหารหลายสัญชาติ ชุปเปอร์มาร์เก็ต อาคารสำนักงานเกรด A โรงเรียนนานาชาติ โรงพยาบาลชั้นนำ สถานบันเทิง ฯลฯ ทำให้มีทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่ทำงานในไทยพักอาศัยอยู่ในพื้นที่นี้เป็นจำนวนมาก ซึ่งชาวต่างชาติส่วนใหญ่เป็นชาวญี่ปุ่นและยุโรปที่มีการย้ายถิ่นฐานมายังประเทศไทย โดยมักเป็นผู้อยู่อาศัยประเภท Long stayer ถือวีซ่าเพื่อพำนักระยะยาว โดยกลุ่มผู้เช่าดังกล่าวส่วนมากมีความมั่นคงทางการเงิน และเลือกที่จะเช่าที่อยู่อาศัยแบบเช่าระยะยาวมากกว่าการซื้อ รวมถึงบางส่วนยังได้รับสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยจากบริษัท นอกจากนี้กลุ่มผู้อยู่อาศัยหลักในบริเวณนั้นนอกจากประชาชนท้องถิ่นแล้ว ยังรวมถึงกลุ่มคนวัยทำงานสัญชาติไทยที่ทำงานในย่าน CBD และต้องการความสะดวกสบายในการเดินทางเพื่อทำงานหรือพบปะสังสรรค์กับเพื่อนฝูง กลุ่มครอบครัวทั้งชาวไทยและต่างชาติ ทั้งที่เป็น Long stayer และ Short stayer กลุ่มนักเรียน นักศึกษามหาวิทยาลัยที่ค่อนข้างมีฐานะและต้องการที่พักเพื่อความสะดวกสบายในการเดินทางไปเรียนที่โรงเรียนหรือมหาวิทยาลัยในพื้นที่ใกล้เคียง รวมถึงผู้อยู่อาศัยกลุ่มอื่น ๆ ที่มีความต้องการอยู่อาศัยในระยะเวลานานนัก เช่น ต้องการเช่าที่อยู่อาศัยเพื่อความสะดวกในการรักษาตัว เนื่องจากต้องมีการพบแพทย์ในละแวกใกล้เคียงอย่างต่อเนื่อง เป็นต้น

โดยกลุ่มผู้อยู่อาศัยเหล่านี้ จำนวนมากเลือกวิธีการเช่าแทนที่การซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เนื่องจากมีความคล่องตัวมากกว่า และบางส่วนมีความต้องการอยู่อาศัยชั่วคราว โดยเฉพาะวัยทำงานชาวต่างชาติที่ทำงานหรือกลุ่มครอบครัวชาวต่างชาติที่พำนักอาศัยอยู่ในประเทศไทย

## จุดเด่นและศักยภาพของทำเลพญาไท

พญาไทถือเป็นอีกหนึ่งทำเลในกรุงเทพมหานครที่มีความครบเครื่องเรื่องการคมนาคม เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีถนนเส้นสำคัญตัดผ่านหลายสาย มีบริการรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียวทั้ง สถานีอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ สยาม และราชเทวี ที่ผู้เดินทางสามารถเดินทางเข้าสู่ใจกลางเมือง รวมถึงห้างสรรพสินค้าชื่อดังใจกลางสยาม เช่น สยามพารากอน ฯลฯ ได้เพียง 1-3 สถานี อีกทั้งยังสามารถเปลี่ยนการเดินทางไปยังสายสีเขียวเข้มเพื่อมุ่งเข้าสู่ย่านสาทรที่เป็นย่าน CBD สำคัญย่านหนึ่งของกรุงเทพมหานครได้อีก เช่นกัน นอกจากนี้ทำเลพญาไทยังมีบริการ APRL สถานีพญาไท ซึ่งเป็นสถานีปลายทางมาจากท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ ผ่านมายังทำเลศักยภาพหลายแห่งได้แก่ ย่านลาดกระบัง งามคำแหง มักกะสัน ฯลฯ ทำให้ผู้พักอาศัยในทำเลพญาไทที่ต้องเดินทางไปมาในละแวกดังกล่าวนี้ รวมถึงต้องการเดินทางไปยังสนามบินเพื่อเดินทางไปยังจังหวัดอื่นหรือต่างประเทศ ก็สามารถใช้บริการ APRL ได้อย่างสะดวกสบาย โดย APRL สถานีพญาไท ยังเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้า BTS สถานีพญาไท และผู้ใช้บริการสามารถเดินทางต่อเนื่องด้วยรถโดยสารประจำทางและบริการรถเดินทางสาธารณะต่าง ๆ ได้อีกด้วย

ทำเลพญาไทยังประกอบไปด้วยระบบรถโดยสารสาธารณะอื่น ๆ ที่ครบครัน และในอนาคตรถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตลิ่งชัน – ศูนย์วัฒนธรรม) ก็จะเปิดให้บริการบริเวณแยกราชเทวีซึ่งอยู่ติดจากแยกพญาไทไมโคร ทำให้ผู้อยู่ในทำเลพญาไทมีทางเลือกในการเดินทางมากยิ่งขึ้น เนื่องด้วยความเป็นทำเลศักยภาพด้านการคมนาคมนี้เอง พื้นที่บริเวณพญาไทจึงเต็มไปด้วย อาคารสำนักงาน โรงพยาบาลชื่อดัง ร้านอาหาร สถานศึกษา โครงการที่พักอาศัย โครงการมิกซ์ยูส อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ศูนย์การค้า สถานที่ราชการ และโรงเรียนกวดวิชา เนื่องจากอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยและโรงเรียนมัธยมหลายแห่ง เช่น โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฯลฯ ทำให้อ่านพญาไทมีความคึกคักและเติบโตอย่างมาก ศักยภาพของทำเลพญาไทจึงดึงดูดให้ผู้คนเข้ามาอยู่อาศัยและใช้ชีวิต จึงถือเป็นอีกย่านหนึ่งที่มีความหลากหลายของผู้อยู่อาศัยและมีกลุ่มคนหลากหลายอาชีพหลากหลายสัญชาติกระจายตัวกันอยู่ในแต่ละจุดไม่ว่าจะเป็น พนักงานบริษัท บุคลากรทางการแพทย์ นักเรียน นักศึกษา บุคลากรด้านการศึกษา รวมถึงผู้ที่ประกอบอาชีพหรือผู้ที่ต้องเดินทางไปยังท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิแต่มีความประสงค์ที่พักในตัวเมือง เช่น นักบิน พนักงานต้อนรับบนเครื่องบินโดยสาร เป็นต้น

แม้ว่าไลฟ์สไตล์ของผู้คนบริเวณนี้อาจแตกต่างกับทำเลพร้อมพงษ์และทองหล่ออยู่บ้าง และอาจพบเห็นชาวต่างชาติพักอาศัยได้น้อยกว่า แต่เนื่องด้วยศักยภาพด้านการคมนาคมที่หลากหลายและสะดวกสบาย การเข้าถึงใจกลางเมืองได้ในระยะเวลาอันสั้นและรายล้อมไปด้วยที่ตั้งสำคัญนี้เอง จึงทำให้อสังหาริมทรัพย์ย่านพญาไทจึงปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง อสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างเป็นที่ต้องการของผู้อยู่อาศัยและผู้ลงทุน และเป็นอีกทำเลที่มีอัตราผู้เช่าค่อนข้างดี นอกจากนี้ยังมีโครงการต่าง ๆ ที่กำลังจะเปิดตัวในบริเวณแห่งนี้ในช่วงปี 2565-2566 เช่น โครงการ The Unicorn Phayathai เป็นโครงการมิกซ์ยูส ซึ่งมี โรงแรม อาคารออฟฟิศ พื้นที่ค้าปลีก โครงการมิกซ์ยูส Eastin Grand Hotel Phayathai Bangkok ซึ่งประกอบด้วยโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ อาคารสำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีก โครงการ One Origin Phayathai ซึ่งภายในอาคารประกอบด้วย โรงแรม พื้นที่เชิงพาณิชย์สำหรับร้านค้าและอาคารสำนักงาน ฯลฯ ซึ่งถือเป็นสิ่งที่ยืนยันศักยภาพของทำเลได้เป็นอย่างดี และมีแนวโน้มจะดึงดูดผู้คนเข้ามายังทำเลแห่งนี้มากขึ้นอีกในอนาคต

## จุดเด่นและศักยภาพของทำเลทองหล่อ

ทำเลทองหล่อค่อนข้างมีความคล้ายกับทำเลพร้อมพงษ์ด้านผู้อยู่อาศัย โดยเป็นแหล่งรวมไลฟ์สไตล์ของคนหลายกลุ่ม และเป็นแหล่งรวมของที่พักอาศัยระดับหรู อีกทั้งยังรายล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ จึงทำให้มีทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่ทำงานในไทยพักอาศัยอยู่ในพื้นที่นี้ โดยชาวต่างชาติส่วนใหญ่เป็นชาวญี่ปุ่นและยุโรปคล้ายกับพื้นที่พร้อมพงษ์ ทำเลทองหล่อยังมีบริการรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียวสถานีทองหล่อและเอกมัยระบบรถโดยสารสาธารณะหลายสาย ทำให้ผู้เดินทางสามารถเดินทางไปยังสถานที่ต่าง ๆ ได้ด้วยระบบขนส่งมวลชน นอกจากนี้ทองหล่อยังเป็นจุดเริ่มต้นในกรุงเทพมหานครที่สามารถเดินทางออกสู่ย่านบางนา-ตราด และภาคตะวันออกของประเทศได้อย่างสะดวกอีกด้วย

ศักยภาพการเติบโตของพื้นที่ทองหล่อยังมีอีกมากเนื่องจากเป็นสถานที่แห่งหนึ่งในไทยที่ได้รับการยอมรับจากทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ นอกจากนี้ทำเลแห่งนี้ยังอยู่ระหว่างการขยายตัวด้านระบบคมนาคม โดยอยู่ในแผนการก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้ารางเดี่ยวโมโนเรลสายสีเทา โดยโมโนเรลสายสีเทาจะใช้สถานีวัชรพล-ทองหล่อเป็นเส้นทางนำร่องในช่วงแรก และจะมีสถานีตั้งอยู่หน้าทองหล่อซอย 10 ซึ่งอยู่บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินของโครงการย่านทองหล่อ จึงทำให้ผู้อยู่อาศัยจะมีตัวเลือกด้านการเดินทางมากขึ้นในอนาคต

ด้วยขนาดของพื้นที่ที่จำกัดในย่านทองหล่อจึงทำให้โครงการต่าง ๆ มีแนวโน้มที่จะเปิดตัวในอนาคตไม่มากนัก ทองหล่อจึงเป็นอีกหนึ่งทำเลที่มีศักยภาพการเติบโตด้านราคาของอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากความจำกัดของพื้นที่ ทำให้ผู้พักอาศัยและผู้ลงทุนจำนวนมากให้ความสนใจกับอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณนี้ โดยเป็นอีกหนึ่งทำเลที่มีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างมากมาตั้งแต่ในอดีต อีกทั้งยังเป็นทำเลที่มีอัตราผู้เช่าค่อนข้างดีและเป็นที่สนใจในการอยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งชาวต่างชาติที่ทำงานหรือพำนักอาศัยในประเทศไทย

## การกระจายความเสี่ยงพอร์ตโฟลิโอสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของโครงการ

จะเห็นได้ว่าแต่ละทำเลของทรัพย์สินของโครงการจะมีเสน่ห์และจุดเด่นในตัวเอง ทำให้อสังหาริมทรัพย์บริเวณดังกล่าว จึงเป็นที่ต้องการของทั้งผู้ที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ทั้งเพื่อการลงทุนและเพื่ออยู่อาศัย รวมถึงดึงดูดผู้ที่ต้องการเช่าอยู่อาศัยที่หลากหลายประเภทและหลากหลายสัญชาติ ดังนั้นนอกเหนือการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ในทำเลศักยภาพแล้ว การถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอทซ์ จะเสมือนเป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินพร้อมกันทั้ง 3 โครงการ 3 ทำเล ผ่านโทเคนดิจิทัล ซึ่งถือเป็นการกระจายความเสี่ยงด้านการลงทุนในตัวเอง ทั้งในด้านทำเลที่ตั้งรวมถึงประเภทของห้อง ขนาดของห้อง และชั้นที่ตั้งของ ห้องที่มีความหลากหลาย ทำให้ทรัพย์สินของโครงการมีความแตกต่างกันด้านตัวลักษณะของห้อง และที่ตั้งของห้องชุดที่แตกต่างกันนั้น ทำให้ผู้อยู่อาศัยสามารถใช้สอยประโยชน์ได้แตกต่างกันไป เช่น ห้องชุดอยู่ใกล้ลิฟท์ทำให้เดินทางไปชั้นล่างได้รวดเร็ว ห้องชุดอยู่ใกล้พื้นที่ส่วนกลางทำให้สามารถไปออกกำลังกายได้สะดวก ห้องชุดที่อยู่ชั้นบนสุดที่ทำให้รู้สึกมีความเป็นส่วนตัวมากขึ้น ฯลฯ การคัดสรรทรัพย์สินที่หลากหลายสำหรับการทำ Tokenization นี้เอง จึงทำให้ทรัพย์สินของโครงการสามารถรองรับผู้เข้าที่มีความต้องการได้หลายรูปแบบ โดยหากเทียบกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทางตรงแล้ว ผู้ลงทุนจะต้องใช้เงินทุนจำนวนมากเพื่อเป็นเจ้าของห้องชุดในทั้ง 3 ทำเลสำหรับการกระจายความเสี่ยงด้านทำเลพื้นที่ และจะต้องใช้เงินทุนมากขึ้นไปอีกหากต้องการให้พอร์ตโฟลิโอการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีความกระจายตัวและความหลากหลายด้านประเภทของห้อง ขนาดของห้อง และชั้นที่ตั้งของห้อง เพื่อให้การลงทุนดังกล่าวได้ผลตอบแทนและความเสี่ยงในลักษณะเดียวกับการลงทุนในทรัพย์สินของโครงการผ่านการถือครองโทเคนดิจิทัลที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้

#### 4.3 ทรัพย์สินของโครงการมีการออกแบบที่ทันสมัยและใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูง พร้อมด้วยพื้นที่ส่วนกลางที่ออกแบบมาให้อำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยอย่างครบครัน ทำให้มีแนวโน้มตอบโจทย์ผู้เช่าพักอาศัยทุกกลุ่ม

ทรัพย์สินของโครงการล้วนเป็นโครงการใหม่ที่อายุไม่นาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับโครงการพาร์ค ออร์จีน พญาไท และ พาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ ที่เพิ่งก่อสร้างได้แล้วเสร็จและเริ่มโอนในช่วงปี 2564-2565 ที่ผ่าน มา รวมทั้งโครงการ พาร์ค ออร์จีน พร้อมพงษ์ ก็มีอายุไม่เกิน 6 ปีนับจากก่อสร้างแล้วเสร็จ ทำให้ผู้ถือโทเคน ดิจิทัลเสมือนว่าได้ถือครองทรัพย์สินที่มีความใหม่ ซึ่งทรัพย์สินที่มีอายุไม่มากนักเองมักจะดึงดูดผู้เช่าและสามารถ ขายต่อตลาดมือสองได้ง่ายกว่าทรัพย์สินที่มีอายุมากกว่า

โครงการพาร์ค ออร์จีน มีแนวคิดเน้นการออกแบบที่ทันสมัย ใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูง เพื่อให้ผู้ซื้อเกิดความ คึกคัก และเพื่อให้โครงสร้างของอสังหาริมทรัพย์มีความคงทน อีกทั้งยังมีแนวคิดการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง ของโครงการต่าง ๆ ให้ทันสมัยใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด สามารถอำนวยความสะดวกให้ผู้พักอาศัยในแต่ละ พื้นที่ได้อย่างเป็นมิตรและครบครัน รวมทั้งสามารถตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตของคนทุกรุ่นทุกวัย เช่น ห้องฟิต เนสเพื่อการออกกำลังกาย พื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ ห้องสมุด ห้องชมภาพยนตร์ รวมถึง Co-working Space ที่ สามารถตอบโจทย์คนรุ่นใหม่ในการทำงานรูปแบบ Work from Home ฯลฯ ยกตัวอย่างเช่น โครงการพาร์ค ออร์จีน พร้อมพงษ์ จะเน้นพื้นที่กว้างขวางและพื้นที่สีเขียวบนเนื้อที่รวมที่ใหญ่ ทำให้ผู้พักอาศัยรู้สึกอบอุ่น สะดวก ร่มรื่นในการพักอาศัยย่านใจกลางเมือง ในขณะที่โครงการ พาร์ค ออร์จีน พญาไทเองก็มีการออกแบบโครงสร้าง ของคอนโดมิเนียมคล้ายกับการขึ้นภูเขา โดยตกแต่งพื้นที่ภายนอกให้เป็นพื้นที่สีเขียวด้วยดีไซน์การออกแบบที่ ทันสมัย และมีพื้นที่ส่วนกลางให้บริการหลายจุด จึงทำให้โครงการได้รับการตอบรับที่ค่อนข้างดีจากผู้อยู่อาศัย ภายใต้นแนวคิดการออกแบบ โครงการให้ตอบโจทย์กับผู้อยู่อาศัยที่หลากหลายและให้โครงการมีความทันสมัยนี้เอง ทรัพย์สินโครงการจึงได้ถูกออกแบบอย่างประณีต โดยนักออกแบบมีชื่อเสียงและได้รับการยอมรับในระดับสากล ยกตัวอย่างเช่น โครงการ พาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ ที่ได้รับการออกแบบภายในโดย Design Worldwide Partnership Studio ซึ่งเป็นผู้ออกแบบภายในให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับโลกหลายโครงการ เช่น โรงแรม W Abu Dhabi โรงแรม Chadstone Melbourne หรือแม้กระทั่งโครงการคอนโดมิเนียม ที่มีชื่อเสียง ของประเทศไทย เช่น 98 Wireless เป็นต้น โดยผู้ลงทุนสามารถพิจารณาข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการ เพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 3



#### 4.4 โครงการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ มีการรับประกันรายรับสุทธิตั้งในช่วง 5 ปีแรกของโครงการ โดยเป็นช่วงโอกาสที่ดีในการเข้าลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการฟื้นตัวหลังจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019

ตลอดช่วงระยะเวลาการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 ส่งผลให้ผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง เนื่องจากข้อจำกัดด้านการเดินทางต่าง ๆ และภาวะกำลังซื้อที่ลดลง ทำให้ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในหลายพื้นที่ลดลงอย่างเห็นได้ชัด และผู้ให้เช่าในหลายทำเลจำเป็นต้องปรับลดราคาเช่าทรัพย์สินลงมาเพื่อรองรับความต้องการเช่าที่ลดลง ผู้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จึงมีตัวเลือกการลงทุนที่สามารถให้ผลตอบแทนได้อย่างสม่ำเสมอในช่วงเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ ภายหลังจากที่การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 เริ่มคลี่คลายลงจากการที่ประชาชนทั้งในประเทศและทั่วโลกเริ่มได้รับวัคซีนมากกว่า 3 เข็ม อีกทั้งประชาชนเริ่มปรับตัวด้านการใช้ชีวิตในภาวะข้างต้น ประกอบกับมาตรการจากภาครัฐที่เริ่มผ่อนคลายด้านการเปิดประเทศและส่งเสริมภาคอสังหาริมทรัพย์จากการผ่อนปรนมาตรการ LTV และค่าธรรมเนียมด้านการจดทะเบียน ฯลฯ ส่งผลให้อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศปรับตัวดีขึ้นในภาพรวมตามลำดับ และทรัพย์สินในหลายพื้นที่เริ่มมีอัตราการครองพื้นที่ (Occupancy rate) ที่ดีขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงต้นของการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 ในประเทศไทย

การลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ในช่วงเวลานี้จึงเป็นช่วงเวลาที่เหมาะสมกับการรองรับการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และการฟื้นตัวสู่ภาวะปกติของการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 โดยแม้ว่าผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงด้านอัตราการครองพื้นที่ (Occupancy rate) ในช่วงต้นของโครงการจากการที่อยู่ในช่วงฟื้นตัวข้างต้น แต่โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์มีการรับประกันรายรับสุทธิโดย PARK ในช่วง 5 ปีแรกของโครงการ ทำให้ลดความผันผวนด้านผลตอบแทนของผู้ลงทุน โดยอัตรารายรับสุทธิที่รับประกันอยู่ระหว่างร้อยละ 4.00-5.00 ต่อปี โดยมีการปรับขึ้นร้อยละ 0.25 ต่อปี โดยหากทรัพย์สินของโครงการสามารถสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนได้น้อยกว่าจำนวนที่ PARK รับประกันรายรับสุทธิ ผู้ลงทุนก็จะได้รับผลตอบแทนตามเงื่อนไขของการรับประกันรายรับสุทธิ ในทางกลับกันผู้ลงทุนอาจได้รับผลตอบแทนที่มากกว่าจำนวนที่รับประกันรายรับสุทธิ ตามผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของทรัพย์สินของโครงการ โดยผู้ลงทุนสามารถพิจารณาเพิ่มเติมเกี่ยวกับเงื่อนไขการรับประกันรายรับสุทธิได้ในเอกสารแนบ 5

ทั้งนี้ รายรับสุทธิที่มีการรับประกันถือว่าค่อนข้างมีความเหมาะสม และสามารถเทียบเคียงกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรับค่าเช่าทั้งทางตรงและทางอ้อมในตลาดได้ นอกจากนี้ PARK ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิและเป็นกลุ่มผู้ขายทรัพย์สินของโครงการในครั้งนี้ เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียงในประเทศไทย มีผลประกอบการและสถานะทางการเงินที่ดี อีกทั้งยังเป็นบริษัทย่อยของ ORI ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่มีประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์มาอย่างยาวนาน มีผลประกอบการและสถานะทางการเงินที่ดี อีกทั้งยังมีความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนได้ในหลายช่องทาง ทำให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถมั่นใจในเครดิตของผู้รับประกัน และช่วยลดความเสี่ยงด้านความผันผวนของการรับผลตอบแทนอย่างสม่ำเสมอในช่วง 5 ปีแรกของโครงการได้ตามแผนการรับประกันรายรับสุทธิข้างต้น ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลยังมีโอกาสได้รับผลตอบแทนเพิ่มเติม ทั้งในกรณีที่ทรัพย์สินของโครงการสามารถสร้างผลตอบแทนได้มากกว่าจำนวนที่รับประกันรายรับสุทธิในช่วง 5 ปีแรก และกรณีที่ราคาทรัพย์สินของโครงการปรับเพิ่มขึ้นในอนาคตซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการขายทรัพย์สินของโครงการในปีที่ 6-10 ตามแผนที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับการรับประกันรายรับสุทธิและข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับผู้รับประกันรายรับสุทธิได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 7

#### 4.5 ทรัพย์สินของโครงการได้รับการบริหารจัดการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญ

ทรัพย์สินของโครงการจะถูกบริหารจัดการโดย HHR ซึ่งปัจจุบันเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ IP ภายใต้การบริหารงานของกลุ่ม ORI โดยก่อตั้งจากทีมงานดั้งเดิมที่ดำเนินการบริหารจัดการโครงการต่าง ๆ ในเครือของ ORI มาอย่างยาวนาน HHR มีทีมผู้บริหารและคณะทำงานที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และความรู้ทางการตลาดในการหาผู้เช่าเชิงลึก และสามารถบริหารจัดการกระบวนการจัดการอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมืออาชีพ ตั้งแต่การทำการตลาดเพื่อหาลูกค้า การเจรจาเช่า และการให้บริการดูแลรักษาห้องชุด โดย HHR สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพยากรต่าง ๆ ได้แบบบูรณาการ ในฐานะบริษัทในเครือของ ORI ทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเชื่อว่า HHR ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินของโครงการเป็นอย่างดี จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้อย่างราบรื่น โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดผลตอบแทนให้แก่ HHR ที่ขึ้นกับผลการดำเนินงานของทรัพย์สินของโครงการเป็นหลักและเทียบเคียงได้กับราคาตลาด ทำให้ผู้ลงทุนสามารถมั่นใจได้ว่า HHR จะปฏิบัติตามหน้าที่ให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล

อย่างไรก็ดี เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น มิได้ผูกขาดกับ HHR สำหรับการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงผู้เดียวตลอดอายุโครงการ โดยกรณีที่ HHR ไม่สามารถดำเนินงานได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถพิจารณาเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จาก HHR เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นได้ตามความเหมาะสม โดยผู้ลงทุนสามารถพิจารณาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายละเอียดดังกล่าวได้ในสรุปสาระสำคัญของสัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดได้ในเอกสารแนบ 4 และสามารถพิจารณาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายละเอียดเกี่ยวกับ HHR ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของโครงการในครั้งนี้ได้ใน ส่วนที่ 3 ข้อ 2.3

## 5. สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการที่นำมาออกโทเคนดิจิทัลได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. ทั้ง 2 ราย ได้แก่ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟเพรชัล จำกัด ได้เลือกใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีรายได้ (Income Approach) ในการกำหนดมูลค่าของทรัพย์สิน และใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) ในการสอบทาน ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการแล้ว ไม่พบเหตุอันควรเชื่อหรือสงสัยว่าสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวหรือเหตุการณ์ ต่าง ๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ โดยสามารถสรุปมูลค่าประเมินของทรัพย์สินได้ดังต่อไปนี้

### โครงการ พาร์ค อารีจัน พร้อมพงษ์

รายการ	มูลค่าทรัพย์สินของโครงการตามราคาตลาด (ล้านบาท)		มูลค่าต่ำสุด (ล้านบาท)	มูลค่าทรัพย์สินเฉลี่ย (ล้านบาท)
	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟเพรชัล จำกัด		
<b>วิธีรายได้ (Income Approach)</b>				
มูลค่า ณ วันประเมินมูลค่าสินทรัพย์	1,518	1,487	1,487	1,503
<b>วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach)</b>				
มูลค่า ณ วันประเมินมูลค่าสินทรัพย์	1,711	1,354	1,354	1,533

### โครงการ พาร์ค อารีจัน พญาไท

รายการ	มูลค่าทรัพย์สินของโครงการตามราคาตลาด (ล้านบาท)		มูลค่าต่ำสุด (ล้านบาท)	มูลค่าทรัพย์สินเฉลี่ย (ล้านบาท)
	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟเพรชัล จำกัด		
<b>วิธีรายได้ (Income Approach)</b>				
มูลค่า ณ วันประเมินมูลค่าสินทรัพย์	1,179	1,087	1,179	1,183
<b>วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach)</b>				
มูลค่า ณ วันประเมินมูลค่าสินทรัพย์	1,353	1,099	1,099	1,226

## โครงการ พาร์ค อารีจิ้น ทองหล่อ

รายการ	มูลค่าทรัพย์สินของโครงการตามราคาตลาด (ล้านบาท)		มูลค่าต่ำสุด (ล้านบาท)	มูลค่าทรัพย์สินเฉลี่ย (ล้านบาท)
	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟเพรชัล จำกัด		
<b>วิธีรายได้ (Income Approach)</b>				
มูลค่า ณ วันประเมินมูลค่าสินทรัพย์	983	1,087	983	1,035
<b>วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach)</b>				
มูลค่า ณ วันประเมินมูลค่าสินทรัพย์	1,088	994	994	1,041

## 5.1 วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่า

ในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของโครงการ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟเพรชัล จำกัด ได้เลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) นอกจากนี้ทั้ง 2 บริษัทยังใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) เพื่อใช้ในการสอบทานวิธีรายได้ (Income Approach)

## 5.2 สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่า

## โครงการ พาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์

สมมติฐาน	โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ซี.ไอ.ที.แอฟเพรชัล จำกัด
วันที่ประเมินมูลค่า	15 ธันวาคม 2565	15 ธันวาคม 2565
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) ในการสรุปมูลค่า และสอบทานมูลค่าด้วยวิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach)	
จำนวนห้องชุด	138 ห้อง	
พื้นที่รวม	5,005.60 ตารางเมตร	
ระยะเวลาการประเมิน	ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้เป็นระยะเวลา 10 ปี โดยเริ่มมีการจำหน่ายทรัพย์สินในปีที่ 6 เป็นต้นไป	
อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy Rate)	ปีที่ 1: ร้อยละ 60.00 ปีที่ 2: ร้อยละ 70.00 ปีที่ 3: ร้อยละ 80.00 ปีที่ 4-10: ร้อยละ 85.00	ปีที่ 1: ร้อยละ 50.00 ปีที่ 2: ร้อยละ 70.00 ปีที่ 3-10: ร้อยละ 85.00
อัตราค่าเช่า และอัตราการเติบโต	1 ห้องนอน: 35,000 บาทต่อเดือน และค่าเช่ามีการเติบโตร้อยละ 3.00 ต่อปี 2 ห้องนอน: 65,000 บาทต่อเดือน และค่าเช่ามีการเติบโตร้อยละ 3.00 ต่อปี	อัตราค่าเช่าห้องพักเฉลี่ย: 1,160 บาท/ตารางเมตร/เดือน และค่าเช่ามีการเติบโตร้อยละ 3.00 ต่อปี
รายได้ค่าบริการ	คิดเป็นร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าห้องพัก (สุทธิจากต้นทุนที่เกี่ยวข้อง)	คิดเป็นร้อยละ 8.00 ของรายได้ค่าเช่าห้องพัก (ก่อนหักต้นทุนที่เกี่ยวข้อง)
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย	ต้นทุนสำหรับรายได้ค่าบริการ: ไม่มี เนื่องจากประมาณการรายได้ค่าบริการสุทธิจากต้นทุนที่เกี่ยวข้องแล้ว ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน: ร้อยละ 9.75 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์: ร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าส่วนกลาง: 65 บาท/ตารางเมตร/เดือน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง: ตามราคาประเมินราชการ	ต้นทุนสำหรับรายได้ค่าบริการ: ร้อยละ 32.50 ของรายได้ค่าบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน: ร้อยละ 8.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์: ร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าส่วนกลาง: 65 บาท/ตารางเมตร/เดือน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง: ร้อยละ 0.10 ของราคาประเมินทุนทรัพย์
เงินสำรองสำหรับการซ่อมบำรุง	ปีที่ 1-5: ร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ปีที่ 6-10: ร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
อัตราคิดลด	ร้อยละ 8.00	ร้อยละ 8.00 สำหรับรายได้จากค่าเช่าห้องชุด ร้อยละ 6.00 สำหรับรายได้จำหน่ายทรัพย์สิน
ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ	ร้อยละ 8.30 ของรายได้จำหน่ายทรัพย์สิน	ร้อยละ 7.30 ของรายได้จำหน่ายทรัพย์สิน
แผนการจำหน่ายทรัพย์สิน	ปีที่ 6: ร้อยละ 10.00 ของทรัพย์สินของโครงการ ปีที่ 7: ร้อยละ 15.00 ของทรัพย์สินของโครงการ ปีที่ 8: ร้อยละ 20.00 ของทรัพย์สินของโครงการ ปีที่ 9: ร้อยละ 25.00 ของทรัพย์สินของโครงการ ปีที่ 10: ร้อยละ 30.00 ของทรัพย์สินของโครงการ	



## โครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท

สมมติฐาน	โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ซี.ไอ.ที.แอฟเพรชัล จำกัด
วันที่ประเมินมูลค่า	15 ธันวาคม 2565	15 ธันวาคม 2565
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) ในการสรุปมูลค่า และสอบทานมูลค่าด้วยวิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach)	
จำนวนห้องชุด	123 ห้อง	
พื้นที่รวม	3,848.50 ตารางเมตร	
ระยะเวลาการประเมิน	ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้เป็นระยะเวลา 10 ปี โดยเริ่มมีการจำหน่ายทรัพย์สินในปีที่ 6 เป็นต้นไป	
อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy Rate)	ปีที่ 1: ร้อยละ 60.00 ปีที่ 2: ร้อยละ 70.00 ปีที่ 3: ร้อยละ 80.00 ปีที่ 4-10: ร้อยละ 85.00	ปีที่ 1: ร้อยละ 50.00 ปีที่ 2: ร้อยละ 70.00 ปีที่ 3-10: ร้อยละ 85.00
อัตราค่าเช่า และอัตราการเติบโต	ประเภท 1 ห้องนอน: 39,000 บาทต่อเดือน และค่าเช่ามีการเติบโตร้อยละ 3.00 ต่อปี ประเภท 2 ห้องนอน: 54,000 บาทต่อเดือน และค่าเช่ามีการเติบโตร้อยละ 3.00 ต่อปี	อัตราค่าเช่าห้องพักเฉลี่ย: 1,180 บาท/ตารางเมตร/เดือน และค่าเช่ามีการเติบโตร้อยละ 3.00 ต่อปี
รายได้ค่าบริการ	คิดเป็นร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าห้องพัก (สุทธิตามต้นทุนที่เกี่ยวข้อง)	คิดเป็นร้อยละ 8.00 ของรายได้ค่าเช่าห้องพัก (ก่อนหักต้นทุนที่เกี่ยวข้อง)
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย	ต้นทุนสำหรับรายได้ค่าบริการ: ไม่มี เนื่องจากประมาณการรายได้ค่าบริการสุทธิตามต้นทุนที่เกี่ยวข้องแล้ว ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน: ร้อยละ 9.75 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์: ร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าส่วนกลาง: 95 บาท/ตารางเมตร/เดือน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง: ตามราคาประเมินราชการ	ต้นทุนสำหรับรายได้ค่าบริการ: ร้อยละ 32.50 ของรายได้ค่าบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน: ร้อยละ 8.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์: ร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าส่วนกลาง: 95 บาท/ตารางเมตร/เดือน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง: ร้อยละ 0.10 ของราคาประเมินทุนทรัพย์
เงินสำรองสำหรับการซ่อมบำรุง	ปีที่ 1-5: ร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ปีที่ 6-10: ร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
อัตราคิดลด	ร้อยละ 8.00	ร้อยละ 8.00 สำหรับรายได้จากค่าเช่าห้องชุด ร้อยละ 6.00 สำหรับรายได้จำหน่ายทรัพย์สิน
ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ	ร้อยละ 8.30 ของรายได้จำหน่ายทรัพย์สิน	ร้อยละ 7.30 ของรายได้จำหน่ายทรัพย์สิน
แผนการจำหน่ายทรัพย์สิน	ปีที่ 6: ร้อยละ 10.00 ของทรัพย์สินของโครงการ ปีที่ 7: ร้อยละ 15.00 ของทรัพย์สินของโครงการ ปีที่ 8: ร้อยละ 20.00 ของทรัพย์สินของโครงการ ปีที่ 9: ร้อยละ 25.00 ของทรัพย์สินของโครงการ ปีที่ 10: ร้อยละ 30.00 ของทรัพย์สินของโครงการ	

## โครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ

สมมติฐาน	โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ซี.ไอ.ที.แอฟเพรชัล จำกัด
วันที่ประเมินมูลค่า	15 ธันวาคม 2565	15 ธันวาคม 2565
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) ในการสรุปมูลค่า และสอบทานมูลค่าด้วยวิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach)	
จำนวนห้องชุด	100 ห้อง	
พื้นที่รวม	3,597.93 ตารางเมตร	
ระยะเวลาการประเมิน	ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้เป็นระยะเวลา 10 ปี โดยเริ่มมีการจำหน่ายทรัพย์สินในปีที่ 6 เป็นต้นไป	
อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy Rate)	ปีที่ 1: ร้อยละ 60.00 ปีที่ 2: ร้อยละ 70.00 ปีที่ 3: ร้อยละ 80.00 ปีที่ 4-10: ร้อยละ 85.00	ปีที่ 1: ร้อยละ 50.00 ปีที่ 2: ร้อยละ 70.00 ปีที่ 3-10: ร้อยละ 85.00
อัตราค่าเช่า และอัตราการเติบโต	1 ห้องนอน: 39,000 บาทต่อเดือน และค่าเช่ามีการเติบโตร้อยละ 3.00 ต่อปี 2 ห้องนอน: 54,000 บาทต่อเดือน และค่าเช่ามีการเติบโตร้อยละ 3.00 ต่อปี	อัตราค่าเช่าห้องพักเฉลี่ย: 1,180 บาท/ตารางเมตร/เดือน และค่าเช่ามีการเติบโตร้อยละ 3.00 ต่อปี
รายได้ค่าบริการ	คิดเป็นร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าห้องพัก (สุทธิจากต้นทุนที่เกี่ยวข้อง)	คิดเป็นร้อยละ 8.00 ของรายได้ค่าเช่าห้องพัก (ก่อนหักต้นทุนที่เกี่ยวข้อง)
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย	ต้นทุนสำหรับรายได้ค่าบริการ: ไม่มี เนื่องจากประมาณการรายได้ค่าบริการสุทธิจากต้นทุนที่เกี่ยวข้องแล้ว ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน: ร้อยละ 9.75 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์: ร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าส่วนกลาง: 95 บาท/ตารางเมตร/เดือน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง: 40 บาท/ตาราง เมตร/ปี และมีการเติบโตร้อยละ 4.00 ต่อปี	ต้นทุนสำหรับรายได้ค่าบริการ: ร้อยละ 32.50 ของรายได้ค่าบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน: ร้อยละ 8.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์: ร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าส่วนกลาง: 95 บาท/ตารางเมตร/เดือน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง: ร้อยละ 0.10 ของราคาประเมินทุนทรัพย์
เงินสำรองสำหรับการซ่อมบำรุง	ปีที่ 1-5: ร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ปีที่ 6-10: ร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
อัตราคิดลด	ร้อยละ 8.00	ร้อยละ 8.00 สำหรับรายได้จากค่าเช่าห้องชุด ร้อยละ 6.00 สำหรับรายได้จำหน่ายทรัพย์สิน
ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ	ร้อยละ 8.30 ของรายได้จำหน่ายทรัพย์สิน	ร้อยละ 7.30 ของรายได้จำหน่ายทรัพย์สิน
แผนการจำหน่ายทรัพย์สิน	ปีที่ 6: ร้อยละ 10.00 ของทรัพย์สินของโครงการ ปีที่ 7: ร้อยละ 15.00 ของทรัพย์สินของโครงการ ปีที่ 8: ร้อยละ 20.00 ของทรัพย์สินของโครงการ ปีที่ 9: ร้อยละ 25.00 ของทรัพย์สินของโครงการ ปีที่ 10: ร้อยละ 30.00 ของทรัพย์สินของโครงการ	

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ได้สอบถามสมมติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เช่น อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy Rate) อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และอัตราคิดลด โดยไม่พบเหตุอันควรเชื่อหรือสงสัยว่าสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าว เนื่องจากการประมาณการดังกล่าวประมาณการจากข้อมูลในปัจจุบัน ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในอนาคตอาจจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินของโครงการได้

### 5.3 ความสมเหตุสมผลของมูลค่าลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินของโครงการ

สำหรับการลงทุนในโครงการนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะระดมทุนในมูลค่ารวมไม่เกิน 3,500 ล้านบาท โดยจะนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์ ดังนี้ (1) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญา RSTA ที่อ้างอิงกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการตลอดอายุโครงการ รวมมูลค่าทั้งหมด 2,304-3,354 ล้านบาท และ (2) ใช้ในการชำระค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล ชำระคืนเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนในครั้งนี้ (ถ้ามี) และเป็นเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกลุ่มผู้ออกโทเคนดิจิทัล จำนวน 96-146 ล้านบาท

ราคาที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล อ้างอิงจากมูลค่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินของโครงการ โดยมูลค่าสินทรัพย์ของโครงการตามราคาตลาดที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย คือ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟเพรชัล จำกัด มีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สิน	ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าสินทรัพย์ของโครงการตามราคาตลาด (ล้านบาท)		มูลค่าต่ำสุดสำหรับวิธี Income Approach (ล้านบาท)
		Income Approach	Market Comparison Approach	
ห้องชุดของโครงการพาร์ค ออร์จีน พร้อมพงษ์	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด	1,518	1,711	1,487
	บริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟเพรชัล จำกัด	1,487	1,354	
ห้องชุดของโครงการพาร์ค ออร์จีน พญาไท	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด	1,179	1,353	1,179
	บริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟเพรชัล จำกัด	1,187	1,099	
ห้องชุดของโครงการพาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด	983	1,088	983
	บริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟเพรชัล จำกัด	1,087	994	

มูลค่าลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินของโครงการที่ระดมทุนในครั้งนี้มีมูลค่าไม่เกิน 3,500 ล้านบาท โดยมูลค่าระดมทุนเป็นมูลค่าที่ต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์ของโครงการตามราคาตลาดตามวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 3,649 ล้านบาท โดยต่ำกว่าเป็นจำนวน 149 ล้านบาท ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของโครงการตามราคาตลาดของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 รายใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) นอกจากนี้ทั้ง 2 บริษัท ใช้วิธีคิดจากวิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison) เพื่อใช้ในการสอบทานวิธีรายได้ (Income Approach)

อย่างไรก็ดี ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าว เนื่องจากประมาณการดังกล่าวประมาณการจากข้อมูลในปัจจุบัน ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในอนาคตอาจจะส่งผลถึงมูลค่าของทรัพย์สินของโครงการ และผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจมีมุมมองที่แตกต่างกันออกไป โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถพิจารณาเทียบเคียงผลตอบแทนจากการลงทุน และความเสี่ยงกับการลงทุนประเภทอื่นที่ใกล้เคียงกันก่อนตัดสินใจลงทุน

## 6. แนวทางการกำหนดอัตราค่าเช่า และระยะเวลาสัญญาเช่า

เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของโครงการ ได้มอบหมายหน้าที่ในการกำหนดอัตราค่าเช่าและการเจรจาเช่ากับผู้เช่าให้กับ HHR ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหน้าที่ของ HHR ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในเอกสารแนบ 4 โดย HHR มีแนวทางในการกำหนดอัตราค่าเช่า ดังนี้

1) พิจารณาจากประเภท ขนาด และทำเลของห้องชุด รวมถึงบริการเสริมต่าง ๆ ที่ให้บริการโดย HHR ซึ่งผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะใช้บริการ

2) พิจารณาจากอัตราค่าเช่าในโครงการคอนโดมิเนียมหรือ Serviced Apartment อื่นที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและมีการกำหนดตำแหน่งของผลิตภัณฑ์ (Market Positioning) ใกล้เคียงกับทรัพย์สินของโครงการ

3) พิจารณาจากต้นทุนในการดำเนินงาน ประกอบกับอัตราผลกำไรที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าเหมาะสม และสามารถแข่งขันกับโครงการคอนโดมิเนียมหรือ Serviced Apartment ในบริเวณใกล้เคียงได้

นอกจากนี้ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ยังมีแนวทางการปล่อยเช่าทรัพย์สินของโครงการให้แก่ผู้เช่าในระยะเวลาของสัญญาเช่า 3 เดือนขึ้นไป และเน้นการหากลุ่มผู้เช่าจากทั้งผู้เช่าที่เป็นรายบุคคลและกลุ่มลูกค้าบริษัท โดยสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาเช่าสั้นจะมีอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาเช่ายาวนานกว่า ทั้งนี้ เพื่อให้การกำหนดอัตราค่าเช่าโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โปร่งใส และคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำรายงานหรือนำส่งข้อมูลรายชื่อลูกค้าที่มีความสนใจจะเช่าทรัพย์สินของโครงการเป็นรายไตรมาสให้แก่ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ในรายงานดังกล่าวจะระบุ ทำเลที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย อัตราค่าเช่า และรายละเอียดของอาคารห้องชุดที่ลูกค้ามีความประสงค์ที่จะเช่า



7. แนวทางการรับประกันรายรับสุทธิต

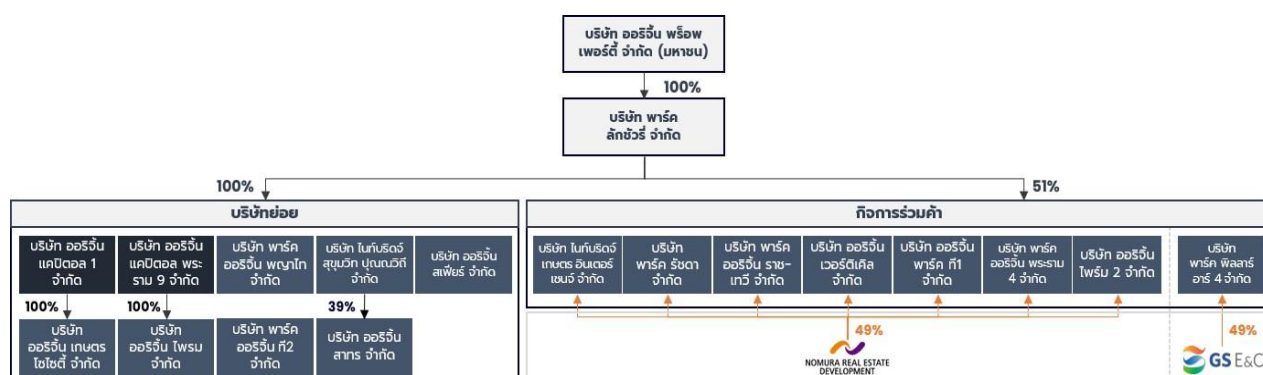
7.1 แนวทางและสาระสำคัญของร่างสัญญารับประกันรายรับสุทธิต

โปรดพิจารณาสาระสำคัญของร่างสัญญารับประกันรายรับสุทธิตในเอกสารแนบ 5

7.2 ข้อมูลของผู้รับประกันรายรับสุทธิต

PARK ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิตมี ORI เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100.00 โดย ORI เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีกลุ่มครอบครัวจวงจวงเอกเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ โดยรายละเอียดเกี่ยวกับผู้รับประกันรายรับสุทธิตสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

บริษัท พาร์ค ลักชัวรี่ จำกัด เดิมชื่อ บริษัท พราร์ดสุขุมวิท จำกัด ซึ่งบริหารจัดการโดยกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม ต่อมาในปี 2560 ORI ได้ดำเนินการเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดจากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมและเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท พาร์ค ลักชัวรี่ จำกัด โดยบริษัท พาร์ค ลักชัวรี่ จำกัด เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105556037981) จดทะเบียนตั้งเมื่อ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรสน์ ชั้น 12เอ ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000,000 บาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อันประกอบไปด้วยโครงการคอนโดมิเนียมระดับกลางถึงบน โดยเน้นการพัฒนาโครงการตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมถึงพื้นที่ใกล้เคียงกับจุดเชื่อมต่อการเดินทางที่สำคัญ เช่น ย่านพระราม 9 พร้อมพงษ์ สาทร ราชเทวี พญาไท จุฬา-สามย่าน อ่อนนุช เกษตร รัชดา เป็นต้น แนวคิดในการพัฒนาโครงการจะเน้นการออกแบบและตกแต่งภายในที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ ออกแบบพื้นที่ใช้สอยให้สามารถใช้ประโยชน์สูงสุด มีการใช้นวัตกรรมใหม่ ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับวิถีชีวิตปัจจุบัน รวมทั้งยังเลือกใช้วัสดุที่มีมาตรฐานและการบริการหลังการขายที่มีคุณภาพเพื่อตอบสนองการใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัยได้อย่างสมบูรณ์แบบ



### 7.3 อันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกันรายรับสุทธิ

ปัจจุบัน PARK ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิเป็นบริษัทจำกัด ไม่ได้มีการจัดทำจัดอันดับความน่าเชื่อถือ อย่างไรก็ตามผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้พิจารณาถึงผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของ PARK ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา ซึ่งแสดงผลการดำเนินงานดี มีกำไรประมาณปีละ 750-850 ล้านบาท มีการจ่ายเงินปันผลได้ปีละประมาณ 900-1,200 ล้าน เห็นได้ว่า PARK มีกระแสเงินสดรับสุทธิมากกว่าเงินรับประกันผลตอบแทนสูงสุด ที่ 175 ล้านบาท โดยเหตุที่ PARK มีเงินสด ณ สิ้นปีอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจาก PARK ได้พิจารณานำเงินสดส่วนที่เหลือเกินความจำเป็นในการดำเนินงานจ่ายเป็นเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นของ PARK โดยทาง RealX จะมีการสื่อสารกับ PARK ถึงผลการดำเนินงานรายไตรมาส เพื่อให้ PARK เตรียมเงินสำรองจ่ายผลตอบแทนตามที่ได้รับประกัน (หากมี)

นอกจากนี้จากแผนธุรกิจของ PARK ในปัจจุบันคาดว่าจะมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และกระแสเงินสดจากเงินปันผลที่ได้รับจากการลงทุนในบริษัทร่วมค้า รวมกันเฉลี่ยปีละประมาณ 900-1,000 ล้านบาท โดย PARK มีโครงการพร้อมขายและแผนเปิดโครงการ ดังนี้

โครงการที่พร้อมโอนและรับรู้รายได้ปัจจุบัน จำนวน 9 โครงการ ได้แก่

- 1.) Knightsbridge Space Rama 9
- 2.) Knightsbridge Space Ratchayothin
- 3.) Knightsbridge Kaset Society
- 4.) Knightsbridge Prime Onnut
- 5.) Knightsbridge Collage Ramkamhaeng
- 6.) Knightsbridge Phaholyothin Interchange
- 7.) Park Origin Phayathai
- 8.) Park Origin Phromphong
- 9.) Park Origin Thong Lor

โครงการที่มีกำหนดสร้างเสร็จและจะรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป จำนวน 4 โครงการ ได้แก่

- 1.) SO Origin Kaset Interchange
- 2.) SOHO Bangkok Ratchada
- 3.) Park Origin Ratchathewi
- 4.) Park Origin Chula-Samyan

7.4 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของ บริษัท พาร์ค ลักชัวรี่ จำกัด ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิของโครงการ  
งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ (ตรวจสอบ)

งบแสดงฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	ณ วันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	24.56	0.26%	112.33	1.32%	26.67	0.26%
ลูกหนี้อื่น	222.22	2.39%	181.94	2.13%	573.47	5.50%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	768.53	8.28%	1,042.82	12.22%	3,212.20	30.81%
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	3,583.14	38.61%	2,880.62	33.76%	2,082.01	19.97%
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง	7.56	0.08%	4.41	0.05%	0.17	0.00%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	53.78	0.58%	72.87	0.85%	16.81	0.16%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>4,659.80</b>	<b>50.21%</b>	<b>4,295.00</b>	<b>50.34%</b>	<b>5,911.34</b>	<b>56.71%</b>
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	2,066.64	22.27%	1,358.82	15.93%	1,585.88	15.21%
เงินลงทุนในการร่วมค้า	2,425.02	26.13%	2,690.55	31.53%	2,777.11	26.64%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	108.72	1.17%	104.83	1.23%	9.94	0.10%
อาคารและอุปกรณ์	16.40	0.18%	5.18	0.06%	127.6	1.22%
สินทรัพย์และสิทธิการใช้	-	-	14.89	0.17%	12.10	0.00%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.22	0.00%	0.17	0.00%	0.12	0.00%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	3.22	0.03%	62.94	0.74%	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	0.16	0.00%	0.10	0.00%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>4,620.22</b>	<b>49.79%</b>	<b>4,237.54</b>	<b>49.66%</b>	<b>4,512.86</b>	<b>43.29%</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>9,280.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,532.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,424.20</b>	<b>100.00%</b>
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	830.86	8.95%	748.57	8.77%	530.11	5.09%
เงินประกันงานก่อสร้าง	26.93	0.29%	23.94	0.28%	4.88	0.05%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	3.95	0.04%	0.80	0.01%	0.11	0.00%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,193.37	55.96%	5,475.94	64.18%	7,402.06	71.01%
เงินกู้ยืมระยะยาว	862.31	9.29%	359.23	4.21%	248.17	2.38%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	2.33	0.03%	2.06	0.02%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	83.91	0.90%	24.31	0.28%	29.53	0.28%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.00	-	0.00	-	3.56	0.03%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	22.13	0.24%	18.19	0.21%	28.65	0.27%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>7,023.46</b>	<b>75.68%</b>	<b>6,653.30</b>	<b>77.98%</b>	<b>8,249.12</b>	<b>79.13%</b>
เงินกู้ยืมระยะยาว	527.55	5.68%	578.13	6.78%	907.45	8.71%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	12.98	0.15%	10.92	0.10%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2.26	0.02%	4.77	0.06%	5.55	0.05%
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>529.81</b>	<b>5.71%</b>	<b>595.87</b>	<b>6.98%</b>	<b>923.92</b>	<b>8.86%</b>

<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>7,553.27</b>	<b>81.39%</b>	<b>7,249.17</b>	<b>84.96%</b>	<b>9,173.03</b>	<b>88.00%</b>
ทุนเรือนหุ้น	1,000.00	10.78%	1,000.00	11.72%	1,000.00	9.59%
สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	4.75	0.05%	7.04	0.08%	7.51	0.07%
กำไรสะสม	721.99	7.78%	176.33	2.07%	143.66	1.38%
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,726.74</b>	<b>18.61%</b>	<b>1,283.37</b>	<b>15.04%</b>	<b>1,251.17</b>	<b>12.00%</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>9,280.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,532.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,424.20</b>	<b>100.00%</b>
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	2.33	0.03%	2.06	0.02%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	83.91	0.90%	24.31	0.28%	29.53	0.28%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.00	-	0.00	-	3.56	0.03%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	22.13	0.24%	18.19	0.21%	28.65	0.27%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>7,023.46</b>	<b>75.68%</b>	<b>6,653.30</b>	<b>77.98%</b>	<b>8,249.12</b>	<b>79.13%</b>
เงินกู้ยืมระยะยาว	527.55	5.68%	578.13	6.78%	907.45	8.71%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	12.98	0.15%	10.92	0.10%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2.26	0.02%	4.77	0.06%	5.55	0.05%
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>529.81</b>	<b>5.71%</b>	<b>595.87</b>	<b>6.98%</b>	<b>923.92</b>	<b>8.86%</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>7,553.27</b>	<b>81.39%</b>	<b>7,249.17</b>	<b>84.96%</b>	<b>9,173.03</b>	<b>88.00%</b>
ทุนเรือนหุ้น	1,000.00	10.78%	1,000.00	11.72%	1,000.00	9.59%
สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	4.75	0.05%	7.04	0.08%	7.51	0.07%
กำไรสะสม	721.99	7.78%	176.33	2.07%	143.66	1.38%
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,726.74</b>	<b>18.61%</b>	<b>1,283.37</b>	<b>15.04%</b>	<b>1,251.17</b>	<b>12.00%</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>9,280.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,532.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,424.20</b>	<b>100.00%</b>

## งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ (ตรวจสอบ)

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	ณ วันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,295.54	56.07%	1,123.59	42.12%	1,479.70	58.22%
รายได้ค่าบริการโครงการ	615.66	26.65%	451.61	16.93%	523.04	20.58%
รายได้เงินปันผล	-	-	976.14	36.59%	352.12	13.85%
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	210.84	9.13%	46.43	1.74%	74.54	2.93%
กำไรจากการลดทุนของการร่วมค้า	-	-	14.94	0.56%	17.42	0.69%
รายได้ทางการเงิน	21.54	0.93%	41.87	1.57%	75.62	2.98%
รายได้อื่น	166.99	7.23%	13.20	0.49%	19.26	0.76%
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,310.56</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,667.78</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,541.70</b>	<b>100.00%</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(684.74)	(29.64%)	(736.15)	(27.59%)	(831.72)	(32.72%)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(481.59)	(20.84%)	(212.10)	(7.95%)	(286.10)	(11.26%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(45.89)	(1.99%)	(77.76)	(2.91%)	(122.87)	(4.83%)
ขาดทุนจากการลดทุนของบริษัทย่อย	-	-	(420.00)	(15.74%)	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(106.45)	(3.99%)	-	-
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(1,212.22)</b>	<b>(52.46%)</b>	<b>(1,552.46)</b>	<b>(58.19%)</b>	<b>(1,240.69)</b>	<b>(48.81%)</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>1,098.35</b>	<b>47.54%</b>	<b>1,115.32</b>	<b>41.81%</b>	<b>1,301.01</b>	<b>51.19%</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(166.34)	(7.20%)	(271.78)	(10.19%)	(305.82)	(12.03%)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	932.01	40.34%	843.54	31.62%	995.19	39.15%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(187.23)	(8.10%)	10.80	0.40%	(128.24)	(5.05%)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>744.78</b>	<b>32.23%</b>	<b>854.34</b>	<b>32.02%</b>	<b>866.94</b>	<b>34.11%</b>

### 7.5 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของ บริษัท พาร์ค ลักชัวรี จำกัด รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564 PARK มีรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 1,295.54 ล้านบาท 1,123.59 ล้านบาท และ 1,479.70 ล้านบาทตามลำดับ โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 ลดลงจากปี 2562 จำนวน 171.95 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 13.27 เนื่องจากกลุ่มลูกค้าบางส่วนไม่สามารถเข้าประเทศเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ได้ ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 ในขณะที่รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 356.11 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 31.69 จากการที่มาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 เริ่มผ่อนคลายลง ทำให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากขึ้น



### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564 PARK มีรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,295.54 ล้านบาท 1,123.59 ล้านบาท และ 1,479.70 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 ลดลงจากปี 2562 จำนวน 171.95 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 13.27 เนื่องจากกลุ่มลูกค้าบางส่วนไม่สามารถเข้าประเทศเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ได้ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 ในขณะที่รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 356.11 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 31.69 จากการที่มาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 เริ่มผ่อนคลายลงทำให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากขึ้น

### รายได้ค่าบริการโครงการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564 PARK มีรายได้ค่าบริการโครงการเท่ากับ 615.66 ล้านบาท 451.61 ล้านบาท และ 523.04 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้ค่าบริการโครงการในปี 2563 ลดลงจากปี 2562 จำนวน 164.05 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 26.64 ในขณะที่รายได้ค่าบริการโครงการในปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 71.43 ล้านบาทหรือ คิดเป็นร้อยละ 15.82 เนื่องจาก PARK มีโครงการใหม่เพิ่มขึ้นจำนวน 2 โครงการ

### ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564 PARK มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 684.74 ล้านบาท 736.15 ล้านบาท และ 831.72 ล้านบาทตามลำดับ โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นในสัดส่วนใกล้เคียงกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

### ค่าใช้จ่ายในการขาย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564 PARK มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 481.59 ล้านบาท 212.10 ล้านบาท และ 286.10 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2563 ลดลงจากปี 2562 จำนวน 269.49 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 55.96 เนื่องจากในปี 2563 ได้เกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 PARK จึงปรับรูปแบบการดำเนินงาน ด้วยการใช้แพลตฟอร์มการขายออนไลน์พร้อมทั้งสร้างทีม Everyone Can Sell จึงสามารถลดค่าใช้จ่ายในการโฆษณาทางออนไลน์รวมทั้งค่าจัดกิจกรรมโครงการ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 74.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.89 มีสาเหตุจากการเพิ่มการโฆษณาทั้งทางออนไลน์และค่าจัดกิจกรรมโครงการเนื่องจากจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้น

### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564 PARK มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 45.89 ล้านบาท 77.76 ล้านบาท และ 122.87 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มสูงขึ้นมาจากการลงทุนในกิจการร่วมค้าโดยมีจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้น

### ขาดทุนจากการลดทุนของบริษัทย่อย

เนื่องจากทาง PARK ได้ซื้อหุ้นของ บริษัท ออร์จีน สาทร จำกัดมาในราคาที่สูงกว่าราคาตามบัญชีและในปี 2563 ทาง PARK ได้รับเงินปันผลจาก บริษัท ออร์จีน สาทร จำกัด เป็นเงินจำนวนทั้งหมด 877.00 ล้านบาท และทาง บริษัท ออร์จีน สาทร จำกัด ได้มีการลดทุนจึงทำให้มีการขาดทุนจากการลดทุนของบริษัทที่เกี่ยวข้อง

### ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้อง สำหรับปี 2563 เนื่องจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 PARK ทำการประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้อง พบว่ามีผลขาดทุนจากการด้อยค่าเกิดขึ้น 106.4 ล้านบาท

### ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายนี้ประกอบไปด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร ดอกเบี้ยจ่ายบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และดอกเบี้ยจ่ายตามหนี้สินสัญญาเช่า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564 PARK มีค่าใช้จ่ายทางการเงินเท่ากับ 166.34 ล้านบาท 271.78 ล้านบาท และ 305.82 ล้านบาทตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2563 เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 105.44 ล้านบาทหรือคิดเป็น ร้อยละ 63.39 และค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 34.04 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 12.52 เนื่องจาก PARK มีการกู้ยืมเงินเพื่อใช้หมุนเวียนภายในกิจการและพัฒนาโครงการตามแผนธุรกิจ

### ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 PARK มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เท่ากับ 187.23 ล้านบาท แต่ในปี 2563 PARK มีรายได้จากภาษีเงินได้เท่ากับ 10.80 ล้านบาท ลดลง 176.43 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 94.23 เนื่องจากมีรายได้ที่ได้รับการยกเว้นภาษีและการกลับรายการทางบัญชีในปี 2563 และในปี 2564 PARK มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เท่ากับ 128.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปี 2563 เท่ากับ 139.04 ล้านบาท

### กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564 PARK มีกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดเท่ากับ 744.78 ล้านบาท 854.34 ล้านบาท และ 866.94 ล้านบาทตามลำดับ โดยกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดในปี 2563 เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 109.56 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 14.71 และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดในปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 12.6 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.47 ผันแปรตามผลการดำเนินงานตามที่กล่าวไปข้างต้น

### ฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 PARK มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 1,891.66 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.17 โดยหลักเป็นให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และลูกหนี้อื่น ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 1,923.86 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.54 โดยหลักเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารและเงินกู้ยืมของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่เพิ่มขึ้นเพื่อใช้ภายในกิจการและพัฒนาโครงการตามแผน

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลงจากปี 2563 จำนวน 32.2 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 2.5 เนื่องจากในปี 2564 บริษัทมีการปันผลระหว่างกาลจากกำไรสุทธิรายไตรมาส ส่งผลให้กำไรสะสมลดลง

## 7.6 ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กับผู้ออกโทเคนดิจิทัล เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น และทรัสต์

### ความสัมพันธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นบริษัทจำกัดก่อตั้งเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2565 โดยมี ดร. วัชรพงษ์ ชุตินันท์ นางสาวสิริพรรณ สุชาติ และนางสาวธิดารัตน์ มิธดา เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 100.00 มีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ คือ เพื่อเป็นผู้เสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์เท่านั้น จึงไม่มีความสัมพันธ์ทั้งในเชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจใด ๆ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### ความสัมพันธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น

เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น เป็นบริษัทจำกัด ก่อตั้งเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2565 โดยมีผู้ออกโทเคนดิจิทัล ดร. วัชรพงษ์ ชุตินันท์ นางสาวสิริพรรณ สุชาติ และนางสาวธิดารัตน์ มิธดา เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 100.00 มีวัตถุประสงค์เพื่อการให้เช่า และดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น จึงไม่มีความสัมพันธ์ทั้งในเชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจใด ๆ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ภายใน 15 วันหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะโอนหุ้นของเรียวเอ็กซ์ อินทิเกรชั่น ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการคุ้มครองและเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และป้องกันมิให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดของหนังสือชี้ชวน

### ความสัมพันธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับทรัสต์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บลจ. ไทยพาณิชย์”) ผู้ได้รับการแต่งตั้งเป็นทรัสต์ สำหรับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ มีความเป็นอิสระจากทั้งผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ที่ก่อตั้งโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยใช้ความชำนาญและความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ ซึ่งต้องปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้ เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี) จึงไม่มีความสัมพันธ์ทั้งในเชิงการถือหุ้น หรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจใด ๆ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

## 8. แนวทางการจำหน่ายทรัพย์สินเพื่อปิดโครงการ

การจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการจะเริ่มดำเนินการในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการ โดยเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะคำนึงถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ และผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.3 โดยทรัสต์มีหน้าที่ตรวจสอบดูแลการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว อย่างไรก็ตามเมื่อคำนึงถึงสภาพคล่องในการซื้อขายของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ในตลาดรอง และผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดแผนของการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการในแต่ละปี เพื่อป้องกันการขาดสภาพคล่องของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการ ทั้งนี้ หากภาวะตลาดคอนโดมิเนียมในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการอยู่ในสภาวะขาขึ้น และผู้ถือโทเคนดิจิทัลส่วนใหญ่มองเห็นว่าการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการเกินกว่าแผนที่กำหนดในปีดังกล่าว จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถลงมติเพื่ออนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการเกินกว่าที่กำหนดในแต่ละปีได้เช่นกัน ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการลงมติได้ในเอกสารแนบ 8

ในกรณีที่ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการได้หมดภายในระยะเวลา 10 ปี ระยะเวลาโครงการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะถูกขยายออกไป 2 ปี โดยอัตโนมัติ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจ่ายผลตอบแทนให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามกระแสเงินสดของทรัพย์สินของโครงการที่เหลืออยู่ ณ ขณะนั้น จนกว่าจะจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการได้ อย่างไรก็ตามหากผู้ออกโทเคนดิจิทัลพิจารณาแล้วว่าจำนวนห้องชุดที่เหลืออยู่ไม่คุ้มกับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่จะเกิดขึ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบ และดำเนินการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อดำเนินการจำหน่ายห้องชุดทั้งหมดที่เหลือและปิดโครงการก่อนระยะเวลา 2 ปี ที่จะถูกขยายออกไปโดยอัตโนมัติ

ทั้งนี้ หากมีการขยายระยะเวลาของโครงการของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ในกรณีที่ยังขายทรัพย์สินของโครงการไม่แล้วเสร็จหลังจากการขยายระยะเวลาของโครงการ 2 ปี ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบ และดำเนินการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำหรับการดำเนินการของโครงการต่อไป ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในเอกสารแนบ 8

## 9. หน้าที่ของผู้ให้เช่าและผู้เช่า

HHR ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการรับมอบสิทธิในการบริหารทรัพย์สินของโครงการจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับสัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ HHR ได้ในเอกสารแบบ 4 ซึ่ง HHR จะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการอย่างครบวงจรตั้งแต่การทำการตลาด การหาผู้เช่าห้องชุดการเจรจาเช่า และ HHR ยังรับหน้าที่ในการตกแต่งห้องชุดและซ่อมแซมอุปกรณ์ภายในห้องชุดให้พร้อมใช้งานอยู่ตลอดเวลา นอกจากนี้ HHR ยังให้บริการเพื่ออำนวยความสะดวกเพิ่มเติมให้แก่ผู้เช่า เช่น บริการซัก อบ รีด บริการทำความสะอาดห้องชุด บริการเปลี่ยนผ้าปูที่นอน บริการตกแต่งห้องชุด หรือบริการชำระค่าสาธารณูปโภคแทนผู้เช่า เป็นต้น ซึ่งบริการเหล่านี้เป็นบริการเสริมที่ผู้เช่ามีสิทธิที่จะเลือกใช้หรือไม่ก็ได้ โดยหน้าที่ของผู้ให้เช่าและผู้เช่าภายใต้การบริหารจัดการของ HHR มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 9.1 หน้าที่ของผู้ให้เช่าและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

หน้าที่ของ HHR ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่รับหน้าที่บริหารห้องชุดจากเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่นสามารถสรุปได้ ดังนี้

- 1) ให้การรับรองและยืนยันแก่ผู้เช่าว่าผู้เช่ามีสิทธิเด็ดขาดในการให้เช่าห้องชุด และอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในห้องชุด
- 2) ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าจะไม่ดำเนินการใด ๆ อันก่อให้เกิดการหยุดชะงักต่อการพักอาศัยของผู้เช่า เว้นแต่ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า หรือกระทำการผิดข้อสัญญาอื่นใดในสัญญาเช่า
- 3) รับผิดชอบในการบำรุงรักษาห้องชุดและอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในห้องชุดให้อยู่ในสภาพที่ดีและใช้งานได้ โดยผู้ให้เช่าจะต้องสามารถดำเนินการซ่อมแซมห้องชุดและอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในห้องชุด เมื่อได้รับการแจ้งเตือนจากผู้เช่าตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า
- 4) ดำเนินการชำระค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ รวมถึงค่าบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแทนผู้เช่า

### 9.2 หน้าที่ของผู้เช่า

หน้าที่ของผู้เช่าทรัพย์สินของโครงการที่บริหารโดย HHR สามารถสรุปได้ดังนี้

- 1) ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาเช่า ซึ่งรวมถึงข้อบังคับ กฎเกณฑ์ หรือประกาศใด ๆ ที่กำหนดโดยนิติบุคคลของอาคารชุด หรือที่กำหนดโดยผู้ให้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการใช้งานห้องชุดและอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในห้องชุด
- 2) ใช้ประโยชน์จากห้องชุดและอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในห้องชุดเพื่อการพักอาศัยเท่านั้น



3) ดูแลรักษาพื้น ผนัง เพดาน หน้าต่าง ประตู เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า รวมถึงอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในห้องชุดให้อยู่ในสภาพเดิม โดยผู้เช่าจะต้องมีการชำระค่าปรับตามจำนวนที่กำหนดหากมีรอยเลอะหรือรอยเปื้อนตามจุดต่าง ๆ ในห้องชุดหรือเกิดความเสียหายของกุญแจห้องชุด

4) อนุญาตให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนผู้ให้เช่าดำเนินการตรวจสอบสถานะของห้องชุด โดยผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งผู้เช่าล่วงหน้าก่อนการเข้าตรวจสอบสถานะห้องชุด

5) ไม่ดำเนินการต่อเติม ตกแต่ง หรือปรับเปลี่ยนสิ่งใด ๆ ในห้องชุดก่อนได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าดำเนินการต่อเติม ตกแต่ง หรือปรับเปลี่ยนสิ่งใด ๆ ในห้องชุดก่อนได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการทำให้สิ่งดังกล่าวภายในห้องชุดกลับสู่สภาพเดิม และรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการกระทำดังกล่าว

6) สิ่งใดก็ตามที่ผู้เช่านำมายึดหรือติดไว้กับอุปกรณ์ใด ๆ ภายในห้องชุดเป็นการถาวร จะกลายเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์ภายในห้องชุด ซึ่งกรรมสิทธิ์ของสิ่งของดังกล่าวจะถูกโอนไปให้ผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

7) ดำเนินการชำระค่าปรับเป็นจำนวนเงินตามจำนวนที่ระบุในกรณีที่พื้นที่ผิวของห้องชุดและอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในห้องชุดมีรอยเลอะหรือรอยเปื้อนวันบุหรี

8) ไม่ดำเนินการใช้ห้องชุดและอุปกรณ์ใด ๆ ภายในห้องชุดเพื่อกระทำความผิดกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน

9) ไม่โอนสิทธิใด ๆ ในสัญญาเช่าหรือให้เช่าช่วงห้องชุด และอุปกรณ์ใด ๆ ภายในห้องชุดแก่ผู้อื่น โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

10) ไม่กระทำการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดการรบกวนผู้พักอาศัยอื่นในอาคารชุด

11) ไม่เลี้ยงสัตว์เลี้ยงภายในห้องชุด

12) ดำเนินการแจ้งผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าในกรณีที่เกิดความเสียหาย หรือข้อบกพร่องขึ้นในห้องชุดและอุปกรณ์ ใด ๆ ภายในห้องชุดภายในระยะเวลาที่กำหนด ในกรณีที่ความเสียหายหรือข้อบกพร่องดังกล่าวเกิดจากการกระทำของผู้เช่า ครอบครัว และบริวารของผู้เช่า หรือผู้พักอาศัยที่อาศัยอยู่ร่วมกับผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมความเสียหาย หรือข้อบกพร่องดังกล่าวให้กลับสู่สภาพเดิม

13) อนุญาตให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าดำเนินการแสดงห้องชุด และอุปกรณ์ใด ๆ ภายในห้องชุดให้แก่ผู้ที่สนใจเช่าห้องชุดรายใหม่ หรือผู้ที่สนใจซื้อห้องชุด โดยผู้เช่าจะต้องมีการแจ้งเตือนผู้เช่าล่วงหน้า และอยู่ในช่วงเวลาที่กำหนดก่อนหมดสัญญาเช่าห้องชุด

14) ดำเนินการคืนกุญแจ ห้องชุด หรืออุปกรณ์ใด ๆ ในห้องชุดแก่ผู้ให้เช่าในวันสิ้นสุดสัญญาเช่า หรือวันที่มีการบอกเลิกสัญญาเช่า

15) ดำเนินการคืนห้องชุดหรืออุปกรณ์ใด ๆ ภายในห้องชุดในสภาพที่เหมือนกับวันที่ได้รับอุปกรณ์ดังกล่าว และผู้เช่าต้องดำเนินการซ่อมแซมความเสียหาย หรือขอบกพร่องให้อยู่ในสภาพที่ดี และใช้งานได้เว้นแต่ความเสียหายหรือขอบกพร่องดังกล่าวเกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติ หรือไม่ได้เกิดขึ้นจากการกระทำของผู้เช่า ครอบครัว และบริวารของผู้เช่า หรือผู้พักอาศัยที่อาศัยอยู่ร่วมกับผู้เช่า

## 10. ภาพรวมของอุตสาหกรรม

ข้อมูลในส่วนนี้ จัดทำโดยบริษัท เอ็ดมันด์ โท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ("เอ็ดมันด์") ซึ่งเป็นบริษัทวิจัย การตลาดอิสระที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นผู้จัดจ้างให้วิเคราะห์และรายงานเกี่ยวกับตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ โดยมีพื้นที่ที่ทำการศึกษได้แก่ ย่านพร้อมพงษ์ ทองหล่อ และพญาไท โดยรายงานฉบับนี้จะครอบคลุมการวิเคราะห์เกี่ยวกับ คอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัย และเพื่อการลงทุนโดยการขายต่อ หรือปล่อยเช่า

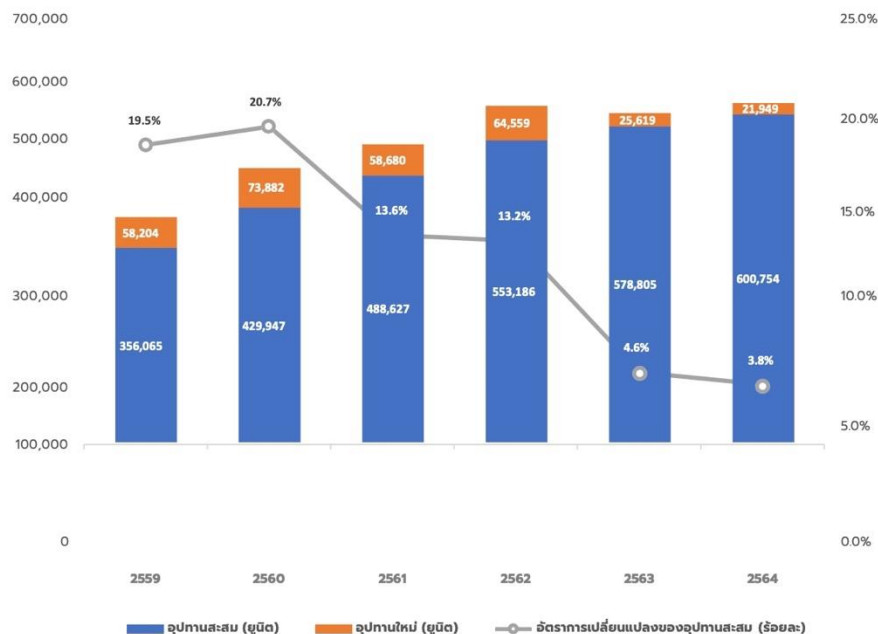
### 10.1 ภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร

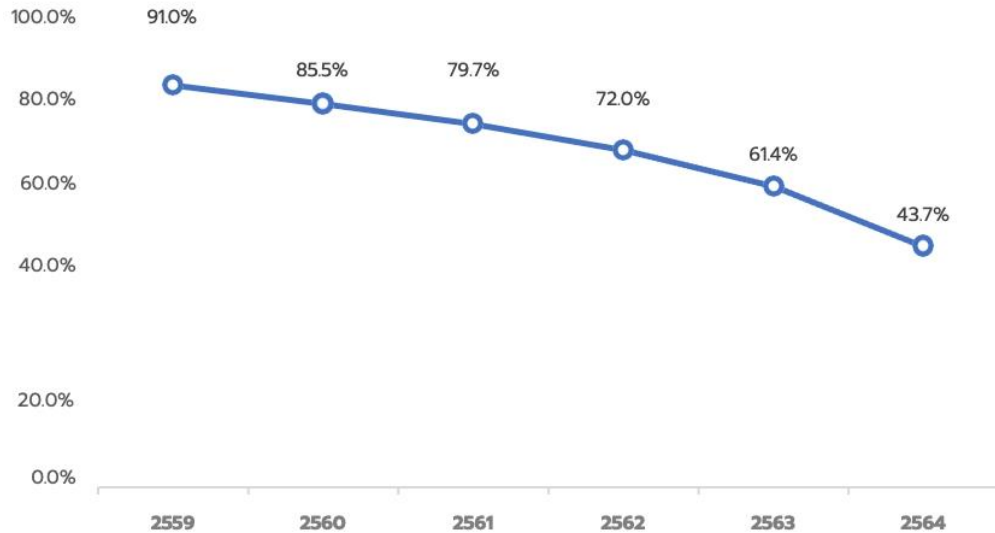
ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร มีอุปทานสะสม ณ สิ้นปี 2564 คิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 600,754 ยูนิต อุปทานสะสมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีจำนวน 578,805 ยูนิต การเพิ่มขึ้นของ อุปทานสะสมนั้นมาจากการเปิดตัวคอนโดมิเนียมโครงการใหม่ในปี 2564 โดยส่วนใหญ่เป็นคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่นอกพื้นที่ใจกลางธุรกิจหรือพื้นที่นอกเมือง (Non-CBD) ส่วนอัตราการขายตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ พบว่ามีภาระล่อตัวลงจากร้อยละ 61.4 ในปี 2563 มาอยู่ที่ร้อยละ 43.7 ในปี 2564 โดยอัตราการขายที่ชะลอตัวในปี 2564 เกิดจากผลกระทบของปัจจัยภายนอก เช่น

1) การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 ที่ทำให้เศรษฐกิจไทยชะลอตัวในปีที่ผ่านมา

2) มาตรการ Loan-to-Value ("LTV") และความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคาร และสถาบันการเงิน ทำให้ผู้ซื้อขออนุมัติสินเชื่อยากขึ้น

3) ชาวต่างชาติที่ได้ทำการจองห้องชุดคอนโดมิเนียมไว้ในช่วงก่อนการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 เพื่อเป็นที่พักอาศัยในยามเดินทางมาท่องเที่ยวในกรุงเทพฯ (Holiday Resort) หรือผู้ที่จองไว้เพื่อการลงทุนโดยการขายต่อหรือการปล่อยเช่า ไม่สามารถเดินทางมายังประเทศไทยเพื่อดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ ได้ทำการจองไว้





ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ในปี 2564 ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยลดลงที่ร้อยละ 20.1 ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคาขายเฉลี่ยในตลาดในปี 2564 คือ การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 ที่ทำให้การเปิดตัวคอนโดมิเนียมทรุดน้อยลงเป็นอย่างมาก ในขณะที่เดียวกันโครงการใหม่ที่เปิดตัวใน 2 ปีที่ผ่านมาส่วนใหญ่เป็นโครงการที่มีราคาสำหรับผู้ซื้อเข้าถึงได้ง่ายขึ้นและอยู่นอกใจกลางธุรกิจ (Non-CBD) หรือบริเวณรอบนอกกรุงเทพฯ ทำให้ราคาขายเฉลี่ยในปี 2564 ลดลงอย่างมากเมื่อเทียบกับช่วงก่อนการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019

โครงการคอนโดมิเนียมใหม่ที่จะมีการเปิดตัวในช่วงต้นปี 2565 ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่มีราคาเข้าถึงได้ง่าย (Affordable-Price Condominium) มีราคาขายไม่เกิน 3.00 ล้านบาท ตั้งอยู่พื้นที่รอบนอกของกรุงเทพฯ (Suburban) แต่ยังคงเน้นทำเลที่ใกล้แนวรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดินเพื่อความสะดวกในการเดินทาง จำนวนคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จในปี 2565 คาดว่าจะมีประมาณ 36,326 ยูนิต ลดลงจากปี 2564 ซึ่งมีจำนวนอุปทานใหม่ที่สร้างเสร็จทั้งสิ้น 37,785 ยูนิต เนื่องจากการเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2563-2564 มีน้อยลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 จึงส่งผลให้อุปทานใหม่ที่จะสร้างเสร็จในพื้นที่กรุงเทพมหานครในปี 2565 มีจำนวนน้อยลงตาม โดยในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ (CBD) มีจำนวนอุปทานใหม่ที่จะสร้างเสร็จในปีนี้มีประมาณ 7,445 ยูนิต ในขณะที่คอนโดมิเนียมที่จะสร้างเสร็จนอกพื้นที่ใจกลางธุรกิจ (Non-CBD) จะมีจำนวนประมาณ 28,881 ยูนิต

อุปทานใหม่ของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ที่เปิดตัวในช่วงเดือน มกราคม ถึง มีนาคม ปี 2565

รายชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	จำนวนยูนิต	ราคาขายเริ่มต้น
125 Sathorn	Kanden Realty	ถนนสาทร	755	5.50 ล้านบาท
RYE Sukhumvit 101/1	White Siam Development	ซอยวชิรธรรมสาริต 29/2 บางจาก	234	1.20 ล้านบาท
RYE Huamak	White Siam Development	เขตสวนหลวง	330	1.20 ล้านบาท
Regent Home Wutthakat	Regent Green Power	ถนนวุฒากาศ สนบุรี	3,098	1.20 ล้านบาท
Sena Kith Rangsit - Tiwanon	Sena Development	ถนนติวานนท์ ปทุมธานี	735	890,000 บาท
Origin Smart Complex Bangna	Origin Property & Boonpha Group	ถนนบางนา-ตราด	774	2.19 ล้านบาท
Blue Phaholyothin 35	Grand Unity	พหลโยธินซอย 35 วัฒนา	332	1.89 ล้านบาท
Origin Plug & Play Sirindhorn Station	Origin Property	ถนนสิริธร บางพลัด	1,034	2.59 ล้านบาท
Nue Z-Square Suan Luang Station	Noble Development	ถนนศรีนครินทร์	289	1.69 ล้านบาท
Nue Mega Plus Bangna	Noble Development	ถนนบางนา-ตราด	1,005	1.89 ล้านบาท
Nue Evo Ari	Noble Development	ซอยอารีย์ 1 ถนนพหลโยธิน	497	3.90 ล้านบาท
Nue District R9 Rama 9	Noble Development	ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง	1,441	2.90 ล้านบาท
Landmark @ Kasetsart TSH Station	Siamese Asset	ถนนวิภาวดีรังสิต หลักสี่	436	2.99 ล้านบาท
The Line Vibe	Sansiri	ถนนพหลโยธิน จตุจักร	940	3.29 ล้านบาท
Hi Rise Sukhumvit 101	Connexion Development	ถนนสุขุมวิท 101 (ซอยปทุมวันวิที 39)	158	1.79 ล้านบาท
<b>รวมทั้งสิ้น</b>			<b>12,058</b>	

ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ในปี 2565 คาดว่ามีแนวโน้มที่ดีขึ้นจากปีที่ผ่านมา แม้จะมีการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 สายพันธุ์ Omicron ในช่วงที่ทำการศึกษานี้อยู่ก็ตาม เนื่องจากเชื่อว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อ Omicron จะสามารถคลี่คลายลงได้ในช่วงครึ่งปีหลังของปีนี้ และด้วยอัตราการฉีดวัคซีนป้องกันเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 ในประเทศที่สูงขึ้น ซึ่งทำให้อัตราการเสียชีวิตและอัตราการป่วยขั้นรุนแรงนั้นลดน้อยลง จึงเชื่อว่ากิจกรรมทางการขายของสำนักงานขายโครงการคอนโดมิเนียมต่าง ๆ จะดำเนินการต่อไปภายใต้มาตรการป้องกันการแพร่ระบาด ในขณะที่ประชาชนมีความรู้และความเข้าใจมากขึ้นในการระมัดระวังตัวเพื่อลดความเสี่ยงในการติดเชื้อ รวมทั้งเข้าใจถึงแนวทางในการกักตัวเมื่อได้รับเชื้อ (Home Isolation) เพื่อให้เศรษฐกิจของประเทศสามารถขับเคลื่อนต่อไปได้

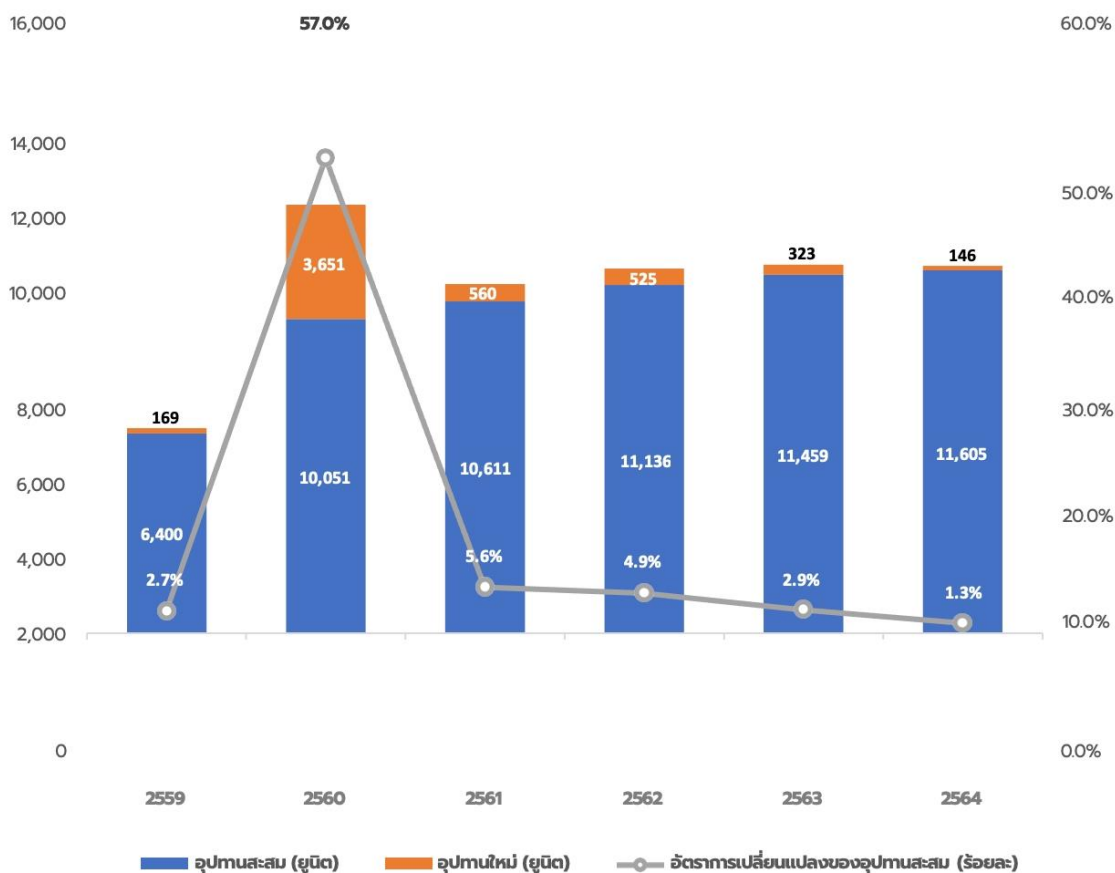


นอกจากนี้ แม้ว่าสถานการณ์สู้รบระหว่างรัสเซียและยูเครนจะส่งผลให้ราคาน้ำมันเพิ่มสูงขึ้น ราคาของปรับตัวเพิ่มขึ้น ค่าเงินบาทอ่อนตัว รวมไปถึงราคาสินค้าอุปโภคและบริโภคที่เพิ่มขึ้นตามต้นทุนการผลิต และต้นทุนการจัดส่งสินค้า ฝ่ายงานวิจัยของเอ็ดมันด์คาคด์ว่ากลุ่มที่มีรายได้และกำลังซื้อสูง จะยังคงซื้อคอนโดมิเนียมในย่านใจกลางธุรกิจหรือโครงการใหม่ ๆ ในย่านอื่นที่มีศักยภาพทางตลาดที่ดีต่อไป เพื่อเก็บเป็นทรัพย์สินและเพื่อการลงทุนโดยการปล่อยให้ชาวต่างชาติเช่า เนื่องจากเป็นการลงทุนที่มีผลตอบแทนที่ดี และมีความเสี่ยงน้อยกว่าการลงทุนประเภทอื่น

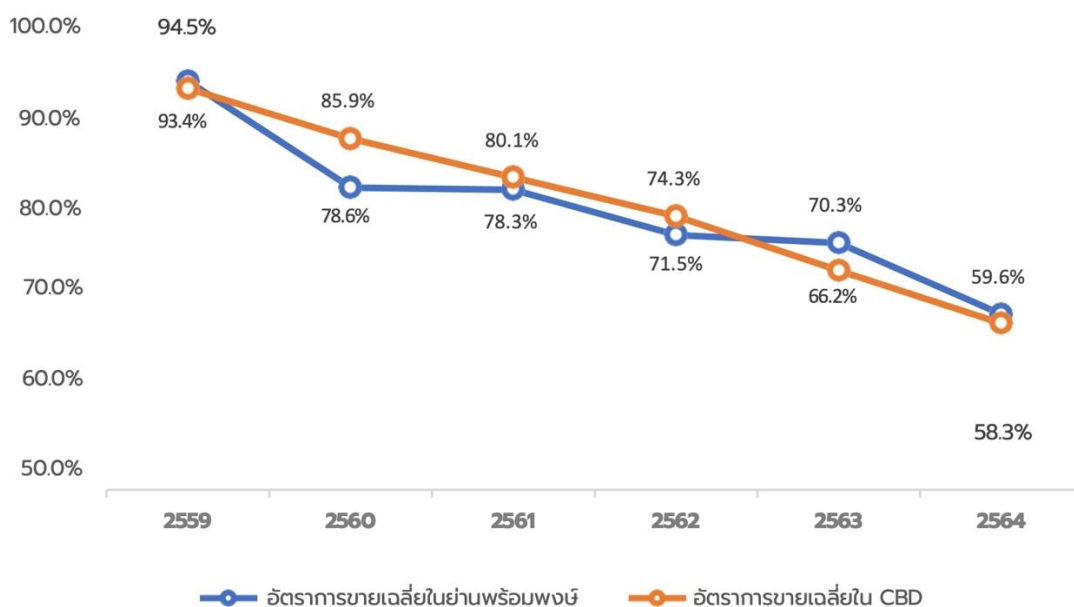
## 10.2 ภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมในพื้นที่ พร้อมพงษ์ ทองหล่อ พญาไท

### 10.2.1 ภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมในพื้นที่พร้อมพงษ์

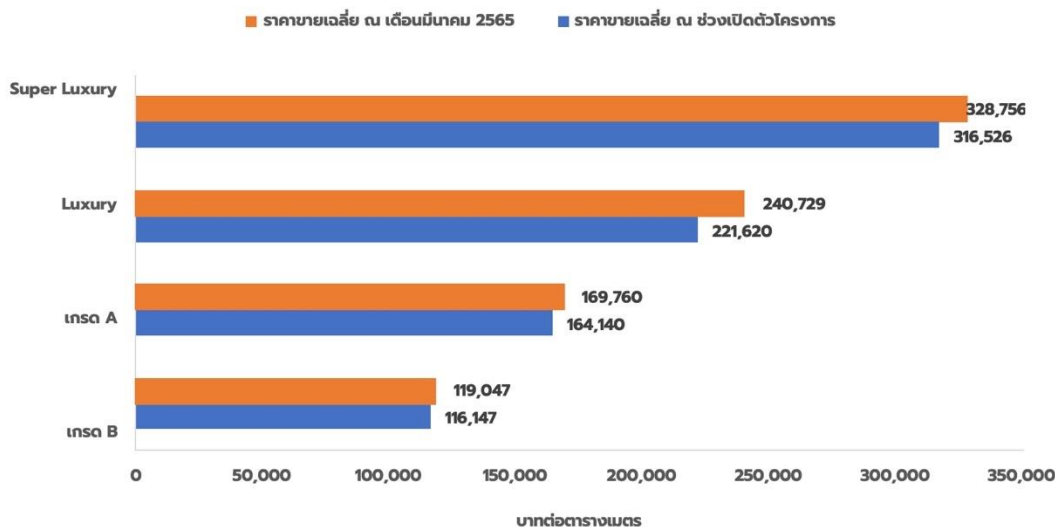
พื้นที่พร้อมพงษ์มีอุปทานสะสมในพื้นที่ทั้งหมด 11,605 ยูนิต โดยในปี 2561 - 2564 อุปทานสะสมในย่านพร้อมพงษ์เพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง เนื่องจากโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดตัวใหม่ในแต่ละปี (2561 - 2564) ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่มีจำนวนยูนิตไม่มาก และจำนวนโครงการที่เปิดตัวมีน้อยกว่าเมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งในปี 2564 มีเพียงโครงการ SCOPE Promsri (146 ยูนิต) ที่เปิดตัวในพื้นที่พร้อมพงษ์เท่านั้น



โครงการคอนโดมิเนียมในพื้นที่พร้อมพงษ์ส่วนใหญ่เน้นกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูงและลูกค้าต่างชาติ จึงทำให้บริเวณนี้เต็มไปด้วยโครงการคอนโดมิเนียมระดับบน (เกรด A) และคอนโดมิเนียมระดับหรู (เกรด Luxury และ Super Luxury) อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในพื้นที่พร้อมพงษ์พบว่าอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับอัตราการขายเฉลี่ยในย่าน CBD หรือย่านใจกลางธุรกิจที่เปิดตัวในปีเดียวกัน โครงการที่เปิดตัวในย่านพร้อมพงษ์ในปี 2564 มีอัตราการขายเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 59.6 ซึ่งสูงกว่าอัตราการขายเฉลี่ยในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ ซึ่งเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 58.3 ปัจจัยหลักที่ส่งเสริมให้อัตราการขายในพื้นที่พร้อมพงษ์อยู่ในระดับที่สูงและใกล้เคียงกับอัตราการขายเฉลี่ยในย่าน CBD นั้น มาจากทำเลของย่านพร้อมพงษ์ ซึ่งมีการคมนาคมที่สะดวกอยู่ในใจกลางเมืองที่รายล้อมไปด้วยห้างสรรพสินค้า ร้านค้า ร้านอาหาร โรงแรม อาคารสำนักงาน ทำให้บริเวณนี้เป็นที่ต้องการของชาวไทยและชาวต่างชาติ



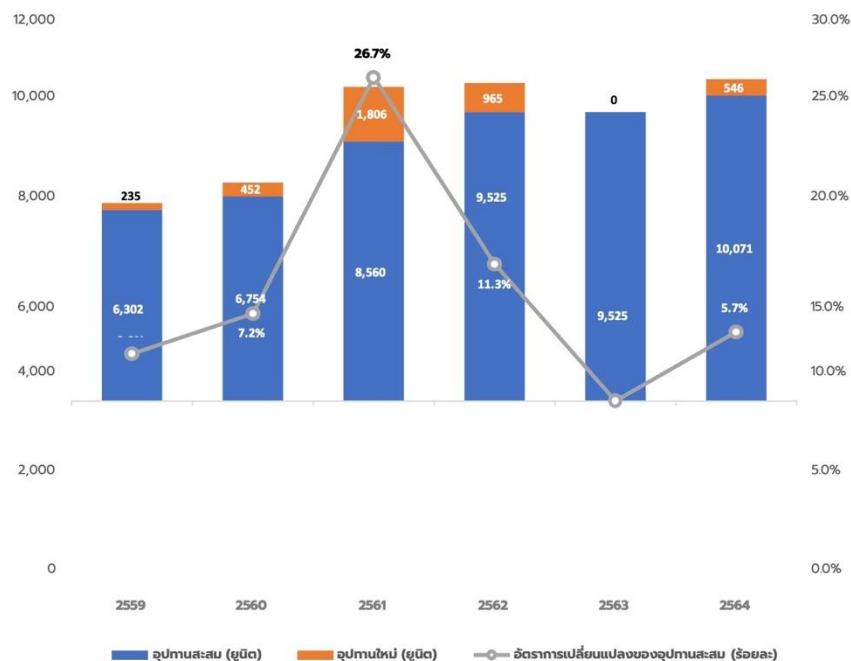
ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในย่านพร้อมพงษ์ ณ ช่วงเวลาที่ทำการศึกษาลาดนี้ มีราคาเฉลี่ยเริ่มต้นที่ 119,047 บาท ต่อตารางเมตร ซึ่งอยู่ในกลุ่มของคอนโดมิเนียมเกรด B ส่วนคอนโดมิเนียมเกรด A มีราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ตารางเมตรละ 169,760 บาท คอนโดมิเนียมในคลาส Luxury มีราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ 240,729 บาทต่อตารางเมตร ส่วนโครงการระดับ Super Luxury มีราคาขายเฉลี่ยที่ 328,756 บาทต่อตารางเมตร เมื่อเปรียบเทียบระหว่างราคาขาย ณ ช่วงที่เปิดตัวโครงการและราคาขาย ณ เดือนมีนาคม 2565 ซึ่งเป็นช่วงที่ทำการศึกษาลาดคอนโดมิเนียมในคลาสของ Luxury และ Super Luxury มีอัตราการเพิ่มของราคาขายเฉลี่ยที่ร้อยละ 8.6 และร้อยละ 3.9



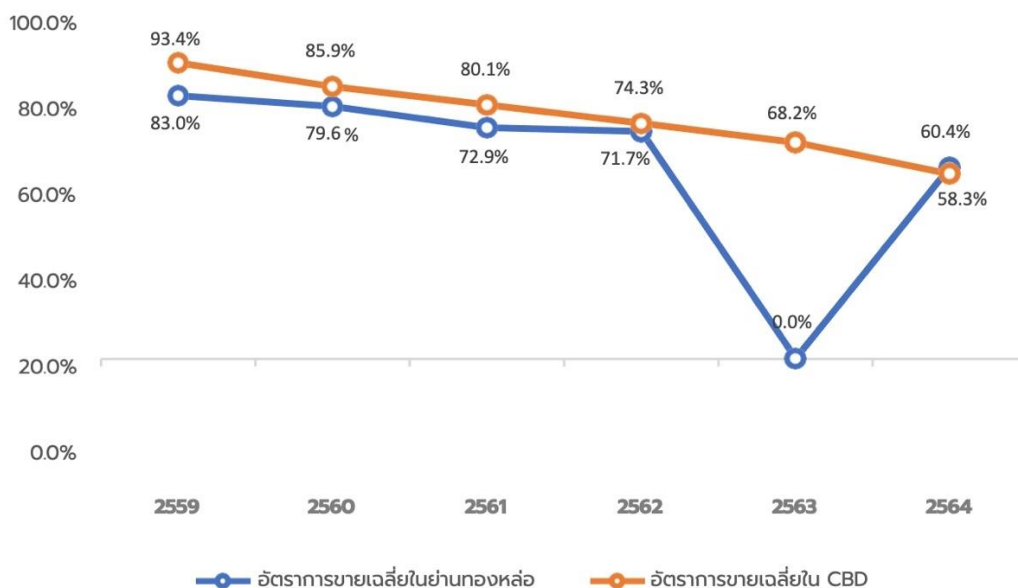
ในส่วนของศักยภาพของทำเลพร้อมพงษ์ เป็นทำเลที่นักลงทุนชาวไทยและต่างชาติจับตามอง และต้องการมากด้วยความพร้อมทางด้านคมนาคม เนื่องจากมีบริการรถไฟฟ้า BTS วิ่งผ่านตั้งแต่ สุขุมวิทตอนต้นไปจนถึงสุขุมวิทตอนปลาย และบริการรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สายสุขุมวิท ทำให้การเดินทาง สะดวกและรวดเร็ว ในด้านไลฟ์สไตล์นั้นพร้อมพงษ์เป็นบริเวณที่รายล้อมไปด้วย ห้างสรรพสินค้า เช่น The Emporium The Emquartier และในอนาคตอันใกล้จะมี The EmSphere เปิดตัว นอกจากนี้ ยังมี ร้านอาหาร ซุปเปอร์มาร์เก็ต อาคารสำนักงานเกรด A โรงเรียนนานาชาติ โรงพยาบาลชั้นนำ ทำให้มี ชาวต่างชาติที่ทำงานในไทยพักอาศัยอยู่ในพื้นที่นี้เป็นจำนวนมาก ส่วนใหญ่เป็นชาวญี่ปุ่นและยุโรป นอกจากนี้แล้วยังอยู่ใกล้สวนเบญจสิริ ซึ่งเป็นพื้นที่สีเขียวใจกลางกรุงอีกด้วย

### 10.2.2 ภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมในพื้นที่ทองหล่อ

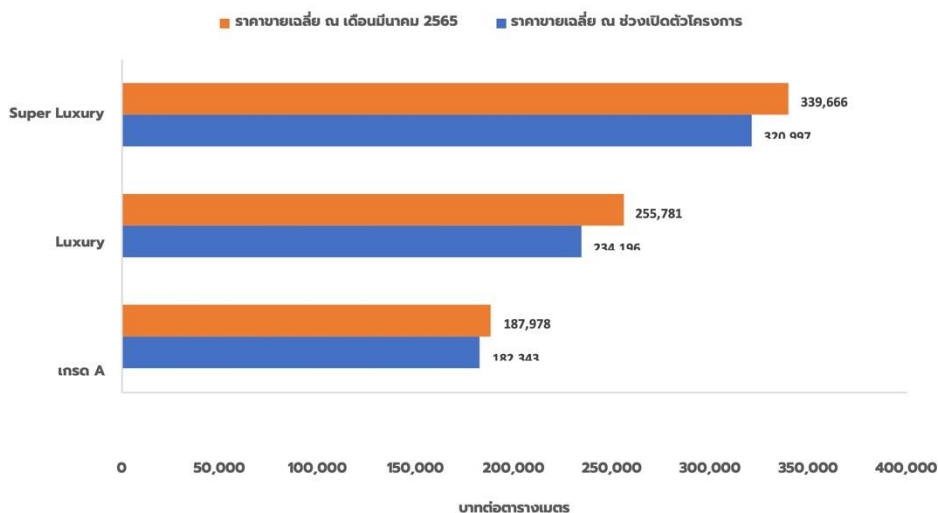
พื้นที่ทองหล่อ มีจำนวนโครงการคอนโดมิเนียมใหม่เกิดขึ้นมากมาย ทำให้มีอุปทานสะสมใน บริเวณนี้ทั้งหมด 10,071 ยูนิต อุปทานสะสมมีอัตราการเพิ่มสูงสุดที่ร้อยละ 26.7 ในปี 2561 เนื่องจากมี อุปทานใหม่เกิดขึ้น 1,806 ยูนิต โดยในปี 2561 มีชาวต่างชาติที่ทำงานอยู่บริเวณนี้ และมีนักท่องเที่ยวมา พักในย่านทองหล่อในช่วงก่อนการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 จำนวนมาก จึงเป็นโอกาส สำหรับเจ้าของโครงการต่าง ๆ ในการเปิดตัวโครงการใหม่ ๆ เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าต่างชาติที่ซื้อเพื่อ การลงทุนและเพื่อเป็นที่พักอาศัยในประเทศไทย โดยเฉพาะชาวจีน ฮ่องกง สิงคโปร์ และชาวยุโรป ทำให้ โครงการคอนโดมิเนียมใหม่ในย่านทองหล่อเกิดขึ้นมากในปี 2561 อย่างไรก็ดี ในปี 2563 ไม่พบอุปทาน ใหม่ในพื้นที่ทองหล่อ เนื่องจากประเทศไทยและทั่วโลกเผชิญกับปัญหาการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโร นา-2019 ซึ่งส่งผลกระทบต่อการเดินทางเข้าออกนอกประเทศ ทั้งประเทศไทยและประเทศอื่นๆ ทั่วโลก และยังส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจต่าง ๆ รวมไปถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้เจ้าของโครงการ ต้องเลื่อนการเปิดตัวโครงการใหม่ออกไปเพื่อรอดูสถานการณ์การแพร่ระบาด จึงทำให้ไม่มีโครงการ คอนโดมิเนียมใหม่เกิดขึ้นในย่านทองหล่อในปี 2563 และหลังจากที่ประเทศไทยสามารถควบคุมการแพร่ ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 ระลอกที่ 1 และ ระลอกที่ 2 ได้ดี จึงทำให้มีการเปิดตัวโครงการ Noble Form Thong Lo ในปี 2564 และเนื่องจากเป็นโครงการใหม่เพียงโครงการเดียวที่เปิดตัว จึงทำให้ อุปทานใหม่ในปี 2564 ของย่านทองหล่อมีเพียง 546 ยูนิต



ในภาพรวมของอุปสงค์ในพื้นที่ทองหล่อนั้น คอนโดมิเนียมที่เปิดตัวในปี 2559 – 2562 ในย่านนี้ส่วนใหญ่ขายได้เกินร้อยละ 70.0 (ข้อมูล ณ เดือนมีนาคม 2565) ซึ่งถือว่าความต้องการในตลาดย่านทองหล่อนั้นอยู่ในเกณฑ์ที่สูง ส่วนในปี 2564 ซึ่งเป็นช่วงที่ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ได้รับผลกระทบอย่างหนักจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 แต่อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่เปิดตัวในปี 2564 ในย่านทองหล่อนั้นยังคงอยู่ในเกณฑ์ที่ดีคือร้อยละ 60.4 และสูงกว่าอัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในย่านใจกลางธุรกิจที่เปิดตัวในปีเดียวกัน ซึ่งถือได้ว่าศักยภาพตลาดในย่านทองหล่อนั้นยังคงเป็นไปในทิศทางที่ดี โดยตลาดมีกำลังซื้อที่สูงและความต้องการในตลาดยังคงสูง



ในย่านทองหล่อ ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมเกรด A เฉลี่ยอยู่ที่ตารางเมตรละ 187,978 บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 จาก ราคา ณ ปีที่เปิดตัวโครงการซึ่งเฉลี่ยอยู่ที่ 182,343 บาทต่อตารางเมตร ในขณะที่คอนโดมิเนียมหรูในคลาส Luxury และ Super Luxury มีการขยับตัวเพิ่มขึ้นของราคาขายเฉลี่ย อยู่ที่ร้อยละ 9.2 และร้อยละ 5.8 ตามลำดับ โดยราคาขายเฉลี่ยของ Luxury คอนโดมิเนียมในย่านทองหล่อเพิ่มขึ้นจาก 234,196 บาทต่อตารางเมตร เป็น 255,781 บาทต่อตารางเมตรในเดือนมีนาคม ปี 2565 ส่วนราคาขายเฉลี่ยของ Super Luxury คอนโดมิเนียมได้เพิ่มขึ้นจากตารางเมตรละ 320,997 บาท เป็น ตารางเมตรละ 339,666 บาท

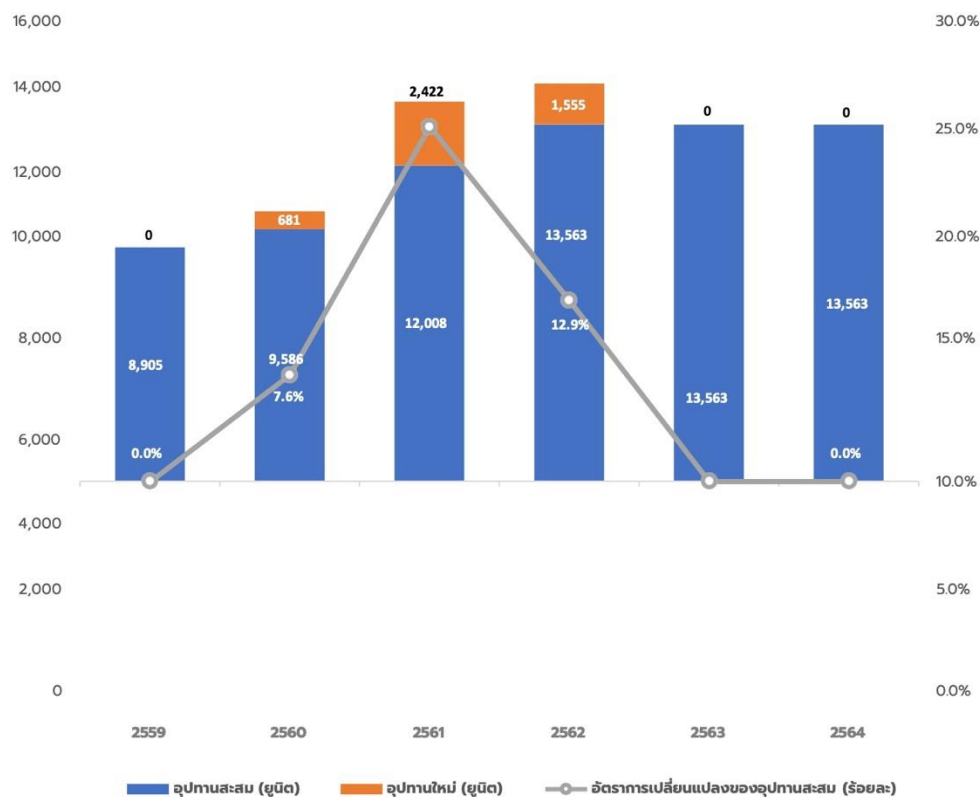


ทองหล่อเป็นแหล่งรวมไลฟ์สไตล์ของคนหลายกลุ่ม และเป็นแหล่งรวมของที่พักอาศัยระดับหรู ในหลายปีที่ผ่านมามีโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Luxury และ Super Luxury เกิดขึ้นมากมายในบริเวณทองหล่อ แต่สิ่งที่จะเพิ่มศักยภาพในการลงทุนบริเวณนี้ คือ โครงการรถไฟฟ้ารางเดี่ยวหรือโมโนเรลสายสีเทา ซึ่งเส้นทางการเดินรถไฟฟ้ามีทั้งสิ้น 3 ระยะ ได้แก่ ระยะที่ 1 (ช่วงวิชชวา – ทองหล่อ) ระยะที่ 2 (ช่วงพระโขนง – พระราม 3) และระยะที่ 3 (ช่วงพระราม 3 – ท่าพระ) รวมระยะทางประมาณ 40 กม. โมโนเรลสายสีเทาจะใช้ช่วงสถานีวิชชวา – ทองหล่อ เป็นเส้นทางนำร่องในช่วงแรก ในเดือนพฤศจิกายนปี 2564 นายกรัฐมนตรีได้สั่งการเร่งรัดเพื่อพัฒนาโครงการดังกล่าวซึ่งถือเป็นประเด็นที่นายกรัฐมนตรีให้ความสำคัญ โดยเฉพาะการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านเส้นทางคมนาคม เป็นการยกระดับมาตรฐานอุตสาหกรรมขนส่งทางรางอย่างเป็นระบบ ให้สอดคล้องกับโครงการขนส่งสาธารณะในรูปแบบอื่น ๆ เพื่อให้เชื่อมโยงเป็นโครงข่ายเดียวกันและจะส่งผลต่อการพัฒนาเมืองและพัฒนาพื้นที่ตามแนวเส้นทางสถานีการพัฒนา

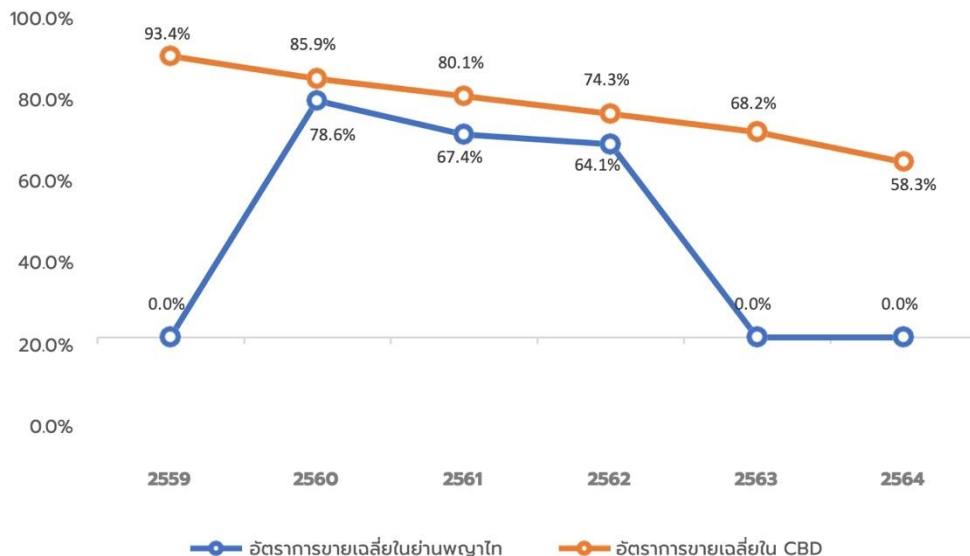


### 10.2.3 ภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมในพื้นที่พญาไท

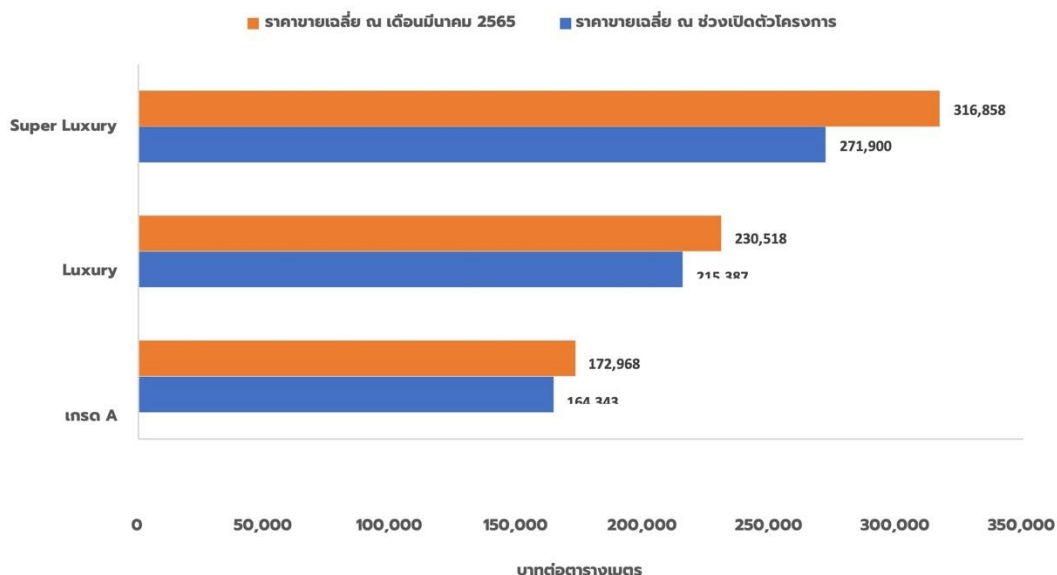
อุปทานสะสมในพื้นที่พญาไทในปี 2564 มีจำนวนทั้งสิ้น 13,563 ยูนิต ซึ่งไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากปี 2563 เนื่องจากไม่มีอุปทานใหม่เกิดขึ้นในพื้นที่นี้ในปี 2563 – 2564 สาเหตุมาจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 ซึ่งทำให้เจ้าของโครงการหลายรายต้องเลื่อนการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมออกไป เพื่อรอให้สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 คลี่คลายลง นอกจากนี้เจ้าของโครงการบางรายมีการปรับแผนธุรกิจ โดยหันไปเน้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวราบ เช่น โครงการ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา



แม้ว่าอัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในย่านพญาไท จะต่ำกว่าอัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในพื้นที่ CBD แต่อัตราขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในย่านพญาไทที่เปิดตัวในปี 2562 ยังคงเกินร้อยละ 60 จึงมองว่าความต้องการคอนโดมิเนียมในพื้นที่พญาไทยังมีทิศทางที่ดี และอัตราการขายคาดว่าจะสูงขึ้นหลังการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 คลี่คลายลง โรงเรียนและสถาบันกวดวิชาสามารถดำเนินการสอนแบบ Onsite ได้ตามปกติ และมีจำนวนชาวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทยมากขึ้น



ในพื้นที่พญาไท คอนโดมิเนียมเกรด A มีราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ 172,968 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 จากราคาในปีที่เปิดตัวโครงการ ส่วนคอนโดมิเนียมระดับ Luxury มีราคาในช่วงเปิดตัวโครงการเฉลี่ยอยู่ที่ 215,387 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นเป็น 230,518 บาทต่อตารางเมตรในปี 2565 คิดเป็นร้อยละ 7.0 ในขณะที่คอนโดมิเนียมระดับ Super Luxury มีราคาขายเฉลี่ยในปัจจุบันที่ 316,858 บาทต่อตารางเมตร



พญาไทเป็นพื้นที่ที่มีถนนเส้นสำคัญตัดผ่านหลายสาย ทำให้สะดวกต่อการเดินทางไปยังบริเวณอื่น ๆ การเดินทางจากพญาไทไปยังห้างสรรพสินค้าชื่อดัง เช่น สยามพารากอน ก็สามารถเดินทางสะดวกโดยรถไฟฟ้าเพียง 2 สถานี และจากสถานีรถไฟฟ้าสยามยังสามารถเปลี่ยนสายไปยังสีเขียวมเพื่อเข้าสู่ย่านสาทรได้อีกเช่นกัน และในอนาคตรถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตลิ่งชัน – ศูนย์ วัฒนธรรม) ก็จะทำให้บริการบริเวณแยกราชเทวีซึ่งอยู่ติดจากแยกพญาไทในปี 2566 ปัจจุบันพญาไทมีการเติบโตอย่างมากและเต็มไปด้วยอาคารสำนักงานและโรงพยาบาลชื่อดัง จึงทำให้โครงการที่พักอาศัยในย่านพญาไทสามารถรองรับลูกค้าที่เป็นแพทย์ประจำที่โรงพยาบาลใหญ่ ๆ ในย่านนี้ด้วย และนอกจากนั้นแล้วยังมีสถานศึกษาโครงการที่พักอาศัย โครงการมิกซ์ยูส อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ศูนย์การค้า สถานะราชการ และโรงเรียนกวดวิชา เนื่องจากอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยและโรงเรียนมัธยมหลายแห่ง ทำให้ย่านพญาไทมีความคึกคักและเติบโตอย่างมาก และเป็นย่านที่มีความหลากหลายของผู้อยู่อาศัย และมีกลุ่มคนหลากหลายอาชีพกระจายตัวกันอยู่ในแต่ละจุด ด้วยศักยภาพของทำเลพญาไททำให้พื้นที่นี้มีความโดดเด่นและดึงดูดคนทุกกลุ่มทุกวัยเข้ามายังบริเวณนี้ได้

### 10.3 ตลาดคอนโดมิเนียมขายต่อ (Resale Market) ในพื้นที่ พร้อมพงษ์ ทองหล่อ พญาไท

#### 10.3.1 ตลาดคอนโดมิเนียมขายต่อ (Resale Market) ในพื้นที่พร้อมพงษ์

จากผลการศึกษาตลาดคอนโดมิเนียมขายต่อในพื้นที่พร้อมพงษ์ พบว่าประเภทของห้องที่มีการขายต่อมาก คือ ห้องประเภท 1 ห้องนอน เนื่องจากเป็นห้องที่รองรับกลุ่มผู้ซื้อที่ยังไม่มีครอบครัวหรือมีครอบครัวแต่ไม่มีบุตรได้อย่างลงตัวที่สุด ส่วน ห้องประเภท 2 ห้องนอน เริ่มมีการขายต่อกันในตลาดคอนโดมิเนียมมือสอง (Resale Market) มากขึ้น และเป็นห้องที่เหมาะสมกับครอบครัวขนาดเล็ก ส่วนห้องประเภท 3 ห้องนอน ยังมีสัดส่วนของการขายต่อที่น้อยเมื่อเทียบกับห้องประเภท 2 ห้องนอน

ในบริเวณสุขุมวิท 24 โครงการคอนโดมิเนียมที่มีการขายต่อกันมากที่สุดคือโครงการ The Lumpini 24 โครงการ The Emporio Place และโครงการ Bright Sukhumvit 24 ซึ่งมีจำนวนการประกาศขายต่อรวมกันมากถึงร้อยละ 34 ของจำนวนประกาศขายต่อทั้งหมดในพื้นที่พร้อมพงษ์ จากผลการศึกษาพบว่าทั้ง 3 โครงการนี้ตั้งอยู่บริเวณสุขุมวิท 24 และมีอายุของโครงการตั้งแต่ 9 – 12 ปี บริเวณสุขุมวิท 39 เป็นอีกบริเวณที่มีการลงประกาศขายต่อคอนโดมิเนียมมากเป็นอันดับที่สอง รองจากบริเวณสุขุมวิท 24 โครงการที่มีการลงประกาศขายต่อมากในบริเวณนี้คือ The Diplomat 39, Vittorio Sukhumvit 39 และ Marque 39 ด้วยขนาดของห้องที่ใหญ่กว่าห้องประเภทเดียวกันของโครงการใหม่ ๆ ที่สร้างเสร็จในบริเวณนี้ ทำให้เป็นที่ต้องการของผู้ซื้อชาวยุโรปที่ทำงานในกรุงเทพฯ ซึ่งต้องการพื้นที่ใช้สอยของห้องที่กว้างขวาง และอยู่ในย่านใจกลางธุรกิจเพื่อความสะดวกในการเดินทาง โครงการที่มีการขายต่อในบริเวณนี้ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่สร้างเสร็จไม่เกิน 6 ปี ยูนิตประเภท 1 ห้องนอน ที่มีการขายต่อกันในพื้นที่พร้อมพงษ์ มีขนาดเริ่มต้นที่ 27 ตารางเมตร โดยมีราคาขายต่อยูนิตเริ่มต้นที่ 5.5 ล้านบาท ในขณะที่ 1 ห้องนอนที่มีขนาดใหญ่ที่สุดและลงประกาศขายนั้น มีขนาด 70.5 ตารางเมตร และมีราคาขายต่อยูนิตที่ 24.9 ล้านบาท ราคาขายต่อของยูนิตประเภท 2 ห้องนอน ที่มีการลงประกาศขายนั้น มีราคาขายเริ่มต้นที่ 9.5 ล้านบาท ไปจนถึง 58.0 ล้านบาท ขนาดของยูนิตประเภท 2 ห้องนอนนั้น เริ่มต้นที่ 50 ตารางเมตร ซึ่งเป็นขนาดเล็กสุดในจำนวนประกาศขายต่อของคอนโดมิเนียมในพื้นที่พร้อมพงษ์ ส่วนขนาดใหญ่ที่สุดสำหรับประเภท 2 ห้องนอนคือ 155 ตารางเมตร

### 10.3.2 ตลาดคอนโดมิเนียมขายต่อ (Resale Market) ในพื้นที่ทองหล่อ

ในพื้นที่ทองหล่อ คอนโดมิเนียมที่มีการลงประกาศขายต่อกันในเว็บไซต์ก่อนข้างกระจายกันไป ตามบริเวณซอยต่าง ๆ ของทองหล่อ ส่วนที่พบในประกาศขายต่อมากที่สุดคือโครงการที่เกิดขึ้นในซอยทองหล่อ 12 รองลงมาคือซอยทองหล่อ 4 โครงการที่ลงประกาศขายต่อในซอยทองหล่อ 12 นั้น มีเพียงโครงการเดียวคือ KHUN by YOO พัฒนาโดยแสนสิริ และเป็นคอนโดมิเนียมหรูเพียงโครงการเดียวในซอยทองหล่อ 12 ที่มีสัดส่วนของการลงประกาศขายต่อห้องคอนโดมิเนียมมากที่สุดในย่านนี้ ราคาขายต่อโดยเฉลี่ยของห้องประเภท 1 ห้องนอน (ขนาดเฉลี่ย 47.5 ตารางเมตร) ในโครงการ KHUN by YOO นั้นอยู่ที่ 16.0 ล้านบาท และสำหรับยูนิตประเภท 2 ห้องนอนซึ่งมีขนาดเฉลี่ยที่ 90 ตารางเมตรนั้น มีราคาขายต่อเฉลี่ยที่ 40.0 ล้านบาท บริเวณซอยทองหล่อ 4 ซึ่งมีสัดส่วนของประกาศขายต่อที่สูงเป็นอันดับที่สองในย่านทองหล่อนั้น มีเพียงโครงการเดียวที่พบในประกาศขายต่อ คือ โครงการ Quattro Thonglor 4 ซึ่งถูกพัฒนาโดยแสนสิริเช่นกัน โดยราคาขายต่อสำหรับห้องประเภท 1 ห้องนอน เฉลี่ยอยู่ที่ 13.0 ล้านบาท และขนาดโดยเฉลี่ยคือ 57.3 ตารางเมตร ส่วนประเภท 2 ห้องนอนซึ่งมีขนาดเฉลี่ยที่ 85 ตารางเมตร มีราคาขายต่อ โดยเฉลี่ยอยู่ที่ 20.6 ล้านบาท

จากการวิเคราะห์คอนโดมิเนียมที่ลงประกาศขายต่อในพื้นที่ทองหล่อทั้งหมดนั้น พบว่าราคาขายต่อโดยเฉลี่ยสำหรับประเภท 1 ห้องนอน ซึ่งมีขนาดเริ่มต้นที่ 29 ตารางเมตร มีราคาขายต่อเฉลี่ยที่ 7.3 ล้านบาท ขนาดใหญ่สุดสำหรับประเภท 1 ห้องนอนคือ 74 ตารางเมตร ราคาขายต่อเฉลี่ยอยู่ที่ 18 ล้านบาท ราคาขายต่อของยูนิตประเภท 2 ห้องนอน มีราคาเริ่มต้นที่ 10.8 ล้านบาท แต่มีขนาดห้องเริ่มต้นที่ค่อนข้างเล็กเพียง 44 ตารางเมตร ส่วนขนาดใหญ่สุดในประเภท 2 ห้องนอนคือ 150.5 ตารางเมตร ซึ่ง มีราคาขายต่อที่ยูนิตละ 37.7 ล้านบาท

### 10.3.3 ตลาดคอนโดมิเนียมขายต่อ (Resale Market) ในพื้นที่พญาไท

ในบริเวณพญาไท โครงการที่มีการลงประกาศขายต่อมากที่สุดนั้นคือ Pyne by Sansiri ซึ่งสร้างเสร็จปี 2556 โดยแสนสิริ เป็นโครงการระดับ Luxury ซึ่งยูนิตประเภท 1 ห้องนอนมีขนาดเฉลี่ยอยู่ที่ 41.5 ตารางเมตร และมีราคาขายต่อที่ 11.4 ล้านบาท ขนาดเริ่มต้นของยูนิตประเภท 1 ห้องนอนในย่านพญาไท (รวมถนนอื่น ๆ ในรัศมีไม่เกิน 800 เมตรจากสถานี BTS พญาไท) อยู่ที่ 29 ตารางเมตร และมีราคาขายต่อเฉลี่ยอยู่ที่ 6.8 ล้านบาท ขนาดใหญ่สุดสำหรับยูนิตประเภทนี้ คือ 77.5 ตารางเมตร ซึ่งมีราคาขายต่อเฉลี่ยอยู่ที่ 12 ล้านบาท ราคาขายต่อของยูนิตประเภท 2 ห้องนอนในย่านพญาไทมีราคาขายเริ่มต้นที่ 12.0 ล้านบาท ขนาดของห้องเริ่มต้นเพียง 41 ตารางเมตร ส่วนขนาดใหญ่สุดของประเภท 2 ห้องนอนคือ 107.5 ตารางเมตร มีราคาขายต่อที่ยูนิตละ 13 ล้านบาท

### 10.3.4 ปัจจัยที่กระตุ้นความต้องการและส่งเสริมการเติบโตของตลาดคอนโดมิเนียมขายต่อ (Resale Market)

เมื่อวิเคราะห์ถึงโอกาสของตลาดคอนโดมิเนียมขายต่อ (Resale Market) พบว่าโอกาสในตลาดมีสูงขึ้น แม้ว่าจะได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 โดยมีปัจจัยหลักดังต่อไปนี้

1) ความต้องการเป็นเจ้าของคอนโดมิเนียมในย่านพร้อมพงษ์ ทองหล่อ และพญาไท จากผู้ซื้อชาวต่างชาติที่ทำงานในไทยหรือผู้ซื้อชาวไทย ที่คำนึงถึงความสะดวกในการเดินทาง ต้องการที่พักอาศัยในทำเลทองของกรุงเทพฯ (Prime Area) ในราคาที่จับต้องได้ มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในโครงการและพื้นที่รอบโครงการที่ครบครัน และความน่าเชื่อถือของโครงการ โดยไม่สนใจว่าเป็นคอนโดมือสอง

2) ศักยภาพของทำเลที่ตั้งโครงการ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นปัจจัยต้น ๆ ในการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียม และหากคอนโดมิเนียมมือสองที่อยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี ติดสถานีรถไฟฟ้าหรือรถไฟฟ้าใต้ดิน มีสิ่งแวดล้อมที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตของผู้ที่ซื้อต่อ เช่น สวนสาธารณะ สถานที่ทำงาน ซุปเปอร์มาร์เก็ต ห้างสรรพสินค้า แหล่งร้านอาหาร ซูเปอร์มาร์เก็ต จะช่วยในการตัดสินใจของผู้ซื้อต่อ

3) ขนาดห้องที่เล็กลงสำหรับห้องประเภท 1 ห้องนอน และ 2 ห้องนอนที่พัฒนาขึ้นใหม่ของโครงการส่วนใหญ่ในปัจจุบัน อาจส่งผลให้ผู้ซื้อที่ต้องการคอนโดมิเนียมในพื้นที่ พร้อมพงษ์ ทองหล่อ และพญาไท ซึ่งเป็นพื้นที่ในย่านใจกลางธุรกิจของกรุงเทพฯ พิจารณาการซื้อคอนโดมิเนียมมือสองที่พัฒนาเมื่อหลายปีก่อนแต่ยังมีสภาพห้องที่ดูใหม่ มีขนาดของห้องที่ใหญ่กว่า และได้พักอาศัยในย่านใจกลางเมือง ส่วนใหญ่ชาวต่างชาติโดยเฉพาะชาวยุโรปที่มีครอบครัว จะให้ความสำคัญต่อขนาดของห้องที่กว้างขวางพอเพื่อความสะดวกในการพักอาศัย

4) การขาดแคลนพื้นที่ในย่านใจกลางธุรกิจเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Freehold จะทำให้ผู้ซื้อที่ต้องการคอนโดมิเนียมในย่านใจกลางธุรกิจ พิจารณาซื้อคอนโดมิเนียมมือสองที่มีสภาพห้องที่ดีมีขนาดห้องที่ลงตัวต่อการอยู่อาศัย หรือตกแต่งพร้อมเข้าอยู่และเป็นห้องที่สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ได้อย่างสมบูรณ์ (Freehold) มากกว่าห้องของโครงการใหม่ในย่านใจกลางธุรกิจที่เป็นประเภท Leasehold

เนื่องจากโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Freehold ที่สร้างเสร็จใหม่ในพื้นที่ พร้อมพงษ์ ทองหล่อ และพญาไท ซึ่งอยู่ในย่านใจกลางเมืองและใจกลางธุรกิจมีน้อยและมีราคาสูงมาก อันเกิดจากการขาดแคลนที่ดินในการพัฒนาโครงการใหม่ในบริเวณดังกล่าว จึงทำให้โครงการคอนโดมิเนียมที่จะพัฒนาใหม่ในพื้นที่ทั้ง 3 ทำเลจะเป็นโครงการแบบ Leasehold 30 ปีเป็นส่วนใหญ่ และด้วยราคาของโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ประเภท Freehold ในบริเวณ พร้อมพงษ์ ทองหล่อ และพญาไท ที่จะมีราคาที่สูงมากในอนาคต จึงเป็นปัจจัยที่ช่วยส่งเสริมความต้องการของคอนโดมิเนียมขายต่อในบริเวณเหล่านี้ ในอีก 5-10 ปีข้างหน้า เนื่องจากทำให้ได้ครอบครองคอนโดมิเนียมในพื้นที่ ใจกลางเมืองและได้ถือครองกรรมสิทธิ์แบบสมบูรณ์ และหากเป็นห้องชุดที่เจ้าของโครงการช่วยจัดการให้โดยการปรับปรุงห้อง (Renovate) ให้อยู่ในสภาพที่ดี คาดว่าผู้ซื้อจะให้ความสนใจในคอนโดมิเนียมขายต่อมากขึ้น



10.4 วิเคราะห์ตลาดคอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัยและเพื่อการลงทุนในอีก 10 ปีข้างหน้า

ในการวิเคราะห์แนวโน้มตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ในอีก 10 ปีข้างหน้า ฝ่ายวิจัยเอ็ดมันด์ได้สร้างสมมติฐานของการเปลี่ยนแปลงของตลาด บนพื้นฐานของปัจจัยภายนอกที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยและการลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์ในอีก 10 ปีข้างหน้า ดังนี้

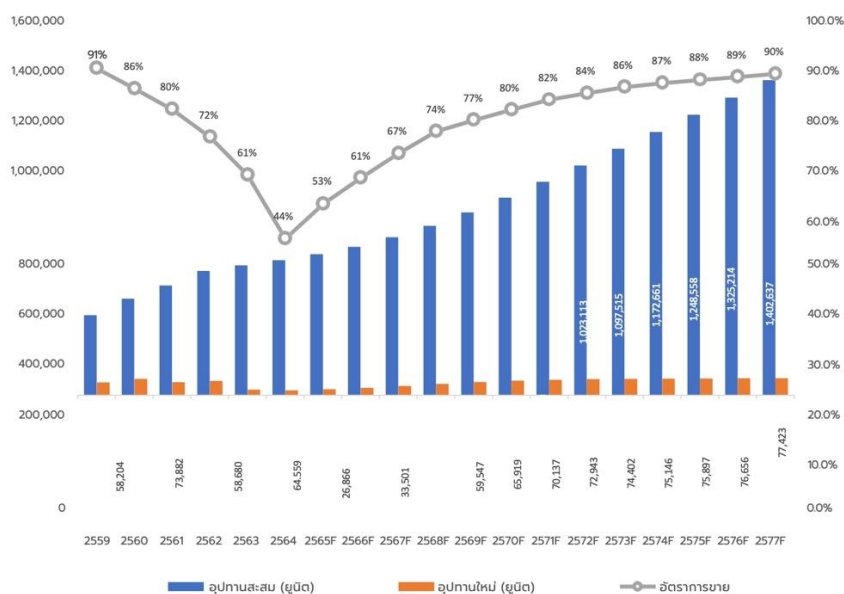
สมมติฐานที่ 1

1) สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 ในไทยและทั่วโลกคลี่คลายลง

2) สงครามระหว่างรัสเซียและยูเครนสามารถคลี่คลายลงได้ภายในเวลา 2-4 เดือน และไม่เกิดสงครามในวงกว้างที่ลุกลามไปถึงประเทศมหาอำนาจและประเทศอื่น ๆ ในยุโรป จึงไม่ส่งผลกระทบต่อฐานแรงต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย แม้สงครามระหว่างประเทศทั้ง 2 จะทำให้ราคาน้ำมันในตลาดโลกสูงขึ้น ค่าเงินบาทผันผวน มูลค่าการซื้อขายหุ้นลดลง ราคาสินค้าอุปโภคและบริโภคสูงขึ้น แต่การลงทุนจากภาคเอกชนยังดำเนินต่อไปด้วยความระมัดระวัง

ภายใต้สมมติฐานที่ 1

การลงทุนของภาคเอกชนยังคงเป็นไปตามแผน แต่มีการปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจให้ยืดหยุ่นต่อสถานการณ์โลกมากขึ้น ตลาดอสังหาริมทรัพย์รวมถึงตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ไม่ได้รับผลกระทบที่รุนแรง หากการสู้รบระหว่างรัสเซียและยูเครนสามารถยุติลงได้ใน 2-4 เดือน นอกจากนี้ยังมีปัจจัยที่จะช่วยส่งเสริมการเติบโตของอุปสงค์และอุปทานในตลาดในปีนี้ ซึ่ง ได้แก่ 1) อัตราการฉีดวัคซีนในประเทศมีการกระจายทั่วถึงมากขึ้น และในช่วงที่ทำการศึกษาดังนี้ยังไม่มีไวรัสสายพันธุ์ใหม่เกิดขึ้นนอกจากสายพันธุ์ Omicron 2) มาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ โดยการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าจดจำนองเหลือร้อยละ 0.01 3) การผ่อนปรนในมาตรการ LTV โดยธนาคารแห่งประเทศไทย และ 4) แผนการส่งเสริมการขายในรูปแบบต่าง ๆ โดยเจ้าของโครงการ



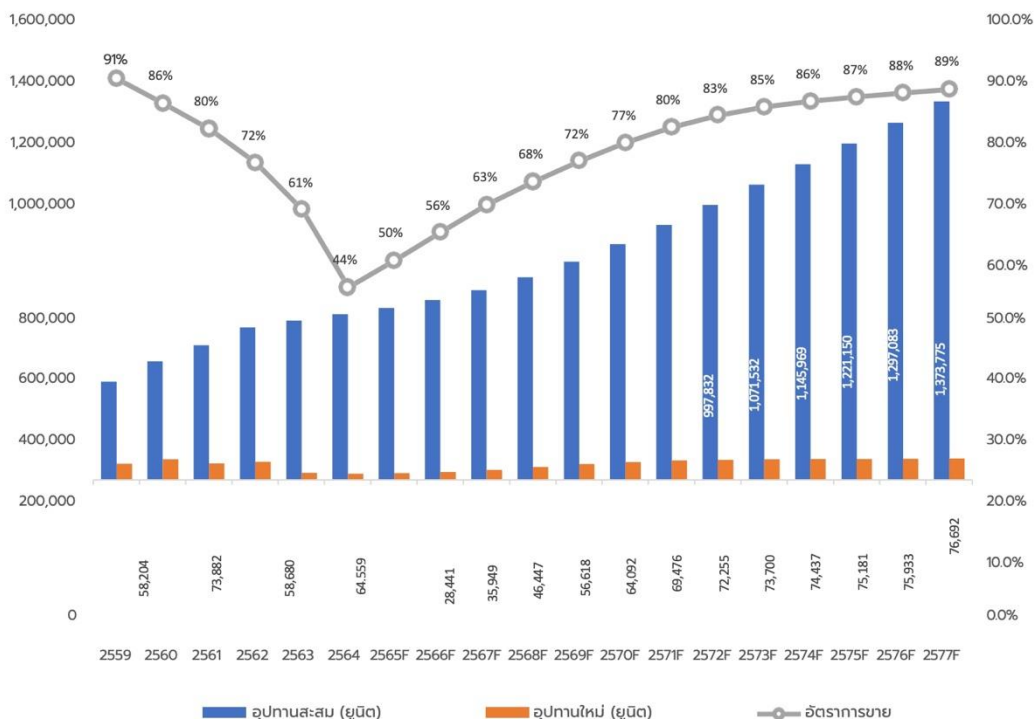
สมมติฐานที่ 2

1) สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 ในไทยและทั่วโลกสี่คลายลงในปี่

2) สงครามระหว่างรัสเซียและยูเครนมีความยืดเยื้อไปถึงสิ้นปี 2565 หรือกลายเป็นสงครามวงกว้างที่มีกลุ่มประเทศมหาอำนาจและประเทศอื่น ๆ ในยุโรปเกี่ยวข้องในสงครามนี้ ซึ่งจะทำให้เศรษฐกิจโลกซบเซาและส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทย ทำให้ราคาน้ำมันในตลาดโลกสูงขึ้น ค่าเงินบาทผันผวน มูลค่าการซื้อขายหุ้นลดลง ราคาสินค้าอุปโภคและบริโภคสูงขึ้น จำนวนนักท่องเที่ยวและรายได้จากนักท่องเที่ยวที่มาจากประเทศในแถบยุโรป อเมริกา และประเทศอื่น ๆ ที่อยู่ในพื้นที่ขัดแย้งลดลง รวมถึงผลกระทบต่อสินค้านำเข้าและส่งออกที่เกี่ยวข้องกับประเทศที่ทำการสู้รบ รวมถึงประเทศที่อยู่ในพื้นที่ขัดแย้ง

ภายใต้สมมติฐานที่ 2

สงครามการสู้รบระหว่างรัสเซียและยูเครนจะส่งผลให้เจ้าของโครงการหลายรายชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ออกไปในปี เพื่อรอให้สถานการณ์ความตึงเครียดนี้เริ่มเบาบางลง ในขณะที่วัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ตกแต่งห้องคอนโดมิเนียมระดับหรูซึ่งส่วนใหญ่นำเข้าจากทางยุโรปและอเมริกาอาจเกิดการล่าช้าในการนำเข้า เนื่องจากการเกิดผลกระทบของห่วงโซ่อุปทานหรือ Supply Chain Disruption จึงอาจมีผลต่อระยะเวลาในการเริ่มก่อสร้างและช่วงเวลาในการสร้างเสร็จของโครงการคอนโดมิเนียมหรู ภายใต้สมมติฐานที่ 2 นี้ สภาพของตลาดในปี 2565 จะใกล้เคียงกับตลาดในปี 2564 ทั้งในด้านของอุปสงค์และอุปทาน



สำหรับทิศทางตลาดคอนโดมิเนียมเพื่อที่อยู่อาศัยและเพื่อการลงทุนในกรุงเทพฯ ในอีก 10 ปีข้างหน้า ภายใต้สมมติฐานที่ 1 และสมมติฐานที่ 2 ฝ่ายงานวิจัยเอ็ดมันด์มอนด์มองว่าอุปสงค์และอุปทานจะเพิ่มอย่างต่อเนื่องในทุกปี และคาดว่าอุปทานใหม่จะเพิ่มขึ้นในอัตราที่ช้าลงในปี 2570-2577 โดยมีสาเหตุมาจากปัจจัยดังต่อไปนี้คือ

1) ที่ดินที่จะสามารถพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ทั้งพื้นที่ในเมืองและพื้นที่รอบเมืองจะขาดแคลน ทำให้สิ่งปลูกสร้างใหม่มีการกระจายตัวออกไปรอบนอกของกรุงเทพฯ มากขึ้นและจะมีการขยายตัวออกไปยังพื้นที่รอยต่อของกรุงเทพฯ และจังหวัดใกล้เคียง เพื่อรองรับกลุ่มตลาดใหม่หลังจากที่ระบบรถไฟฟ้ารางคู่และรถไฟฟ้าความเร็วสูงในไทยมีการเปิดให้บริการ

2) โครงการที่จะถูกพัฒนาใหม่ในพื้นที่ใจกลางเมืองในอีก 5 ปีข้างหน้า ส่วนใหญ่เป็นโครงการ Leasehold ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบความต้องการของตลาดสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Freehold และ Leasehold นั้น ตลาดมีความต้องการสำหรับคอนโดมิเนียม Freehold มากกว่า ด้วยเหตุผลนี้จึงคาดว่า การพัฒนาคอนโดมิเนียม Leasehold นั้นจะค่อยทยอยการเปิดตัว จึงคาดการณ์ว่าอุปทานใหม่ในตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ จะเพิ่มขึ้นในอัตราที่ช้าลงในปี 2570-2577

ฝ่ายวิจัยเอ็ดมันด์มอนด์ มองว่าภายใต้สมมติฐานทั้ง 2 แบบ ในช่วงที่ประเทศไทยและนานาประเทศกำลังจับตามองสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 สายพันธุ์ Omicron และการสู้รบระหว่างรัสเซียและยูเครน กลุ่มผู้ซื้อที่มีรายได้และกำลังซื้อสูง และมีฐานะทางการเงินที่มั่นคงจะเร่งซื้อคอนโดมิเนียมหรู เนื่องจากผู้ซื้อสามารถซื้อคอนโดมิเนียมหรูแบบ Freehold ในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ ในราคาที่เข้าถึงได้มากกว่าการซื้อห้องชุดหลังสงครามยุติ ซึ่งเป็นช่วงที่ราคาขายของคอนโดมิเนียมหรูในย่านใจกลางธุรกิจมีราคาที่ปรับตัวสูงขึ้นมาก จึงทำให้คาดว่าอัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ในปีนี้ยังคงขยับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2564

## 10.5 ภาพรวมตลาดที่พักอาศัยให้เช่าในพื้นที่ พร้อมพงษ์ ทองหล่อ พญาไท

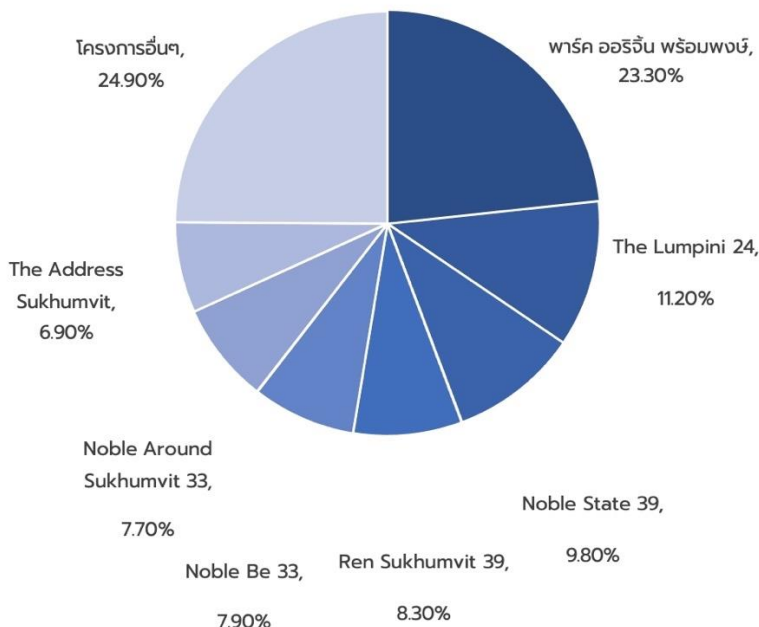
รายงานฉบับนี้ได้ดำเนินการศึกษาการลงโฆษณาประกาศให้เช่าคอนโดมิเนียมในเว็บไซต์ 5 อันดับต้น ๆ ของไทย เพื่อศึกษาขนาดห้องและราคาปล่อยเช่าของโครงการคอนโดมิเนียมหรูให้เช่าในพื้นที่ พร้อมพงษ์ ทองหล่อ และพญาไท ซึ่งเจ้าของห้องชุดปล่อยเช่าเอง นอกจากนี้ยังดำเนินการศึกษาตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ซึ่งมีลักษณะการใช้ประโยชน์ใกล้เคียงกับทรัพย์สินของโครงการ โดยจะเน้นศึกษาโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในระดับ 5 ดาว ซึ่งเป็นคู่แข่งของ PARK ในตลาดที่พักอาศัยให้เช่า เนื่องจากห้องชุดของ PARK ที่ปล่อยเช่ามีบริการทำความสะอาดห้องพัก บริการเปลี่ยนผ้าปูที่นอน บริการซักแห้ง เป็นต้น ซึ่งมีลักษณะคล้ายกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ แต่เนื่องจากโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ระดับ 5 ดาวของพื้นที่ที่ทำการศึกษามีจำนวนน้อย และเพื่อให้การศึกษา มีความครอบคลุมมากขึ้น จึงได้นำโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในระดับ 4 ดาวมาศึกษาด้วย

### 10.5.1 ภาพรวมตลาดที่พักอาศัยให้เช่าในพื้นที่พร้อมพงษ์

ตลาดที่พักอาศัยในย่านพร้อมพงษ์ จัดเป็นย่านของตลาดที่พักอาศัยให้เช่าของชาวต่างชาติเป็นหลัก จากการที่เป็นทำเลที่มี Lifestyle ที่ครบหลากหลายกว่าพื้นที่อื่นๆ ทั้งศูนย์การค้าชั้นนำ คอมมูนิตี้มอลล์ อาคารสำนักงานชั้นนำ โรงพยาบาล โรงแรม ซึ่งเป็นพื้นที่ได้รับความนิยมในการอยู่อาศัยของชาวต่างชาติอย่างหนาแน่น โดยเฉพาะชาวญี่ปุ่นโดยจะเห็นได้ว่าตามซอยต่างๆ จะมีร้านอาหารหรือร้านค้าที่จำหน่ายสินค้าญี่ปุ่นอยู่หลายร้านด้วยกัน ส่งผลให้มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะตลาดที่อยู่อาศัยให้เช่า ซึ่งประเภทที่นิยมเช่าเพื่อพักอาศัย ได้แก่ คอนโดมิเนียมให้เช่าและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ แต่สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมให้เช่านั้นอาจมีข้อจำกัดของระยะเวลาการเข้าพักที่ยืดหยุ่นได้น้อยกว่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ซึ่งโดยส่วนใหญ่แล้ว คอนโดมิเนียมให้เช่ามักจะมีสัญญาเช่าขั้นต่ำ 1 ปี ยกเว้นบางกรณีที่เจ้าของห้องชุดยินยอมให้เช่าในระยะเวลา 6 เดือน ซึ่งพบว่าน้อยมากในตลาดคอนโดมิเนียมให้เช่า ส่วนโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์นั้นมีความยืดหยุ่นในระยะเวลาการเช่ามากกว่าคอนโดมิเนียม โดยสัญญาเช่าขั้นต่ำคือ 1 เดือน จากเดิมที่เคยเป็นสัญญาเช่าแบบรายปีเป็นส่วนใหญ่ แต่เนื่องจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 ทำให้อัตราการเช่าต่ำลง เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์หลายโครงการจึงได้ปรับตัวเพื่อเสนอห้องพักแบบ รายวัน รายสัปดาห์ รายเดือน และรายปี เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายมากขึ้น

#### ตลาดคอนโดมิเนียมหรูให้เช่าในพื้นที่พร้อมพงษ์

โครงการคอนโดมิเนียมหรูให้เช่าในพื้นที่พร้อมพงษ์ที่มีการลงประกาศปล่อยเช่ามีจำนวน 13 โครงการ จำนวนยูนิตรวมทั้งสิ้น 3,933 ยูนิต และเมื่อแบ่งส่วนแบ่งตลาดของคอนโดมิเนียมหรูให้เช่าในพื้นที่นี้ตามจำนวนยูนิตของโครงการพบว่าโครงการ พาร์ค ออร์จีน พร้อมพงษ์ มีจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 23.3 ของจำนวนยูนิตที่มีการปล่อยเช่าทั้งหมด รองลงมาคือ โครงการ The Lumpini 24 มีสัดส่วนที่ร้อยละ 11.2 ตามมาด้วย Noble State 39 ที่ร้อยละ 8.9



โครงการคอนโดมิเนียมหรูให้เช่าในพื้นที่พร้อมพงษ์ที่มีราคาปล่อยเช่าที่ถูกที่สุดคือ The Lumpini 24 เป็นโครงการที่สร้างเสร็จในปี 2556 จึงมีราคาเช่าที่ถูกที่สุดสำหรับทั้งยูนิท 1 ห้องนอน (26 ตารางเมตร) และ 2 ห้องนอน (53 ตารางเมตร) โดยเริ่มต้นเพียงเดือนละ 16,200 บาท สำหรับ 1 ห้องนอน และ 29,000 บาทต่อเดือนสำหรับ 2 ห้องนอน

กลุ่มผู้เช่าหลักของคอนโดมิเนียมหรูในพื้นที่พร้อมพงษ์ คือ ชาวต่างชาติที่ทำงานในไทยและได้รับการสนับสนุนในเรื่องที่พักอาศัยจากบริษัทต้นสังกัด และส่วนใหญ่เป็นการเช่าแบบระยะยาว นอกจากนี้ยังพบว่าผู้เช่าชาวต่างชาติมีทั้งชาวญี่ปุ่นและสัญชาติอื่น ๆ แต่ที่พบมากที่สุดคือผู้เช่าชาวญี่ปุ่น ข้อมูลการสำรวจตลาดของฝ่ายวิจัยเอ็ดมันด์ พบว่าชาวญี่ปุ่นไม่ชอบการซื้อคอนโดมิเนียมในประเทศอื่นๆ และด้วยอัตราการชำระภาษีที่แพงในประเทศญี่ปุ่น จึงทำให้ชาวญี่ปุ่นส่วนใหญ่ชอบเก็บเงินเยน (Japanese Yen) ไว้มากกว่านำไปลงทุน หากชาวญี่ปุ่นลงทุนในไทยจะลงทุนในยูนิทเล็ก ๆ ราคาไม่เกิน 2-3 ล้านบาท ยกเว้นระดับเศรษฐีของญี่ปุ่นที่จะนำเงินไปลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศอื่น ๆ มากกว่าลงทุนในประเทศของตน ผลการศึกษาพบว่ากลุ่มผู้เช่าหลักของโครงการคอนโดมิเนียมหรูในย่านพร้อมพงษ์ คือ ชาวญี่ปุ่น สัดส่วนของผู้เช่าญี่ปุ่นในย่านพร้อมพงษ์อยู่ที่ร้อยละ 60.0 ส่วนผู้เช่าชาวเอเชียอื่น ๆ อยู่ที่ร้อยละ 20.0 และผู้เช่าชาวยุโรปอยู่ที่ร้อยละ 20.0 เช่นกัน ในกลุ่มผู้เช่าที่เป็นชาวยุโรปมีหลากหลายอาชีพ เช่น เชฟ ครูสอนโยคะ วิศวกร เป็นต้น และกลุ่มผู้เช่าต่างชาติมักต้องการอยู่ในบริเวณที่มีลักษณะสังคมเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน จึงทำให้เกิดมีร้านอาหารญี่ปุ่นและซูเปอร์มาร์เก็ตญี่ปุ่นอยู่ในพื้นที่นี้ เพื่อรองรับไลฟ์สไตล์ของชาวญี่ปุ่นที่พักอาศัยในย่านนี้ การเช่าระยะยาวมักจะเป็นสัญญาเช่า 3-5 ปี และมีการต่อสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดสัญญาผู้เช่าที่เป็นครอบครัวที่ไม่มีบุตรหรือมีบุตรเพียงคนเดียว ต้องการห้องประเภท 2 ห้องนอนเพื่อความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย ส่วนการเช่าระยะสั้นที่เป็นรายเดือน ห้องขนาด 1 ห้องนอนนั้น เป็นที่ต้องการอย่างสูงสำหรับผู้เช่าที่มาติดต่อธุรกิจชาวไทย ลูกค้าชาวจีน ฮองกง และสิงคโปร์ ส่วนใหญ่ไม่ให้ความสำคัญต่อขนาดห้องพักอาศัยที่เล็ก เนื่องจากใช้เป็นสถานที่พักในยามกลับจากที่ทำงานเท่านั้น



## ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 5 ดาวและ 4 ดาวในพื้นที่พร้อมพงษ์

ในส่วนของจำนวนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 5 ดาวและ 4 ดาวในพื้นที่พร้อมพงษ์ มีจำนวนรวม 1,149 ห้อง ส่วนใหญ่บริหารจัดการโดยแบรนด์ที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับ และเป็นที่สังเกตว่าบริเวณ สุขุมวิท 24 เป็นใจกลางหลักของโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ที่บริหารโดยแบรนด์ที่มีชื่อเสียงเป็นส่วนใหญ่ ปัจจุบันโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มีรูปแบบการให้บริการทั้งระยะสั้น (รายวันและรายเดือน) และระยะยาว (รายปี) เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพตลาดและรองรับกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายมากขึ้น และช่วยเพิ่มรายได้จากการขายห้องพักแบบรายวัน ในขณะที่รักษาอัตราการเช่าให้อยู่ในระดับที่ดีโดยเน้นกลุ่มผู้เช่าระยะยาว โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในย่านพร้อมพงษ์ที่มีราคาปล่อยเช่าที่ถูกสุดในท้องทุกประเภท คือ The Park at EM District โดยห้อง Studio มีราคาปล่อยเช่าเริ่มต้นที่ 40,000 บาทต่อเดือน ส่วนประเภท 1 ห้องนอนและ 2 ห้องนอน มีราคาปล่อยเช่าเริ่มต้นที่ 50,000 บาทต่อเดือน และ 70,000 บาทต่อเดือน ตามลำดับ

ชื่อโครงการ	ผู้บริหารจัดการโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	เกรด	จำนวนห้องพัก
Emporium Suites by Chatrium	Chatrium Hotels & Residences	สุขุมวิท 24	5 ดาว	376
Sukhumvit Park, Bangkok – Marriott Executive Apartments	Marriott International	สุขุมวิท 24	5 ดาว	300
The Park at EM District	The Ascott Limited	สุขุมวิท 24	4 ดาว	245
Oakwood Suites Bangkok	Oakwood	สุขุมวิท 24	4 ดาว	228
<b>รวมทั้งหมด</b>				<b>1,149</b>

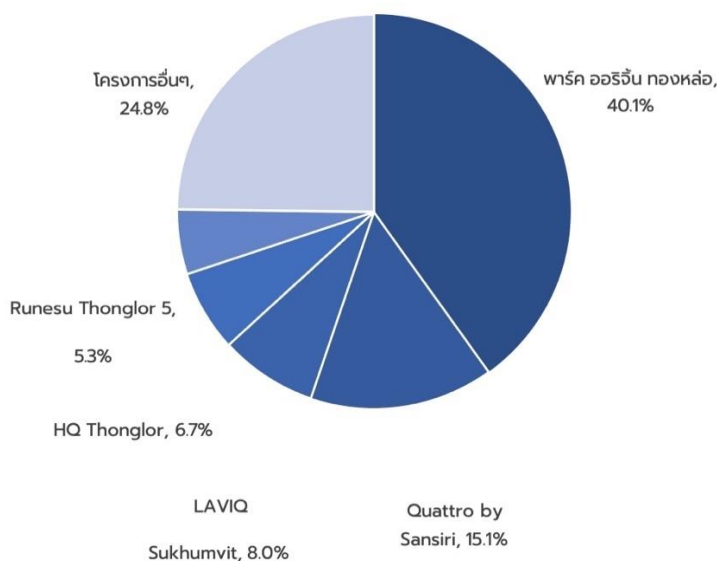
ในตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 5 ดาวและ 4 ดาวในพื้นที่พร้อมพงษ์ โดยส่วนใหญ่จะเป็นผู้เช่าระยะยาวตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป ด้วยทำเลของพื้นที่พร้อมพงษ์ที่แวดล้อมไปด้วยการคมนาคมที่สะดวก ห้างสรรพสินค้า แหล่งช้อปปิ้ง อาคารสำนักงาน โรงแรม โรงพยาบาล โรงเรียนนานาชาติ ร้านค้าและร้านอาหารต่าง ๆ มากมาย ทำให้เป็นแหล่งที่นิยมและรู้จักกันดีในหมู่ชาวต่างชาติ โดยเฉพาะอย่างยิ่งชาวญี่ปุ่น ซึ่งจากการศึกษาตลาดพบว่ามากกว่าร้อยละ 60 ของผู้เช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่พร้อมพงษ์เป็นชาวญี่ปุ่นที่ทำงานในไทย และได้รับสวัสดิการด้านที่พักอาศัยจากองค์กรต้นสังกัดในประเทศญี่ปุ่น ส่วนผู้พักอาศัยที่เป็นสัญชาติยุโรป อเมริกา ออสเตรเลีย สิงคโปร์ และมาเลเซีย จะมีทั้งผู้ที่ทำงานประจำในไทย เช่น เซฟและครูที่สอนอยู่ที่โรงเรียนนานาชาติในพื้นที่ที่ทำการศึกษารวมถึงนักธุรกิจที่เดินทางมาติดต่อธุรกิจของไทย ส่วนผู้พักอาศัยที่เป็นชาวตะวันออกกลาง ส่วนหนึ่งเดินทางมาพักเพื่อเข้ารับการรักษาในไทย เนื่องจากประเทศไทยมีจุดเด่นในการเป็น Medical Hub ของอาเซียน จึงทำให้ชาวตะวันออกกลางนิยมมารับการรักษาในโรงพยาบาลชั้นนำของไทย เช่น โรงพยาบาลสมิติเวช โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ เป็นต้น รูปแบบการเข้าพักอาศัยของชาวตะวันออกกลางส่วนใหญ่จะเป็นรายเดือนมากกว่ารายปี

## 10.5.2 ภาพรวมตลาดที่พักอาศัยให้เช่าในพื้นที่ทองหล่อ

ตลาดที่พักอาศัยในย่านทองหล่อ มีความใกล้เคียงกับย่านพร้อมพงษ์ กล่าวคือเป็นย่านของตลาดที่พักอาศัยให้เช่าของชาวต่างชาติเป็นหลัก จากการที่เป็นทำเลที่มี Lifestyle ที่ครบหลากหลายกว่าพื้นที่อื่น ๆ ทั้งศูนย์การค้าชั้นนำ คอมมูนิตี้มอลล์ อาคารสำนักงานชั้นนำ โรงพยาบาล โรงแรม ซึ่งเป็นพื้นที่ได้รับความนิยมในการอยู่อาศัยของชาวต่างชาติอย่างหนาแน่น โดยเฉพาะชาวญี่ปุ่นโดยจะเห็นได้ว่าตามซอยต่าง ๆ จะมีร้านอาหารหรือร้านค้าที่จำหน่ายสินค้าญี่ปุ่นอยู่หลายร้านด้วยกัน ส่งผลให้มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะตลาดที่อยู่อาศัยให้เช่า ซึ่งประเภทที่นิยมเช่าเพื่อพักอาศัย ได้แก่ คอนโดมิเนียมให้เช่าและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ แต่สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมให้เช่า นั้น อาจมีข้อจำกัดของระยะเวลาการเช่าพักที่ยืดหยุ่นได้น้อยกว่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ซึ่งโดยส่วนใหญ่แล้วคอนโดมิเนียมให้เช่ามักจะมีสัญญาเช่าขั้นต่ำ 1 ปี ยกเว้นบางกรณีที่เจ้าของห้องขุดยินยอมให้เช่าในระยะเวลา 6 เดือน ซึ่งพบว่าน้อยมากในตลาดคอนโดมิเนียมให้เช่า ส่วนโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์นั้น มีความยืดหยุ่นในระยะเวลาการเช่ามากกว่าคอนโดมิเนียม โดยสัญญาเช่าขั้นต่ำคือ 1 เดือน จากเดิมที่เคยเป็นสัญญาเช่าแบบรายปีเป็นส่วนใหญ่ แต่เนื่องจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 ทำให้อัตราการเช่าต่ำลง เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์หลายโครงการจึงได้ปรับตัวเพื่อเสนอห้องพักแบบ รายวัน รายสัปดาห์ รายเดือน และรายปี เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายมากขึ้น

### ตลาดคอนโดมิเนียมหรือเช่าในพื้นที่ทองหล่อ

ในพื้นที่ทองหล่อ มีโครงการคอนโดมิเนียมหรือเช่าที่พบในประกาศปล่อยเช่าจำนวน 14 โครงการ คิดเป็นจำนวนยูนิตรวมทั้งสิ้น 2,945 ยูนิต สัดส่วนตามจำนวนยูนิตของโครงการคอนโดมิเนียมหรือเช่าที่มีการปล่อยเช่าในย่านทองหล่อที่มากที่สุดคือ Park Origin Thonglor โดยคิดเป็นร้อยละ 40.1 ของจำนวนยูนิตโครงการที่พบในประกาศปล่อยเช่า รองลงมาคือ Quattro by Sansiri (ร้อยละ 15.1) Laviq Sukhumvit 57 (ร้อยละ 8.0) HQ Thonglor (ร้อยละ 6.7) Runesu Thonglor (ร้อยละ 5.3) ส่วนโครงการอื่นๆ มีสัดส่วนรวมกันที่ร้อยละ 24.8



ในพื้นที่ทงหล่อ ราคาปล่อยเช่าเริ่มต้นที่ถูกที่สุดสำหรับยูนิตประเภท 1 ห้องนอน (ขนาด 30 ตารางเมตร) อยู่ที่ 17,500 บาทต่อเดือน เป็นของโครงการ พาร์ค ออร์จิน ทงหล่อ ส่วนยูนิตประเภท 2 ห้องนอนที่มีการปล่อยเช่าในราคาที่ถูกที่สุด พบว่าเป็นห้องของโครงการพาร์ค ออร์จิน ทงหล่อ เช่นเดียวกัน เป็นห้องขนาด 40.5 ตารางเมตร และมีราคาเช่าเริ่มต้นที่ 37,500 บาท

กลุ่มผู้เช่าคอนโดมิเนียมหรือในพื้นที่ทงหล่อ ประมาณร้อยละ 60.0 เป็นชาวญี่ปุ่นที่ทำงานในไทย ส่วนผู้เช่าชาวเอเชีย ได้แก่ สิงคโปร์ ไต้หวัน เกาหลี จีน ชาวยุโรปและอเมริกันมีสัดส่วนรวมกันอยู่ที่ร้อยละ 40.0 ในกลุ่มของผู้เช่าเหล่านี้ มีทั้งนักศึกษา นานาชาติ ชาวต่างชาติที่ทำงานในไทย รวมไปถึงนักธุรกิจที่เดินทางเข้ามาติดต่อธุรกิจไทย ด้วยทำเลของทงหล่อซึ่งเป็นพื้นที่ที่สะดวกในการเดินทางอยู่ในย่านใจกลางเมือง มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย เช่น ซุปเปอร์มาร์เก็ต อาคารสำนักงาน ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร ร้านค้า แหล่งบันเทิงต่าง ๆ ทำให้ทงหล่อเป็นแหล่งที่นิยมของชาวต่างชาติที่ทำงานในไทย และผู้ที่เดินทางเข้ามาติดต่อธุรกิจไทย รวมถึงผู้ที่เข้ามาท่องเที่ยวในไทย ประเภทห้องพักของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ทงหล่อซึ่งได้รับความนิยมจากผู้เช่าชาวญี่ปุ่นและสัญชาติอื่น ๆ ยังคงเป็น 1 ห้องนอน และ 2 ห้องนอน ส่วนห้องพักประเภท Studio ซึ่งมีราคาเช่าที่ถูกกว่าประเภท 1 ห้องนอน ก็ยังได้รับความนิยมจากผู้เช่าชาวต่างชาติที่ยังไม่มีครอบครัว หรือผู้ที่ย้ายเข้ามาทำงานในไทยได้ไม่นาน ด้วยไลฟ์สไตล์ความเป็นอยู่ที่เน้นเป็นที่พักอาศัยในยามที่กลับจากที่ทำงาน จึงไม่ได้ต้องการขนาดห้องที่ใหญ่มาก แต่เน้นราคาที่ต่ำลงมากและยังคงได้รับความนิยมจากสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการเป็นหลัก ทำให้ห้องประเภท Studio และ 1 ห้องนอนได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่องจากผู้เช่า

#### ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 5 ดาวและ 4 ดาวในพื้นที่ทงหล่อ

จำนวนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 5 ดาวและ 4 ดาวในพื้นที่ทงหล่อ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 5 ดาว และ 4 ดาว มีจำนวนห้องพัก รวม 1,099 ห้อง ส่วนใหญ่บริหารจัดการโดยแบรนด์ที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับ และเป็นที่สังเกตว่าโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ทงหล่อมีการกระจายตัวของที่ตั้งโครงการบางโครงการอยู่ติดถนนสุขุมวิท 55 และบางโครงการอยู่ในซอยทงหล่อ ปัจจุบัน โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มีรูปแบบการให้บริการทั้งระยะสั้น (รายวันและรายเดือน) และระยะยาว (รายปี) เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพตลาดและรองรับกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายมากขึ้น และช่วยเพิ่มรายได้จากการขายห้องพักแบบรายวัน ในขณะที่รักษาอัตราการเช่าให้อยู่ในระดับที่ดีโดยเน้นกลุ่มผู้เช่าระยะยาว โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในย่านทงหล่อ ราคาปล่อยเช่าเริ่มต้นของห้องประเภท Studio อยู่ที่ 48,000 บาทต่อเดือน ส่วนประเภท 1 ห้องนอนและ 2 ห้องนอน มีราคาปล่อยเช่าเริ่มต้นอยู่ที่เดือนละ 60,000 บาท และ 75,000 บาท ตามลำดับ

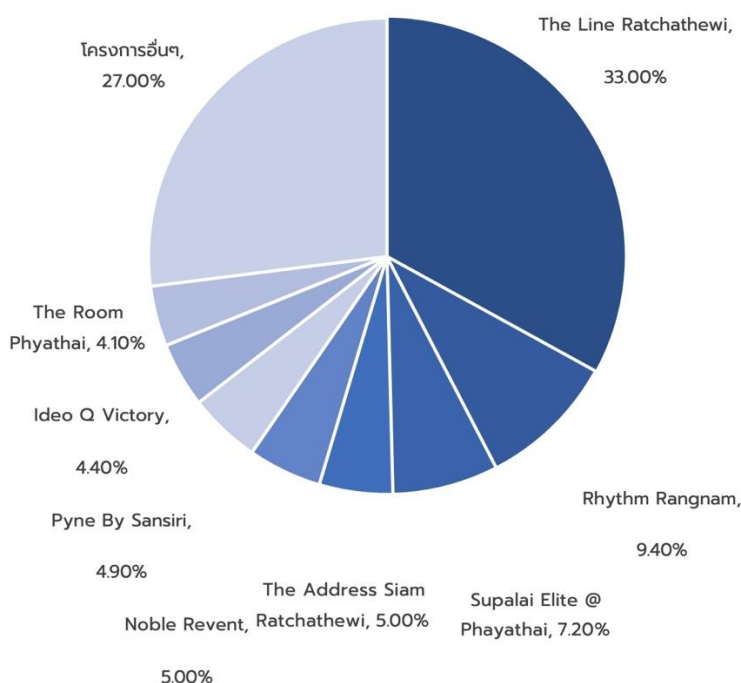
ชื่อโครงการ	ผู้บริหารจัดการโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	เกรด	จำนวนห้องพัก
Somerset Sukhumvit Thonglor Bangkok	The Ascott Limited	ซอยทองหล่อ 5	5 ดาว	261
Marriott Executive Apartments Bangkok, Sukhumvit Thonglor	Marriott International	ติดถนนสุขุมวิท และซอย 57	5 ดาว	74
Centre Point Thonglo – Bangkok	Centre Point	ซอยสุขุมวิท 55 ใกล้ ซอยทองหล่อ 8	4 ดาว	156
Akyra Thonglor Bangkok	The Akyra	ซอยสุขุมวิท 55	4 ดาว	148
Oakwood Residence Sukhumvit Thonglor	Oakwood	ซอยทองหล่อ 15	4 ดาว	67
Ariva Ivy Servizio Thonglor	Ariva	ติดถนน สุขุมวิท 55	4 ดาว	90
Staybridge Suites Bangkok Thonglor	IHG Hotels & Resorts	ติดถนน สุขุมวิท 55	4 ดาว	303
<b>รวมทั้งหมด</b>				<b>1,099</b>

ในตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 5 ดาวและ 4 ดาวในพื้นที่ทองหล่อ โดยส่วนใหญ่จะเป็นผู้เช่าระยะยาวตั้งแต่ 1 ปี ด้วยทำเลของพื้นที่ทองหล่อที่แวดล้อมไปด้วยการคมนาคมที่สะดวก ห้างสรรพสินค้า แหล่งช้อปปิ้ง อาคารสำนักงาน โรงแรม โรงพยาบาล โรงเรียนนานาชาติ ร้านค้าและร้านอาหารต่าง ๆ มากมาย ทำให้เป็นแหล่งที่นิยมและรู้จักกันดีในหมู่ชาวต่างชาติ โดยเฉพาะอย่างยิ่งชาวญี่ปุ่น ซึ่งจากการศึกษาตลาดพบว่ามากกว่าร้อยละ 60.0 ของผู้เช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ทองหล่อ เป็นชาวญี่ปุ่นที่ทำงานในไทยและได้รับสวัสดิการด้านที่พักอาศัยจากองค์กรต้นสังกัดในประเทศญี่ปุ่น ส่วนผู้พักอาศัยที่เป็น สัญชาติยุโรป อเมริกา ออสเตรเลีย สิงคโปร์ และมาเลเซีย จะมีทั้งผู้ที่ทำงานประจำในไทย เช่น เซฟและครูที่สอนอยู่ที่โรงเรียนนานาชาติในพื้นที่ที่ทำการศึกษา รวมถึงนักธุรกิจที่เดินทางมาติดต่อธุรกิจของไทย ส่วนผู้พักอาศัยที่เป็นชาวตะวันออกกลาง ส่วนหนึ่งเดินทางมาพักเพื่อเข้ารับการรักษาในไทย เนื่องจากประเทศไทยมีจุดเด่นในการเป็น Medical Hub ของอาเซียน จึงทำให้ชาวตะวันออกกลางนิยมมารับการรักษาในโรงพยาบาลชั้นนำของไทย เช่น โรงพยาบาลสมิติเวช โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ เป็นต้น รูปแบบการเข้าพักอาศัยของชาวตะวันออกกลาง ส่วนใหญ่จะเป็นรายเดือนมากกว่ารายปี

### 10.5.3 ภาพรวมตลาดที่พักอาศัยให้เช่าในพื้นที่พญาไท

ตลาดที่พักอาศัยให้เช่าย่านพญาไทนั้น พบว่าเป็นตลาดที่พักอาศัยของคอนโดมิเนียมให้เช่าเป็นหลัก โดยยังขาดแคลนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์คุณภาพดีที่บริหารโดยแบรนด์ชั้นนำ ซึ่งตลาดคอนโดมิเนียมให้เช่านั้นยังสามารถเติบโตได้จากโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดใหม่อย่างต่อเนื่อง และจากการที่ทำเลย่านพญาไทนั้นเสมือนเป็นศูนย์กลางการเดินทางที่สามารถเชื่อมต่อไปยังย่านสำคัญต่าง ๆ ได้ ทั้งนี้ พื้นที่บริเวณย่านพญาไทในปัจจุบัน ได้มีการพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสและอาคารสำนักงานแห่งใหม่หลายโครงการด้วยกัน ซึ่งจะช่วยส่งเสริมให้มีความเป็น Business District และเกิดแหล่งงานที่สำคัญในย่านนี้ ซึ่งถือเป็นช่องว่างสำหรับตลาดที่พักอาศัยให้เช่าในย่านนี้ โดยนอกจากจะรองรับกลุ่มลูกค้าจากโครงการดังกล่าวแล้ว ยังมีกลุ่มผู้ปล่อยเช่าที่ต้องเข้ารับการรักษอย่างต่อเนื่อง จำเป็นต้องเช่าที่อยู่อาศัยเพื่อรอการรักษ จากการทำย่านพญาไทรายล้อมไปด้วยโรงพยาบาลชั้นนำ จึงคาดว่าจะมีกลุ่มลูกค้าลักษณะนี้ที่ต้องการที่พักอาศัยให้เช่า แต่เนื่องจากในพื้นที่พญาไทยังขาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่มีมาตรฐานการให้บริการบริการที่ดี จึงเป็นโอกาสสำหรับคอนโดมิเนียมหรือให้เช่าในพื้นที่นี้ ที่จะรองรับกลุ่มลูกค้าต่างชาติที่เดินทางเข้ามารับการรักษาระยะยาวในไทย ทำให้มองว่าตลาดคอนโดมิเนียมหรือให้เช่ามีโอกาสเติบโตได้อีกมากในพื้นที่พญาไท

ในพื้นที่พญาไท โครงการคอนโดมิเนียมหรือเช่าในประเภทปล่อยเช่า มีจำนวน 12 โครงการ และมีจำนวนยูนิตรวมทั้งสิ้น 7,011 ยูนิต โครงการหรือเช่าที่มีปล่อยเช่ามากที่สุดในพื้นที่พญาไท คือโครงการ The Line Ratchathewi ซึ่งมีสัดส่วนตามจำนวนยูนิตของโครงการอยู่ที่ร้อยละ 33.0 รองลงมาคือ Rhythm Rangnam (ร้อยละ 9.4) Supalai Elite @ Phayathai (ร้อยละ 7.2) The Address Siam Ratchathewi และ Noble Revent มีสัดส่วนเท่ากันคือร้อยละ 5.0 ส่วน Pyne By Sansiri, Ideo Q Victory และ The Room Phayathai มีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันคือร้อยละ 4.9 ร้อยละ 4.4 และร้อยละ 4.1 ตามลำดับ ส่วนโครงการอื่น ๆ ในพื้นที่พญาไทมีสัดส่วนที่รวมกันได้ร้อยละ 27.0



ในพื้นที่พญาไท ราคาปล่อยเช่าเริ่มต้นที่ถูกที่สุดของยูนิตประเภท 1 ห้องนอน คือห้องของโครงการ Pyne By Sansiri ซึ่งมีราคาเช่าเริ่มต้นที่เดือนละ 18,500 บาท ห้องมีขนาดเริ่มต้นที่ 29.5 ตารางเมตร ส่วนยูนิตประเภท 2 ห้องนอนที่มีราคาปล่อยเช่าที่ถูกที่สุดคือห้องของโครงการ Rhythm Rangnam โดยราคาเช่าเริ่มต้นที่เดือนละ 29,000 บาท สำหรับประเภท 2 ห้องนอน ที่มีขนาดเริ่มต้นที่ 46.5 ตารางเมตร

กลุ่มผู้เช่าของโครงการคอนโดมิเนียมหรูในพื้นที่พญาไท คือกลุ่มแพทย์ พยาบาล นักเรียน นักศึกษา ชาวต่างชาติที่ทำงานในไทย ครอบครัวคนไทยขนาดเล็ก ที่ใช้ชีวิตในเมืองชววันจันทร์-ศุกร์ จึงเช่าคอนโดมิเนียมในย่านนี้ เพื่ออยู่ใกล้ที่สถานศึกษาของบุตรหลานและสถานที่ทำงาน และกลับไปบ้านของตนในวันหยุดเสาร์-อาทิตย์ จากการศึกษาดูตลาดในพื้นที่นี้พบว่า พญาไทเป็นพื้นที่ที่มีความหลากหลายของผู้อยู่อาศัยและผู้เช่าคอนโดมิเนียมมากกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่พร้อมพงษ์และทองหล่อ ด้วยศักยภาพทางทำเลที่สามารถเชื่อมต่อไปยัง ราชเทวี เพชรบุรี รางน้ำ และย่านอื่น ๆ ใจกลางเมือง รวมถึงการเชื่อมต่อระหว่างพญาไทไปยังสนามบินสุวรรณภูมิโดย Airport Rail Link ที่ช่วยเพิ่มความสะดวกและลดเวลาในการเดินทาง จึงสามารถรองรับกลุ่มผู้เช่าที่ใช้บริการ Airport Rail Link เพื่อเดินทางไปยังสนามบินสุวรรณภูมิอยู่บ่อยครั้งได้เป็นอย่างดี ทำให้กลุ่มผู้เช่าของคอนโดมิเนียมหรูในพื้นที่พญาไท เป็นกลุ่มที่สะท้อนถึงไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตของคนไทยและชาวต่างชาติในยุคปัจจุบัน ทำให้พื้นที่พญาไทมีผู้คนหลากหลายกลุ่มแวะเวียนมาไม่ขาดสาย อย่างไรก็ตามการศึกษาในครั้งนี้ไม่พบเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 4-5 ดาว ซึ่งจะนำมาใช้ในการเปรียบเทียบตลาดที่พักอาศัยให้เช่าหรูในย่านพญาไทได้ ดังนั้น ในรายงานฉบับนี้จึงเน้นศึกษาเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 4-5 ดาวในพื้นที่พร้อมพงษ์และทองหล่อเป็นหลัก

## 10.6 ทิศทางการดำเนินธุรกิจ รูปแบบการให้บริการ และการปรับกลยุทธ์ของกลุ่มโรงแรม 5 ดาว ในปัจจุบันและใน 10 ปี ข้างหน้า

รูปแบบการปรับกลยุทธ์ของกลุ่มโรงแรม 5 ดาวในปัจจุบันแตกต่างกันไปตามนโยบายของแต่ละโรงแรม โดยสามารถสรุปได้ ดังต่อไปนี้

- 1) การปรับโครงสร้างทรัพย์สิน โดยการขายโรงแรมในเครือที่มีรายได้จากผลประกอบการน้อยให้กับนักลงทุน เพื่อเพิ่มสภาพคล่องให้แก่บริษัท
- 2) การทำสัญญารับจ้างบริหารจัดการโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และคอนโดมิเนียม ภายใต้แบรนด์ของโรงแรม ด้วยชื่อเสียงและแบรนด์ของโรงแรมระดับ 5 ดาว อีกทั้งบริการที่มีมาตรฐานที่สูงและเป็นที่ยอมรับของผู้พักอาศัย จึงทำให้โรงแรม 5 ดาวส่วนใหญ่ในกรุงเทพฯ เพิ่มช่องทางรายได้จากการบริหารจัดการและบริการผู้พักอาศัย สำหรับโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และคอนโดมิเนียมหรู
- 3) การลดต้นทุน ค่าใช้จ่าย และการรักษาสภาพคล่องทางการเงิน เพื่อเป็นการรับมือกับความไม่แน่นอนของผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 โรงแรมยังได้มีการขอสินเชื่อระยะสั้นและเงินกู้จากสถาบันการเงิน เพื่อให้มีเงินหมุนเวียนพอในการดำเนินธุรกิจภายใต้สถานการณ์โควิด-19 ที่ยืดเยื้อ
- 4) การลงทุนทำธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ ที่ช่วยให้โรงแรมสามารถมีรายได้จากหลายช่องทาง และช่วยกระจายความเสี่ยงในผลประกอบการของโรงแรมอีกด้วย



5) การหาผู้พักอาศัยระยะยาว (Long-term Stay) มากขึ้น เพื่อรักษาอัตราการเข้าพักของโรงแรมให้อยู่ในระดับที่ดีได้อย่างต่อเนื่อง

ในอีก 10 ปีข้างหน้า นั้น ทิศทางการดำเนินธุรกิจและรูปแบบการให้บริการของกลุ่มโรงแรม 5 ดาว มีแนวโน้มดังต่อไปนี้

1) ให้ความสำคัญกับตลาดในประเทศมากขึ้น เพื่อลดการพึ่งพารายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เคยเป็นรายได้หลักของโรงแรม 5 ดาว โดยเพิ่มสัดส่วนของกลุ่มลูกค้าในประเทศมากขึ้น จากเดิมที่เคยมีสัดส่วนของลูกค้านักท่องเที่ยวต่างชาติมากกว่าร้อยละ 80.0 เมื่อปรับโครงสร้างกลุ่มลูกค้า จะทำให้สัดส่วนของลูกค้าในประเทศอยู่ที่ประมาณร้อยละ 40.0 และกลุ่มลูกค้าต่างชาติประมาณร้อยละ 60.0

2) การรับบริหารจัดการที่พักอาศัยให้กับโรงแรมอื่น หรือที่พักอาศัยประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และคอนโดมิเนียมมากขึ้น ซึ่งการดำเนินธุรกิจในรูปแบบการบริหารจัดการนั้น โรงแรมไม่ต้องลงทุนพัฒนาสิ่งปลูกสร้างเอง จึงทำให้ช่วยลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และทำให้โรงแรมได้ผลกำไรจากการดำเนินธุรกิจในรูปแบบนี้มากขึ้น ด้วยประสบการณ์การบริหารจัดการของโรงแรม 5 ดาว จะช่วยให้โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และคอนโดมิเนียม ที่เกิดขึ้นใหม่ในอนาคตหันมาเป็นพันธมิตรกับกลุ่มโรงแรม 5 ดาว เพื่อให้โรงแรมช่วยในการบริการและจัดการห้องพัก

## 10.7 สรุปแนวโน้มตลาดคอนโดมิเนียมเพื่อการลงทุนโดยการขายและการปล่อยเช่า

แนวโน้มของตลาดคอนโดมิเนียมเพื่อการลงทุนโดยการขายต่อและการปล่อยเช่าในอีก 10 ปีข้างหน้า ในพื้นที่พร้อมพงษ์ ทองหล่อ และพญาไท คาดการณ์ว่าอัตราการขายจะเพิ่มขึ้นในแต่ละปี โดยมีปัจจัยที่ส่งเสริมตลาดดังต่อไปนี้คือ

1) การซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อการลงทุนโดยการปล่อยเช่าหรือขายต่อจะมีมากขึ้น เนื่องจากเป็นการลงทุนที่มีความเสี่ยงน้อยกว่าการลงทุนประเภทอื่น ๆ เช่น การซื้อขายหุ้น การเทรดทองคำ และการลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัล ขณะที่ผลตอบแทนที่ได้สูงกว่าดอกเบี้ยเงินฝาก ดังนั้นการลงทุนระยะยาวโดยการซื้อคอนโดมิเนียมแบบ Freehold เพื่อปล่อยเช่าจะสร้างรายได้เสริม (Passive Income) และยังคงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น

2) ภายใต้อสถานการณ์ปัจจุบันซึ่งมีความไม่แน่นอนจากปัจจัยภายนอกต่าง ๆ เช่น การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 และสงครามระหว่างรัสเซียและยูเครน ยิ่งสะท้อนให้เห็นว่าการลงทุนซื้อห้องชุดคอนโดมิเนียมในพื้นที่พร้อมพงษ์ ทองหล่อ และพญาไท ซึ่งเป็นพื้นที่ใจกลางธุรกิจของกรุงเทพฯ ให้ผลตอบแทนในระยะยาวที่แน่นอนกว่า และยังสามารถครอบครองคอนโดมิเนียมแบบ Freehold ในย่านใจกลางเมือง ซึ่งมีอัตราการเติบโตสะสมเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ของราคาขายอยู่ที่ประมาณร้อยละ 6.0-6.4 สำหรับระยะเวลาลงทุน 5 ปี โดยมีรายละเอียดตามตารางด้านล่าง ซึ่งคาดว่ามูลค่าอัตราเติบโตของราคาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ดังกล่าวจะเติบโตได้ไม่ต่างกับในอดีต

ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	พร้อมพงษ์	ทองหล่อ	พญาไท
CAGR 5 ปี (2559 – 2564)	ร้อยละ 6.4	ร้อยละ 6.0	ร้อยละ 6.4

3) การลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กชังจะได้รับผลตอบแทนขั้นต่ำในช่วง 5 ปีแรกที่ร้อยละ 4.0 – 5.0 ซึ่งใกล้เคียงกับการลงทุนแบบปล่อยเช่าเอง แต่ผู้ลงทุนมีความยุ่งยากในการบริหารจัดการทรัพย์สินน้อยกว่า เนื่องจากทรัพย์สินของโครงการอยู่ภายใต้การบริหารงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ผู้ลงทุนอาจได้ผลตอบแทนมากกว่าที่รับประกันรายรับสุทธิ หากทรัพย์สินของโครงการมีผลการดำเนินงานที่ดีกว่าเงินที่ได้มีการรับประกันรายรับสุทธิไว้

รายการ	พร้อมพงษ์	ทงหล่อ	พญาไท
ค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับห้องชุด 1 ห้องนอนที่เจ้าของห้องปล่อยเช่าเอง	40,000 บาท ต่อเดือน	60,000 บาท ต่อเดือน	25,000 บาท ต่อเดือน
ราคาขายเริ่มต้นสำหรับห้องชุด 1 ห้องนอน	10.9 ล้านบาท	15.9 ล้านบาท	6.99 ล้านบาท
ผลตอบแทนต่อปีที่เจ้าของห้องชุดจะได้จากการปล่อยเช่าเอง สำหรับห้องชุด 1 ห้องนอน	ร้อยละ 4.4	ร้อยละ 4.5	ร้อยละ 4.3
ผลตอบแทนขั้นต่ำต่อปีที่ในช่วง 5 ปีแรกที่จะได้รับจากการลงทุนในโทเคนดิจิทัล (ผู้ลงทุนสามารถดูตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ได้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.8)	ร้อยละ 4.0 – 5.0	ร้อยละ 4.0 – 5.0	ร้อยละ 4.0 – 5.0

แนวโน้มของตลาดที่พักอาศัยให้เช่าในย่านใจกลางเมืองและย่านใจกลางธุรกิจมีดังต่อไปนี้

1) โรงแรมต่างหันมาให้ความสำคัญกับผู้พักอาศัยในระยะยาว (Long-term Stayer) มากขึ้น เพื่อรักษาอัตราการเข้าพักให้อยู่ในระดับที่ดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วง Low Season

2) เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เพิ่มความยืดหยุ่นในเรื่องระยะเวลาการพักอาศัย โดยมีห้องพักแบบรายวัน รายเดือน และรายปี เพื่อสามารถรองรับกลุ่มผู้พักอาศัยทั้งในระยะสั้นและระยะยาว จากเดิมที่เคยเป็นสัญญาเช่าแบบรายปีเป็นหลัก

3) คอนโดมิเนียมหรูให้เช่าในย่านใจกลางธุรกิจจะยังคงเป็นที่นิยมในหมู่ผู้เช่าชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในไทย และได้รับการสนับสนุนในด้านค่าใช้จ่ายที่พักจากบริษัทต้นสังกัด หรือการมี Corporate Deal กับทางโครงการคอนโดมิเนียม ด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการที่ถูกลงกว่าโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ทำให้คอนโดมิเนียมหรูให้เช่ามีอัตราค่าเช่าที่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และโรงแรม ด้วยทำเลที่ตั้งในย่านใจกลางธุรกิจก็ได้รับความนิยมอย่างสูงจากชาวต่างชาติ ไม่ว่าจะเป็นชาวญี่ปุ่น จีน สิงคโปร์ อเมริกา ยุโรป และยังคงตอบโจทย์ในเรื่อง ความเป็นส่วนตัว ความสะดวกในการเดินทาง การมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน และอยู่ใกล้ที่ทำงาน แหล่งช้อปปิ้ง ร้านอาหาร โรงพยาบาล และโรงเรียนนานาชาติ

จากการวิเคราะห์ของเอดมันด์ การซื้อห้องชุดเพื่อลงทุนโดยการปล่อยเช่าใน 5 ปีแรก และขายต่อหรือเก็บไว้เป็นทรัพย์สินในปีที่ 6 จะช่วยให้นักลงทุนได้ผลตอบแทนที่แน่นอนและมีความเสี่ยงต่ำกว่าการลงทุนประเภทอื่น ๆ การเพิ่มขึ้นของราคาที่ดิน วัสดุ ก่อสร้าง และค่าแรง จะทำให้ราคาของคอนโดมิเนียมเพิ่มสูงขึ้นตามปัจจัยต้นทุนการก่อสร้าง จึงมองว่าการซื้อคอนโดมิเนียมในช่วงที่ราคายังไม่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนั้น จะทำให้ผู้ซื้อสามารถเป็นเจ้าของคอนโดมิเนียมรูปแบบ Freehold ในย่านใจกลางธุรกิจได้ในราคาที่เข้าถึงได้ และราคาคอนโดมิเนียมในย่านใจกลางธุรกิจในอีก 10 ปีข้างหน้าจะช่วยให้เพิ่มมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อได้ในระดับที่ดี

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมหรุนั้น มีแนวทางในการปรับตัวหลังการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-2019 โดยการนำเทคโนโลยีแบบไร้สัมผัส (Touchless Technology) เข้ามาใช้ในโครงการมากขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ส่วนกลางเพื่อเพิ่มความมั่นใจในความปลอดภัยสำหรับผู้ซื้อและผู้อยู่อาศัย และเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ทรัพย์สินของโครงการ จะทำให้ได้รับความสนใจจากผู้ซื้อและนักลงทุนที่ต้องการความสะดวกสบายในการพักอาศัยมากขึ้น และยังเป็นการชูจุดเด่นของโครงการอีกด้วย นอกจากนี้แล้วการปรับกลยุทธ์ในการขายที่ยืดหยุ่นเพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดที่เปลี่ยนตามพฤติกรรมของผู้ซื้อและนักลงทุนที่เปลี่ยนไปเป็นสิ่งสำคัญ ภายใต้สภาพการแข่งขันในตลาดที่สูง และในยุคปัจจุบันที่เทคโนโลยีเข้ามามีบทบาทในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น โครงการคอนโดมิเนียมหรุนในย่านใจกลางธุรกิจที่มีการเตรียมความพร้อมและเป็นผู้เริ่มในการปรับตัว จะได้เปรียบในตลาดมากกว่าคู่แข่งรายอื่น ๆ

**Real<sup>x</sup>** INVESTMENT TOKEN  
โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน

---

**REAL ESTATE INVESTMENT, SIMPLIFIED**  
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างง่ายดาย

# ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล

## 1. ภาพรวมโทเคนดิจิทัล

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ (RealX) ที่จะดำเนินการ ICO ในครั้งนี้มีจำนวนทั้งหมดไม่เกิน 19,230,769 โทเคน โดยมีราคาเสนอขาย 182 บาทต่อโทเคน ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการสร้างโทเคนบนที่เคอเชนบล็อกเชน (“TKX Chain”) ซึ่งเป็นบล็อกเชนที่ให้บริการโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล โดยการออกโทเคนจะดำเนินการทำงานตามรหัส (Code) ที่ระบุลงในสัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) เพื่อดำเนินการสร้างโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ให้แก่ผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัล หลังจากการออกและเสนอขายโทเคนครั้งนี้สิ้นสุดลง ในส่วนงานที่ไม่สามารถดำเนินการผ่านสัญญาอัจฉริยะได้ เช่น การ กำหนดรายชื่อผู้ที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทน หรือการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส จากค่าเช่าสิทธิ และจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มีการกำหนดเงื่อนไขและวิธีการในการจ่าย เพื่อเป็นกลไกเพิ่มเติมในการคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยการจัดให้มีผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลเข้ามาร่วมจัดเตรียมข้อมูลของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อดำเนินการจ่ายผลตอบแทนและเพิกถอนโทเคนดิจิทัล โดยผู้ลงทุนสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2

ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิจากการลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ จะจัดสรรจากผลการดำเนินงานของทรัพย์สินของโครงการ โดยมีการรับประกันรายรับสิทธิโดย PARK ในช่วงปีที่ 1-5 ของโครงการตามที่ระบุในส่วนที่ 4 ข้อ 2.2 โดยการจ่ายผลตอบแทนนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลในทุกรอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิ โดยจะจ่ายในสกุลเงินบาทด้วยวิธีการที่กำหนด ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับ ค่าตอบแทน ภาษี หรือ ค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ของทางราชการ จะหักออกจากส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยหากเป็นบัญชีของผู้ลงทุนที่เปิดบัญชีในต่างประเทศ สถาบันการเงินอาจมีการคิดค่าธรรมเนียมการแลกเปลี่ยนสกุลเงินในการโอนเงินออกนอกประเทศ หรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ เพิ่มเติมได้ นอกจากนี้ในช่วงปีที่ 6-10 ผลตอบแทนรายไตรมาสที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล จะรวมถึงผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิด้วย โดยจะจ่ายตามกรอบระยะเวลาและเงื่อนไขที่ระบุในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

ณ วันที่ของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ยังไม่มีการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ แต่หลังจากที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ จะมีการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ มูลค่ารวมทั้งหมดไม่เกิน 3,500 ล้านบาท โดยเมื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้รับโทเคนดิจิทัลครบถ้วนตามจำนวนที่ได้รับจัดสรรแล้ว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงจะได้รับเงินจากการระดมทุน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลระดมทุนได้น้อยกว่า 3,500 ล้านบาท จะส่งผลให้จำนวนเงินที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถนำไปลงทุนในสัญญา RSTA กับ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น มีจำนวนลดลง และส่งผลให้จำนวนห้องชุดที่เป็นทรัพย์สินของโครงการจะมีสัดส่วนที่ลดลงตามเช่นกัน โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะพิจารณาคัดเลือกห้องชุดที่อยู่ชั้นบนเข้าโครงการก่อน เนื่องจากห้องชุดที่อยู่ชั้นบนมีแนวโน้มที่จะสามารถปล่อยเช่า และมีความคล่องตัวในการขายสูงกว่าห้องชุดที่อยู่บริเวณชั้นล่าง และจะพิจารณาคัดเลือกห้องชุดจาก โครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท และโครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ ในสัดส่วนที่เทียบเคียงได้กับกรณีการระดมทุน 3,500 ล้านบาท ซึ่งจำนวนห้องชุดที่ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะเข้าซื้อจากผู้พัฒนาโครงการจะอ้างอิงตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ 2

## 2. ลักษณะสำคัญและลักษณะพิเศษของโทเคนดิจิทัล

ภายหลังจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์แล้วเสร็จ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายจะได้รับโทเคนดิจิทัลของตนในกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet) ที่เปิดไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล โดยภายหลังจากที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลรับให้โทเคนดิจิทัลสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดรองได้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถเลือกได้ว่าจะโอนโทเคนดิจิทัลของตนใน Digital Wallet ที่เปิดไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลไปยัง Digital Wallet ที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือคงสภาพโทเคนดิจิทัลไว้แบบเดิม ทำให้กรณีที่โทเคนดิจิทัลสามารถเข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลได้แล้วเสร็จ โทเคนดิจิทัลของผู้ถือโทเคนในภาพรวมอาจจะอยู่ได้ทั้งบน Digital Wallet ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและบน Digital Wallet ที่เปิดไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล อย่างไรก็ดี หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ทำการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์ไปยังศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลแล้ว จะไม่สามารถโอนกลับมาถึง Digital Wallet ที่เปิดไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ โดยหากมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าว ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบต่อไป

### 2.1 สิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในการลงมติเกี่ยวกับเรื่องที่เกี่ยวข้องในเอกสารแนบ 8 โดยการขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกระทำผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตาม หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในเอกสารแนบ 8 โดยมีข้อยกเว้นของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีผลผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกราย

### 2.2 การจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ

เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยดำเนินการดังต่อไปนี้

1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ เรียม เอสเทท อินทิเกรชั่น โอนกระแสรายรับจากค่าเช่าสุทธิตามสัญญา RSTA (รวมถึงเงินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น เงินที่ เรียม เอสเทท อินทิเกรชั่น จะได้รับจากการรับประกันรายรับสุทธิภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญารับประกันรายรับสุทธิ) เข้าบัญชีธนาคารของผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยตรง ซึ่งบัญชีดังกล่าวเป็นบัญชีที่มีเงื่อนไขการเบิกถอน และถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)

2) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจัดทำสรุปยอดผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และดำเนินการรวบรวมรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิ์ได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ เพื่อจัดทำข้อมูลรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิ์ได้รับผลตอบแทน (“ทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล”) ผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (แล้วแต่กรณี)

3) หลังจากรวบรวมรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิ์ได้รับจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนนี้แล้ว ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลพิจารณาอนุมัติ



4) ภายหลังจากที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลทำการอนุมัติรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และอนุมัติการทำรายการจ่ายผลตอบแทน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลหรือจ่ายผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) ตามนโยบายการจ่ายผลตอบแทน และตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ โดยการจัดสรรดังกล่าวจะลดลงภายหลังจากที่ได้หักเงินค่าธรรมเนียมการแปลงสกุลเงิน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส ตลอดจนภาษีหรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ของทางราชการ (ถ้ามี)

5) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเริ่มคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธินับตั้งแต่วันที่กองกรสตัญถูกก่อตั้งขึ้น ในกรณีที่รอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสรอบแรกน้อยกว่า 3 เดือน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะงดการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิในรอบการจ่ายนั้น โดยผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิที่เกิดขึ้นจะถูกสะสมเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับในไตรมาสถัดไป เช่น ในกรณีที่กองกรสตัญถูกก่อตั้งขึ้นในวันที่ 10 มีนาคม 2566 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธินับตั้งแต่วันที่ 10 มีนาคม 2566 (วันเริ่มโครงการ) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 เนื่องจากรอบวันที่ 10 มีนาคม 2566 (วันเริ่มโครงการ) ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2566 น้อยกว่า 3 เดือน โดยจะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรภายใน 3 วันทำการ นับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ

## 2.2.1 วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนค่าเช่าสุทธิจะต้องเป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัล ณ เวลา 00.01 น. ของประเทศไทยของ 6 วันทำการภายหลังวันที่ 28 หรือ 29 กุมภาพันธ์ (แล้วแต่วันใดเป็นวันสิ้นสุดของเดือนในแต่ละปี) และวันที่ 15 ของเดือน พฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายน ของแต่ละปี จนกระทั่งสิ้นสุดอายุของโทเคน (“วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ”)

## 2.2.2 วิธีการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือจ่ายผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) ในแต่ละรอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส ซึ่งจะดำเนินการจ่ายผลตอบแทนดังกล่าวภายใน 3 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิตามช่องทางการชำระเงินโดย

1) การโอนเงินเข้าบัญชี Cash Balance สำหรับผู้ที่มีโทเคนดิจิทัลอยู่กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ทั้งนี้ หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลประสงค์จะถอนเงินออกจากบัญชี Cash Balance ที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล จะมีค่าธรรมเนียมการถอนเงินตามที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลกำหนดซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

2) การโอนเงินบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเคยแจ้งความประสงค์ไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล สำหรับผู้ที่มีโทเคนดิจิทัลอยู่ใน Digital Wallet กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิได้ทันตามที่กำหนด ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมดที่มีสิทธิได้รับทราบล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนด ทั้งนี้ ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิจะจ่ายในสกุลเงินบาท ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนด โดยอาจมีการหักภาษี ค่าใช้จ่ายและ ค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

### 2.2.3 การประกาศจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะประกาศรายละเอียดเกี่ยวกับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิสำหรับโทเคนดิจิทัล ทั้งหมดที่มีสิทธิได้รับในแต่ละรอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) ดังนี้

1) แจ้งวันกำหนดสิทธิให้ในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทั้งหมดทราบล่วงหน้า 6 วันทำการก่อนวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิตามข้อ 2.2.1 โดยการแจ้งทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

2) แจ้งรายละเอียดการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสและอัตราส่วนแบ่งรายไตรมาส ที่จะจ่ายให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่อยู่ในรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสทราบภายใน 2 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิตามข้อ 2.2.1 โดยแจ้งผ่านทางอีเมลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละราย

### 2.3 การจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

การจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิจะเริ่มดำเนินการตั้งแต่เข้าปีที่ 6 นับจากวันเริ่มโครงการ ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีแผนการทยอยขายทรัพย์สินโครงการเพื่อคืนเงินในรูปของผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยนโยบายการจัดสรรจะเป็นไปในลักษณะเดียวกันกับการจัดสรรส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ กล่าวคือ

1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้เรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น โอนกระแสรายรับจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิตามสัญญา RSTA (รวมถึงเงินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น เงินมัดจำจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) พร้อมกับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ เข้าบัญชีธนาคารของผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยตรง ซึ่งบัญชีดังกล่าวเป็นบัญชีซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอน และถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)

2) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจัดทำสรุปยอดผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ พร้อมกับการสรุปยอดผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และดำเนินการรวบรวมรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ เพื่อจัดทำข้อมูลทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (แล้วแต่กรณี)

3) หลังจากรวบรวมรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิพร้อมกับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนนี้แล้ว ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลพิจารณาอนุมัติ

4) ภายหลังจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลทำการอนุมัติรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ พร้อมกับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และอนุมัติการทำรายการจ่ายผลตอบแทน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลหรือจ่ายผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) ตามนโยบายการจ่ายผลตอบแทน และตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ โดยการจัดสรรดังกล่าวจะลดลงหลังจากที่ได้หักเงินค่าธรรมเนียมการแปลงสกุลเงิน ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส ตลอดจนภาษีหรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ของทางราชการ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิตั้งแต่ไตรมาสแรกที่มีการเริ่มจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ แม้ว่ารอบของการสร้างผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิรอบแรกจะน้อยกว่า 3 เดือน โดยผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิจะถูกจ่ายพร้อมกับผลตอบแทนรายไตรมาส จากค่าเช่าสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรภายใน 3 วันทำการ นับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการครบถ้วนแล้วเสร็จ และมีการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิและผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิได้โดยไม่มีเหตุผิดนัด ผู้ถือโทเคนดิจิทัลในฐานะผู้ก่อตั้งกริสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของกองกริสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกริสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าตอบแทนกริสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวมจำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเพื่อการชำระบัญชี และการเลิกกองกริสต์ ทั้งนี้ ให้กริสต์เป็นอันหลุดพ้นจากหน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามสัญญาก่อตั้งกริสต์นี้เมื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิเสร็จสิ้น และได้จ่ายผลตอบแทนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิและผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่า สุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลครบถ้วนเรียบร้อยแล้วตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนนี้ และได้มีการโอนทรัพย์สินของกองกริสต์กลับไปยังผู้ถือหุ้นเดิมของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น

### 2.3.1 วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ จะเป็นลักษณะเดียวกันกับวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิตามข้อ 2.2.1 โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ จะต้องเป็นผู้ถือโทเคน ณ เวลา 00.01 น. ของประเทศไทยของ 6 วันทำการภายหลังวันที่ 28 หรือ 29 กุมภาพันธ์ (แล้วแต่วันใดเป็นวันสิ้นสุดของเดือนในแต่ละปี) และวันที่ 15 ของเดือน พฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายน ของแต่ละปี นับตั้งแต่กองกริสต์เข้าสู่ปีที่ 6 จนกระทั่งสิ้นสุดอายุของโทเคนดิจิทัล (“วัน กำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ”)

### 2.3.2 ขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะเริ่มในปีที่ 6 นับจากวันที่กองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นเป็นต้นไป และจะจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นรายไตรมาส โดยมีแผนการจำหน่ายทรัพย์สิน ดังนี้

ปีที่	จำนวนห้องชุดที่ต้องขายตามเป้าหมาย	ร้อยละของทรัพย์สินโครงการ
6	36	10.00
7	54	15.00
8	72	20.00
9	90	25.00
10	109	30.00

โดยมีวิธีการและขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการดังนี้

1) เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ของโครงการจัดทำแผนการจำหน่ายทรัพย์สินล่วงหน้าเป็นปีต่อปี โดยแผนการขายทรัพย์สินต้องระบุรายละเอียดรายการห้องชุดที่มีแผนทำการจำหน่าย ช่องทางในการจำหน่ายและมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับ

2) ขออนุมัติแผนการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินจากคณะกรรมการของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น รวมถึงค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและการทำโปรโมชั่นต่าง ๆ และค่าตอบแทนตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามกรอบที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนนี้ โดยทรัสต์จะเป็นผู้ตรวจสอบว่าแผนการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินเป็นไปตามกรอบที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนหรือไม่ ในกรณีที่แผนการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินแตกต่างจากขอบเขตที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนนี้ ทรัสต์จะเป็นผู้คอยกำกับดูแลให้ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ดำเนินการแจ้งต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการขอมติจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการดำเนินการดังกล่าว (ทั้งนี้ การขอมติเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบ 8)

3) เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่นร่วมกับผู้บริหารจัดการทรัสต์จัดให้มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. 2 ราย ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ โดยรายงานประเมินจะต้องทำแล้วเสร็จใน 1 เดือน ก่อนที่จะเริ่มต้นเดือนแรกของปีที่จะทำการขายทรัพย์สิน โดยรายงานประเมินดังกล่าวจะสามารถใช้อ้างอิงได้เฉพาะ สำหรับการขายในรอบ 12 เดือนนั้น ๆ โดยเมื่อเกินกว่าระยะเวลาดังกล่าว จะต้องทำการจัดให้มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. 2 ราย เพื่อทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการใหม่ เพื่อให้ราคาประเมินสะท้อนภาวะตลาดในแต่ละช่วงเวลา

4) ทรัสต์ดำเนินการตรวจสอบและเห็นชอบแผนการขาย กระบวนการขาย และคุณสมบัติของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ว่าเป็นไปตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้หรือไม่ โดยเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น มีหน้าที่ดำเนินการส่งรายงานประเมินให้แก่ทรัสต์เมื่อมีการจัดทำเสร็จสิ้น

5) จัดให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการโดยมีหลักการและการดำเนินการดังต่อไปนี้

4.1) ประกาศให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายกราบตั้งแผนการขายทรัพย์สินและสรุปผลของรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ผ่านทางเว็บไซต์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

4.2) กำหนดราคาขายเฉลี่ยของทรัพย์สินที่ทำการขายต้องไม่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายประเมินได้

4.3) กำหนดให้ PRT หรือตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) รายอื่นเป็นผู้นำทรัพย์สินของโครงการออกจำหน่ายตามวิธีการที่ระบุไว้ในแผนการจำหน่ายทรัพย์สิน โดยเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องดำเนินการให้ตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) ทำการขายทรัพย์สินเป็นไปตามหลักการและข้อกำหนดที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ โดยต้องคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ

4.4) ดำเนินการเข้าทำสัญญาซื้อขายกับผู้ซื้อรับชำระราคาทรัพย์สิน (และค่ามัดจำที่เกี่ยวข้อง (หากมี)) และโอนทรัพย์สินให้ผู้ซื้อ

4.5) รายงานผลการขายทรัพย์สินให้กรัสตีกราบ และกรัสตีดำเนินการตรวจสอบรายงานผลการขายทรัพย์สิน และหลักฐานการรับเงินจากการซื้อกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อตรวจสอบว่าเป็นไปตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้หรือไม่ โดยกรัสตีจะดำเนินการแจ้งคัดค้านหากไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ และดำเนินการแจ้งสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ต่อไป

4.6) ประกาศผลการขายทรัพย์สิน โดยระบุจำนวนและรายละเอียดห้องที่ขายได้ มูลค่าที่ได้รับก่อนและหลังหัก ค่าใช้จ่ายดำเนินการที่เกี่ยวข้อง ทุกวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

4.7) กรณีที่ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น พิจารณาแล้วเห็นว่าควรขายทรัพย์สินมากกว่าจำนวนห้องชุดที่ต้องขายตามเป้าหมาย เช่น พิจารณาแล้วเห็นว่าภาวะตลาด ณ ขณะนั้นมีความเหมาะสมที่จะขายทรัพย์สินมากกว่าเป้าหมาย โดยพิจารณาถึงผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ หรือกรณีที่มีความต้องการของลูกค้ามากกว่าจำนวนห้องชุดที่ต้องขายตามเป้าหมาย ให้ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถดำเนินการขายทรัพย์สินโครงการได้เพิ่มขึ้นอีกไม่เกินร้อยละ 10.00 ในแต่ละปี (“จำนวนทรัพย์สินโครงการสูงสุดที่สามารถจำหน่ายได้”) โดยที่ทำให้ราคาขายเฉลี่ยของทรัพย์สินที่ทำการขายต้องไม่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุด ตามรายละเอียดด้านล่าง

ปีที่	แนวทางการขายทรัพย์สิน			
	เป้าหมายเบื้องต้น		จำนวนทรัพย์สินโครงการสูงสุดที่สามารถจำหน่ายได้	
	จำนวนห้องชุดที่ต้องขายตามเป้าหมาย	ร้อยละของทรัพย์สินโครงการ	จำนวนห้องชุดที่สามารถขายได้ทั้งหมด	ร้อยละของทรัพย์สินโครงการ
6	36	10.00	72	20.00
7	54	15.00	90	25.00
8	72	20.00	108	30.00
9	90	25.00	126	35.00
10	109	30.00	ไม่จำกัด	ไม่จำกัด

ทั้งนี้ กรณีที่ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น มีความประสงค์ที่จะจำหน่ายทรัพย์สินโครงการมากกว่าจำนวนทรัพย์สินโครงการสูงสุดที่สามารถจำหน่ายได้ ให้เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ดำเนินการแจ้งแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลทำการขอมติกับผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อดำเนินการในลำดับถัดไป (ทั้งนี้ การขอมติเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบ 8)

### 2.3.2 วิธีการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือจ่ายผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) ในแต่ละรอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส ซึ่งจะดำเนินการจ่ายผลตอบแทนดังกล่าวภายใน 3 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิตามช่องทางการชำระเงินโดย

1) การโอนเงินเข้าบัญชี Cash Balance สำหรับผู้ที่มีโทเคนดิจิทัลอยู่กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ทั้งนี้ หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลประสงค์จะถอนเงินออกจากบัญชี Cash Balance ที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล จะมีค่าธรรมเนียมการถอนเงินตามที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลกำหนด ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

2) การโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเคยแจ้งความประสงค์ไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล สำหรับผู้ที่มีโทเคนดิจิทัลอยู่ใน Digital Wallet กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

ในกรณีที่เหตุจำเป็นอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิได้ทันตามที่กำหนด ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมดที่มีสิทธิได้รับทราบล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนด ทั้งนี้ ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิจะจ่ายในสกุลเงินบาท ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนด โดยอาจมีการหักภาษี ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)



### 2.3.3 การประกาศจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะประกาศรายละเอียดเกี่ยวกับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ สำหรับโทเคนดิจิทัลทั้งหมดที่มีสิทธิได้รับในแต่ละรอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส พร้อมทั้งรายละเอียดเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัลที่ต้องมีการถูกเผาทำลายผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) โดยให้เป็นไปตาม 2.3.5

### 2.3.4 การเผาทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn) กรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีแนวคิดที่จะทำให้โทเคนดิจิทัลมีจำนวนใกล้เคียงกับจำนวนตารางนิ้วคงเหลือของทรัพย์สินของโครงการ ดังนั้น กรณีที่มีการขายทรัพย์สินและมีการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินสุทธิ ปริมาณโทเคนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลก็จะถูกเผาทำลายไปพร้อมกันตามสัดส่วนของจำนวนตารางนิ้วของห้องชุดที่ถูกขายไป จนกระทั่งโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลายทั้งหมด ณ เวลาที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จำหน่ายห้องชุดได้ครบถ้วนแล้วเสร็จ โดยมีขั้นตอนการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล ดังนี้

1) แจ้งวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมดทราบล่วงหน้า 6 วันทำการ ก่อนวันหยุดทำการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ และกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิตามข้อ 2.3.1 โดยการแจ้งทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยให้แจ้งจำนวนอสังหาริมทรัพย์ และจำนวนตารางนิ้วของอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายได้ในไตรมาสนั้น ๆ พร้อมกับแจ้งปริมาณโทเคนดิจิทัลที่จะถูกเผาทำลายไปพร้อมกัน

2) ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลหยุดทำการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ตั้งแต่เวลา 0.00 – 23.59 น. ของประเทศไทย และกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิเวลา 0.01 น. ของประเทศไทยของวันเดียวกัน ตามข้อ 2.3.1 โดยศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลร่วมกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล จะทำการคำนวณปริมาณโทเคนดิจิทัลที่จะต้องถูกเผาทำลายสำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละรายที่มีรายชื่อ ณ วันกำหนดสิทธิ และทำการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล ทั้งในส่วนที่ซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และ Digital Wallet ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

3) โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เริ่มทำการซื้อขายอีกครั้งตั้งแต่เวลา 0.00 น. ของประเทศไทยของ 1 วันทำการ นับจากวันหยุดทำการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ และวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิตามข้อ 2.3.1 โดยโทเคนดิจิทัลที่คงเหลือทั้งหมด นับจากโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เริ่มทำการซื้อขายจะสุกจากโทเคนดิจิทัลที่ถูกเผาทำลายแล้วตามข้อ 2)

4) แจงรายละเอียดโทเคนดิจิทัลคงเหลือ พร้อมกับรายละเอียดการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส และอัตราส่วนแบ่งรายไตรมาส ที่จะจ่ายให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่อยู่ในรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสครบภายใน 2 วันทำการ นับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิตามข้อ 2.3.1 โดยแจ้งผ่านทางอีเมลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละราย

## 2.4 การเปลี่ยนแปลงห้องชุดที่เป็นทรัพย์สินของโครงการในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับเงินจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์น้อยกว่า 3,500 ล้านบาท

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความประสงค์ที่จะระดมทุน จากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ในจำนวนไม่เกิน 3,500 ล้านบาท อย่างไรก็ตามในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลระดมทุนได้น้อยกว่าจำนวนดังกล่าว จะส่งผลให้จำนวนเงินที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถนำไปลงทุนในสัญญา RSTA กับเรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น มีจำนวนลดลง ส่งผลให้จำนวนห้องชุดที่เป็นทรัพย์สินของโครงการจะมีสัดส่วนที่ลดลงตามเช่นกัน

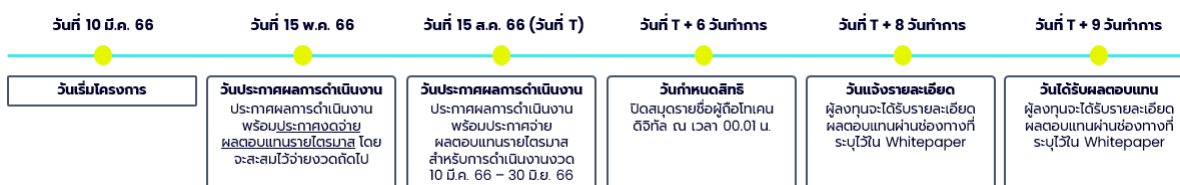
ในกรณีดังกล่าว เรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น จะมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาลดห้องชุดที่จะเป็นทรัพย์สินของโครงการตามสัดส่วนเงินระดมทุน โดยทรัพย์สินในแต่ละทำเลที่ตั้งจะยังคงสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ประกอบกับการพิจารณาปัจจัยอื่น ๆ เช่น ความสามารถในการปล่อยเช่า และแนวโน้มความคล่องตัวในการขายสำหรับปีที่ 6-10 ของโครงการ เป็นต้น ซึ่งจำนวนห้องชุดที่ เรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น จะเข้าซื้อจากผู้พัฒนาโครงการจะอ้างอิงตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ 2 นอกจากนี้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการประกาศรายการห้องชุดที่ เรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น จะดำเนินการเข้าซื้อจากผู้พัฒนาโครงการผ่านทางเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ภายใน 7 วันนับแต่ปิดการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ และในกรณีที่มีส่วนต่างของเงินระดมทุนจากโทเคนดิจิทัลและช่วงของเงินระดมทุนที่กำหนดไว้ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินของโครงการตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ 2 ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล จะดำเนินการคืนเงินส่วนต่างดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อ

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถระดมทุนจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ได้ถึง 2,400 ล้านบาท การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์จะถูกยกเลิก โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับเงื่อนไขในการยกเลิกการเสนอขายได้ในส่วนที่ 4 ข้อ 6.3.1

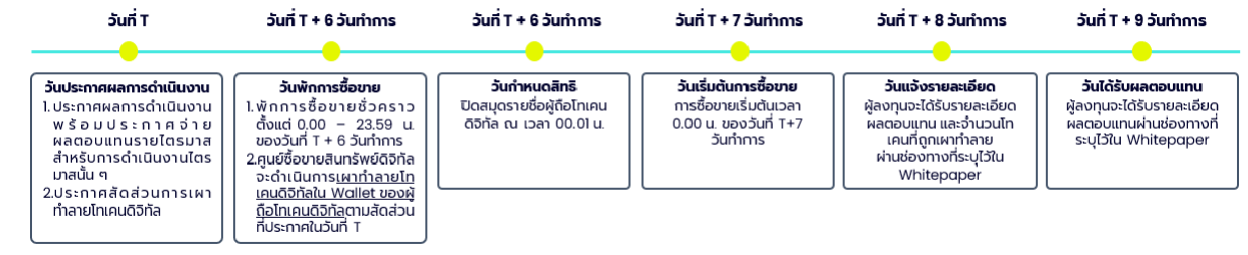
## 2.5 สรุปแผนภาพการจ่ายผลตอบแทน การเผาทำลายโทเคนดิจิทัล และการคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสที่ทำการจ่าย

### 2.5.1 สรุปแผนภาพการจ่ายผลตอบแทนและการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล

แผนภาพสรุปการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสครั้งแรก (สมมติวันที่ก่อตั้งกองทรัสต์คือวันที่ 10 มีนาคม 2566)



แผนภาพสรุปการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสเมื่อมีการเพิกถอนโทเคนดิจิทัล (ปีที่ 6 เป็นต้นไป นับจากวันที่ก่อตั้งทรัสต์)



### 2.5.2 ตัวอย่างการคำนวณสำหรับการเพิกถอนโทเคนดิจิทัล

#### สมมติฐาน

1) ณ ต้นปีที่ 6 มีโทเคนดิจิทัล 19,230,769.0000 โทเคน และมีห้องชุดจำนวน 361 ห้อง คิดเป็นจำนวนตารางนิ้วรวม 19,300,646.5000 ตารางนิ้ว ซึ่งทั้งจำนวนโทเคนจำนวนห้องชุด และปริมาณตารางนิ้วรวมเท่ากับโทเคนและห้องชุด ณ วันที่เสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก โดยโทเคนยังไม่ได้มีการถูกเพิกถอนในช่วงปีก่อนหน้า เนื่องจากยังไม่มีขายทรัพย์สินโครงการ ทั้งนี้ โทเคนดิจิทัลจะมีหน่วยเล็กที่สุดเท่ากับ 0.0001 โทเคนดิจิทัล (หน่วยย่อยที่สุดคิดเป็นทศนิยม 4 ตำแหน่ง)

2) ในไตรมาสแรกเมื่อเข้าสู่ปีที่ 6 ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถจำหน่ายห้องชุดได้ 36 ห้อง คิดเป็นจำนวนตารางนิ้วที่จำหน่ายได้ 1,930,064.6500 ตารางนิ้ว

3) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลประกาศผลการดำเนินงาน พร้อมคำนวณผลตอบแทนที่ต้องจ่ายตามข้อ 2.4.3 และคำนวณปริมาณโทเคนดิจิทัลที่จะต้องถูกเพิกถอน

#### โดยกำหนดให้

$$\text{จำนวนตารางนิ้วคงเหลือ} = \text{จำนวนตารางนิ้วของทรัพย์สินโครงการตั้งต้น} - \text{จำนวนตารางนิ้วของทรัพย์สินโครงการที่จำหน่ายได้}$$

$$\text{จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ต้องเพิกถอน} = \text{สัดส่วนจำนวนตารางนิ้วของทรัพย์สินโครงการที่จำหน่ายได้ต่อจำนวนตารางนิ้วของทรัพย์สินโครงการ} \times \text{จำนวนโทเคนดิจิทัล} \times \text{วันที่เสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนครั้งแรก} \times \text{จำนวนโทเคนดิจิทัล} \times \text{วันที่เสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนครั้งแรก}$$

$$\text{จำนวนโทเคนดิจิทัลคงเหลือ} = \text{จำนวนโทเคนดิจิทัลตั้งต้น} - \text{จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ต้องเพิกถอน}$$

โดยที่

จำนวนตารางนิ้วของทรัพย์สินโครงการที่ดิน

หมายถึง จำนวนตารางนิ้วรวมของทรัพย์สิน โครงการ ณ วันที่ประกาศวันกำหนดสิทธิ

จำนวนตารางนิ้วของทรัพย์สินโครงการที่จำหน่ายได้

หมายถึง จำนวนตารางนิ้วรวมของทรัพย์สินโครงการที่สามารถจำหน่ายได้ในไตรมาสนั้น ๆ

จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ดิน

หมายถึง จำนวนโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ประกาศวันกำหนดสิทธิ

ตัวอย่างการคำนวณ

จากสมมติฐานและสูตรการคำนวณข้างต้น สามารถคำนวณจำนวนโทเคนดิจิทัลคงเหลือและที่ต้องเผาทำลายได้ ดังนี้

$$\text{จำนวนตารางนิ้วคงเหลือ} = 19,300,646.5000 - 1,930,064.6500$$

$$\begin{aligned} \text{จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ต้องเผาทำลาย} &= 17,370,581.8500 (1,930,064.6500 / \\ &19,300,646.5000) \times 19,230,769.0000 \\ &= 1,923,076.9000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{จำนวนโทเคนดิจิทัลคงเหลือ} &= 19,230,769.0000 - 1,923,076.9000 \\ &= 17,307,692.1000 \end{aligned}$$

สมมติให้ ณ วันกำหนดสิทธิ นาย ก. ถือโทเคนดิจิทัลจำนวน 1,000.0000 โทเคน ดังนั้นจำนวนโทเคนดิจิทัลคงเหลือและที่ต้องเผาทำลายของเฉพาะนาย ก. เป็นดังนี้

$$\begin{aligned} \text{จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ต้องเผาทำลายของ ก.} &= 1,000.0000 / 19,230,769.0000 \times \\ &1,923,076.9000 = 100.0000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{จำนวนโทเคนดิจิทัลคงเหลือของ ก.} &= 1,000.0000 - 100.0000 \\ &= 900.0000 \end{aligned}$$

### 2.5.3 การคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสที่ทำการจ่ายและการรับประกันรายรับสุทธิ

ผลตอบแทนรายไตรมาสที่ทำการจ่ายประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ ซึ่งผลตอบแทนทั้ง 2 ส่วนนี้จะถูกจ่ายออกพร้อมกันดังที่ระบุไว้ในข้อ 2.2 และ 2.3 และตามที่ระบุไว้ในแผนภาพในข้อ 2.4.1 จึงรวมเรียกผลตอบแทนทั้ง 2 ส่วนนี้ว่า “ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวม” ทั้งนี้ ยกเว้นในปีที่ 1-5 ของโครงการที่จะมีเฉพาะผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิเนื่องจากยังไม่มีการขายทรัพย์สินโครงการ ดังนั้นส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมในปีที่ 1-5 ของโครงการจึงเท่ากับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิตำนั้น อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิได้รับส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมในงวดใดงวดหนึ่งน้อยกว่า 0.01 บาท ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่มีสิทธิในการได้รับผลตอบแทนจากการถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ในงวดนั้น ๆ

ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมปีที่ 1-5 = ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ

ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมปีที่ 6 เป็นต้นไป = ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ  
+ ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการ  
จำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

โดยมีสูตรการคำนวณส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวม ดังนี้

ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวม = กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของเรียล  
เอสเตท อินทิ เกรซัน – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากเงิน  
มัดจำค่าเช่าห้องชุด (Rental Deposit) – เงิน  
สดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้สำหรับการ  
ซ่อมแซม (Maintenance Reserve)<sup>1/</sup> – เงิน  
สดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคล  
(ถ้ามี) – ค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินธุรกิจของผู้ออก  
โทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA – เงินสดที่  
เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินสดขั้นต่ำ

<sup>1/</sup> ในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการสุทธิตั้งแต่ก่อนปิดโครงการเงิน  
สดที่สำรองไว้สำหรับการซ่อมแซม (หากมี) จะถูกนำมาคำนวณจ่ายส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลด้วย

**โดยที่****กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน**

หมายถึง กระแสเงินสดจากกิจกรรมหลักที่ก่อให้เกิดรายได้และค่าใช้จ่าย ของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ทั้งที่เกิดจากกิจกรรมการให้เช่าและกิจกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

**เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากเงินมัดจำค่าเช่าห้องชุด**

หมายถึง การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นของยอดเงินสดมัดจำที่ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้รับ จากลูกค้าผู้เช่า

**เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซม**

หมายถึง การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นของเงินสดที่กันสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซมอาคารห้องชุด โดยคิดเป็นร้อยละ 2.00 ของรายได้ ค่าเช่าและค่าบริการรวมในช่วงปีที่ 1-5 ของโครงการ และร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป

**เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคล**

หมายถึง การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นของเงินสดที่กันสำรองไว้สำหรับการจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น (ถ้ามี)

**ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA**

หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลตาม สัญญา RSTA เช่น เงินเดือนผู้บริหารและพนักงาน ผู้สอบบัญชี และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน เป็นต้น

**เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินสดขั้นต่ำ**

หมายถึง เงินสดที่ต้องสำรองเพิ่มในกรณีที่เงินสดคงเหลือต่ำกว่า 30 ล้านบาท (Minimum Cash Requirement)



### สมมติฐานสำหรับการคำนวณผลตอบแทนในปีที่ 1 ถึง 5 ของโครงการ

1) สมมติให้เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น มีกระแสเงินจากการดำเนินงานจากการให้เช่าและบริการ จำนวน 50,000,000 บาท ในไตรมาสที่ 1 ของปีที่ 3 และมีเงินสดคงเหลือ 15,000,000 บาท

2) ในไตรมาสดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงของรายการที่สำคัญ ดังนี้

2.1) เงินมัดจำที่ได้รับจากการเช่าห้องชุดเพิ่มขึ้นจำนวน 3,000,000 บาท

2.2) เงินสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซมเพิ่มขึ้นจำนวน 800,000 บาท

2.3) เงินสำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีจำนวน 1,500,000 บาท

2.4) เงินสำรองเงินสดขั้นต่ำเพิ่มขึ้นจำนวน 15,000,000 บาท

2.4) ไม่มีเงินสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคลในไตรมาสดังกล่าว

จากสมมติฐานและสูตรการคำนวณข้างต้น สามารถคำนวณผลตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจากผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 1 ของปีที่ 3 ได้ ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวม} &= 50,000,000 - 3,000,000 - 800,000 - \\ &500,000 - 15,000,000 \text{ บาท} \\ &= 29,700,000 \text{ บาท} \end{aligned}$$

### สมมติฐานสำหรับการคำนวณผลตอบแทนในปีที่ 6 ถึง 10 ของโครงการ

1) สมมติให้ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่นมีกระแสเงินจากการดำเนินงานจากการให้เช่าและบริการ และการจำหน่ายทรัพย์สิน ของโครงการจำนวน 560,000,000 บาท ในไตรมาสที่ 2 ของปีที่ 9

2) ในไตรมาสดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงของรายการที่สำคัญ ดังนี้

2.1) ไม่มีเงินมัดจำที่ได้รับจากการเช่าห้องชุดเพิ่มขึ้นเนื่องจากรวมมีการทยอยคืนเงินมัดจำสำหรับห้องชุดที่จำหน่าย

2.2) เงินสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซมเพิ่มขึ้นจำนวน 400,000 บาท

2.3) เงินสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีจำนวน 2,000,000 บาท

2.4) เงินสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคลเพิ่มขึ้นจำนวน 20,000,000 บาท

## 2.5) เงินสำรองเงินสดขั้นต่ำเพิ่มขึ้นจำนวน 5,000,000 บาท

จากสมมติฐานและสูตรการคำนวณข้างต้น สามารถคำนวณผลตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจากผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 2 ของปีที่ 9 ได้ ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวม} &= 560,000,000 - 400,000 - 2,000,000 \\ &= 20,000,000 - 5,000,000 \text{ บาท} \\ &= 532,600,000 \text{ บาท} \end{aligned}$$

ทั้งนี้ สำหรับปีที่ 1 – 5 ของโครงการ PARK จะเป็นผู้รับประกันรายรับสุทธิต่อรายละ 4.00 ถึง 5.00 ของมูลค่าการเสนอขายในครั้งนั้น โดยทุก ๆ ไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอชไอวี เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะเปรียบเทียบรายได้จากค่าเช่าและบริการสุทธิในปีของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอชไอวี หักกับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับวงเงินรับประกันรายรับสุทธิต่อปีสูงสุดต่อปีของปีโครงการนั้น ๆ ตามเงื่อนไขของสัญญารับประกันรายรับสุทธิ กรณีที่รายได้สุทธิมีจำนวนน้อยกว่าวงเงินรับประกันรายรับสุทธิต่อปี ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการส่งหนังสือแจ้งไปยังผู้รับประกันรายรับสุทธิ เพื่อให้ดำเนินการชดเชยส่วนต่างตามข้อตกลงการรับประกันรายรับสุทธิ อย่างไรก็ตามในกรณีที่ปีโครงการที่ 1 มีจำนวนวันรวมไม่ครบตามปีปฏิทิน ผู้รับประกันรายรับสุทธิจะดำเนินการคำนวณวงเงินรับประกันตามสัดส่วน (pro-rata) ตามจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ก่อตั้งทรัสต์จนถึงวันที่สิ้นสุดไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการที่ 1 เท่านั้น ผู้ลงทุนสามารถศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับการรับประกันรายรับสุทธิได้ในเอกสารแนบ 5

## สมมติฐานสำหรับการคำนวณการรับประกันรายรับสุทธิในช่วงปีที่ 1 ของโครงการ

1) สมมติกองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้นในวันที่ 10 มีนาคม 2566 โดยมีมูลค่าการเสนอขายเท่ากับ 3,500 ล้านบาท

2) สมมติให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีภาระต้องจ่ายส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ดังนี้

2.1) รอบการดำเนินงานวันที่ 10 มีนาคม 2566 – 31 มีนาคม 2566 จำนวน 20,200,000 บาท

2.2) รอบการดำเนินงานวันที่ 1 เมษายน 2566 – 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 31,200,000 บาท

2.3) รอบการดำเนินงานวันที่ 1 กรกฎาคม 2566 – 30 กันยายน 2566 จำนวน 30,000,000 บาท

2.4) รอบการดำเนินงานวันที่ 1 ตุลาคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 32,200,000 บาท

2.5) PARK มีการรับประกันรายรับสุทธิในปีที่ 1 ของโครงการที่ร้อยละ 4.00 ของมูลค่าการเสนอขาย

2.6) เนื่องจากปีที่ 1 ของโครงการมีจำนวนวันไม่ครบตามปีปฏิทิน ทำให้ปีที่ 1 ของโครงการมีการรับประกันรายรับสุทธิโดย PARK เท่ากับ  $(297/365) \times$  ร้อยละ 4.00  $\times$  3,500.00 ล้านบาท หรือ 113.92 ล้านบาท

จากสมมติฐานข้างต้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวม ดังนี้

1) รอบการดำเนินงานวันที่ 10 มีนาคม 2565 – 31 มีนาคม 2566 ผู้ลงทุนจะยังไม่ได้รับส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมในไตรมาสนี้

2) รอบการดำเนินงานวันที่ 1 เมษายน 2566 – 30 มิถุนายน 2566 ผู้ลงทุนจะได้รับส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมในไตรมาสนี้ รวมกับยอดที่ยกมาจากรอบการดำเนินงานไตรมาสก่อนหน้า = 20,200,000 + 31,200,000 = 51,400,000 บาท

3) รอบการดำเนินงานวันที่ 1 กรกฎาคม 2566 – 30 กันยายน 2566 ผู้ลงทุนจะได้รับส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมในไตรมาสจำนวน 30,000,000 บาท

4) รอบการดำเนินงานวันที่ 1 ตุลาคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566 เป็นรอบการดำเนินงานสุดท้ายสำหรับปีที่ 1 ที่ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องพิจารณาว่าผลตอบแทนรวมที่ผู้ลงทุนจะได้ทั้งปีเกินรายรับสุทธิที่รับประกันไว้หรือไม่ โดยคำนวณจากส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมสำหรับใน 3 งวดที่ได้จ่ายไปแล้วก่อนหน้า รวมกับส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมในไตรมาสปัจจุบันก่อนรับประกันรายรับสุทธิ เทียบกับรายรับสุทธิที่รับประกันรวม โดยหากผลการคำนวณรวมได้น้อยกว่าผู้ลงทุนจะได้รับส่วนชดเชยจากการรับประกันในไตรมาสนี้ ในขณะที่กรณีที่ผลตอบแทนรวมเกินกว่ารายรับสุทธิที่รับประกันไว้ ผู้ลงทุนจะได้รับผลตอบแทนตามจริง

ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมขั้นต่ำสำหรับงวดสุดท้ายของปีที่ 1

ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวม	=	จำนวนเงินที่รับประกันรายรับสุทธิ - ผลตอบแทนรายไตรมาสรวมจากสำหรับ ใน 3 งวดที่ได้จ่ายไปแล้วก่อนหน้า = 113,917,808 – (20,200,000 + 31,200,000 + 30,000,000) = 32,517,808 บาท
------------------------------	---	--

โดยผู้ลงทุนจะได้รับผลตอบแทนสำหรับงวดสุดท้ายของปีที่ 1 ขึ้นต่ำเป็นจำนวน 32,517,808 บาท ทั้งนี้ เมื่อเทียบกับรอบการดำเนินงานวันที่ 1 ตุลาคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566 ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีกระแสเงินสดสุทธิเพื่อจ่ายผลตอบแทนจำนวน 32,200,000 บาท จะเห็นได้ว่ากระแสเงินสดสุทธิดังกล่าวไม่เพียงพอต่อรายรับสุทธิตามการรับประกันผู้ลงทุนจึงมีสิทธิได้รับส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมสำหรับงวดการดำเนินงานนี้ จำนวน 32,517,808 บาท โดยที่ PARK จะต้องสนับสนุนเงินรับประกันให้กับผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นจำนวนเงิน 317,808 บาท (32,517,808 – 32,200,000 บาท) ในทางกลับกันหากกระแสเงินสดสุทธิส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวม สำหรับงวดการดำเนินงานนี้มากกว่า 32,517,808 บาท ผู้ลงทุนจะได้ผลตอบแทนตามจริง

## 2.6 การสิ้นสุดโครงการ

ในกรณีที่เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น หรือตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการทั้งหมดได้ภายในปีที่ 10 นับแต่วันที่มีการตั้งกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนนี้ โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์จะถูกเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะสามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลได้ถึงเวลา 00.00 น. ของประเทศไทย ของวันที่มีการกำหนดรายชื้อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรผลตอบแทนจากค่าเช่าสุทธิ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิในงวดสุดท้าย

ทั้งนี้ ภายหลังจากจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิในงวดสุดท้ายแล้วเสร็จโดยไม่เหลือทรัพย์สินโครงการให้จำหน่ายอีกต่อไป ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ทั้งหมด จะถูกโอนไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพื่อทำลาย (Burn Wallet) ซึ่งเป็นการทำลายตามกระบวนการทางอิเล็กทรอนิกส์ และจะถือเป็นสิ้นสุดโครงการ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการแจ้งการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล แจ้งวันสุดท้ายที่สามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์รวมถึงแจ้งวันที่ครบกำหนดอายุโครงการให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบล่วงหน้า ตามเงื่อนไขของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลก่อนวันที่จะเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยการส่งทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

## 2.7 การขยายระยะเวลาโครงการของโทเคนดิจิทัล

การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลจะเกิดขึ้นเมื่อ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้แล้วเสร็จเมื่อสิ้นสุดอายุโครงการแล้ว ระยะเวลาโครงการของโทเคนดิจิทัลจะถูกขยายไปโดยอัตโนมัติเป็นอีกไม่เกิน 2 ปี นับจากวันสุดท้ายของปีที่ 10 นับจากวันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ โดยไม่ต้องมีการขอมติจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อให้ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถจำหน่ายทรัพย์สินให้เสร็จสิ้น โดยที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลยังคงมีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิสำหรับทรัพย์สินที่คงเหลือ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ กรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินได้ในช่วง 2 ปี ดังกล่าว โดยการขยายระยะเวลาโครงการของโทเคนดิจิทัลมีขั้นตอน ดังนี้

1) เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล จัดทำรายงานสรุปทรัพย์สินคงเหลือ ณ เดือนสุดท้ายของปีที่ 10 พร้อมทั้งจัดทำแผนการขายทรัพย์สินล่วงหน้าเป็นปีต่อปี โดยแผนการขายทรัพย์สินต้องระบุรายละเอียดรายการห้องชุดที่มีแผนทำการจำหน่าย ช่องทางในการจำหน่าย และมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับ

2) แจกแผนการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการให้คริสต์ีทราบ

3) จัดให้มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. 2 ราย ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ โดยรายงานประเมินจะต้องทำแล้วเสร็จใน 1 เดือนก่อนที่จะเริ่มต้นเดือนแรกของปีที่จะทำการขายทรัพย์สิน โดยรายงานประเมินดังกล่าวจะสามารถใช้อ้างอิงได้เฉพาะสำหรับการขายในรอบ 12 เดือนนั้น ๆ โดยเมื่อเกินกว่าระยะเวลาดังกล่าว จะต้องทำการจัดให้มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. 2 ราย เพื่อทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการใหม่ เพื่อให้ราคาประเมินสะท้อนภาวะตลาดในแต่ละช่วงเวลา

4) คริสต์ีดำเนินการตรวจสอบและเห็นชอบแผนการขาย กระบวนการขาย และคุณสมบัติของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ว่า เป็นไปตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้หรือไม่ โดย เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น มีหน้าที่ดำเนินการส่งรายงานประเมินให้แก่คริสต์ีเมื่อมีการจัดทำเสร็จสิ้น

5) จัดให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการโดยมีหลักการและการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

5.1) ประกาศให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายทราบถึงแผนการขายทรัพย์สินและสรุปผลของรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ผ่านทางเว็บไซต์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

5.2) กำหนดราคาขายเฉลี่ยของทรัพย์สินที่ทำการขายต้องไม่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายประเมินได้

5.3) กำหนดให้ PRT หรือตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) รายอื่นเป็นผู้นำทรัพย์สินเป้าหมายออกไปขายสู่ตลาดตามวิธีการที่ระบุไว้ในแผน โดย เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องดำเนินการให้ตัวแทนนายหน้าซื้อขายทรัพย์สิน ทำการขายทรัพย์สินโดยเป็นไปตามหลักการและข้อกำหนดที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ โดยต้องคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ

5.4) ดำเนินการเข้าทำสัญญาซื้อขายกับผู้ซื้อ รับชำระราคาทรัพย์สิน และโอนทรัพย์สินให้ผู้ซื้อ

5.5) รายงานผลการขายทรัพย์สินให้คริสต์ีทราบ และคริสต์ีดำเนินการตรวจสอบรายงานผลการขายทรัพย์สิน และหลักฐานการรับเงินจากการซื้อกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อตรวจสอบว่าเป็นไปตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้หรือไม่ โดยคริสต์ีจะดำเนินการแจ้งคัดค้านหากไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ และดำเนินการแจ้งสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ต่อไป

5.6) ประกาศผลการขายทรัพย์สิน โดยระบุจำนวนและรายละเอียดห้องที่ขายได้ มูลค่าที่ได้รับก่อนและหลังหักค่าใช้จ่ายดำเนินการที่เกี่ยวข้อง ทุกวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

5.7) การขายทรัพย์สินในช่วงขยายอายุโครงการ 2 ปี จะไม่มีการกำหนดจำนวนทรัพย์สินสูงสุดที่สามารถขายได้ โดยให้ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ดำเนินการขายทรัพย์สินให้ได้มากที่สุดภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

กรณีนี้ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้แล้วเสร็จก่อนระยะเวลา 2 ปีภายหลังจากการขายอายุของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ จะถูกเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ภายหลังจากการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิในงวดสุดท้ายแล้วเสร็จ โดยไม่เหลือทรัพย์สินโครงการให้จำหน่ายอีกต่อไป ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ทั้งหมด จะถูกโอนไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพื่อทำลาย (Burn Wallet) ซึ่งเป็นการทำลายตามกระบวนการทางอิเล็กทรอนิกส์ และจะถือเป็นการสิ้นสุดโครงการ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้มีการแจ้งการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล แจ้งวันสุดท้ายที่สามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ รวมถึงแจ้งวันที่ครบกำหนดอายุโครงการ ให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบล่วงหน้าตามเงื่อนไขของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ก่อนวันที่จะเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยการส่งทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ กรณีที่ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ภายในระยะเวลาที่มีการขยายอายุโครงการ 2 ปี ให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบโดยเร็ว โดยการส่งทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และกำหนดให้มีการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำหรับการดำเนินการในลำดับถัดไป

## 2.8 กรณีเหตุการณ์

เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ให้ถือเป็นเหตุการณ์ โดยกรณีอาจจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามเงื่อนไขและ วิธีการที่กำหนดในส่วนที่ 6 กองทรัสต์และทรัสต์ และเอกสารแนบ 6 ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์

1) ในกรณีที่มีผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และ/หรือ ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการสุทธิ ภายหลังจากคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสที่ทำการจ่ายตามวิธีการคำนวณที่ได้ระบุไว้ในข้อ 2.5.3 แต่ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่นำมาชำระเงินตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาสตามกำหนดชำระที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ ในช่วงปีที่ 6 - 10 ของโครงการ จะไม่มีการรับประกันรายรับสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคน ดิจิทัล จึงอาจมีกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่มีผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และ/หรือ ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ภายหลังจากคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสที่ทำการจ่ายตามวิธีการคำนวณที่ได้ระบุไว้ในข้อ 2.5.3 เพื่อจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ ซึ่งกรณีดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นเหตุการณ์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

2) เมื่อเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA ติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาสตามกำหนดชำระที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน หรือไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพัน และ/หรือ หน้าทีของตนตามที่กำหนด ไว้ในสัญญา RSTA

3) เมื่อเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น เลิกจ้างตัวแทนขายทรัพย์สินหรือผู้บริหารกลุ่มห้องชุด และ/หรือ กระทำการหรืองดเว้นกระทำการอันเป็นการผิดสัญญารับประกันรายรับสุทธิ สัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดและสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการไม่ชำระค่าตอบแทนหรือหนี้เงินใด ๆ ภายใต้อสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้ ไม่รวมถึงกรณีที่ต้องมีการเลิกจ้างตัวแทนขายกลุ่มห้องชุดหรือผู้บริหารกลุ่มห้องชุด ตามที่กำหนดในสัญญารับประกันรายรับสุทธิ สัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดและสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย



4) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามที่กฎหมายกำหนด หรือมีการเริ่มดำเนินการเพื่อขอฟื้นฟูกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น หรือเพื่อขอให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ตกเป็นผู้ล้มละลายภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5) เมื่อมีกฎหมาย คำสั่ง หรือมติ จากหน่วยงานราชการที่สอดคล้องกับกฎหมายอันส่งผลให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ต้องเลิกประกอบกิจการเป็นระยะเวลาติดต่อกันมากกว่า 3 เดือนขึ้นไป เว้นแต่กฎหมาย คำสั่ง หรือมติ จากหน่วยงานราชการดังกล่าว เป็นการออกโดยเหตุอันถือได้ว่าเป็นเหตุสุดวิสัยที่ไม่ได้เป็นความผิดและอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น เช่น มีภัยพิบัติ โรคระบาด และ/หรือ การจลาจล เป็นต้น

6) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่นเข้าสู่กระบวนการเลิกกิจการหรือชำระบัญชี

7) เมื่อวิธีการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ และ/หรือ ตามมติของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

## 2.9 การดำเนินการของทรัสต์เมื่อเกิดเหตุผิดนัด

เมื่อเกิดเหตุผิดนัดทรัสต์อาจดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ เข้าควบคุมการบริหารจัดการ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จัดให้มีบัญชีเพื่อรับโอนเงินค่าตอบแทนที่ได้จากการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือเข้าสวมสิทธิ์ในสัญญากับผู้ให้บริการสนับสนุนงานนายทะเบียน ตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดในส่วนที่ 6 กองทรัสต์ และทรัสต์ และเอกสารแนบ 6 ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์

## 2.10 ตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละกรณี

อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลขึ้นอยู่กับผลตอบแทนรายไตรมาส และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิ โดยตัวอย่างการคำนวณนั้นจะคำนวณโดยใช้สมมติฐานว่ามีการรับประกันผลตอบแทนโดย PARK ในช่วง 5 ปีแรกของโครงการตามที่ระบุในตารางด้านล่างนี้

หน่วย: ร้อยละของมูลค่าการเสนอขาย

ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
4.00	4.25	4.50	4.75	5.00

ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
-	-	-	-	-

ดังนั้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับผลตอบแทนขั้นต่ำในช่วง 5 ปีแรก จำนวนรวม 787.50 ล้านบาท (กรณีระดมทุนได้ 3,500 ล้านบาท) โดยวิธีการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับในแต่ละไตรมาสเป็นไปตามที่แสดงในส่วนที่ 4 ข้อ 2.4 อย่างไรก็ดี ในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการจะไม่มีรับประกันผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่ง ผลตอบแทนหลักในช่วงปีที่ 6-10 จะมาจากผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ โดยค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ<sup>1</sup> อาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับข้อตกลงในการจำหน่ายให้เป็นความรับผิดชอบของผู้ซื้อ และ/หรือผู้ขายทรัพย์สิน โดยรายละเอียด ตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละกรณีมีรายละเอียดดังต่อไปนี้<sup>2</sup>

**กรณีที่ 1** สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการได้ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนและสภาวะตลาดเอื้ออำนวยต่อการประกอบธุรกิจตลอดโครงการ (Best Case)

สมมติว่า เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามแผนที่ได้มีการระบุไว้ในข้อ 1.7.3 โดยกำหนดให้สภาวะตลาดเอื้ออำนวยต่อการประกอบธุรกิจ (Best Case) ทำให้การเติบโตของราคาขายห้องชุดมากกว่าอัตราการเติบโตในอดีตที่มีการเก็บข้อมูลโดย บริษัท เอ็ดมอนด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 10.7 และกำหนดให้อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินของโครงการมากกว่ากรณีที่ 1 จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่ากับร้อยละ 10.29 ต่อปี และผู้ลงทุนจะมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ที่ 7.90 ปี ซึ่งต้องมีการขายทรัพย์สินของโครงการประมาณ ร้อยละ 42.93 ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินต้นคืนทั้งจำนวน

**กรณีที่ 2** สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการได้ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน (Base Case)

สมมติว่า เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามแผนที่ได้มีการระบุไว้ในข้อ 1.7.3 โดยการเติบโตของราคาขายห้องชุดสอดคล้องกับอัตราการเติบโตในอดีตที่มีการเก็บข้อมูลโดยบริษัท เอ็ดมอนด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด (Base Case) ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 10.7 จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทน ทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่ากับร้อยละ 7.67 ต่อปี และผู้ลงทุนจะมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ที่ 8.28 ปี ซึ่งต้องมีการขายทรัพย์สินของ โครงการประมาณร้อยละ 51.97 ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินต้นคืนทั้งจำนวน

### **กรณีที่ 3** ต้องมีการขยายอายุโครงการออกไป 2 ปี และการเติบโตของราคาขายห้องชุดน้อยกว่าอัตราการเติบโตในอดีต (Worse Case)

สมมติว่า เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามแผนที่ได้มีการระบุไว้ในข้อ 1.7.3 ทำให้ต้องมีการขยายอายุโครงการไปอีก 2 ปี และ กำหนดให้การเติบโตของราคาขายห้องชุดต่อปีใกล้เคียงกับประมาณการอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทยที่ร้อยละ 1.50 ถึง 2.00 ต่อปี รวมถึงกำหนดให้อัตราการครองพื้นที่เฉลี่ยน้อยกว่ากรณีที่ 1 เพื่อแสดงถึงสภาวะตลาดที่ไม่ค่อยดีนัก (Worse Case) จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่ากับร้อยละ 4.09 ต่อปี และผู้ลงทุนจะมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ที่ 9.70 ปี ซึ่งต้องมีการขายทรัพย์สินของโครงการประมาณร้อยละ 67.56 ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินต้นคืนทั้ง จำนวน

### **กรณีที่ 4** ต้องมีการขยายอายุโครงการออกไป 2 ปี และไม่มีการเติบโตของราคาขายห้องชุด (Worst Case)

สมมติว่า เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามแผนที่ได้มีการระบุไว้ในข้อ 1.7.3 ทำให้ต้องมีการขยายอายุโครงการไปอีก 2 ปี และ กำหนดให้ไม่มีการเติบโตของราคาขายห้องชุด และอัตราการครองพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับกรณีที่ 2 เพื่อแสดงถึงสภาวะตลาดที่แย่มากที่สุด (Worst Case) จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่ากับร้อยละ 2.50 ต่อปี และผู้ลงทุนจะมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ที่ 11.11 ปี ซึ่งต้องมีการขายทรัพย์สินของโครงการประมาณร้อยละ 77.70 ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินต้นคืนทั้งจำนวน

---

<sup>1</sup> สมมติฐานของประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการอยู่ที่ประมาณร้อยละ 8.3 ของเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ ซึ่งประกอบไปด้วยค่า佣หน้า (Commission) สำหรับการจำหน่ายทรัพย์สิน ค่าจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้ข้างต้น

<sup>2</sup> อัตราดังกล่าวเป็นการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ตามข้อมูลตัวอย่าง ซึ่งอัตราผลตอบแทนที่ได้รับเป็นอัตราก่อนหักภาษีที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมิน ตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ซ) เงินส่วนแบ่งของกำไรหรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัลและ มาตรา 40(4)(ณ) ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนคริปโทเคอร์เรนซีหรือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เฉพาะซึ่งตราความเป็นเงินได้เกินกว่าที่ลงทุน โปรดพิจารณารายละเอียดเรื่องภาษีอากรเพิ่มเติมในส่วนที่ 5 ข้อ 3.10.3

สรุปอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละกรณี (ผู้ลงทุนสามารถศึกษาผลตอบแทนตามมูลค่าการเสนอขายอื่นเพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 2)

หน่วย: พันล้านบาท

รายการ	กรณีที่ 1		กรณีที่ 2		กรณีที่ 3		กรณีที่ 4	
	ระดมทุน 2,400	ระดมทุน 3,500	ระดมทุน 2,400	ระดมทุน 3,500	ระดมทุน 2,400	ระดมทุน 3,500	ระดมทุน 2,400	ระดมทุน 3,500
รวม ผลตอบแทนที่ผู้ ถือโทเคนดิจิทัล ได้รับ	5,121.06	7,485.57	4,205.60	6,155.08	3,312.32	4,868.80	2,950.15	4,340.90
อัตรา ผลตอบแทนทั้ง โครงการเฉลี่ย ต่อปี	ร้อยละ 10.25	ร้อยละ 10.29	ร้อยละ 7.61	ร้อยละ 7.67	ร้อยละ 3.99	ร้อยละ 4.09	ร้อยละ 2.39	ร้อยละ 2.50
ระยะเวลาคืนทุน	7.92 ปี	7.90 ปี	8.30 ปี	8.28 ปี	9.72 ปี	9.70 ปี	11.14 ปี	11.11 ปี
สัดส่วนห้องชุด ที่ต้องจำหน่าย เพื่อคืนทุนให้แก่ ผู้ถือโทเคน ดิจิทัล	ร้อยละ 43.31	ร้อยละ 42.93	ร้อยละ 52.42	ร้อยละ 51.97	ร้อยละ 68.06	ร้อยละ 67.56	ร้อยละ 78.39	ร้อยละ 77.70

อย่างไรก็ดี เนื่องจากร่างพระราชกฤษฎีกาตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2566 เรื่องการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลและภาษีมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลสำหรับเงินได้และมูลค่าของฐานภาษี (รายได้จากการขายลดต้นทุน) อันเนื่องมาจากการขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนที่เสนอขายต่อประชาชนตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบสินทรัพย์ดิจิทัลยังไม่มีผลบังคับใช้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงมีการกำหนดเงื่อนไขการขายห้องชุดกับ PARK เพื่อรับผิดชอบภาระภาษีมูลค่าเพิ่มจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเฉพาะส่วนที่เกิดขึ้นจากการเสนอขายต่อประชาชนครั้งแรกไปก่อนเพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อผลตอบแทนแก่ผู้ลงทุนและผู้ออกโทเคนจะดำเนินการขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มในภายหลัง ดังนั้นตัวอย่างการคำนวณข้างต้นจึงไม่ได้รับผลกระทบจากภาษีมูลค่าเพิ่มที่อาจเกิดขึ้นจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชนครั้งแรก

## ตัวอย่างการคำนวณกระแสเงินสดเพื่อจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเรียลเอ็กซ์

รายการ
รายได้จากค่าเช่าและการบริการ
รายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สิน
รายได้อื่น ๆ
<b>รายได้รวม</b>
<b>ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น</b>
<b>ค่าใช้จ่ายผันแปร (Variable costs)</b>
ค่าธรรมเนียมบริหารทรัพย์สิน
ค่าซ่อมบำรุงทรัพย์สิน
ค่านายหน้าในการปล่อยเช่าและขายทรัพย์สิน
ค่าธรรมเนียมการโอน <sup>1/</sup>
ภาษีธุรกิจเฉพาะ <sup>1/</sup>
<b>ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed costs)</b>
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน
ค่าส่วนกลาง
ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ค่าจัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าจัดทำบัญชี และค่าสอบบัญชี เป็นต้น
<b>รวมค่าใช้จ่ายการดำเนินงานของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น</b>
<b>ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานของ เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล</b>
ค่าธรรมเนียมทรีสติ
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าจัดทำบัญชี และค่าสอบบัญชี เป็นต้น
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของ เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>
เงินสดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากเงินหมุนเวียน
<b>กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน</b>
เงินสดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากเงินมัดจำค่าเช่าห้องชุด
เงินสดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซม
เงินสดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคล
เงินสดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการสำรองเงินสดขั้นต่ำ
<b>ส่วนแบ่งผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล</b>

<sup>1/</sup> ค่าธรรมเนียมการโอน และภาษีธุรกิจเฉพาะ จะเกิดขึ้นเมื่อมีการขายห้องชุดตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้น

### 3. เทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับโครงการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล

#### 3.1 สัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract)

สัญญาอัจฉริยะ หรือ Smart Contract บนระบบเครือข่ายบล็อกเชน (Blockchain) เป็นโปรแกรมหรือชุดคำสั่งที่ใช้ในการบริหารจัดการข้อมูล รวมถึงสิทธิในการเปลี่ยนแปลงข้อมูลบนระบบเครือข่ายบล็อกเชน เมื่อมีการติดตั้ง (Deploy) สัญญาอัจฉริยะบนเครือข่ายบล็อกเชน เครือข่ายจะมีการกำหนดเลขที่ของสัญญาอัจฉริยะ (Contract Address) เพื่อใช้ในการอ้างอิงถึงชุดคำสั่งดังกล่าว และยังสามารถใช้ในการยืนยันได้ว่าสัญญาอัจฉริยะไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงจากที่ติดตั้งครั้งแรก สำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์จะถูกควบคุมโดยสัญญาอัจฉริยะบนระบบบล็อกเชน โดยถูกแบ่งออกเป็นสัญญาอัจฉริยะ 2 ชุดหลัก ดังต่อไปนี้

##### 3.1.1 สัญญาอัจฉริยะสำหรับการสร้างโทเคนดิจิทัล

สัญญาอัจฉริยะสำหรับการสร้างโทเคนดิจิทัล มีหน้าที่ในการบริหารจัดการบัญชีของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ โดยผู้ควบคุมการเสนอขายโทเคนดิจิทัล (ICO Administrator) จะนำชุดคำสั่งของสัญญาอัจฉริยะไปติดตั้งบนเครือข่ายบล็อกเชน โดยใช้ ICO Administrator Address ทำให้ ICO Administrator มีสิทธิในการบริหารรายละเอียดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ดังต่อไปนี้

1) สิทธิในการกำหนดชื่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ในครั้งแรกที่ออกโทเคน

2) สิทธิในการโอนความเป็นเจ้าของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ให้กับผู้จัดการในการออกโทเคนดิจิทัล (Issuer Administrator)

ภายหลังจากที่การระดมทุนเสร็จสิ้น สิทธิในการควบคุมโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์จะถูกโอนย้ายไปยังผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ Issuer Administrator ทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีสิทธิในการบริหารจัดการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ดังต่อไปนี้

1) สิทธิในการสร้างโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

2) สิทธิในการไถ่ถอนคืนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์หลังจากเวลาที่กำหนด

3) สิทธิในการแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เข้าสู่กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ลงทุน

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทำหน้าที่เป็น ICO Administrator และ Issuer Administrator ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์



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

เป็นชุดคำสั่งที่ใช้ในการจัดสรรโทเคนดิจิทัลภายหลังการระดมทุนเสร็จสิ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทำการเก็บข้อมูลของกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัล (Wallet Address) ที่ได้รับการจัดสรร และทำการแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนตามสิทธิ์ที่ได้รับไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัลผ่าน สัญญาอัจฉริยะของโทเคนดิจิทัล ซึ่งระบบแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลจะเป็นตัวกำหนดว่าแต่ละกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์มีสิทธิ์ในการโอนย้าย โทเคนดิจิทัลไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ปลายทางได้บ้าง โดยสิทธิ์ในการโอนโทเคนดิจิทัลออกจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์จะอยู่ในการดูแลของเจ้าของกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพียงผู้เดียวเท่านั้น

เมื่อครบกำหนดเวลาที่ต้องมีการจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ระบบรายงานจะทำหน้าที่ในการเก็บรวบรวมข้อมูล จำนวนโทเคนดิจิทัลในกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ลงทุนโดยการอ่านข้อมูลบัญชีผู้ถือโทเคนดิจิทัลจากสัญญาอัจฉริยะของโทเคน เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลใช้ข้อมูลดังกล่าวในการจ่ายผลตอบแทน

1) AllowlistRegistry: <https://github.com/tokenx-finance/park-luxury-prestigesmart-contracts/blob/c56ac368ef/contracts/AllowlistRegistry.sol>

2) InvestmentTokenM: <https://github.com/tokenx-finance/park-luxury-prestige-smart-contracts/blob/c56ac368ef/contracts/InvestmentTokenM.sol>

3) EmergencyWithdrawable: <https://github.com/tokenx-finance/park-luxury-prestige-smart-contracts/blob/c56ac368ef/extensions/EmergencyWithdrawable.sol>

4) ERC20AllowListableProxy: <https://github.com/tokenx-finance/park-luxury-prestige-smart-contracts/blob/c56ac368ef/extensions/ERC20AllowListableProxy.sol>

### 3.13 ข้อเสนอแนะจากผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะ

บริษัท อินสเปก จำกัด ได้รับมอบหมายจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลให้ปฏิบัติงานโครงการจ้างที่ปรึกษาตรวจสอบความปลอดภัยของสัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) สำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ระหว่างวันที่ 18 ถึง 25 พฤศจิกายน 2565 โดยมีขอบเขตการดำเนินงาน ดังนี้

1) ตรวจสอบซอร์ซโค้ดของสัญญาอัจฉริยะจำนวน 1,297 บรรทัด เพื่อประเมินความเสี่ยงและค้นหาช่องโหว่ด้านความมั่นคงปลอดภัย ด้วยโปรแกรมอัตโนมัติ และผู้เชี่ยวชาญ

2) จัดทำรายงานเพื่ออธิบายช่องโหว่ ระดับความเสี่ยง ผลกระทบ และให้คำแนะนำในการแก้ไขช่องโหว่

จากการตรวจสอบผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะมีข้อเสนอแนะที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

1) เสนอแนะให้มีการใช้ community-run governance กับสัญญาอัจฉริยะ สำหรับฟังก์ชันที่มีการเปลี่ยนค่าของตัวแปรสำคัญของสัญญาอัจฉริยะที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล หากไม่สามารถใช้ community-run governance ได้ มีการแนะนำให้ใช้ timelock mechanism ในการหน่วงเวลาของคำสั่งไปอีก 24 ชั่วโมงถึงจะมีผลและมีการเสนอให้มีการสร้างตำแหน่ง operator แยกกับ owner สำหรับใช้งานฟังก์ชันที่ไม่ต้องการให้ได้รับ ผลกระทบของ timelock mechanism นอกเหนือจาก timelock mechanism สามารถใช้ multi-sig wallet เพื่อให้ในกรณีที่จะมีการเรียกใช้ฟังก์ชันที่มีการเปลี่ยนค่าของตัวแปรสำคัญของสัญญาอัจฉริยะ ที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องได้รับการอนุมัติ จากผู้ที่ได้รับอนุญาตหลายรายซึ่งไม่ใช่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่เพียงผู้เดียว

2) เสนอแนะให้มีการกำหนดเวอร์ชันย่อยของ solidity version 8 ให้เป็นเวอร์ชันที่มีการแก้ไขข้อบกพร่องล่าสุด เสนอแนะให้มีการเปลี่ยนสิทธิการเข้าถึงฟังก์ชันจาก public เป็น external สำหรับฟังก์ชันที่ไม่ถูกเรียกใช้ภายในสัญญาอัจฉริยะ เพื่อให้สามารถเรียกใช้ภายนอกสัญญาอัจฉริยะได้เท่านั้น

โดยสัญญาอัจฉริยะสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ได้มีการปรับปรุงแก้ไขให้เป็นไปตามข้อเสนอแนะของ บริษัท อินสเปค จำกัดแล้ว อย่างไรก็ตามผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้แก้ไขสัญญาอัจฉริยะตามคำแนะนำในข้อ 1) โดยวิธี multi-sig wallet ซึ่งผู้ที่จะต้องอนุมัติในกรณีที่มีการเรียกใช้ฟังก์ชันที่มีการเปลี่ยนค่าของตัวแปรสำคัญของสัญญาอัจฉริยะคือผู้ถือโทเคน ดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล โดยจะต้องมีการลงนามร่วมกัน

### 3.1.4 การกำหนดกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่มีอำนาจมากกว่า 1 กระเป๋า ในการอนุมัติธุรกรรมที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล (Multi-sig Wallet)

ในการดำเนินธุรกรรมใด ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล อาทิ การดึงโทเคนดิจิทัลกลับโดยผู้มีสิทธิ์จัดการ (Admin Transfer) หรือการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการและมีการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินสุทธิ ตามรายละเอียดในข้อ 2.3.5 และการกู้คืนกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่สูญหายของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะใช้วิธี Multi-sig Wallet หรือการกำหนดกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่มีอำนาจมากกว่า 1 กระเป๋าในการอนุมัติธุรกรรมที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลนั้น เพื่อให้เกิดระบบการตรวจสอบควบคุมซึ่งกันและกัน โดยเมื่อมีการเรียกใช้ฟังก์ชันที่มีการเปลี่ยนค่าของตัวแปรสำคัญของสัญญาอัจฉริยะ หรือก่อนสัญญาอัจฉริยะจะดำเนินธุรกรรมใด ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล ระบบจะจัดส่งคำร้อง (Multi-sig Transaction Request) ให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลลงนามอนุมัติธุรกรรมร่วมกันด้วย Hardware Wallet ที่ถือครองโดยผู้มีอำนาจที่ได้รับการแต่งตั้งของฝั่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลและฝั่งผู้ให้บริการก่อน เฉพาะสัญญาอัจฉริยะที่ได้รับการลงนามอนุมัติ (Sign Transaction) จากผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลร่วมกันเท่านั้นที่จะสามารถดำเนินการธุรกรรมได้

## 3.2 บล็อกเชน (Blockchain)

### 3.2.1 บล็อกเชนทีเคเอ็กซ์ (TKX Chain)

TKX Chain เป็นบล็อกเชนที่ให้บริการโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ซึ่ง TKX Chain เป็น Blockchain Network ที่ถูกพัฒนาอยู่บนเทคโนโลยี Ethereum Virtual Machine โดยปัจจุบัน TKX Chain มีลักษณะเป็น Permissioned Blockchain Network ที่มีการจำกัดผู้เข้ามาใช้งานและให้ความสำคัญกับความปลอดภัยเป็นอันดับแรก ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลพิจารณาแล้วเห็นว่า TKX Chain และมาตรฐานของ TKX Chain มีคุณภาพ และเป็นตัวเลือกที่เหมาะสมสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ โดย TKX Blockchain นั้น ได้รับการออกแบบมาโดยเฉพาะเพื่อการจัดการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน และโทเคนดิจิทัลเพื่อการใช้ประโยชน์ โดย TKX Chain มีการเลือกระบบฉันทามติ (Consensus Algorithm) ที่เรียกว่าระบบฉันทามติ ที่อ้างอิงตามชื่อเสียง (Proof of Authority) ที่มีความสามารถในการรองรับธุรกรรมได้รวดเร็วกว่า Ethereum เป็นอย่างมาก

### 3.2.2 ภาษาโปรแกรมสัญญาอัจฉริยะ

TKX Chain รองรับการทำงานกับ Ethereum Virtual Machine ที่สามารถใช้ภาษาโปรแกรมในการพัฒนาสัญญาอัจฉริยะคือภาษา Solidity ซึ่งเป็นภาษาที่ได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก ทำให้มีเครื่องมือในการพัฒนาและการตรวจสอบความปลอดภัยของการทำงานสัญญาอัจฉริยะว่ามีความปลอดภัย และมีเนื้อหาตรงกับความต้องการของนักพัฒนาได้เป็นอย่างดี

### 3.2.3 ความแพร่หลายของ TKX Chain

เนื่องจาก TKX Chain เป็นบล็อกเชนที่มีลักษณะเป็น Permissioned Blockchain ทำให้การใช้งานถูกจำกัดอยู่ภายในบริษัทและหน่วยงานที่ได้รับการสนับสนุนจาก บริษัท โทเคนเอ็กซ์ จำกัด เท่านั้น ไม่ได้เปิดให้บริการกับบุคคลทั่วไปเป็นวงกว้าง อย่างไรก็ตาม TKX Chain นั้นถูกพัฒนาโดยมีรากฐานมาจากบล็อกเชน Hyperledger Besu ที่ได้รับความนิยมอย่างแพร่หลายใน โครงการที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ดิจิทัลทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ ซึ่งมีการประยุกต์ใช้ทั้งธุรกิจการเงินการธนาคาร ธุรกรรมตลาดทุน และระบบห่วงโซ่อุปทาน เช่น ธนาคารกลางในทวีปยุโรป ทวีปแอฟริกา และในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ก็ได้ มีการทดสอบการออก Central Bank Digital Currency (CBDC) โดยการใช้บล็อกเชน Hyperledger Besu อีกด้วย

### 3.2.4 การเชื่อมต่อกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลโดยใช้ TKX Chain ขั้นตอนการบูรณาการกับโพรโทคอลของ TKX Chain

TKX Chain โดยทั่วไปแล้วค่อนข้างง่ายและสามารถทำให้เสร็จได้ภายในเวลาไม่กี่สัปดาห์ ดังนั้นจึงสะดวกในการเชื่อมต่อกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลต่าง ๆ

### 3.2.5 การเชื่อมต่อกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

กรณีที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลพิจารณาจับจดทะเบียนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละรายจะเป็นผู้ดำเนินการโอนเหรียญจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ในการจัดเก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่อยู่กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลนั้น โดยจะต้องเป็นกระเป๋า อิเล็กทรอนิกส์ของนักลงทุนรายเดียวกับที่เป็นผู้ซื้อโทเคนดิจิทัลเท่านั้น ซึ่งภายหลังจะถูกจัดเก็บโดยศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลตามหลักเกณฑ์ และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องต่อไป

### 3.3 กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet)

เพื่อความสะดวกของผู้ถือโทเคนดิจิทัลและเพื่อเป็นการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน รวมทั้งต่อต้านการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนดให้ผู้ลงทุนลงทะเบียนกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล เพื่อใช้กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ในการจัดเก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะอนุญาตให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ไปยังศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้วเท่านั้น และผู้ ออกโทเคนดิจิทัลจะไม่อนุญาตให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ส่วนตัว (Private Wallet) ซึ่งมีได้ผ่านกระบวนการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้

#### 4. กลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล

##### 4.1 กลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัลผ่านกลไกทางสัญญา การเพิ่มความน่าเชื่อถือ และหลักประกัน

กลไกความคุ้มครองเพื่อการคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยผ่านกลไกทางสัญญา สามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับ	สัญญาหรือเอกสารทางกฎหมาย	คู่สัญญา	การเพิ่มความน่าเชื่อถือหรือการใช้หลักประกัน
1	สัญญาก่อตั้งทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้ออกโทเคนดิจิทัล</li> <li>- ทรัสต์</li> <li>- ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล</li> </ul>	ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการโอนหุ้นของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น เข้าเป็นทรัพย์สินในการก่อตั้งทรัสต์เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้หุ้นของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ถูกจำหน่าย ง่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2	สัญญา RSTA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น (ในฐานะผู้ขายกระแสรายรับ)</li> <li>- ผู้ออกโทเคนดิจิทัล (ในฐานะผู้ซื้อกระแสรายรับ)</li> </ul>	มีการกำหนดให้มีการโอนเงินกระแสรายรับบางส่วนที่ต้องชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไปยังบัญชีธนาคารพาณิชย์ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้เปิดบัญชีไว้ ซึ่งบัญชีดังกล่าวดูแลโดย ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)
3	ข้อผูกพันตามหนังสือชี้ชวน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้ออกโทเคนดิจิทัล</li> <li>- ผู้ถือโทเคนดิจิทัล</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันและหน้าที่ของตนตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิยื่นข้อเรียกร้องต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล ไม่ที่จะเป็นการใช้สิทธิรายบุคคลหรือใช้สิทธิแบบกลุ่มได้</li> <li>- หุ้นของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะกลายเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์และหนังสือชี้ชวนฉบับนี้</li> </ul>
4	สัญญารับประกันรายรับสุทธิ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PARK ในฐานะผู้รับประกัน รายรับสุทธิ</li> <li>- เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PARK จะเข้าทำสัญญาผูกพันตนในฐานะผู้รับประกัน รายรับสุทธิ และยอมผูกพันตนในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่ารายย่อยทั้งหลายของห้องชุดในโครงการ โดยรับประกัน รายรับสุทธิในช่วง 5 ปีแรกของโครงการตามจำนวนที่ระบุในสัญญารับประกันรายรับสุทธิ (เอกสารแนบ 5)</li> <li>- ในทุก ๆ ไตรมาสที่ 4 ของช่วงที่มีการรับประกันรายรับสุทธิ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะดำเนินการคำนวณผลตอบแทนที่เตรียมจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลว่าเพียงพอหรือไม่ หากไม่เพียงพอ PARK ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิ จะเป็นผู้รับผิดชอบโอนเงินส่วนต่างเข้าบัญชีธนาคารพาณิชย์ของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น และเตรียมการจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ต่อไป</li> </ul>

## 4.2 กลไกความคุ้มครองอื่น ๆ ตามกฎหมาย

เนื่องจากผลตอบแทนที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมาจากกระแสรายรับซึ่งเกิดจากทรัพย์สินของโครงการ โดย เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินของโครงการจะส่งมอบให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA ระหว่างผู้ถือโทเคนดิจิทัลและเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ดังนั้น จึงจะต้องมีการกำหนดกลไกต่าง ๆ ดังต่อไปนี้เพื่อที่ (1) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลและเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อข้อผูกพันของตนตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้และตามสัญญา RSTA และ (2) คริสตีจะทำหน้าที่ดูแลโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

1) วัตถุประสงค์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์จำกัดอยู่เพียงวัตถุประสงค์เท่าที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนภายใต้หนังสือชี้ชวนเท่านั้น

2) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะโอนหุ้นของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น เข้าไปเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ และมีคริสตีทำหน้าที่ดูแลทรัพย์สินดังกล่าวภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้ทรัพย์สินโครงการถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล คริสตีจึงไม่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น แต่อย่างใด ทั้งนี้ เพื่อลดความเสี่ยงที่ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะฝ่าฝืนภาระผูกพันของตนภายใต้สัญญา RSTA สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้เปิดโอกาสให้ทรัสต์สามารถเข้าควบคุมการบริหารจัดการ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ผ่านการเปลี่ยนแปลง และ/หรือ แต่งตั้งคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น การเปลี่ยนแปลงอำนาจการลงนามในบัญชีธนาคารของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น การเปลี่ยนตัวคู่สัญญาหรือการเข้าสวมสิทธิใน สัญญาที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น มีระหว่างกัน หรือได้เข้าทำกับบุคคลภายนอก ซึ่งเกี่ยวข้องทางตรงหรือทางอ้อมกับโครงการโทเคนดิจิทัล การเข้าเป็นผู้มีอำนาจในการออกคำสั่งหรือดำเนินการใด ๆ ตามสัญญาดังกล่าว หรือโดยการดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกัน ซึ่งอาจรวมถึงการใช้สิทธิในการเลิกสัญญา RSTA การเข้าดำเนินธุรกิจหรือกิจการใด ๆ ซึ่ง เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้ดำเนินการอยู่ก่อนที่จะเกิดเหตุผิดนัด และ/หรือ ว่าจ้างบุคคลใด ๆ (Outsource) และดำเนินการให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโครงการ

3) คริสตีจะรับโอนหุ้นร้อยละ 100 ใน เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จากผู้ก่อตั้งทรัสต์ (ซึ่งภายหลังจากการรับโอนดังกล่าว คริสตีจะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 2 รายซึ่งคริสตีเป็นผู้แต่งตั้งถือหุ้นอีกรายละ 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบ ตามจำนวนขั้นต่ำตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีสิทธิในฐานะของผู้ถือหุ้นตามที่คริสตีกำหนดเท่านั้น) หลังจาก (1) การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จตามข้อกำหนดของสัญญา RSTA (2) เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้นำเงินที่ได้รับจากการขายกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ไปซื้อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการจากผู้พัฒนาโครงการ และ (3) ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น กับกระทรวงพาณิชย์ โดยกำหนดให้ การเปิด ปิดบัญชีธนาคาร และ/ หรือ การเปลี่ยนแปลงอำนาจการลงนามในบัญชีธนาคารของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะกระทำได้ก็ต่อเมื่อได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ก่อน โดยคริสตีเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และถือกรรมสิทธิ์ในนามของกองทรัสต์ เพื่อให้ทรัพย์สินโครงการถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงจะให้คำรับรองและคำยืนยันเกี่ยวกับการ



ประกอบกิจการของ เรียลเอสเตท อินทิเกรชั่น ถือ กรรมสิทธิ์อยู่ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง คำรับรองและคำยืนยันว่าทรัพย์สินของโครงการที่ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ถือกรรมสิทธิ์อยู่นั้นปราศจากภาระจำนองและภาระติดพันหรือภาระผูกพันใด ๆ และ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวอยู่โดยสมบูรณ์โดยปราศจากข้อโต้แย้งหรือคดีความใด ๆ และพร้อมใช้ประโยชน์

#### 4.3 กลไกเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำหรับการจ่ายผลตอบแทน

เพื่อเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลว่าการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีการดำเนินการผ่านกลไกการ ชำระเงินที่โปร่งใส ไม่มีความซับซ้อน และเพื่อจำกัดความเสี่ยงกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะสั่งจ่ายเงินที่อยู่ในบัญชีออกไปโดยพลการหรือจ่ายออกไปให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องจึงมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

1) ตามสัญญา RSTA ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกำหนดให้เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น โอนส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิเข้าบัญชีธนาคารพาณิชย์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ผู้จัดการ และควบคุมโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยตรง

2) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการรวบรวมรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล ที่จะมีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ เพื่อจัดทำข้อมูลรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทน (“ทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล”) ผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและผู้ ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) อีกทั้ง ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือจ่ายผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) โดยการโอนเงินเข้าบัญชี Cash Balance สำหรับผู้มีโทเคนดิจิทัลอยู่กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือการโอนเงินบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเคยแจ้งความประสงค์ไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล สำหรับผู้มีโทเคนดิจิทัลอยู่ใน Digital Wallet กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

#### 4.4 กลไกเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำหรับการโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ หรือผู้ลงทุนไม่สามารถเข้าถึง Digital Wallet ของผู้ลงทุนได้

สัญญาอัจฉริยะที่ใช้ในการเก็บบัญชีของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ สร้างขึ้นมาโดยอ้างอิงตามมาตรฐาน ERC- 1400 ซึ่งเป็นมาตรฐานที่ออกแบบมาเฉพาะทางในการออกโทเคนดิจิทัลที่ใช้กับหลักทรัพย์ (Security Token) โดยมีความสามารถที่สำคัญคือ

1) ความสามารถในการบังคับการโอนโดยผู้ที่มีอำนาจควบคุม (Controller) ซึ่งในที่นี้คือผู้จัดการในการออกโทเคนดิจิทัล (Issuer Administrator) ซึ่งกระบวนการในการโอนโดยผู้ที่มีอำนาจควบคุม (Admin Transfer) นั้น จะถูกใช้ในกรณีที่โทเคนที่เก็บไว้ใน Token X Application ถูกโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์หรือผู้ลงทุนไม่สามารถเข้าถึง Digital Wallet ของผู้ลงทุนได้ และข้อมูลการโอนต้องถูกบันทึกไว้เป็นหลักฐานผ่านทางระบบบันทึกเหตุการณ์ (Event Log) ของสัญญาอัจฉริยะ ซึ่งมีขั้นตอนโดยสังเขป ดังนี้

ก. ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องส่งคำร้องมายังผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลหรือผู้ออกโทเคนดิจิทัล พร้อมนำส่งเอกสารหลักฐานเพื่อแสดงความเป็นเจ้าของของโทเคนดิจิทัลที่สูญหายจากการถูกโจรกรรมทาง อิเล็กทรอนิกส์ หรือหลักฐานเพื่อแสดงความเป็นเจ้าของ Digital Wallet ของผู้ลงทุนที่ไม่ สามารถเข้าถึง ได้

ข. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัลตรวจสอบความถูกต้องและความครบถ้วน ของเอกสาร เมื่อคำร้องนั้นได้รับการอนุมัติจากให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัลแล้ว ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลดำเนินการสร้าง Wallet ใหม่ และแจ้งข้อมูล Wallet Address ใหม่มายังผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

ค. เมื่อผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลตรวจสอบข้อมูลครบถ้วนแล้ว จะดำเนินการสร้างรายการดึง โท เคนดิจิทัลผ่าน Muti-sig wallet ซึ่งจะต้องผ่านการอนุมัติธุรกรรมด้วย Hardware Wallet ซึ่งถูกต้องครอง โดยผู้มีอำนาจอนุมัติของทั้งผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ทั้งนี้ รายการ Admin Transfer ที่ได้รับการอนุมัติ (Co-Sign Transaction) จากผู้ให้บริการระบบเสนอ ขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกันเท่านั้นที่จะสามารถดำเนินการธุรกรรมได้

2) ความสามารถในการจำกัดรายการที่อยู่ของบัญชี (Address) ที่สามารถถือโทเคนดิจิทัลได้ (Address Whitelisting) ซึ่งโทเคนดิจิทัลจะถูกสร้างและโอนไปยังที่อยู่บัญชีที่มีการระบุไว้ในสัญญาอัจฉริยะเท่านั้น ทำให้ผู้ที่ทำ การโจรกรรมจะไม่สามารถโอนโทเคนดิจิทัลไปยังที่อยู่บัญชีที่ไม่เคยระบุได้ ซึ่งระบบจัดสรรโทเคนดิจิทัลจะมีการระบุให้ เฉพาะบัญชีที่ผู้ที่เป็นเจ้าของผ่านการตรวจสอบและยืนยันตัวตนแล้วเท่านั้นที่สามารถเก็บโทเคนได้

## 5. ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในการเข้าร่วมลงทุนหรือโครงการ

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีสิทธิโดยตรงที่จะได้รับผลตอบแทนที่เกิดจากทรัพย์สินของโครงการ กล่าวคือผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถจัดสรรผลตอบแทนดังกล่าวได้ตามหนังสือชี้ชวน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีสิทธิในการเรียกร้องต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามข้อมูลในสัญญาอัจฉริยะ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดกลไกเพิ่มเติมที่นำมาใช้ทดแทนการบังคับสิทธิตามสัญญาอัจฉริยะ ดังนี้

1) กรณีของการจัดสรรโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้จัดให้มีระบบอิเล็กทรอนิกส์ในการช่วยคำนวณในการจัดสรร

2) กรณีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลในการจ่ายผลตอบแทน เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนใด ๆ เว้นแต่เฉพาะเรื่องที่ระบุในเอกสารแนบ 8 ว่าให้กระทำได้ต่อเมื่อได้รับมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่านั้น โดยการขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกระทำผ่านวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบ 8 โดยที่มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งได้มาโดยชอบตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบ 8 นั้น จะผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายไม่ว่าจะร่วมลงมติหรือไม่ก็ตาม

## 6. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงต่อไปนี้รอบคอบร่วมกับข้อมูลอื่น ๆ ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ก่อนตัดสินใจลงทุน หากความเสี่ยงใดที่อาจอิงอยู่ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้เกิดขึ้นจริง ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล อาจได้รับผลกระทบด้านลบอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากความเสี่ยงที่ได้กล่าวไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ยังมีความเสี่ยงที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเชื่อว่ายังไม่มีนัยสำคัญในปัจจุบัน แต่อาจส่งผลกระทบต่อ ธุรกิจ ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ และอาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในอนาคต ปัจจัยความเสี่ยงเหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อฐานะอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล หากกรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจริง ราคาโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์อาจปรับลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียมูลค่าเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดได้

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้ยังมีข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคต (Forward Looking) ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงและความไม่แน่นอน ทำให้ผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ กับผลการดำเนินงานซึ่งได้มีการคาดการณ์ไว้ในข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว โดยเป็นผลมาจากปัจจัยบางประการ รวมทั้งความเสี่ยงต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ข้างล่างนี้ ตลอดจนส่วนอื่น ๆ ของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลต่อไปนี้ประกอบกับข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตใน หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวมทั้งข้อสงวนสิทธิเกี่ยวกับข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าวด้วย

## 6.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลและทรัพย์สินของโครงการ

### 6.1.1 ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจจะไม่ได้รับคืนเงินต้นครบทั้งจำนวน

แม้ว่าโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ จะมีการรับประกันรายรับสุทธิตามที่ระบุไว้ในสัญญารับประกันรายรับสุทธิโดย PARK ในช่วง 5 ปีแรกของโครงการ แต่ในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการเรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น จะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ ในแต่ละปีตามสัดส่วนที่ตามที่ระบุในส่วนที่ 4 ข้อ 2.3.1 ซึ่งราคาจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวขึ้นอยู่กับปัจจัยตลาด โดยความไม่แน่นอนดังกล่าวอาจส่งผลให้ราคาจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการต่ำกว่าราคาทุนที่ เรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น ซื้อเข้ามา ณ วันที่เริ่มโครงการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้เช่นกัน ดังนั้นผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงมีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับคืนเงินต้นเต็มจำนวน ณ วันที่สิ้นสุดโครงการ อย่างไรก็ตามผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิในการพิจารณาลงมติเพื่ออนุมัติหรือไม่อนุมัติ การจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการในช่วงระหว่างปีที่ 6-10 ของโครงการ หากราคาขายเฉลี่ยของทรัพย์สินของโครงการน้อยกว่าราคายุติธรรมต่ำสุดที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ได้เช่นกัน โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดในการลงมติดังกล่าวเพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 7

ในกรณีที่ เรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น ยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการได้หมดในปีที่ 10 ของโครงการ โครงการจะถูกขยายระยะเวลาออกไป 2 ปี ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการทุกปีจนกว่าจะหมด ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการเช่นเดียวกับการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในปีที่ 6-10 แต่ไม่มีเพดานในการจำหน่ายทรัพย์สินในแต่ละปี ซึ่งหากยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้หมดจนครบระยะเวลา 2 ปี ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการแจ้งผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยเร็ว เพื่อขอมติสำหรับแนวทางในการดำเนินงานต่อไป

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินของโครงการเป็นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ เป็นที่ต้องการของลูกค้ายี่ห้อซื้อเพื่อการลงทุนและอยู่อาศัยเอง อีกทั้งผู้พัฒนาโครงการยังเป็นบริษัทในเครือของ ORI ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนที่มีชื่อเสียงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มาอย่างยาวนาน ทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความมั่นใจว่าราคาทรัพย์สินของโครงการจะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอนาคต และสามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการในปีที่ 6-10 ได้ ทั้งนี้ การจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการจะดำเนินการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องรายงานผลการขายทรัพย์สินในแต่ละไตรมาสให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบ เพื่อให้การจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการเป็นไปอย่างโปร่งใส และเกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล

### 6.1.2 ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้

ในระหว่างช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการในแต่ละปี ตามสัดส่วนที่กำหนดในส่วนที่ 4 ข้อ 2.3.1 ซึ่งราคาจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวขึ้นอยู่กับปัจจัยตลาด ณ ขณะนั้น ในกรณีที่ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำหน่ายทรัพย์สินของโครงการได้ต่ำกว่ามูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลในครั้งนี้ จะส่งผลให้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับจากการลงทุน ไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ นอกจากนี้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลยังขึ้นกับปัจจัยอื่น เช่น อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy Rate) การไม่สามารถดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน ฯลฯ โดยผู้ลงทุนสามารถพิจารณาตัวอย่างการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในส่วนที่ 4 ข้อ 2.9

### 6.1.2 ความเสี่ยงจากการระบาดของไวรัสโคโรนา-2019 ที่อาจมีความต่อเนื่อง ซึ่งทำให้รายได้ค่าเช่าลดลง และมีโอกาสที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าหรือขอลดอัตราค่าเช่าลง

สืบเนื่องจากเหตุการณ์การระบาดของไวรัสโคโรนา-2019 ในประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วงปลายปี 2562 และยังมีแพร่ระบาดจวบจนถึงปัจจุบัน ภาครัฐได้มีการออกนโยบายต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจ เช่น ประกาศปิดสถานที่บางประเภทเป็นการชั่วคราว มาตรการงดเว้นการเดินทางข้ามจังหวัด การห้ามออกจากเคหสถานในบางช่วงเวลา การห้ามหรือจำกัดการดำเนินการหรือการทำกิจกรรมหลายประเภท รวมถึงการขอความร่วมมือจากภาครัฐกิจการกำหนดนโยบาย Work from Home ของพนักงาน โดยนโยบายดังกล่าวบางส่วนมีผลทำให้เศรษฐกิจหยุดชะงักเป็นวงกว้าง รวมถึงอัตราการว่างงานที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลก็ไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าการแพร่ระบาดดังกล่าวจะยุติลงเมื่อใด หากการระบาดยังคงแพร่กระจายต่อไปในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของโครงการเนื่องจากผู้เช่าอาจมีปัญหาด้านสภาพคล่องทำให้ไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตรงเวลา ผู้เช่าอาจขอลดอัตราค่าเช่า หรือผู้เช่าบางรายอาจจะยกเลิกการเช่าห้องชุดเพื่อรอให้สถานการณ์การแพร่ระบาดคลี่คลายลง และกลับไปทำงานแบบ Work from Home ที่บ้านในชนเมืองหรือต่างจังหวัด อย่างไรก็ตามเนื่องจากผู้เช่าทรัพย์สินของโครงการนั้นมาจากกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย อีกทั้งทรัพย์สินของโครงการมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในระดับกลางถึงบน ทำให้โอกาสในการขาดสภาพคล่องของผู้เช่าทุกรายในช่วงระยะเวลาใกล้เคียงกันนั้นมีน้อย

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากปัจจัยตามตัวอย่างดังกล่าวข้างต้น และเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าจะสามารถรับมือสถานการณ์ต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงมีการประเมิน และติดตามผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ เช่น สอบทานรายการกรณียอดกระแสเงินสดว่ามีผู้เช่ารายใหญ่ที่ค้างจ่ายค่าเช่าจำนวนมากหรือไม่ เป็นต้น รวมถึงวางแผนการบริหารจัดการ การจัดเก็บเงินมัดจำสำหรับหักกลบกับค่าเช่าค้างจ่ายกรณีที่ผู้เช่าค้างจ่ายค่าเช่าและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อมและเหตุการณ์ต่าง ๆ อย่างต่อเนื่องโดยไม่เพิกเฉย เพื่อรักษาผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ในกรณีที่ไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมายที่กำหนด โดยในกรณีที่เกิดเหตุปัจจัยต่างๆ ที่ อาจก่อให้เกิดผลกระทบทาง

ลบผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกับ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการกำหนดมาตรการต่าง ๆ เพื่อบรรเทาและเยียวยาผลกระทบจากสถานการณ์เพื่อจะลดผลกระทบต่อทรัพย์สินของโครงการให้ได้มากที่สุด

อย่างไรก็ตาม หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการแก้ไขตามที่กล่าวไปข้างต้นแล้ว ยังปรากฏว่ายังคงมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการสูงกว่ากระแสรายรับสุทธิ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลในการจำหน่ายห้องชุดบางส่วนเพื่อให้มีกระแสเงินเพียงพอต่อค่าใช้จ่าย หรือจำหน่ายห้องชุดทั้งหมดเพื่อปิดโครงการหากพิจารณาแล้วไม่คุ้มค่าในการดำเนินโครงการต่อไป ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดทำข้อมูลวิเคราะห์ผลดี ผลเสีย และข้อแนะนำของฝ่ายบริหารเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

#### 6.13 ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายโทเคนดิจิทัลก่อนวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนไตรมาสสุดท้ายของปีโครงการจะไม่ได้รับประกันรายรับสุทธิ

ภายใต้เงื่อนไขในสัญญารับประกันรายรับสุทธิ กำหนดให้ทุก ๆ ไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวลเอ็กซ์ ปีที่ 1 - 5 เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะเปรียบเทียบรายได้ที่เกิดจากกลุ่มห้องชุดในปีของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวลเอ็กซ์ หักกับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องตามรายละเอียดการคำนวณที่จะได้กำหนดไว้ในข้อตกลงรับประกันรายรับสุทธิ ("รายได้สุทธิที่เกิดจากกลุ่มห้องชุด") กับวงเงินรับประกันรายรับสุทธิสูงสุดต่อปีของปีโครงการนั้น ๆ กรณีที่รายได้สุทธิที่เกิดจากกลุ่มห้องชุดมีจำนวนน้อยกว่าวงเงินรับประกันรายรับสุทธิสูงสุดต่อปี PARK จะต้องดำเนินการชดเชยส่วนต่างตามข้อตกลงรับประกันรายรับสุทธิ ดังนั้นผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับส่วนต่างดังกล่าวในการจ่ายผลตอบแทนไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการเท่านั้น

#### 6.14 ความเสี่ยงที่ผู้รับประกันรายรับสุทธิไม่สามารถรับประกันรายรับสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้

เนื่องจาก PARK ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิ มีหน้าที่ในการรับประกันรายรับสุทธิในช่วงปีที่ 1-5 ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่กำหนดในสัญญารับประกันรายรับสุทธิ ในกรณีที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของทรัพย์สินของโครงการมีไม่เพียงพอในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ อย่างไรก็ตามเนื่องจาก PARK เป็นผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ผลประกอบการอาจมีความผันผวนตามภาวะเศรษฐกิจในขณะนั้น ประกอบกับการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา-2019 ทำให้ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์นั้นค่อนข้างซบเซา ด้วยปัจจัยดังกล่าว PARK ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิอาจประสบปัญหาขาดสภาพคล่องได้ในอนาคต อย่างไรก็ตามจากการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของ PARK พบว่า PARK มีผลการดำเนินงานที่โดดเด่น และมีฐานะการเงินที่มั่นคงในช่วงปี 2562-2564 แม้จะอยู่ในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา-2019 เนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของ PARK เป็นกลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงบน ซึ่งได้รับผลกระทบด้านกำลังซื้อจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา-2019 ไม่รุนแรง



อย่างไรก็ดี ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้พิจารณาถึงสถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของ PARK ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา ซึ่งแสดงผลการดำเนินงานดีมีกำไรประมาณปีละ 750-850 ล้านบาท มีการจ่ายปันผลได้ปีละประมาณ 900-1,200 ล้าน เห็นได้ว่า PARK มีกระแสเงินสดรับสุทธิตกกว่าเงินรับประกันผลตอบแทนสูงสุดที่ 175 ล้านบาท โดยเหตุที่ PARK มีเงินสด ณ สิ้นปีอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจาก PARK ได้พิจารณานำเงินสดส่วนที่เหลือเกินความจำเป็นในการดำเนินงานจ่ายเป็นเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นของ PARK โดยทางผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการสื่อสารกับ PARK ถึงผลการดำเนินงานรายไตรมาส เพื่อให้ PARK เตรียมเงินสำรองจ่ายผลตอบแทนตามที่ได้รับประกัน (หากมี)

จากแผนธุรกิจของ PARK ในปัจจุบัน คาดว่าจะมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์และกระแสเงินสด จากเงินปันผลที่ได้รับจากการลงทุนในบริษัทร่วมค้า รวมกันเฉลี่ยปีละประมาณ 900-1,000 ล้านบาท โดย PARK มีโครงการพร้อมขายและแผนเปิดโครงการ ดังนี้

โครงการที่พร้อมโอนและรับรู้รายได้ปัจจุบัน จำนวน 9 โครงการ ได้แก่

- 1.) Knightsbridge Space Rama 9
- 2.) Knightsbridge Space Ratchayothin
- 3.) Knightsbridge Kaset Society
- 4.) Knightsbridge Prime Onnut
- 5.) Knightsbridge Collage Ramkamhaeng
- 6.) Knightsbridge Phaholyothin Interchange
- 7.) Park Origin Phayathai
- 8.) Park Origin Phromphong
- 9.) Park Origin Thong Lor

โครงการที่มีกำหนดสร้างเสร็จและจะรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป จำนวน 4 โครงการ ได้แก่

- 1.) SO Origin Kaset Interchange
- 2.) SOHO Bangkok Ratchada
- 3.) Park Origin Ratchathewi
- 4.) Park Origin Chula-Samyan

นอกจากนี้ PARK ยังเป็นบริษัทย่อยของ ORI ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและมีชื่อเสียงมาอย่างยาวนาน ทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความมั่นใจว่า PARK มีคุณสมบัติที่ครบถ้วนและเหมาะสมในการเป็นผู้รับประกันรายรับสุทธิตกของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอช ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของ PARK ได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 7.5

### 6.15 ความเสี่ยงด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

แม้ว่า เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะกำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของ HHR ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการอย่างระมัดระวัง อีกทั้งห้องชุดที่เป็นทรัพย์สินของโครงการ IP ไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของ ORI แต่อย่างใด และค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับจากการบริหารทรัพย์สินของโครงการ และทรัพย์สินของ โครงการ IP นั้นไม่แตกต่างกัน แต่เพื่อเป็นการปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดแนวทางในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับกลไกดังกล่าวได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.3.6

### 6.16 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่อัตราราคาเช่าและอัตราค่าเช่า

โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ มีรายได้หลักจากการให้เช่าห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ได้รับความนิยมจากนักลงทุน ประชาชนทั่วไปในประเทศไทยและต่างประเทศเป็นอย่างมาก ส่งผลให้มีผู้ประกอบการจำนวนมากเข้ามาประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจับกลุ่มลูกค้าดังกล่าว โดยผู้ประกอบการรายอื่นอาจดำเนินการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมและให้บริการในรูปแบบ Serviced Apartment ในบริเวณใกล้เคียงเพื่อแข่งขันกับทรัพย์สินของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งอาจจะส่งผลให้จำนวนผู้เช่าห้องชุด อัตราราคาเช่า และอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินของโครงการลดลง และจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ และฐานะการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยตรง

อย่างไรก็ดี จากการวิเคราะห์ภาพรวมอุตสาหกรรมที่จัดทำโดย บริษัท เอ็ดมันด์ ไซ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ดังที่แสดงในส่วนที่ 3 ข้อ 10.7 ศักยภาพของทรัพย์สินของโครงการในด้านทำเลที่ตั้ง และคุณภาพของทรัพย์สินของโครงการล้วนแต่อยู่ในระดับสูง ซึ่งยากที่ผู้ประกอบการรายอื่นจะสามารถแข่งขันได้ โดยทรัพย์สินของโครงการล้วนเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ใกล้เคียงระบบคมนาคม สถานศึกษา สถานพยาบาล ร้านอาหาร ห้างสรรพสินค้า รวมไปถึงพื้นที่สีเขียว นอกจากนี้ทรัพย์สินของโครงการยังถูกออกแบบให้มีความเป็นเอกลักษณ์น่าพักอาศัย และมีพื้นที่ส่วนกลางที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตของคนทุกช่วงวัย ซึ่งปัจจัยทั้งหมดดังกล่าวทำให้สามารถเชื่อได้ว่าทรัพย์สินของโครงการมีศักยภาพในการแข่งขันตลอดอายุโครงการ

### 6.17 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินของโครงการอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินของโครงการมีไม่เพียงพอ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องดำเนินการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินของโครงการอย่างเหมาะสม เพื่อให้ทรัพย์สินของโครงการมีสภาพเหมาะสมในการจัดหาผลประโยชน์ ในกรณีนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์วางแผนในการจัดสรรเงิน สำรองเพื่อซ่อมแซมทรัพย์สินของโครงการผิดพลาด จะทำให้เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือ การปรับปรุงสภาพทรัพย์สินเพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินของโครงการส่วนใหญ่แล้วแต่เป็นทรัพย์สินที่เพิ่งสร้างเสร็จ ยกเว้น ห้องชุดของโครงการพาร์ค ออร์จีน พร้อมพงษ์ ที่นำมาออกโทเคนดิจิทัลที่มีอายุประมาณ 6 ปี นอกจากนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ร่วมกับผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สิน เพื่อกำหนดการสำรองเงินในการปรับปรุงและซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินของโครงการ ทุกปี โดยกำหนดให้มีการกันสำรองที่อัตราประมาณอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม ต่อปีในช่วงปีที่ 1-5 ของโครงการ และร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมในช่วงปีที่ 6 ของโครงการเป็นต้นไป ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความเห็นว่าการประมาณดังกล่าวสมเหตุสมผล และเพียงพอ ต่อการปรับปรุง และซ่อมบำรุงทรัพย์สินของโครงการ และจากประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอดีตการปรับปรุงซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Maintenance) ส่วนใหญ่ อาทิ การทาสีภายในห้องชุด การปรับปรุงซ่อมแซม พื้นห้องชุด การปรับปรุง/เปลี่ยน เครื่องปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบไฟฟ้า เป็นต้น จะเกิดขึ้นโดยประมาณทุก ๆ 5 ปี เท่านั้น

#### 6.1.8 ความสูญเสียที่มีได้มีการทำประกันภัยไว้หรือเกินมูลค่าความคุ้มครองตามสัญญาประกันภัยอาจส่งผลกระทบต่อ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้

ภายใต้เงื่อนไขในสัญญา RSTA ได้กำหนดว่า เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องจัดให้มีและรักษา ไว้ซึ่งการทำประกันภัย ดังต่อไปนี้ (1) ประกันความเสียหายทรัพย์สิน (Accidental Damage (Property Insurance) (2) การประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) (3) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดย เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการทำประกันภัยดังกล่าวตลอดอายุโครงการ อย่างไรก็ตาม ความสูญเสียบางประเภทอาจเป็นความสูญเสียที่ไม่ได้อยู่ในขอบเขตของสัญญาประกันภัยได้ หรืออาจไม่คุ้มค่า ในทางเศรษฐกิจที่จะทำสัญญาประกันภัย เช่น ความสูญเสียอันเกิดจากพายุ น้ำท่วม การจลาจล สงคราม หรือการก่อการร้าย หากเกิดความสูญเสียที่มีได้มีการทำประกันภัยไว้หรือไม่ได้อยู่ในขอบเขตความคุ้มครอง ของประกันภัยที่มีอยู่ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจจะต้องสูญเสียทั้งเงินลงทุน และกระแสเงินสดที่คาดว่าจะ ได้รับจากทรัพย์สินของโครงการได้ นอกจากนี้แม้ความสูญเสียอาจจะได้รับความคุ้มครองจากการ ประกันภัย แต่ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ยังอาจจะต้องจ่ายเงินเป็นจำนวนมากในการฟื้นฟูความเสียหายไปก่อนที่บริษัทผู้รับประกันภัยจะชำระค่าสินไหมให้แก่ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น สำหรับความสูญเสีย ดังกล่าว หรือมูลค่าความเสียหายอาจสูงกว่าทุนทรัพย์ที่เอาประกันได้ อันจะส่งผลกระทบต่อผล การดำเนินงานของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น และผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้เช่นกัน

**6.1.9 ความเสี่ยงจากการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ และไม่มีผลการดำเนินงานให้อ้างอิง ทำให้นักลงทุนอาจมีข้อมูลไม่เพียงพอในการใช้อ้างอิงเพื่อตัดสินใจเข้าลงทุน**

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ โดยจัดตั้งขึ้นด้วยวัตถุประสงค์โดยเฉพาะ เพื่อดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลในครั้งนี้เท่านั้น ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2565 และ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2565 จึงไม่มีผลการดำเนินงานให้ผู้ลงทุน อ้างอิงเพื่อประกอบการตัดสินใจเข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น มีบุคลากรและทีมบริหาร ที่มีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างยาวนาน อีกทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังเป็นบริษัทในเครือของ ORI ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญ ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี นอกจากนี้ การเสนอขายในครั้งนี้มีการระบุทรัพย์สินของโครงการที่ชัดเจน และผลตอบแทนของนักลงทุนขึ้นอยู่กับทรัพย์สินดังกล่าว ผู้ลงทุนจึงสามารถวิเคราะห์การลงทุนโดยอ้างอิง จากการวิเคราะห์ทรัพย์สินของโครงการแทนการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานในอดีตของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้ โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการได้ในส่วนที่ 3

**6.1.10 ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของทรัพย์สินที่มีการประเมินค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อาจไม่ได้แสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถประกันได้ว่าราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไว้**

เนื่องจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการนั้นจัดทำขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูล และสมมติฐาน ณ วันที่มีการจัดทำรายงานการประเมิน ซึ่งปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ เช่น สภาวะตลาด คอนโดมิเนียม และ Serviced Apartment ความสามารถในการแข่งขัน ภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย ล้วนเป็นเพียงปัจจัย ณ ช่วงเวลาหนึ่งและอาจมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญได้ในอนาคต โดยอาจส่งผลให้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินของโครงการนี้ได้อย่างเหมาะสม ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถรับประกันได้ว่ามูลค่าในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่แสดงในเอกสารแนบ 7 จะสามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ นอกจากนี้ในระหว่างที่ปี 6-10 ของโครงการ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องจำหน่ายทรัพย์สินตามจำนวนและในสัดส่วนที่กำหนด ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินของโครงการที่จำหน่ายได้อาจต่ำกว่ามูลค่าที่ประเมินในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้เช่นกัน

ดังนั้น เนื่องจากความไม่แน่นอนของปัจจัยที่กล่าวข้างต้น ผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิน่าจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ลงทุน จากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลในครั้งนี้เมื่อครบกำหนดอายุโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินลงทุนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

### 6.1.11 ความเสี่ยงจากกรณีที่ทรัพย์สินของโครงการที่ถูกเวนคืน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานราชการเวนคืนทรัพย์สินของโครงการทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งจะทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่อาจใช้ทรัพย์สินของโครงการในการหาผลประโยชน์สำหรับการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จ่ายเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินของโครงการ ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามประมาณการที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ทั้งในส่วนของผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ ทั้งนี้จำนวนเงินค่าชดเชยที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานราชการที่รับผิดชอบในการเวนคืน ทั้งนี้ จากการศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ของทรัพย์สินของโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลพบว่า ที่ตั้งของทรัพย์สินของโครงการไม่อยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง อย่างไรก็ตามผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐซึ่งอาจเกิดขึ้นหรือเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

### 6.1.12 ความเสี่ยงจากการที่ต้องจำหน่ายห้องชุดพร้อมกันจำนวนมากกรณีที่เกิดเหตุพิณัด

เมื่อเกิดเหตุพิณัด ทรัสต์อาจดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือดำเนินการให้เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ โดยราคาขายเฉลี่ยของทรัพย์สินจะต้องไม่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายประเมินได้ (ตามที่ระบุไว้ตามข้อ 2.3.2 ขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ) กรณีที่จะขายในราคาต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องดำเนินการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 8 และจ่ายผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้รับประโยชน์ ทั้งนี้ การจำหน่ายทรัพย์สินหรือห้องชุดพร้อมกันจำนวนมากนั้น อาจก่อให้เกิดการแข่งขันในการขายห้องชุดในตลาดสูงขึ้น และอาจส่งผลต่อราคาปิดการขายได้ และ/หรือ ความเร็วในการขายห้องชุดของโครงการ

## 6.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น

เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะเป็นผู้เข้าทำธุรกรรมทั้งหมดที่รองรับการเสนอขายครั้งนี้ ผู้ลงทุนจึงต้องพึงพาการปฏิบัติตามข้อผูกพันโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น (แล้วแต่กรณี) เพื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการบังคับสิทธิทั้งหลายของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ภายใต้ธุรกรรมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ใช่ผู้ถือหุ้นและไม่มีอำนาจควบคุมการจัดการเหนือผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จึงอาจเป็นการยากที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะเรียกร้องหรือดำเนินการให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลบังคับใช้สิทธิของผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ภายใต้ธุรกรรมที่เกี่ยวข้องดังกล่าว หากคู่สัญญาของธุรกรรมไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันของตนภายใต้ธุรกรรมนั้น

เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงแต่งตั้งทราสต์เพื่อทำหน้าที่ในการคุ้มครองและดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อป้องกันมิให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ กล่าวคือ หุ้นของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น และทรัพย์สินของโครงการที่อยู่ภายใต้การเสนอขายในครั้ง นี้ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทราสต์หรือไม่เป็นไปตาม สัญญาก่อตั้งทราสต์ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกรณีที่มีการทำผิดข้อกำหนดหรือหน้าที่ตามที่ระบุไว้ใน หนังสือชี้ชวนหรือสัญญาก่อตั้งทราสต์ (โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกองทรัสต์และทราสต์ในส่วนที่ 6) นอกจากนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถดำเนินการทางกฎหมายต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ปฏิบัติตามคำรับรองที่ให้ไว้ตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

นอกจากนี้ บุคลากรที่จะปฏิบัติงานในการดูแลบริหารทรัพย์สินของโครงการหลัก ได้แก่ คณะฝ่ายจัดการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) ล้วนแล้วแต่เป็นผู้มีประสบการณ์ ความรู้ และความเข้าใจด้านอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี รวมถึงผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในครั้ง นี้ซึ่งได้แก่ HHR มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินของโครงการอยู่แล้ว เนื่องจากปัจจุบันเป็นผู้บริหารจัดการโครงการ IP ของทั้ง 3 โครงการอยู่แล้ว

### 6.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลและการเสนอขายครั้งนี้

#### 6.3.1 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยกเลิกการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ หากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนด

ความสำเร็จของการเสนอขายครั้งนี้ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขหลายประการ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถยกเลิกการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งต่อไปนี้

1. เงินที่ได้รับจากการระดมทุนโดยการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์น้อยกว่า 2,400 ล้านบาท

2. เงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ แก่นิติบุคคลร่วมลงทุน กิจกรรมเงินร่วมลงทุน ผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่ จองซื้อน้อยกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่าเสนอขายรวมทั้งหมด ซึ่งขัดกับข้อกำหนดตามประกาศ กว. 15/2561 ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะคืนเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัลทุกรายโดยไม่มีดอกเบี้ย และจะโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของผู้จองซื้อภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย

#### 6.3.2 โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ไม่ใช่หุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่สามารถมีส่วนเกี่ยวข้องกับการกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงนโยบาย และการดำเนินกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้

กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นผู้กำหนดนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรผลตอบแทนและการบริหาร รวมถึงนโยบายอื่น ๆ ที่สำคัญ โดยอาจทบทวนหรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายดังกล่าวให้มีความเหมาะสมกับสภาพธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตามผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่สามารถมีส่วนในการกำหนดนโยบายดังกล่าวได้ ซึ่งถือเป็นความเสี่ยงด้านการเปลี่ยนแปลงนโยบายที่อาจเกิดขึ้น



### 6.3.3 ความเสี่ยงที่โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ไม่สามารถจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลได้

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอยู่ระหว่างการดำเนินการขอตระเบียนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล 1 แห่ง ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจดทะเบียนให้แล้วเสร็จภายใน 15-30 วันหลังจากที่การเสนอขายเสร็จสิ้น เมื่อศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลรับจดทะเบียนแล้ว โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์จะเริ่มทำการซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มีการสอบถามหลักเกณฑ์การคัดเลือกสินทรัพย์ดิจิทัล ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยสำนักงาน ก.ล.ต. 2 ราย พบว่าโทเคนดิจิทัลเรียลเอ็กซ์ผ่านคุณสมบัติในเบื้องต้น กรณีที่โทเคนดิจิทัลเรียลเอ็กซ์ไม่สามารถเข้าจดทะเบียนกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลดังกล่าวได้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะพิจารณานำโทเคนดิจิทัลเรียลเอ็กซ์เข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลรายอื่นต่อไป

อย่างไรก็ดี ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลอาจกำหนดวันเริ่มซื้อขายเป็นอย่างอื่น หรือพิจารณาไม่รับจดทะเบียนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ก็ได้ ดังนั้นโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ที่เสนอขายในครั้ง นี้ จะสามารถซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลได้ก็ต่อเมื่อ ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เป็นสินทรัพย์ดิจิทัล ที่จดทะเบียนซื้อขายบนศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลดังกล่าวแล้วเท่านั้น โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet) ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือไปยังกระเป๋าของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับการตรวจสอบแล้วเท่านั้น

อย่างไรก็ดีกรณีที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลพิจารณาไม่รับจดทะเบียนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ในตลาดรอง หรือแม้แต่กรณีที่ผู้ลงทุนไม่ได้มีความประสงค์จะซื้อขายโทเคนดิจิทัลในตลาดรอง ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถเลือกคงโทเคนดิจิทัลไว้บน Digital Wallet ที่เปิดไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ โดยที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลดังกล่าวจะยังมีสิทธิในการรับผลตอบแทนและการออกเสียงตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน แม้ว่าโทเคนดิจิทัลของตนจะไม่ได้นำเข้าไปซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลตามที่กล่าวข้างต้น

### 6.3.4 โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์อาจมีสภาพคล่องในการซื้อขายต่ำ

ปัจจุบันผู้ออกโทเคนดิจิทัลอยู่ในระหว่างการพิจารณาศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ซึ่งเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อนำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เข้าจดทะเบียนซื้อขาย อย่างไรก็ตามแม้จะมีการจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลเพื่อรองรับการซื้อขายโทเคนดิจิทัล ยังมีปัจจัยหลายประการที่อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องหรือราคาตลาดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ได้ ดังนั้นผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงไม่อาจรับรองได้ว่า ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ที่ตนถือได้บนศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และไม่อาจรับรองราคาและผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับจากการขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ที่ตนถือได้ โดยตัวอย่างปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคาตลาดโทเคนดิจิทัลมี ดังต่อไปนี้

- 1) ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงหรือที่คาดการณ์ไว้ ฐานะทางการเงินและสภาพคล่องของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- 2) การเผยแพร่รายงานการวิจัยเกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรืออุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์กลุ่มคอนโดมิเนียมหรือ Serviced Apartment
- 3) การเปลี่ยนแปลงการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินของโครงการ หรือทรัพย์สินอื่นในบริเวณใกล้เคียง
- 4) การคาดการณ์ของสื่อต่าง ๆ หรืออุตสาหกรรมการลงทุน ซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรืออุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์กลุ่มคอนโดมิเนียม หรือ Serviced Apartment
- 5) อัตราดอกเบี้ยในตลาดสูงขึ้น ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนต้องการผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากโทเคนดิจิทัล หรือนักลงทุนเลือกลงทุนในสินทรัพย์อื่นแทนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์
- 6) การเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาล หรือการตรากฎหมายใหม่ที่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- 7) ความผันผวนของราคาและปริมาณการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
- 8) สภาวะตลาดและเศรษฐกิจของประเทศไทยโดยรวม รวมถึงสภาวะปัจจุบันของตลาดสินเชื่อตลาดทุน
- 9) กลไกการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn) ตามข้อ 2.3.5 จะทำให้ปริมาณโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ในตลาดลดลงเมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ ซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาสภาพคล่องและราคาในช่วงปีท้ายของโครงการ

ปัจจัยที่กล่าวไปข้างต้นเป็นเพียงตัวอย่างที่อาจส่งผลในแง่ลบต่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เท่านั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถรับประกันได้ว่ามีปัจจัยอื่นใดหรือไม่ ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องก่อนการตัดสินใจลงทุน

**6.3.5 ความเสี่ยงที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจดทะเบียนโทเคนดิจิทัลในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลมากกว่า 1 แห่ง ทำให้โทเคนดิจิทัลที่ซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลแต่ละแห่งอาจมีราคาซื้อขายไม่เท่ากัน**

ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลนำโทเคนดิจิทัลเข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลมากกว่า 1 แห่ง การซื้อขายโทเคนดิจิทัลในแต่ละศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจะเป็นไปตามกลไกตลาด กล่าวคือเป็นไปตามสภาพคล่อง และความต้องการของผู้ลงทุนในแต่ละศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ซึ่งอาจทำให้ราคาซื้อขายโทเคนดิจิทัลในแต่ละศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ณ ขณะใดขณะหนึ่งมีราคาไม่เท่ากัน

อย่างไรก็ดี หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ทำการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ไปยังศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลแล้ว จะไม่สามารถโอนกลับมายัง Digital Wallet ที่เปิดไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ และในกรณีที่โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลมากกว่า 1 แห่ง ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่สามารถโอนโทเคนระหว่างศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลได้ โดยหากมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบ รวมทั้งค่าธรรมเนียม (ถ้ามี) ต่อไป

**6.3.6 ความเสี่ยงในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดสูงขึ้น ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนต้องการผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากโทเคนดิจิทัล หรือนักลงทุนเลือกลงทุนในสินทรัพย์อื่นแทนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์**

อัตราดอกเบี้ยในตลาดปรับตัวสูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้ลงทุนต้องการผลตอบแทนจากโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ เพิ่มขึ้นหรือเลือกลงทุนในรูปแบบอื่นที่ได้ผลตอบแทนสูงกว่า ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อราคาของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ในตลาดรอง

## 6.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีที่จะนำมาใช้เพื่อรองรับการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

### 6.4.1 กฎเกณฑ์ในการกำกับดูแลที่มีในปัจจุบันที่ใช้บังคับกับ เทคโนโลยีบล็อกเชน โทเคนดิจิทัล และการเสนอขายโทเคนดิจิทัล ยังคงอยู่ระหว่างการพัฒนาแก้ไข ทำให้มีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับแนวทางของกฎระเบียบในอนาคต

ในปัจจุบันโทเคนดิจิทัล (ซึ่งรวมถึงโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์) ตลอดจนเทคโนโลยีบล็อกเชน TKX Chain ที่จะนำมาใช้เพื่อออกโทเคนดิจิทัลในการเสนอขายครั้งนี้มีพัฒนาการอย่างรวดเร็ว ทำให้กฎระเบียบที่บังคับใช้ควบคุมมีความแตกต่าง และอาจเกิดความขัดกันระหว่างกฎหมายของประเทศไทยและกฎหมายของต่างประเทศ นอกจากนี้กฎระเบียบที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบันยังขาดความชัดเจน และคลุมเครือในบางประเด็น ทำให้หน่วยงานกำกับดูแลของประเทศไทยและต่างประเทศอาจมีการออกกฎหมาย กฎเกณฑ์ คำแนะนำ แนวทาง วิธีปฏิบัติ คำวินิจฉัย หรือมาตรการอื่นเพิ่มเติมในอนาคต (รวมถึงการบังคับใช้กฎเกณฑ์ที่มีอยู่ในทางที่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อความสามารภในการเข้าถึงตลาดซื้อขาย หรือศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่มีการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ตลอดจนโครงสร้าง สิทธิ มูลค่า และความสามารถในการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล นอกจากนี้หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่ต้องอาศัยการตีความ หรือที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมขึ้น ใต้อาจก่อให้เกิดผลลัพธ์ทางลบในทางกฎหมาย เช่น ค่าปรับทางปกครอง เป็นต้น

### 6.4.2 ภัยคุกคามความปลอดภัยไซเบอร์ เช่น การรั่วไหลของข้อมูลระบบคอมพิวเตอร์ (hack) การติดมัลแวร์หรือความเสียหายอื่น ๆ ต่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ หรือเครือข่ายบล็อกเชนที่ใช้ออกโทเคนดิจิทัล

การละเมิดความปลอดภัยมัลแวร์คอมพิวเตอร์ และการบุกรุกด้วยการเจาะระบบคอมพิวเตอร์ (hack) เป็นปัญหาที่พบได้บ่อยนับแต่มีการเริ่มพัฒนาเครือข่ายบล็อกเชนเป็นต้นมา การละเมิดความปลอดภัยด้วยการเจาะระบบคอมพิวเตอร์ หมายถึง ความพยายามที่จะเข้าถึงข้อมูลหรือระบบโดยไม่ได้รับอนุญาต หรือเจตนาให้เกิดการทำงานที่ผิดปกติ หรือความสูญหาย หรือเสียหายของข้อมูลซอฟต์แวร์ ฮาร์ดแวร์ หรืออุปกรณ์คอมพิวเตอร์อื่น ๆ รวมถึงการติดไวรัสคอมพิวเตอร์ไม่ว่าจะโดยเจตนาหรือไม่ก็ตาม ซึ่งอาจเป็นอันตรายหรือก่อให้เกิดความเสียหาย ต่อซอฟต์แวร์ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ซึ่งอยู่บน TKX Chain และส่งผลให้เกิดความเสียหายต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล อย่างไรก็ตามการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์นั้น ดำเนินการโดยใช้ TKX Chain ซึ่งเป็นบล็อกเชนที่ให้บริการโดยผู้ให้บริการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และรองรับการใช้งานในรูปแบบ Enterprise-grade มีมาตรฐานในการออกแบบระบบเพื่อความปลอดภัย และมีการตรวจสอบจุดอ่อนด้านความปลอดภัยโดยบริษัทภายนอกที่นำเชื่อถือก่อนจะขึ้นให้บริการ ผู้เสนอขายโทเคนดิจิทัลจึงมองว่าความเสี่ยงคุกคามความปลอดภัยไซเบอร์ สำหรับโครงการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลนี้มีความเป็นไปได้น้อย

## 6.5 ปัจจัยเสี่ยงอื่น ๆ

### 6.5.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ มาตรฐานการบัญชี และมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย รวมถึงมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) ซึ่งทำให้งบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ ขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน และฐานะทางการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

### 6.5.2 ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจัดตั้งตามกฎหมายไทย และมีหน้าที่ต้องชำระภาษีเงินได้นิติบุคคล (ถ้ามี)

เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล และเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น เป็นบริษัทจำกัดที่จดทะเบียนในประเทศไทย จึงมีหน้าที่ต้องชำระภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20.00 ของกำไรสุทธิที่ต้องเสียภาษี หากผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น มีกำไรสุทธิที่ต้องเสียภาษี ทั้งนี้ จากแนวทางการบันทึบบัญชีที่จะบันทึกผลตอบแทนที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล เป็นรายจ่ายและผู้ออกโทเคนดิจิทัล และเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น มีแนวทางในการจ่ายกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเกือบทั้งหมดให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น มีแนวโน้มที่จะไม่มีกำไรสุทธิที่จะนำไปคำนวณภาษีในแต่ละงวดในช่วงปีแรก ๆ ของโครงการ อีกทั้งตามบทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากร มาตรา 65 จัตวา ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถนำผลขาดทุนสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีก่อน ๆ ยกมาไม่เกิน 5 ปีก่อนรอบระยะเวลาบัญชีปีปัจจุบัน เพื่อนำมาเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อลดภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องชำระได้ (Tax Loss Carry Forward)

อย่างไรก็ดี ในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการ ซึ่ง เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องเริ่มนำทรัพย์สินออกมาจำหน่ายตามแผนงาน ทำให้เกิดผลตอบแทนที่จ่ายและกำไรทางภาษีเพิ่มขึ้น โดยแม้ว่า เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะสามารถนำ Tax Loss Carry Forward มาใช้หักกลบลดภาษีเงินได้นิติบุคคลได้ แต่ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ก็อาจมีแนวโน้มที่จะต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในช่วงปีท้าย ๆ ที่มีการรับรู้ผลกำไรที่เกิดจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการมากขึ้นตามแผนงาน ซึ่ง เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องกันเงินสำรองไว้ส่วนหนึ่งสำหรับชำระภาษีเงินได้นิติบุคคล ทำให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับในงวดดังกล่าวจะลดลงตามจำนวนเงินที่กันสำรอง

### 6.5.3 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโทเคนดิจิทัล และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง

ผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น มีภาระภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน หรือซื้อขาย โทเคนดิจิทัล โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีของผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิม หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้าน ภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในอนาคตอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต นั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ ขายโอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตรา ภาษีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่ เป็นอยู่ในปัจจุบัน

### 6.5.4 ความเสี่ยงทางการเมือง

จากการที่สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยเคยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง ซึ่ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศไทย เช่น เงินลงทุนจากนักลงทุน ต่างชาติลดลง ดังนั้นในกรณีที่เกิดปัญหาทางการเมืองอีกในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมี นัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้



## 7. การจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลประสงค์ที่จะนำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ เข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่มีคุณสมบัติ ดังต่อไปนี้

1) มีระบบงานที่สามารถรองรับการเชื่อมต่อกับ TKX Chain และ ERC-20 Token มีระบบงานที่สามารถเผยแพร่รหัสของผู้ถือโทเคนดิจิทัล (Investor ID) ที่ผ่านการตรวจสอบแล้วอย่างน้อย 1 ครั้งต่อวันในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้เปิดบัญชีไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

2) มีระบบงานหรือวิธีการอื่นใดที่รองรับให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีช่องทางในการสื่อสารกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

3) มีระบบงานหรือวิธีการอื่นใดที่รองรับฟังก์ชันการเป็นตัวแทนการโอนโทเคนดิจิทัล

4) มีระบบงานที่รองรับการถ่ายโอนข้อมูลธุรกรรม (transaction trail) ไปยังระบบบล็อกเชนและผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ปัจจุบัน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอยู่ในระหว่างการพิจารณาศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ซึ่งเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อนำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เข้าจดทะเบียนซื้อขาย โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะพิจารณานำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลมากกว่า 1 แห่ง (Dual Listing)

กรณีที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลพิจารณารับจดทะเบียนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลแต่ละรายจะเป็นผู้ดำเนินการโอนเหรียญจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ ในการจัดเก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่มีอยู่กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยจะต้องเป็นกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของนักลงทุนรายเดียวกับที่เป็นผู้ซื้อโทเคนดิจิทัลเท่านั้น ซึ่งภายหลังจะถูกจัดเก็บโดยศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลตามหลักเกณฑ์ และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องต่อไป

## 8. เชื้อไขในการซื้อขายและการโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลในตลาดรอง

เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแล ติดตาม และคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนดให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซื้อ ขาย และโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ในตลาดรองผ่านศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงาน ก.ล.ต. และกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet) ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเท่านั้น โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลยังไม่อนุญาตให้มีการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet) ที่ไม่ได้เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือไม่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ โดยภายหลังจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ แล้วเสร็จ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายจะได้รับโทเคนดิจิทัลของตนในกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet) ที่เปิดไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หลังจากที่คุณยซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลรับให้โทเคนดิจิทัลสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดรองได้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถเลือกได้ว่าจะโอนโทเคนดิจิทัลของตนใน Digital Wallet ที่เปิดไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลไปยัง Digital Wallet ที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือคงสภาพโทเคนดิจิทัลไว้แบบเดิม อย่างไรก็ดีหากผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ทำการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ไปยังศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลแล้ว จะไม่สามารถโอนกลับมายัง Digital Wallet ที่เปิดไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ และในกรณีที่โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลมากกว่า 1 แห่ง ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่สามารถโอนโทเคนระหว่างศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลได้ โดยหากมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบ รวมถึงค่าธรรมเนียม (ถ้ามี) ต่อไป

**Real<sup>x</sup> INVESTMENT TOKEN**  
โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน

---

**THE FIRST REAL ESTATE TOKENIZATION**  
การโทเคนไนเซชันอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรกของประเทศไทย

## ส่วนที่ 5 การเสนอขายและการจองซื้อ

### 1. ข้อมูลโดยทั่วไปของโทเคนดิจิทัล

ชื่อโทเคนดิจิทัล (ภาษาไทย)	โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ (เรียลเอ็กซ์)
ชื่อโทเคนดิจิทัล (ภาษาอังกฤษ)	RealX Investment Token (RealX)
ประเภทของโทเคนดิจิทัล	โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนตามกฎหมายที่ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ใช้บังคับ ณ วันที่ของหนังสือชี้ชวน
ผู้ออกโทเคนดิจิทัล	บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด
ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล	อยู่ระหว่างการดำเนินการเพื่อนำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เข้าจดทะเบียนซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยสำนักงาน ก.ล.ต. เช่น บริษัท บิทคับ ออนไลน์ จำกัด เป็นต้น
ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด
ที่ปรึกษากฎหมายของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี จำกัด (สำนักงานกรุงเทพฯ)
ทราสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน ฮิวาย จำกัด
ผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะ	บริษัท อินสเปค จำกัด
การครบกำหนดอายุโครงการ / อายุของโครงการ	10 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้นเว้นแต่มีการต่ออายุโครงการ
กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายไทย

## 2. ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย

ลักษณะและรูปแบบของการเสนอขาย	ระดมทุนด้วยการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชนผ่านผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (ICO Portal) ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
มูลค่าและจำนวนโทเคนดิจิทัลที่เสนอขาย	มูลค่าการเสนอขายตั้งแต่ 2,400-3,500 ล้านบาท จำนวนโทเคนดิจิทัลที่เสนอขาย 13,186,813-19,230,769 โทเคน ทั้งนี้ ห้องชุดที่เป็นทรัพย์สินของโครงการตามมูลค่าระดมทุนที่ได้รับจะอ้างอิงตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ 2
เงื่อนไขการเสนอขาย	1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยกเลิกการออก และเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ หากมูลค่าที่ได้จากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลน้อยกว่า 2,400 ล้านบาท หรือมีสัดส่วนนักลงทุนไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด 2) มูลค่าของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ที่เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนรายย่อยจะต้องไม่เกินร้อยละ 70 ของมูลค่าการเสนอขายทั้งหมด การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
วัตถุประสงค์ในการใช้เงิน	1) ลงทุนในสัญญา RSTA จำนวน 2,304-3,354 ล้านบาท (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่า และรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) จากเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ซึ่งจะเป็นผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของห้องชุดภายหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เสร็จสิ้น ดังนี้ 1.1) ห้องชุดของโครงการพาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ จำนวนไม่เกิน 138 ห้อง 1.2) ห้องชุดของโครงการพาร์ค ออร์จิน พญาไท จำนวนไม่เกิน 123 ห้อง 1.3) ห้องชุดของโครงการพาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ จำนวนไม่เกิน 100 ห้อง ทั้งนี้ ห้องชุดที่เป็นทรัพย์สินของโครงการขึ้นกับมูลค่าระดมทุนที่จะได้รับตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ 2 2) ใช้สำหรับชำระค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรม ชำระคืนเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุน และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัลจำนวน 96-146 ล้านบาท
สิทธิและสถานะของผู้ถือโทเคนดิจิทัล	1) สิทธิในการได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ ซึ่งจะมีการรับประกันรายรับสุทธิในช่วง 5 ปีแรกของโครงการ 2) สิทธิในการได้รับผลตอบแทนจากการจำหน่ายห้องชุดของโครงการ โดยปริมาณของโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลาย (Burn) ไปในสัดส่วนเดียวกันกับที่จำหน่ายได้ในไตรมาสนั้น ๆ 3) สิทธิในการลงมติที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัล โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการลงมติได้ในเอกสารแนบ 8
เงื่อนไขการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สินสุทธิ	เนื่องจากรอบไตรมาสที่ใช้ในการคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสจะเป็นรอบไตรมาสตามปีปฏิทิน คือ 1) รอบเดือนมกราคม - มีนาคม 2) รอบเดือนเมษายน - มิถุนายน 3) รอบเดือนกรกฎาคม - กันยายน 4) รอบเดือนตุลาคม - ธันวาคม ในกรณีที่รอบการจ่ายผลตอบแทนรอบแรกของโทเคนดิจิทัลเพื่อการ

	ลงทุนเรียลเอ็กซ์น้อยกว่า 3 เดือน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการงดการจ่ายผลตอบแทนสำหรับงวดการดำเนินงานนั้น จากนั้นจึงสะสมและจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีรายชื่อ ณ วันกำหนดสิทธิผู้มีสิทธิได้รับผลตอบแทนของงวดผลการดำเนินงานถัดไป โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจ่ายผลตอบแทนได้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.2 และข้อ 2.3
ราคาที่เสนอขาย	182 บาทต่อหนึ่งโทเคน
มูลค่าการจองซื้อขั้นต่ำต่อครั้ง	182 บาท
สกุลเงินที่ใช้ได้	สกุลเงินบาท
ประเภทผู้ลงทุนที่สามารถลงทุนได้	ผู้ลงทุนทุกประเภทสามารถลงทุนได้ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนรายย่อยที่มีใช้ ผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่สามารถลงทุนได้รายละเอียดไม่เกิน 300,000 บาท โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับนักลงทุนที่จะสามารถลงทุนได้ในข้อ 3.3
การจัดสรร	ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลขอสงวนสิทธิ์ที่จะใช้ดุลยพินิจในการจัดสรรโทเคนดิจิทัลที่เสนอขายในครั้งนี้ให้กับนักลงทุนแต่ละกลุ่ม โดยพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ลำดับการชำระเงินของผู้ลงทุนแต่ละรายโดยผู้ลงทุนที่ชำระเงินก่อนจะได้รับจัดสรรก่อน (First come first served) กฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้อง ปริมาณความต้องการซื้อโทเคนดิจิทัลของผู้ลงทุนแต่ละประเภท สภาวะตลาด เป็นต้น เพื่อให้การเสนอขายโทเคนดิจิทัลในครั้งนี้ประสบความสำเร็จ
ระยะเวลาในการเสนอ	1 กรกฎาคม - 31 สิงหาคม 2566 (ขยายระยะเวลาจากเดิมสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2566)



## 3. การจองซื้อและการจัดสรร

## 3.1 สรุปข้อมูลการจองซื้อโทเคนดิจิทัล

ประเภทนักลงทุน	มูลค่าการจองซื้อ	วิธีการจองซื้อ	การชำระเงิน
ผู้ลงทุนรายย่อยที่เป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย	ขั้นต่ำ: 182 บาท ขั้นสูง: 300,000 บาท	จองซื้อได้ที่ Mobile Application "Token X" ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 เวลา 9.00 น. ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 เวลา 15.30 น.	<u>ช่องทางการชำระเงิน</u> ชำระเงินผ่าน Mobile Application "SCB EASY" ชำระเงินได้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 เวลา 9.00 น. ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 เวลา 15.30 น.
ผู้ลงทุนรายใหญ่ และผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษที่เป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย	ขั้นต่ำ: 182 บาท ขั้นสูง: ไม่จำกัด	จองซื้อได้ที่ Mobile Application "Token X" ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 เวลา 9.00 น. ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 เวลา 15.30 น.	<u>ช่องทางการชำระเงิน</u> 1. ชำระเงินผ่าน Mobile Application "SCB EASY" สำหรับกรณียอดจองซื้อไม่เกิน 2,000,000 บาท ชำระได้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 เวลา 9.00 น. ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 เวลา 15.30 น. 2. ชำระเงินผ่านระบบ Bill Payment โดยชำระเป็น - เงินสด / เงินโอน ชำระเงินได้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 ตามเวลาทำการของธนาคาร - เช็ค / แคชเชียร์เช็ค / ดราฟท์ ชำระเงินได้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 29 สิงหาคม 2566 ตามเวลาทำการของธนาคาร และวันที่ 30 สิงหาคม 2566 ตั้งแต่เวลา 9.00-12.00 น.
ผู้ลงทุนรายใหญ่ หรือรายใหญ่พิเศษที่เป็นนิติบุคคลสัญชาติไทย	ขั้นต่ำ: 182 บาท ขั้นสูง: ไม่จำกัด	จองซื้อได้ที่ Mobile Application "Token X" ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 เวลา 9.00 น. ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 เวลา	<u>ช่องทางการชำระเงิน</u> 1. ชำระเงินผ่าน Mobile Application "SCB EASY" สำหรับกรณียอดจองซื้อไม่เกิน 2,000,000 บาท ชำระได้

		15.30 น.	<p>ตั้งแต่ วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 เวลา 9.00 น. ถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2566 เวลา 15.30 น.</p> <p>2. ชำระเงินผ่านระบบ Bill Payment โดยชำระเป็น - เงินสด / เงินโอน ชำระเงินได้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2566 ตามเวลาทำการของธนาคาร - เช็ค / แคชเชียร์เช็ค / ดราฟท์ ชำระเงินได้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึง วันที่ 29 สิงหาคม 2566 ตามเวลาทำการของธนาคาร และวันที่ 30 สิงหาคม 2566 ตั้งแต่เวลา 9.00-12.00 น.</p>
ผู้ลงทุนสถาบันสัญชาติไทย	ขั้นต่ำ: 182 บาท ขั้นสูง: ไม่จำกัด	จองซื้อได้ที่ Mobile Application "Token X" ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 เวลา 9.00 น. ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 เวลา 15.30 น.	<p><u>ช่องทางการชำระเงิน</u></p> <p>1. ชำระเงินผ่าน Mobile Application "SCB EASY" สำหรับกรณี ยอดจองซื้อไม่เกิน 2,000,000 บาท ชำระได้ ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 เวลา 9.00 น. ถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2566 เวลา 15.30 น.</p> <p>2. ชำระเงินผ่านระบบ Bill Payment โดยชำระเป็น - เงินสด / เงินโอน ชำระเงินได้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2566 ตามเวลาทำการของธนาคาร - เช็ค / แคชเชียร์เช็ค / ดราฟท์ ชำระเงินได้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึง วันที่ 29 สิงหาคม 2566 ตามเวลาทำการของธนาคาร และวันที่ 30 สิงหาคม 2566 ตั้งแต่เวลา 9.00-12.00 น.</p>

### 3.2 การเสนอขายโทเคนดิจิทัลให้กับบุคคลตามดุลยพินิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

การจัดสรรโทเคนดิจิทัลให้แก่บุคคลในดุลยพินิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ให้อยู่ในดุลยพินิจของคณะกรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยจะมีสัดส่วนการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เชนจ์เบื้องต้นต่อ บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม ORI และผู้บริหารของกลุ่ม ORI จำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนโทเคนที่ระดมทุนได้

### 3.3 วิธีการเสนอขายโทเคนดิจิทัล

การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เชนจ์ เป็นการเสนอขายผ่านผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ โดยในกรณีมีการยกเลิกการเสนอขายตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 6.3.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการยกเลิกการเสนอขาย ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการส่งมอบเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลคืนตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 5 ข้อ 3.10

สำหรับการเสนอขายครั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจว่าจ้างบุคคลภายนอกมาช่วยเหลือในด้านการทำการตลาดกับผู้ลงทุนที่เป็นกลุ่มเป้าหมายบางส่วน โดยที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถรับประกันได้ว่าโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เชนจ์ ที่เสนอขายตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้จะจำหน่ายได้ทั้งหมดหรือบางส่วน

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เชนจ์จะเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนที่มีใช้รายย่อย และผู้ลงทุนรายย่อยในจำนวนตามที่ประกาศ กว. 15/2561 กำหนด โดยผู้ลงทุนที่มีใช้รายย่อยได้แก่ นิติบุคคลร่วมลงทุน กิจกรรมเงินร่วมลงทุน ลงทุน ผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยไม่จำกัดจำนวนเงินลงทุนสูงสุด และผู้ลงทุนรายย่อยได้แก่ผู้ลงทุนอื่นนอกเหนือจากกลุ่มผู้ลงทุนที่มีใช้รายย่อย ซึ่งจะลงทุนได้ไม่เกินรายละ 300,000 บาท และมูลค่ารวมของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เชนจ์ ที่เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนรายย่อยจะต้องไม่เกินร้อยละ 70 ของมูลค่าเสนอขายทั้งหมด ในการพิจารณาประเภทของผู้ลงทุนให้ยึดตามนิยามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษและผู้ลงทุนรายใหญ่ ที่ กว. 39/2564 ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

ประเภทของผู้ลงทุน	ความหมาย
นิติบุคคลร่วมลงทุน (venture capital)	นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจการร่วมลงทุนในวิสาหกิจเริ่มต้น (startup) และจำกัดลักษณะของผู้ลงทุนไว้เฉพาะผู้ลงทุนที่มีใช้รายย่อย
กิจกรรมเงินร่วมลงทุน (private equity)	กิจกรรมที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศและมีลักษณะที่ครบถ้วนดังต่อไปนี้ 1) มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนร่วมกันของผู้ลงทุนตั้งแต่ 2 รายขึ้นไป โดยจำกัดลักษณะของผู้ลงทุนไว้เฉพาะผู้ลงทุนที่มีใช้รายย่อย 2) มีการมอบหมายให้บุคคลหนึ่งบุคคลใดเป็นผู้จัดการเงินทุนและทรัพย์สินที่เกิดจากเงินทุน 3) มีนโยบายการลงทุนในกิจการอื่นผ่านการเข้าทำสัญญาการลงทุนในหุ้น หรือการสนับสนุนทางการเงินที่ก่อให้เกิดสิทธิในการได้มาซึ่งหุ้นของกิจการนั้นในภายหลัง โดยมีส่วนในการกำกับดูแลแผนธุรกิจ การดำเนินงานหรือการปรับปรุงการดำเนินงาน หรือการดำเนินการอื่นใดในลักษณะที่สะท้อนถึงการมีบทบาทต่อการดำเนินธุรกิจของกิจการดังกล่าว
ผู้ลงทุนสถาบัน	ผู้ลงทุนที่เป็นนิติบุคคลหรือบุคคลธรรมดาที่มีความเชี่ยวชาญในการลงทุน (professional investor) ดังต่อไปนี้ 1) ธนาคารแห่งประเทศไทย

	<p>2) ธนาคารพาณิชย์</p> <p>3) ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น</p> <p>4) บริษัทเงินทุน</p> <p>5) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์</p> <p>6) บริษัทหลักทรัพย์</p> <p>7) บริษัทประกันวินาศภัย</p> <p>8) บริษัทประกันชีวิต</p> <p>9) กองทุนรวม</p> <p>10) กองทุนส่วนบุคคลซึ่งบริษัทหลักทรัพย์รับจัดการเงินทุนของผู้ลงทุนดังนี้</p> <p style="padding-left: 20px;">ก. ผู้ลงทุนตาม 1) ถึง 9) หรือ 11) ถึง 24) หรือ 26)</p> <p style="padding-left: 20px;">ข. ผู้ลงทุนตาม 25) ทั้งนี้ เฉพาะในธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว</p> <p style="padding-left: 20px;">ค. ผู้ลงทุนที่มีคุณสมบัติด้านฐานะทางการเงินเทียบเท่าผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษหรือผู้ลงทุนรายใหญ่</p> <p>11) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ</p> <p>12) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ</p> <p>13) กองทุนประกันสังคม</p> <p>14) กองทุนการออมแห่งชาติ</p> <p>15) กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาาระบบสถาบันการเงิน</p> <p>16) ผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า</p> <p>17) สถาบันการเงินระหว่างประเทศ</p> <p>18) สถาบันคุ้มครองเงินฝาก</p> <p>19) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p> <p>20) นิติบุคคลประเภทบริษัท</p> <p>21) นิติบุคคลซึ่งมีผู้ลงทุนตาม 1) ถึง 20) ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด</p> <p>22) ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะทำนองเดียวกับผู้ลงทุนตาม 1) ถึง 21) หรือ 23) หรือ 26)</p> <p>23) ผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการลงทุน ได้แก่</p> <p style="padding-left: 20px;">ก. ผู้จัดการกองทุน หรือผู้จัดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน</p> <p style="padding-left: 20px;">ข. นักวิเคราะห์การลงทุนที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน</p> <p style="padding-left: 20px;">ค. ผู้ลงทุนที่มีลักษณะเฉพาะ (angel investor) ดังนี้ ทั้งนี้ เฉพาะในธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ที่ออกตามประกาศเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์โดยวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) หรือวิสาหกิจเริ่มต้น (startup) หรือหลักทรัพย์ที่เสนอขายผ่านผู้ให้บริการระบบคราวด์ฟันดิง (crowdfunding portal) ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน</p> <p style="padding-left: 20px;">(1) ที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน</p> <p style="padding-left: 20px;">(2) ผู้ให้บริการระบบคราวด์ฟันดิง (crowdfunding portal) ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน</p> <p style="padding-left: 20px;">(3) ผู้ลงทุนที่มีคุณสมบัติด้านความรู้หรือประสบการณ์ และคุณสมบัติด้านฐานะการเงินอย่างครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในตารางแนบท้ายประกาศ</p> <p>24) กิจกรรมที่ประกอบธุรกิจลักษณะเงินร่วมลงทุน ได้แก่ นิติบุคคลร่วมลงทุนและกิจการเงินร่วมลงทุน</p> <p>25) บุคคลที่มีความสัมพันธ์กับบริษัทในลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังนี้ ทั้งนี้ เฉพาะในธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว</p> <p style="padding-left: 20px;">ก. กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน</p> <p style="padding-left: 20px;">ข. ผู้ถือหุ้นรายใหญ่</p>
--	---

	<p>ค. บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม บุคคลที่มีความสัมพันธ์กับบริษัทตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงบุคคลที่เคยมีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งข้างต้น ซึ่งพ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่เกิน 3 เดือน</p> <p>26) ผู้ลงทุนอื่นใดตามที่สำนักงานประกาศกำหนด</p>
ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ	<p>ผู้ลงทุนที่มีคุณสมบัติด้านความรู้หรือประสบการณ์ และคุณสมบัติด้านฐานะการเงินอย่างครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในตารางแนบท้ายประกาศ<sup>1</sup> ในการพิจารณาคุณสมบัติด้านความรู้หรือประสบการณ์ นอกจากการได้รับอนุมัติตามหลักสูตรที่ระบุไว้อย่างชัดเจนในตารางท้ายประกาศ<sup>1</sup> แล้ว ให้สำนักงานมีอำนาจประกาศกำหนดหลักสูตรเกี่ยวกับการบริหารการเงินและการลงทุนอื่นที่ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษต้องได้รับอนุมัติได้</p>
ผู้ลงทุนรายใหญ่	<p>ผู้ลงทุนที่มีคุณสมบัติด้านความรู้หรือประสบการณ์และคุณสมบัติด้านฐานะการเงินอย่างครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในตารางแนบท้ายประกาศ<sup>1</sup> ในการพิจารณาคุณสมบัติด้านความรู้หรือประสบการณ์ นอกจากการได้รับอนุมัติตามหลักสูตรที่ระบุไว้อย่างชัดเจนในตารางท้ายประกาศ<sup>1</sup> แล้ว ให้สำนักงานมีอำนาจประกาศกำหนดหลักสูตรเกี่ยวกับการบริหารการเงินและการลงทุนอื่นที่ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษต้องได้รับอนุมัติได้ (ใช้บังคับโดยอนุโลม)</p>

<sup>1</sup> ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กอ. 39/2564 เรื่อง การกำหนดกนขนิยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 เป็นต้นไป

### 3.4 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน

ผู้ลงทุนสามารถดาวน์โหลด (Download) หนังสือชี้ชวนซึ่งมีข้อมูลไม่แตกต่างจากหนังสือชี้ชวนที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลและโทเคนดิจิทัลที่เสนอขายครั้งนี้ได้ก่อนทำการจองซื้อโทเคนดิจิทัลจากเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th)

### 3.5 วิธีจองซื้อโทเคน

ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อโทเคนดิจิทัลผ่านผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือผู้ช่วยในการจัดจำหน่ายโทเคนดิจิทัลของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าว โดยจองซื้อโทเคนดิจิทัลจำนวนรวมขั้นต่ำ 1 โทเคน ซึ่งผู้จองซื้อสามารถจองซื้อโทเคนดิจิทัลได้ตามวิธีการที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลกำหนด ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ต่อผู้จองซื้อโดยรวม และเพื่อให้การจองซื้อประสบผลสำเร็จ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลขอสงวนสิทธิ์ในการแก้ไข เพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและวิธีการในการจองซื้อได้

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อที่ประสงค์จองซื้อโทเคนดิจิทัลจะต้องเปิดบัญชี และปฏิบัติตามกระบวนการตรวจสอบความมีตัวตนของลูกค้า (KYC/CDD) และการตรวจสอบตามกฎหมาย AML/CFT ตลอดจนกระบวนการตรวจสอบความเหมาะสม และรับรองคุณสมบัติของผู้ลงทุนตามที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลกำหนดในการดำเนินการกระบวนการเหล่านี้ ผู้ลงทุนจะต้องผ่านการยืนยันประเภทของผู้ลงทุนพร้อมส่งมอบเอกสารหลักฐานยืนยันประเภทของผู้ลงทุนตามประกาศ กจ. 15/2561 และผ่านการทดสอบความรู้เกี่ยวกับการลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัล (Knowledge Test) นอกจากนี้ผู้จองซื้อจะต้องยืนยันการทำธุรกรรมว่าได้ศึกษาและเข้าใจข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลในหนังสือชี้ชวน หรือสรุปข้อมูลสำคัญของการเสนอขาย (Fact Sheet) ยอมรับความเสี่ยงในการลงทุนและยินยอมผูกพันตามหนังสือชี้ชวน โดยผู้จองซื้อต้องกรอกข้อมูลส่วนตัวและข้อมูลการจองซื้อให้ครบถ้วน และยืนยันการลงทุนด้วยตนเอง

### 3.6 เอกสารประกอบในการจองซื้อโทเคนดิจิทัล

ผู้จองซื้อที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อย ผู้ลงทุนรายใหญ่ หรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ ที่เปิดบัญชีและผ่านกระบวนการตรวจสอบความมีตัวตนของลูกค้า (KYC/CDD) ตลอดจนผ่านการยืนยันการจัดประเภทของผู้ลงทุนตามที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลกำหนดอย่างครบถ้วน สามารถจองซื้อผ่านช่องทางออนไลน์โดยไม่ต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อเพิ่มเติมในการจองซื้อผ่านช่องทางออนไลน์ ผู้จองซื้อจะต้องดำเนินการจองซื้อด้วยตนเองและไม่เปิดเผยชื่อผู้ใช้ (User Name) และรหัสผ่าน (Password) ให้แก่ผู้ใดเพื่อดำเนินการจองซื้อแทนผู้จองซื้อ และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่มีหน้าที่ต้องตรวจสอบความถูกต้องสำหรับการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ของผู้จองซื้อดังกล่าว

สำหรับผู้จองซื้อที่เป็นผู้ลงทุนรายใหญ่ หรือผู้จองซื้อที่เป็นผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา ผู้จองซื้อต้องผ่านการยืนยันการจัดประเภทของผู้ลงทุน ตามที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลกำหนด



สำหรับผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลรายใหญ่หรือรายใหญ่พิเศษ ซึ่งไม่ได้จองซื้อผ่านช่องทางออนไลน์ ในกรณีที่ผู้จองซื้อผ่านการเปิดบัญชี และกระบวนการตรวจสอบความมีตัวตนของลูกค้า (KYC/CDD) ตลอดจนผ่านการยืนยันการจัดประเภทของผู้ลงทุนตามที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลกำหนด รวมถึงได้ให้ข้อมูลบัญชีธนาคารครบถ้วนแล้ว ผู้จองซื้อต้องกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อโทเคนดิจิทัล เพื่อใช้เป็นหลักฐานในการจองซื้อโทเคนดิจิทัลพร้อมลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจลงนาม นิติบุคคล และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล พร้อมแนบเอกสารประกอบการจองซื้อ ดังต่อไปนี้

1) ใบจองซื้อโทเคนดิจิทัลที่กรอกรายละเอียดครบถ้วน และลงลายมือชื่อโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคล และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

2) แบบทดสอบ ซึ่งแสดงผลผ่านการทดสอบความรู้เกี่ยวกับการลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัล (Knowledge Test) (กรณีผู้จองซื้อที่ผ่านกระบวนการเปิดบัญชีกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและทำแบบทดสอบ ซึ่งผลการทดสอบความรู้เกี่ยวกับการลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัล (Knowledge Test) ยังไม่เกินกำหนดอายุ 3 เดือน นับจากวันที่ทำแบบทดสอบผ่านล่าสุดไม่ต้องแนบเอกสาร)

3) เอกสารอื่น ๆ เพิ่มเติม ตามที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเห็นสมควร

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้นซึ่งไม่ได้จองซื้อผ่านช่องทางออนไลน์ กรณีที่ผู้จองซื้อผ่านการเปิดบัญชีและกระบวนการตรวจสอบความมีตัวตนของลูกค้า (KYC/CDD) ตลอดจนผ่านการยืนยันการจัดประเภทของผู้ลงทุน ตามที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลกำหนดแล้ว แต่เอกสารแสดงความเป็นนิติบุคคลไม่เป็นปัจจุบัน หรือมีการเปลี่ยนแปลงผู้มีอำนาจลงนาม หรือมีการเปลี่ยนแปลงผู้รับมอบอำนาจของนิติบุคคล จะต้องกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อโทเคนดิจิทัลเพื่อใช้เป็นหลักฐานในการจองซื้อโทเคนดิจิทัลพร้อมลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจลงนามนิติบุคคลและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล พร้อมแนบเอกสารประกอบการจองซื้อ ดังต่อไปนี้

**ผู้จองซื้อที่เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทยหรือจดทะเบียนในประเทศไทย**

1) ใบจองซื้อโทเคนดิจิทัลที่กรอกรายละเอียดครบถ้วน และลงลายมือชื่อโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคล และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

2) สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล หรือสำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ฉบับล่าสุด (ที่ออกให้ไม่เกินหก (6) เดือนนับจนถึงวันที่ยื่นใบจองซื้อ หรือตามที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลกำหนด (แล้วแต่กรณี)) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคล และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าวพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

3) กรณีมีการมอบอำนาจจะต้องแนบหนังสือมอบอำนาจซึ่งปิดอากรแสตมป์ตามกฎหมาย พร้อมทั้งตัวอย่างลงลายมือชื่อ รวมทั้งแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของผู้มอบอำนาจ (แล้วแต่กรณี) และลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของผู้รับมอบอำนาจ (แล้วแต่กรณี) และลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

4) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับรายละเอียดบัญชีธนาคาร ต้องแนบสำเนาภาพถ่ายหน้าแรกของสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทบัญชีออมทรัพย์หรือบัญชีกระแสรายวัน โดยชื่อบัญชีธนาคารจะต้องเป็นชื่อเดียวกันกับชื่อนิติบุคคลผู้ลงทุนซึ่งเป็นผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัล และลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคล และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) สำหรับนิติบุคคลผู้จองซื้อที่ผ่านกระบวนการเปิดบัญชีกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเรียบร้อยแล้ว และได้ให้ข้อมูลบัญชีธนาคารรวมถึงแสดงภาพถ่ายหน้าแรกของสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารแล้ว และไม่มีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดบัญชีธนาคาร ไม่ต้องแนบสำเนาภาพถ่ายหน้าแรกของสมุดบัญชีเงินฝากธนาคาร โดยข้อมูลเลขที่บัญชีธนาคารจะเป็นไปตามที่นิติบุคคลแจ้งไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

5) แบบทดสอบ ซึ่งแสดงผลผ่านการทดสอบความรู้เกี่ยวกับการลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัล (Knowledge Test) (กรณีผู้จองซื้อที่ผ่านกระบวนการเปิดบัญชีกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและทำแบบทดสอบ ซึ่งผลการทดสอบความรู้เกี่ยวกับการลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัล (Knowledge Test) ยังไม่เกินกำหนดอายุ 3 เดือนนับจากวันที่ทำแบบทดสอบผ่านล่าสุดไม่ต้องแนบเอกสาร)

6) เอกสารอื่น ๆ เพิ่มเติม ตามที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเห็นสมควร

### 3.7 การชำระเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัล

ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลเป็นยอดเต็มตามจำนวนโทเคนดิจิทัลที่จองซื้อในแต่ละครั้งทีราคา 182 บาทต่อโทเคน โดยมีวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อ ดังนี้

1) ชำระค่าจองซื้อผ่าน Mobile Application “SCB EASY” โดยการโอนเงินสำหรับมูลค่าการจองซื้อไม่เกิน 2,000,000 บาท ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินสำหรับยอดจองซื้อไม่เกิน 2,000,000 บาท ได้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 เวลา 9.00 น. ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 เวลา 15.30 น. โดยผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อเต็มตามจำนวนที่จองซื้อในแต่ละครั้งโดยการโอน Mobile Application “Token X” เพื่อเข้าบัญชีธนาคารที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนด ดังต่อไปนี้

**ชื่อบัญชี : “บจก. เรียลเอสเตท เอกซ์โพเนนเชียลเพื่อการจองซื้อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน”  
“Real Estate Exponential Co., Ltd. for Investment Token Subscription”**

ทั้งนี้ เชื้อนไขการชำระเงิน (ซึ่งรวมถึงจำนวนเงินสูงสุดที่สามารถชำระได้) ให้เป็นไปตามข้อกำหนดใน Mobile Application “Token X” ทั้งนี้ ชื่อผู้โอนเงินต้องเป็นชื่อเดียวกับชื่อผู้จองซื้อเท่านั้น ผู้จองซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอน และ/หรือ ค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกิดจากการทำธุรกรรมโอนเงินทั้งหมด (ถ้ามี) ทั้งนี้ จำนวนเงินที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับจะถือเป็นยอดจองซื้อของผู้จองซื้อ

2) ชำระค่าจองซื้อผ่านระบบ Bill Payment ด้วยเงินสดหรือเงินโอน ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินสำหรับค่าจองซื้อได้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2566 ตามเวลาทำการของธนาคาร โดยผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อเต็มตามจำนวนที่จองซื้อในแต่ละครั้ง โดยชำระผ่าน ระบบ Bill Payment ด้วยเงินสดหรือเงินโอนเข้าบัญชีธนาคารที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนด ดังต่อไปนี้

**ชื่อบัญชี : “บจก. เรียลเอสเตท เอกซ์โพเนนเชียลเพื่อการจองซื้อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน”  
“Real Estate Exponential Co., Ltd. for Investment Token Subscription”**

ผู้จองซื้อต้องนำฝากด้วยใบนำฝากแบบ Bill Payment ที่ระบุหมายเลขอ้างอิง (Ref.1) และหมายเลขอ้างอิง (Ref.2) ให้ครบถ้วน ตามที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลกำหนด โดยสามารถชำระเงินที่เคาน์เตอร์ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ทุกสาขา

ทั้งนี้ ชื่อผู้โอนเงินต้องเป็นชื่อเดียวกับชื่อผู้จองซื้อเท่านั้น ผู้จองซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอน และ/หรือค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกิดจากการทำธุรกรรมโอนเงินทั้งหมด (ถ้ามี) ทั้งนี้ จำนวนเงินที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ได้รับจะถือเป็นยอดจองซื้อของผู้จองซื้อ กรณีรายการชำระค่าจองซื้อผ่านระบบ Bill Payment ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับเงินล่วงหน้าจาก เวลา 15.30 น. ของ วันที่ 31 สิงหาคม 2566 ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ขอสงวนสิทธิ์ที่จะยกเลิกการเสนอขายโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัลรายนั้น

3) ชำระค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือตราพิกัด ผ่านระบบ Bill Payment หากยอดจองซื้อเกิน 2,000,000 บาท ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินเป็นเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือตราพิกัด ผ่าน ระบบ Bill Payment โดยผู้จองซื้อสามารถชำระเงินได้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึง วันที่ 29 สิงหาคม 2566 ตามเวลาทำการของ ธนาคาร และ วันที่ 30 สิงหาคม 2566 เวลา 9.00 – 12.00 น. โดยผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อเต็มตาม จำนวนที่จองซื้อในแต่ละครั้ง และเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือตราพิกัดจะต้องลงวันที่ไม่เกิน 30 สิงหาคม 2566 เท่านั้น โดยให้ขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนดดังต่อไปนี้

**ชื่อบัญชี : “บจก. เรียลเอสเตท เอกซ์โพเนนเชียลเพื่อการจองซื้อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน”  
“Real Estate Exponential Co., Ltd. for Investment Token Subscription”**

พร้อมระบุชื่อ นามสกุล ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้ไว้ด้านหลังเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือตราพิกัด และสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตเดียวกันภายในระยะเวลาการจองซื้อเท่านั้น ทั้งนี้ ชื่อเจ้าของเช็คต้องเป็นชื่อเดียวกันกับชื่อผู้จองซื้อเท่านั้น โดยผู้จองซื้อต้องนำฝากด้วยใบนำฝากแบบ Bill Payment ที่ระบุหมายเลขอ้างอิง (Ref.1) และหมายเลข อ้างอิง (Ref.2) ตามที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลกำหนด และสามารถชำระเงินที่เคาน์เตอร์ของ ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ทุกสาขา หรือกรณี ต้องการผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลนำฝากเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือตราพิกัด แทนผู้จองซื้อ สามารถ นำส่งใบจองซื้อและเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือตราพิกัดได้ที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือผู้ช่วยในการ จัดจำหน่ายโทเคนดิจิทัลของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าว ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึง วันที่ 29 สิงหาคม 2566 ตามวันและเวลาทำการ 9.00 น. - 17.30 น.

ผู้จองซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมต่าง ๆ สำหรับการโอนเงินหรือค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็ค (ถ้ามี) ทั้งนี้ จำนวนเงินที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับจะถือเป็นยอดจองซื้อของผู้จองซื้อ ในกรณีที่เช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือตราพิกัด ที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้น เป็นวัน และ/หรือ เวลาที่ล่วงเลยจากเวลา 15.30 น. ของ วันที่ 31 สิงหาคม 2566 หรือถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ขอสงวนสิทธิ์ที่จะยกเลิกการเสนอขายโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัลรายนั้น

ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำเป็นในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลหลังจาก วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอรับเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีสิทธิปฏิเสธ หรือ ยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 3.5 ในกรณีที่การชำระค่าจองซื้อ ไม่เป็นไปตามวิธีการหรือเงื่อนไขที่ระบุในข้อ 3.7 ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลขอสงวนสิทธิ์คืนเงินค่าจองซื้อตามที่ระบุในข้อ 3.10 เท่านั้น

### 3.8 การจ่ายดอกเบี้ยชดเชยสำหรับผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลภายใน วันที่ 31 กรกฎาคม 2566

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจ่ายดอกเบี้ยชดเชยสำหรับผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลภายใน วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี สำหรับระยะเวลาจองซื้อที่ขยายออกไป 31 วัน โดยคิดจากจำนวนเงินที่ผู้จองซื้อได้จ่ายชำระเข้าบัญชีของผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัลภายใน วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ซึ่งดอกเบี้ยชดเชยดังกล่าว (สุทธจากภาษีหัก ณ ที่จ่าย อัตราร้อยละ 15) จะจ่ายให้กับผู้จองซื้อภายใน 7 วันนับจากวันสิ้นสุดการขายที่ได้ขยายออกไป

### 3.9 การจ่ายดอกเบี้ยชดเชยสำหรับผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าของซื้อโทเคนดิจิทัลภายใน วันที่ 31 กรกฎาคม 2566

การจัดสรรโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้จองซื้อให้อยู่ในดุลยพินิจของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้วิธีการจัดสรรโทเคนดิจิทัลจะไม่ขัดกับกฎเกณฑ์ที่ ก.ล.ต. กำหนด โดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้จองซื้อ ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

1) ในกรณีที่จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ผู้จองซื้อทุกราย จองซื้อไม่เกินจำนวนโทเคนดิจิทัลที่เสนอขายรวมทั้งหมด และจำนวนโทเคนดิจิทัลที่ผู้จองซื้อที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อยทุกราย จองซื้อรวมกันมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 70 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่เสนอขายรวมทั้งหมด ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้จองซื้อทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ และได้รับชำระเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลเต็มจำนวนแล้ว

2) ในกรณีที่จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ผู้จองซื้อทุกราย จองซื้อเกินจำนวนโทเคนดิจิทัลที่เสนอขายรวมทั้งหมด และ/หรือ จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ผู้จองซื้อที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อยทุกราย จองซื้อรวมกันมีจำนวนเกินร้อยละ 70 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่เสนอขายรวมทั้งหมด ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรจำนวนโทเคนแต่ละกลุ่มให้แก่ผู้จองซื้อ โดยใช้ดุลยพินิจในการจัดสรรโทเคนดิจิทัลที่เสนอขายในครั้งนี้อยู่ให้กับนักลงทุนแต่ละกลุ่ม โดยพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ลำดับการชำระเงินของผู้ลงทุนแต่ละรายโดยผู้ลงทุนที่ชำระเงินก่อนจะได้รับจัดสรรก่อน (First come first served) กฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้อง ปริมาณความต้องการซื้อโทเคนดิจิทัลของผู้ลงทุนแต่ละประเภท สภาวะตลาด เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายโทเคนดิจิทัลในครั้งนี้อยู่ประสบความสำเร็จ

3) ในกรณีที่เงินที่ได้จากการออกเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่ำกว่า 3,500 ล้านบาท จะมีการจัดสรรโทเคนดิจิทัลตามช่วงของเงินระดมทุนที่ระบุไว้ตามเอกสารแบบ 2 ตามหลักการจัดสรรโทเคนดิจิทัลที่กำหนดไว้ และหากมีส่วนต่างระหว่างเงินที่ได้จากการออกเสนอขายโทเคนดิจิทัล และช่วงของเงินระดมทุนที่ระบุไว้จะมีการคืนเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 3.10

### 3.10 การคืนเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัล

1) ในกรณีที่ผู้จองซื้อได้จ่ายชำระค่าจองซื้อระหว่างวันที่ 1 – 31 กรกฎาคม 2566 และมีความประสงค์จะขอยกเลิกการจองซื้อ ผู้จองซื้อสามารถแจ้งความประสงค์ได้ทุกวันทำการจนถึง วันที่ 3 สิงหาคม 2566 ที่ call center ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล เบอร์ติดต่อ 02-949-1399 (เวลาทำการ 9:00 – 18:00 น.) หรืออีเมล customerservice@tokenx.finance และผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลตามประสงค์ของผู้จองซื้อ โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ โดยการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของผู้จองซื้อที่ได้แจ้งไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือวิธีการอื่นใดตามที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเห็นว่าเหมาะสม เช่น การคืนเงินด้วยรูปแบบเช็ค โดยส่งแบบลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ผู้จองซื้อได้แจ้งไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ภายใน 7 วันนับตั้งแต่วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 โดยผู้จองซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม การโอนเงินปลายทาง หรือค่าธรรมเนียมอื่นใดในการโอนเงิน (ถ้ามี)

2) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรโทเคนดิจิทัล หรือผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลใช้สิทธิปฏิเสธการจัดสรรโทเคนดิจิทัล ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน การจัดสรรโทเคนดิจิทัลให้อยู่ในดุลยพินิจของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล โดยจะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลที่ถูกปฏิเสธหรือไม่ได้รับการจัดสรร โดยไม่มี ดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ โดยการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของผู้จองซื้อที่ได้แจ้งไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือวิธีการอื่นใดตามที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเห็นว่าเหมาะสม เช่น การคืนเงินด้วย รูปแบบเช็ค โดยส่งแบบลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ผู้จองซื้อได้แจ้งไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ โดยผู้จองซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนเงินปลายทาง หรือค่าธรรมเนียมอื่นใดในการโอนเงิน (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลในส่วนที่ไม่ได้รับจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จองซื้อในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลที่ไม่ได้รับการจัดสรรที่ต้องส่งคืนนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว จนถึงวันที่ได้มีการชำระคืนตามวิธีการดังกล่าวข้างต้น

3) ในกรณีมีส่วนต่างของเงินระดมทุนจากโทเคนดิจิทัล กับมูลค่าเงินระดมทุนที่กำหนดไว้เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินของโครงการตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ 2 ในแต่ละกรณี ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะคืนเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลส่วนเกินให้แก่ผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัลตามลำดับ เช่น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลระดมทุนได้ 3,050 ล้านบาท หากเทียบเคียงกับมูลค่าเงินระดมทุนที่กำหนดไว้ที่ใกล้เคียงที่สุดที่ไม่เกินจำนวนเงินดังกล่าว คือ จำนวน 3,000 ล้านบาท ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรเงินจำนวน 3,000 ล้านบาท เพื่อลงทุนใน RSTA เพื่อให้ได้มาซึ่งจำนวนทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ และจะทำการคืนเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลส่วนเกิน 50 ล้านบาท ให้แก่ผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะคืนเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลส่วนเกิน ให้แก่ผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัลที่ไม่ได้รับจัดสรร ตามหลักการจัดสรรโทเคนดิจิทัลที่กำหนดไว้โดยไม่มีดอกเบี้ย และหลังจากหักค่าธรรมเนียมในการโอนเงินปลายทาง หรือค่าธรรมเนียมอื่นใดในการโอนเงิน (ถ้ามี) โดยจะโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของผู้จองซื้อที่ได้แจ้งไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือดำเนินการตามวิธีการอื่นใดตามที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเห็นว่าเหมาะสมภายใน 7 วันนับตั้งแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลในส่วนที่ไม่ได้รับจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จองซื้อในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลที่ไม่ได้รับการจัดสรรที่ต้องส่งคืนนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว จนถึงวันที่ได้มีการชำระคืนตามวิธีการดังกล่าวข้างต้น

4) ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลยกเลิกการเสนอขายครั้งนี้ก่อนปิดการเสนอขาย หรือไม่สามารถเสนอขาย โทเคนดิจิทัลได้ตามที่กำหนด ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะคืนเงินค่าจองซื้อโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้จองซื้อ โทเคนดิจิทัล ตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อโดยไม่มีดอกเบี้ย และหลังจากหักค่าธรรมเนียมในการโอนเงินปลายทาง หรือค่าธรรมเนียมอื่นใดในการโอนเงิน (ถ้ามี) โดยจะโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของผู้จองซื้อที่ได้แจ้งไว้กับผู้ให้บริการ ระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือดำเนินการตามวิธีการอื่นใดตามที่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเห็นว่า เหมาะสมภายใน 7 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย

ในกรณีการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของผู้จองซื้อที่ได้แจ้งไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่มี จำนวนเงินมากกว่า 2,000,000 บาท หรือจำนวนเงินมากกว่าข้อกำหนดการโอนของธนาคาร ผู้ให้บริการระบบเสนอ ขายโทเคนดิจิทัลอาจพิจารณาแยกรายการโอนเงินออกเป็นรายการย่อย รายการละไม่เกิน 2,000,000 บาท หรือ จำนวนเงินตามข้อกำหนดการโอนของธนาคาร

อย่างไรก็ดี ไม่ว่าจะกรณีใด ๆ หากได้มีการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของผู้จองซื้อ หรือคืนเงินด้วยวิธีการอื่น ใดเรียบร้อยแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินจองซื้อคืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/ หรือ ค่าเสียหายใด ๆ อีกต่อไป

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของผู้จองซื้อ ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้ให้บริการ ระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล เช่น ข้อมูล ชื่อที่อยู่ หรือเลขที่บัญชีธนาคาร ของผู้จองซื้อไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้อง หรือไม่เป็นปัจจุบัน ตามที่ได้ให้ไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขาย โทเคนดิจิทัลจะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

### 3.11 วิธีการส่งมอบโทเคนดิจิทัล

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะบันทึกข้อมูลการมีโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ของ ผู้ลงทุนแต่ละรายในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ โดยจะออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เข้าสู่กระเป๋า อิเล็กทรอนิกส์ของผู้ลงทุนที่ลงทะเบียนไว้ กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (“Token X Wallet”) ภายใน 15 วันหลังจากที่การเสนอขายเสร็จสิ้น เมื่อผู้ลงทุนได้รับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ใน Token X Wallet เรียบร้อยแล้ว และภายหลังจากที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลรับให้โทเคนดิจิทัลสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดรองได้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถเลือกได้ว่าจะโอนโทเคนดิจิทัลของตนใน Token X Wallet ที่เปิดไว้กับผู้ให้บริการระบบ เสนอขายโทเคนดิจิทัล ไปยัง Digital Wallet ที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือคงโทเคนดิจิทัลไว้ Token X Wallet แบบเดิม ทำให้กรณีโทเคนดิจิทัลสามารถเข้าไปจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลได้แล้ว เสร็จ โทเคนดิจิทัลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในภาพรวมอาจจะอยู่ได้ทั้งบน Digital Wallet ของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ ดิจิทัล และบน Token X Wallet

### 3.12 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น

#### 3.12.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเพิ่มเติมจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเพิ่มเติม จากผู้จองซื้อ หรือผู้ถือโทเคนดิจิทัล	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)



## 3.12.2 ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายหลัก เมื่อมีการขายทรัพย์สินโครงการ	จำนวนเงิน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ เช่น 1) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ 2) ค่าใช้จ่ายในการโอนอสังหาริมทรัพย์ 3) ค่านายหน้า 4) ค่าภาษีอากร 5) อากรแสตมป์ (ถ้ามี) 6) ค่าค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าผู้สอบบัญชี และค่าจัดทำบัญชี	ตามที่จ่ายจริง	รายปี/เมื่อเกิดรายการ
ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
ค่าธรรมเนียมทราสต์	ตามที่จ่ายจริง	รายเดือน
ค่าธรรมเนียมผู้ที่ได้รับมอบหมายให้ทำหน้าที่นายทะเบียนโทเคนดิจิทัล	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
ค่าที่ปรึกษาการเงินอิสระ (IFA) ในการให้ความเห็นต่อการทำรายการ เพื่ออนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในราคาต่ำกว่าที่กำหนด หรือที่ปรึกษาอื่น ๆ (ถ้ามี)	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

## 3.12.3 ภาษีอากร

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีภาระภาษีที่ต้องเสียเพิ่มเติม ดังนี้

1) การได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ ซึ่งถือเป็นเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) กล่าวคือเงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัล ซึ่งจะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15.00 ของเงินได้

2) ผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิเฉพาะส่วนที่เกินกว่าที่ลงทุน และกำไรจากซื้อขายโทเคนดิจิทัลบนศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (Capital Gain) ซึ่งถือเป็นเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ณ) กล่าวคือเป็นผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนคริปโทเคอร์เรนซ์หรือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เฉพาะผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิเฉพาะส่วนที่เกินกว่าที่ลงทุน จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15.00 ของเงินได้

# เอกสารแนบ

แบบ 56-1 One Report ประจำปี 2566

## เอกสารแนบ 1 สรุปสาระสำคัญของสัญญา RSTA

คู่สัญญา	1. บริษัท เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด ในฐานะผู้ขายกระแสรายรับ ("ผู้ขายกระแสรายรับ") และ 2. ผู้ออกโทเคนดิจิทัลในฐานะผู้ซื้อกระแสรายรับ ("ผู้ซื้อกระแสรายรับ")
คำนิยาม	หากไม่ได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ให้ใช้คำนิยามที่ได้กำหนดไว้ในส่วนคำจำกัดความ อภิธานศัพท์เฉพาะ และ อักษรย่อ ของหนังสือชี้ชวน
สินทรัพย์ที่ ขาย	<p>ภายใต้เงื่อนไขการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA ผู้ขายกระแสรายรับจะ ขายและโอนให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับ และผู้ซื้อกระแสรายรับจะซื้อและรับโอนจากผู้ขายกระแสรายรับ ซึ่ง รายได้ที่จะเกิดจากกลุ่มห้องชุด ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ [-] ของสัญญา RSTA และเอกสารแนบท้าย 2 ของหนังสือชี้ชวน ("กลุ่มห้องชุด") ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) รายได้ที่ผู้ขายกระแสรายรับจะได้รับจากการนำพื้นที่ในกลุ่มห้องชุดออกให้เช่า ขาย โอน หรือหา ประโยชน์ด้วยวิธีการใด ๆ หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจของผู้ขายกระแสรายรับ</li> <li>2) เงินที่ผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากการใช้สิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่ผู้ขายกระแสรายรับมีต่อผู้เช่า (รวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง เงินทดแทนในกรณีที่ผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าห้องชุดก่อนถึงกำหนดระยะเวลา) และ ค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทนอื่นใดซึ่งผู้เช่าจ่ายให้แก่ผู้ขายกระแสรายรับ</li> <li>3) เงินที่ได้รับจากการขายกลุ่มห้องชุด ซึ่งรวมถึงส่วนเงินมัดจำจากการขายห้องชุดดังกล่าว หลังจาก หักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและภาษีที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)</li> <li>4) ค่าสินไหมทดแทนทั้งหมดที่ผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากบริษัทประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย ซึ่งเกี่ยวข้องกับกลุ่มห้องชุด (ซึ่งในกรณีของกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน จะต้องนำค่า สินไหมทดแทนดังกล่าวไปซ่อมแซมกลุ่มห้องชุดจนเสร็จสมบูรณ์ก่อน) และ</li> <li>5) เงินประกันผลตอบแทนที่ผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากสัญญารับประกันผลตอบแทน (เรียกรวมกันว่า "กระแสรายรับ")</li> </ol> <p>ทั้งนี้ เงินมัดจำค่าเช่าที่ผู้ขายกระแสรายรับมีหน้าที่ต้องส่งคืนให้แก่ผู้เช่าห้องชุด ผู้จองห้องชุด หรือผู้จะซื้อ ห้องชุด (แล้วแต่กรณี) ไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งของกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA</p> <p>"ห้องชุด" หมายถึง ห้องชุดใดห้องชุดหนึ่งในกลุ่มห้องชุด</p> <p>"สัญญาเช่าห้องชุด" หมายถึง สัญญาเช่าห้องชุดห้องหนึ่งห้องใดหรือหลายห้อง รวมถึงสัญญาดังกล่าว ข้างต้นตามที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม แทนที่การขยายระยะเวลา และ/หรือต่ออายุสัญญาเช่าออกไป</p> <p>"สัญญารับประกันผลตอบแทน" หมายถึง สัญญารับประกันผลตอบแทนฉบับลงวันที่ [-] ระหว่างผู้ขาย กระแสรายรับและบริษัท พาร์ค ลักซัวรี จำกัด รวมถึงสัญญาดังกล่าวข้างต้นตามที่จะได้มีการแก้ไข เพิ่มเติม แทนที่ขยายระยะเวลา และ/หรือต่ออายุสัญญาออกไป</p> <p>"เงินมัดจำค่าเช่า" หมายถึง เงินซึ่งผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าห้องชุดและมีหน้าที่ ต้องส่งคืนผู้เช่าห้องชุดตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าห้องชุด</p> <p>"เงินมัดจำจากการขายห้องชุด" หมายถึง เงินซึ่งผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากสัญญาจองหรือสัญญาจะ ซื้อจะขายห้องชุดกับผู้จองหรือผู้จะซื้อห้องชุด และผู้ขายกระแสรายรับไม่มีหน้าที่ต้องคืนให้แก่ผู้จองหรือผู้ จะซื้อห้องชุดตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจองหรือสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด</p>

<p><b>เงื่อนไข บังคับก่อน</b></p>	<p>1. เงื่อนไขบังคับก่อนที่คู่สัญญาจะต้องปฏิบัติให้ครบถ้วนก่อนหรือภายในวันที่มีการซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผู้ขายกระแสรายรับได้รับการอนุมัติและการอนุญาตตามระเบียบข้อบังคับของบริษัทที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วนเพื่อการเข้าทำและการปฏิบัติตามภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA</p> <p>(2) สัญญาจะซื้อจะขายกลุ่มห้องชุดระหว่างผู้ขายกระแสรายรับและเจ้าของกรรมสิทธิ์กลุ่มห้องชุดมีผลบังคับตามกฎหมาย ก่อให้เกิดพันธะหน้าที่ที่ผูกพันคู่สัญญาและสามารถบังคับคู่สัญญาได้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขายกลุ่มห้องชุด</p> <p>(3) การเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาที่สำคัญและความสมบูรณ์ของสัญญาที่สำคัญ (ตามที่ได้นิยามด้านล่าง) (ยกเว้นสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย) และ ณ วันที่มีการซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ สัญญาที่สำคัญมีผลบังคับตามกฎหมาย ก่อให้เกิดพันธะหน้าที่ที่ผูกพันคู่สัญญาและสามารถบังคับคู่สัญญาได้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาที่สำคัญ</p> <p>(4) ผู้ขายกระแสรายรับได้ดำเนินการนำส่งเอกสารต่าง ๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญา RSTA และ</p> <p>(5) ผู้ซื้อกระแสรายรับสามารถออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้สำเร็จ</p> <p>2. ในกรณีที่ไม่มีกรดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนให้แล้วเสร็จหรือเงื่อนไขบังคับก่อนไม่ได้รับการยกเว้นภายในหรือก่อนหก (6) เดือนนับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญา RSTA หรือระยะเวลาอันยาวนานกว่านั้น ตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน ("วันสุดท้ายที่เงื่อนไขบังคับก่อนต้องสำเร็จ") ผู้ซื้อกระแสรายรับหรือผู้ขายกระแสรายรับอาจบอกเลิกสัญญา RSTA (โดยเงื่อนไขบังคับก่อนที่ไม่สำเร็จนั้นต้องไม่ได้มีสาเหตุมาจากการไม่ปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญาฝ่ายที่ขอใช้สิทธิเลิกสัญญาฝ่ายนั้นเพียงฝ่ายเดียว) และทั้งผู้ขายกระแสรายรับและผู้ซื้อกระแสรายรับจะไม่มีสิทธิเรียกร้องใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เว้นแต่จะเป็นสิทธิเรียกร้องที่เกิดขึ้นจากการไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันใด ๆ ของคู่สัญญาฝ่ายนั้น เพื่อให้เงื่อนไขบังคับก่อนที่เกี่ยวข้องสำเร็จ</p>
<p><b>ภาระผูกพัน ของผู้ขาย กระแส รายรับก่อน วันที่มีการซื้อ ขายกระแส รายรับ สำเร็จ</b></p>	<p>1. ภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับก่อนวันที่มีการซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ ให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ผู้ขายกระแสรายรับต้องไม่ยกเลิกหรือแก้ไข เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดหรือเงื่อนไขใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญของ</p> <p>(1) กรรมธรรม์ประกันภัยที่ผู้ขายกระแสรายรับจัดให้มีตามที่ระบุไว้ในหัวข้อประกันภัย และ</p> <p>(2) สัญญาที่สำคัญ (ตามที่มีนิยามไว้ด้านล่างนี้) เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ซื้อกระแสรายรับ</p> <p>ในกรณีที่ผู้ขายกระแสรายรับฝ่าฝืนภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับก่อนวันที่มีการซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ และการฝ่าฝืนนั้นไม่ได้รับการแก้ไข (หากแก้ไขได้) ภายในวันสุดท้ายที่เงื่อนไขบังคับก่อนต้องสำเร็จ ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา RSTA</p>
<p><b>สิทธิและ ความเสี่ยง</b></p>	<p>สัญญา RSTA ถือเป็นรายการขายขาดซึ่งกระแสรายรับและมีใช้การก่อนหลักประกันเหนือภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับ ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิอย่างเต็มที่ในกระแสรายรับ นับตั้งแต่วันที่มีการซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ รวมถึงมีสิทธิในการจำหน่าย จ่าย หรือโอนกระแสรายรับ และมีสิทธิอย่างเต็มที่ในการได้รับและยึดถือกระแสรายรับเพื่อตนเอง</p>

<p><b>การส่งมอบ กระแส รายรับ</b></p>	<p>1. นับจากวันที่การขายกระแสรายรับสำเร็จ ผู้ขายกระแสรายรับจะส่งมอบและ/หรือดำเนินการให้ผู้เช่าส่งมอบกระแสรายรับให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับ หลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องในการบริหารกลุ่มห้องชุด โดยการส่งมอบเงินกระแสรายรับให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับเป็นรายเดือนทุกเดือนภายในวันที่ 10 ของทุก ๆ เดือนตลอดระยะเวลาของสัญญา RSTA ผู้ขายกระแสรายรับมีหน้าที่ที่จะต้องส่งมอบกระแสรายรับรายเดือนตามที่ระบุในตารางด้านล่าง</p> <p><b>บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล)</b></p> <p>กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของผู้ขายกระแสรายรับ – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากเงินมัดจำค่าเช่าห้องชุด – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซม – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคล (ถ้ามี) – ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้อกระแสรายรับ (ตามที่ได้นิยามด้านล่าง) – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินสดขั้นต่ำ + เงินที่ผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากสัญญาประกันผลตอบแทน (ถ้ามี)</p> <p><b>บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจ)</b></p> <p>ส่งมอบเงินจำนวน [·] บาท ("ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้อกระแสรายรับ")</p> <p>2. ในกรณีที่ผู้ซื้อกระแสรายรับมีความเห็นว่ากระแสรายรับสำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้อกระแสรายรับไม่เพียงพอสำหรับการประกอบธุรกิจของผู้ซื้อกระแสรายรับ ผู้ซื้อกระแสรายรับสามารถดำเนินการแจ้งไปยังผู้ขายกระแสรายรับเพื่อปรับปรุงจำนวนเงินค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้อกระแสรายรับได้ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้อกระแสรายรับต้องได้รับอนุมัติจากกรสดี</p> <p>3. "บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล)" หมายถึง บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับเพื่อรับกระแสรายรับที่ถือเป็นผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ผู้เช่ามีหน้าที่ จะต้องนำส่งให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับเป็นรายเดือนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา RSTA</p> <p>4. "บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจ)" หมายถึง บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับเพื่อรับกระแสรายรับที่ถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้อกระแสรายรับ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ จะต้องนำส่งให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับเป็นรายเดือนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา RSTA</p>
<p><b>ภาระผูกพัน ที่สำคัญ อื่นๆ ของผู้ขาย กระแส รายรับ</b></p>	<p>1. ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องกระทำการดังต่อไปนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ขายกระแสรายรับเอง</p> <p>(ก) ผู้ขายกระแสรายรับต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติทั้งหมดที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA</p> <p>(ข) ผู้ขายกระแสรายรับจะจัดส่งรายงานสรุปผลการดำเนินงานรายเดือนที่สามารถอ้างอิงกับกระแสรายรับที่ส่งมอบให้กับผู้ซื้อกระแสรายรับในแต่ละเดือน</p> <p>(ค) ผู้ขายกระแสรายรับต้องจัดส่งรายงานการประเมินราคาฉบับล่าสุดให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับ พร้อมทั้งงบแสดงผลการดำเนินงานฉบับสมบูรณ์สำหรับการดำเนินงานกลุ่มห้องชุด งบการเงิน ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานะทางการเงินและธุรกิจของผู้ขายกระแสรายรับสำเนาของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับห้องชุด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาเช่า สัญญาจองซื้อห้องชุด สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ("สัญญาห้องชุด") หรือเอกสารใดที่เสนอจะเข้าทำเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมเปลี่ยนแปลง สละสิทธิ์ ปรับปรุง ระงับ หรือแทนที่ข้อกำหนดใด ๆ ของสัญญาห้องชุด สัญญาฉบับใหม่ใด ๆ ที่ทำขึ้นระหว่างผู้ขายกระแสรายรับและผู้เช่า ผู้จอง หรือ ผู้จะซื้อ รายใหม่ใด ๆ และ สำเนาหนังสือบอกเลิกสัญญา หนังสือแจ้งเตือน คำบอกกล่าวการผิดสัญญา หรือคำบอกกล่าวที่สำคัญซึ่งได้ส่งตามสัญญาห้องชุด ทั้งนี้ เป็นไปตามข้อกำหนดที่ระบุในสัญญา RSTA</p>

- (ง) ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องไม่ดำเนินการใด ๆ รวมถึงการเข้าทำสัญญาห้องชุด ซึ่งมีผลเป็นการขัดหรือแย้งกับนโยบายการจัดการทรัพย์สินขาย การให้เช่ากลุ่มห้องชุดที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาห้องชุด
- (จ) ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันใด ๆ บนกลุ่มห้องชุด เว้นแต่เรื่องที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ เป็นไปตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- (ฉ) ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องดำเนินการหรือจัดการตัวแทนนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินการขายกลุ่มห้องชุดตามกรอบระยะเวลาและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- (ช) ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่า สอบทานรายงานการประเมินมูลค่า บริหารจัดการ ดูแลรักษา ซ่อมแซม และตรวจสอบกลุ่มห้องชุดให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ประสานงานและสอบทานการปฏิบัติงานของบุคคลที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์และตัวแทนนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดตามเอกสารแนบ 2 ของสัญญา RSTA
- (ซ) ผู้ขายกระแสรายรับต้องเก็บรักษาสมุดบัญชี รายงาน และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มห้องชุด และจะต้องอนุญาตให้ผู้ซื้อกระแสรายรับสามารถเข้าถึงสมุดบัญชี รายงานและเอกสารต่าง ๆ ได้ตามสมควรตามข้อกำหนดในสัญญา RSTA
- (ณ) ผู้ขายกระแสรายรับต้องปฏิบัติตามสัญญาที่สำคัญทั้งหมดซึ่งก่อให้เกิดและ/หรือเกี่ยวข้องกับกระแสรายรับ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญา RSTA สัญญารับประกันผลตอบแทน สัญญาบริหารกลุ่มห้องชุด สัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย และสัญญาห้องชุด ซึ่งผู้ขายกระแสรายรับได้เข้าทำหรือจะเข้าทำกับบุคคลใด (สัญญาดังกล่าวทั้งหมด เรียกว่า "สัญญาที่สำคัญ") รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการชำระเงินหรือค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้บริหารกลุ่มห้องชุด ตัวแทนขายหรือ บุคคลอื่นใด (แล้วแต่กรณี) ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องนั้น และผู้ขายกระแสรายรับต้องไม่ยกเลิกหรือแก้ไข เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดหรือเงื่อนไขใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ซื้อกระแสรายรับก่อน

2. ผู้ขายกระแสรายรับจะแจ้งให้ผู้ซื้อกระแสรายรับทราบถึงสถานการณ์ใด ๆ ที่ผู้ขายกระแสรายรับได้ทราบมา ซึ่งทำให้หรือมีความเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผลที่จะทำให้สัญญาที่สำคัญ เป็นโมฆะหรือไม่มีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์หรือสิ้นสุดลง การที่ผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาไม่ชำระค่าตอบแทน หรือหนี้เงินใด ๆ ตามสัญญาที่สำคัญดังกล่าว การผิดข้อสัญญาที่เป็นสาระสำคัญภายใต้สัญญาที่สำคัญ สถานการณ์ใด ๆ ที่ผู้ขายกระแสรายรับได้ทราบมา (ไม่ว่าจะเกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอื่นใด) ซึ่งทำให้หรือมีความเป็นไปได้ที่จะทำให้ภาระผูกพันส่วนที่เป็นสาระสำคัญของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ภายใต้สัญญาที่สำคัญถูกระงับหรือไม่สามารถบังคับได้ความเสียหายที่เกิดขึ้น กับกลุ่มห้องชุดที่ผู้ขายกระแสรายรับยังถือกรรมสิทธิ์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญ การได้รับคำสั่งใหม่ทดแทนจากบริษัทประกันภัยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มห้องชุด การผิดสัญญา การแก้ไขเปลี่ยนแปลง ในสาระสำคัญ การยกเลิกหรือการเสนอให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญหรือยกเลิกกรมธรรม์ประกันภัยหรือสัญญาที่เกี่ยวข้องกับประกันภัย และคดีความหรือการดำเนินการทางกฎหมายที่หากมีคำชี้ขาด คำพิพากษา หรือ คำตัดสินจะไม่เป็นคุณแก่ผู้ขายกระแสรายรับ ซึ่งอาจคาดหมายได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ



<p><b>ประกันภัย</b></p>	<p>1. ผู้ขายกระแสรายรับจะจัดให้มีและรักษาไว้ซึ่งการคุ้มครองประกันภัยดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ประกันความเสียหายทรัพย์สิน</p> <p>(2) การประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก</p> <p>(3) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (รวมเรียกว่า "กรรมธรรม์ประกันภัย")</p> <p>ซึ่งเกี่ยวข้องกับกลุ่มห้องชุดกับบริษัทประกันภัยที่ผู้ซื้อกระแสรายรับเห็นชอบอย่างเหมาะสมด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ขายกระแสรายรับ และกรรมธรรม์ประกันภัยเหล่านั้นจะต้องยังคงมีผลใช้บังคับและมีผลสมบูรณ์</p> <p>2. เว้นแต่ในกรณีความเสียหายโดยสิ้นเชิง หากผู้ขายกระแสรายรับจะดำเนินการนำค่าสินไหมทดแทนที่ได้จากบริษัทประกันภัยตามกรรมธรรม์ประกันภัยประเภทความเสียหายต่อทรัพย์สินมาใช้ในการซ่อมแซมกลุ่มห้องชุดจนเสร็จสมบูรณ์</p>
<p><b>ค่าเสียหาย</b></p>	<p>1. ผู้ขายกระแสรายรับตกลงจะชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับและตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับในความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ความสูญเสีย ข้อเรียกร้อง ภาษี อากรแสตมป์ ความรับผิด และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่ากนายความในจำนวนที่สมเหตุสมผลและรายจ่ายอื่น ๆ ซึ่งมีการตัดสินให้ต้องจ่ายโดยผู้ซื้อกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับ หรือที่เกิดขึ้นกับผู้ซื้อกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับอันเนื่องมาจากหรือโดยมีสาเหตุมาจากการไม่ปฏิบัติตาม ข้อตกลงสัญญาหรือคำรับรอง หรือการแถลงที่ไม่เป็นจริงประการใด ๆ โดยผู้ขายกระแสรายรับ ภายใต้สัญญา RSTA เว้นแต่ในกรณีที่เป็นความผิด ความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง หรือการจงใจไม่ปฏิบัติตามของผู้ซื้อกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับ ทั้งนี้ โดยไม่จำกัดสิทธิอื่นใดที่ผู้ซื้อกระแสรายรับอาจมีอยู่ภายใต้สัญญา RSTA หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2. ผู้ซื้อกระแสรายรับตกลงจะชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ขายกระแสรายรับและตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับในความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ความสูญเสีย ข้อเรียกร้อง ภาษี อากรแสตมป์ ความรับผิด และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่ากนายความในจำนวนที่สมเหตุสมผลและรายจ่ายอื่น ๆ ซึ่งมีการตัดสินให้ต้องจ่ายโดยผู้ขายกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับ หรือที่เกิดขึ้นกับผู้ขายกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับอันเนื่องมาจากหรือโดยมีสาเหตุมาจากการไม่ปฏิบัติตาม ข้อตกลงสัญญาหรือคำรับรอง หรือการแถลงที่ไม่เป็นจริงประการใด ๆ โดยผู้ซื้อกระแสรายรับ ภายใต้สัญญา RSTA เว้นแต่ในกรณีที่เป็นความผิด ความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง หรือการจงใจไม่ปฏิบัติตามของผู้ขายกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับ ทั้งนี้ โดยไม่จำกัดสิทธิอื่นใดที่ผู้ขายกระแสรายรับอาจมีอยู่ภายใต้สัญญา RSTA หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง</p>
<p><b>การสิ้นสุดของสัญญา</b></p>	<p>1. สัญญา RSTA อาจสิ้นสุดลงโดยการที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันให้ยกเลิกสัญญา หรือตามข้อกำหนดของสัญญา RSTA</p> <p>2. สัญญา RSTA จะสิ้นสุดลงโดยทันทีเมื่อมีการขายกลุ่มห้องชุดทั้งหมดที่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติผู้ถือโทเคนดิจิทัล และได้มีจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ มติผู้ถือโทเคนดิจิทัลแล้ว</p> <p>3. หากเกิดเหตุสิ้นสุดของสัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญา RSTA ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิบอกเลิกสัญญา RSTA โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้ขายกระแสรายรับ และผู้ซื้อกระแสรายรับยังมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ขายกระแสรายรับขายกลุ่มห้องชุด ในกรณีดังกล่าวคู่สัญญาตกลงที่จะให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวก เพื่อให้มีเงินไว้ว่าขั้นตอนการขายกลุ่มห้องชุดในกรณีพิพาทนั้นจะเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของหนังสือชี้ชวน โดยสัญญาซื้อขายกลุ่มห้องชุดที่ผู้ขายกระแสรายรับจะเข้า</p>

	<p>กำกับผู้ซื้อ จะต้องมีการมีเงื่อนไขให้ผู้ชื้อนำเงินที่ได้จากการขายกลุ่มห้องชุด (หลังหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและภาษีที่เกี่ยวข้อง) รวมเป็นส่วนหนึ่งของกระแสรายรับซึ่งผู้ขายกระแสรายรับจะต้องจัดให้ผู้ชื้อนำส่งให้แก่ผู้ชื้อกระแสรายรับตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา RSTA และสัญญา RSTA จะถือว่าสิ้นสุดเมื่อผู้ขายกระแสรายรับได้นำส่งเงินที่ได้จากการขายกลุ่มห้องชุดให้แก่ผู้ชื้อกระแสรายรับตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาชื้อขายกลุ่มห้องชุดและสัญญา RSTA</p> <p>4. เหตุสิ้นสุดของสัญญา รวมถึงกรณีที่ผู้ขายกระแสรายรับไม่ชำระกระแสรายรับรายเดือนเป็นระยะเวลาสอง (2) ไตรมาสติดต่อกัน หรือผู้ขายกระแสรายรับไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันตามที่ระบุไว้ในสัญญา RSTA และการไม่ปฏิบัติตามนั้นไม่ได้รับการแก้ไขเยียวยาหรือไม่สามารถแก้ไขเยียวยาให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือผู้ขายกระแสรายรับล้มละลายหรือถูกเจ้าหนี้เริ่มดำเนินคดีฟ้องล้มละลาย</p> <p>5. ในกรณีที่ผู้ชื้อกระแสรายรับผิดนัดชำระเงินตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลติดต่อกันเกินกว่าสอง (2) ไตรมาสตามกำหนดชำระที่ระบุในหนังสือชี้ชวนภายหลังจากที่ได้รับกระแสรายรับจากผู้ขายกระแสรายรับ ผู้ขายกระแสรายรับจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญา RSTA โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้ชื้อกระแสรายรับ โดยผู้ขายกระแสรายรับจะต้องได้รับความยินยอมในการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา RSTA เป็นลายลักษณ์อักษรจากกรรตบดีก่อน</p> <p>6. การที่สัญญา RSTA สิ้นสุดลง ไม่มีผลกระทบต่อภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับซึ่งเกิดขึ้นก่อนหน้าวันที่สัญญาสิ้นสุดลง และผู้ขายกระแสรายรับรับทราบและตกลงว่าถึงแม้ว่าจะมีหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาและวันที่สิ้นสุดของสัญญาได้ผ่านไปแล้วก็ตาม ผู้ขายกระแสรายรับจะปฏิบัติตามภาระผูกพันเหล่านั้นทั้งหมดจนกว่าภาระผูกพันเหล่านั้นจะเสร็จสมบูรณ์หรือได้รับการปลดปล่อยทั้งหมดอย่างไม่มีเงื่อนไข</p>
การโอนสิทธิ์	<p>เว้นแต่กรณีตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญา RSTA ผู้ขายกระแสรายรับและผู้ชื้อกระแสรายรับไม่สามารถโอนหรือก่อหลักประกันเหนือสัญญา RSTA หรือโอนผลประโยชน์ทั้งหมดหรือบางส่วนของสัญญา RSTA โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งก่อน</p>
หนังสือบอกกล่าว	<p>หนังสือบอกกล่าว การใช้สิทธิ และการติดต่อสื่อสารอื่นใดตามสัญญานี้ จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรส่งมอบให้แก่คู่สัญญา โดยให้บุคคลนำส่งส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (email) ถึงคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ตามที่อยู่หรือที่อยู่ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (email) ที่ได้ระบุไว้ในสัญญา หรือที่จะได้แจ้งเปลี่ยนแปลงคู่สัญญาอื่นทราบเป็นลายลักษณ์อักษรในภายหลัง</p> <p>ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดตามหนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามสัญญาก่อตั้งกรรตบดี ผู้ชื้อกระแสรายรับมอบอำนาจให้กรรตบดีเป็นตัวแทนผู้ชื้อกระแสรายรับในการส่งหนังสือบอกกล่าว การใช้สิทธิและการติดต่อสื่อสารอื่นใดตามสัญญานี้</p>
กฎหมายที่ใช้บังคับและเขตอำนาจ	<p>1. สัญญา RSTA อยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายไทย</p> <p>ให้ศาลไทยเป็นศาลที่มีเขตอำนาจจำเพาะในการระงับข้อพิพาทต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับสัญญา RSTA และเอกสารอื่น ๆ ที่เข้าทำตามสัญญา RSTA</p>

## เอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญารับประกันรายรับสุทธิต

คู่สัญญา	<p>1. บริษัท พาร์ค ลักชัวรี จำกัด ("ผู้รับประกันรายรับสุทธิต")</p> <p>2. บริษัท เรียว เอสเตท อินทีเกรชั่น จำกัด ("เจ้าของกลุ่มห้องชุด")</p> <p>(ผู้รับประกันรายรับสุทธิตและเจ้าของกลุ่มห้องชุด ในเอกสารแนบนี้จะรวมเรียกว่า "คู่สัญญา")</p>
คำนิยาม	หากไม่ได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ให้ใช้คำนิยามที่ได้กำหนดไว้ในส่วนคำจำกัดความ อภิธานศัพท์เฉพาะ และอักษรย่อ ของหนังสือชี้ชวน
ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการรับประกันรายรับได้	กลุ่มห้องชุดที่อยู่ภายใต้การรับประกันรายรับสุทธิตภายใต้สัญญานี้เป็นไปตามเอกสารแนบ 2 ของหนังสือชี้ชวน (ต่อไปนี้จะรวมเรียกว่า "กลุ่มห้องชุด")
วงเงินรับประกัน	<p>1) สำหรับปีที่ 1 ของโครงการ รับประกันรายรับสุทธิตในอัตราร้อยละ 4.00 ของมูลค่าโครงการ หรือ [-] บาท แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า</p> <p>2) สำหรับปีที่ 2 ของโครงการ รับประกันรายรับสุทธิตในอัตราร้อยละ 4.25 ของมูลค่าโครงการ หรือ [-] บาท แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า</p> <p>3) สำหรับปีที่ 3 ของโครงการ รับประกันรายรับสุทธิตในอัตราร้อยละ 4.50 ของมูลค่าโครงการ หรือ [-] บาท แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า</p> <p>4) สำหรับปีที่ 4 ของโครงการ รับประกันรายรับสุทธิตในอัตราร้อยละ 4.75 ของมูลค่าโครงการ หรือ [-] บาท แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า</p> <p>5) สำหรับปีที่ 5 ของโครงการ รับประกันรายรับสุทธิตในอัตราร้อยละ 5.00 ของมูลค่าโครงการ หรือ [-] บาท แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า</p> <p>("วงเงินรับประกันรายรับสุทธิตสูงสุดต่อปี")</p> <p>"มูลค่าของโครงการ" หมายถึง มูลค่าการระดมทุนของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอทช์ ซึ่งเป็นการระดมทุนเพื่อลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการจากเจ้าของกลุ่มห้องชุด</p> <p>โดยกำหนดให้ทุก ๆ ไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอทช์ เจ้าของกลุ่มห้องชุดจะเปรียบเทียบรายได้ที่เกิดจากกลุ่มห้องชุดในปีของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอทช์ หักกับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดการคำนวณที่จะได้กำหนดไว้ในข้อตกลงรับประกันรายรับสุทธิต ("รายได้สุทธิตที่เกิดจากกลุ่มห้องชุด") กับวงเงินรับประกันรายรับสุทธิตสูงสุดต่อปีของปีโครงการนั้น ๆ กรณีที่รายได้สุทธิตที่เกิดจากกลุ่มห้องชุดมีจำนวนน้อยกว่าวงเงินรับประกันรายรับสุทธิตสูงสุดต่อปี ผู้รับประกันรายรับสุทธิตจะต้องดำเนินการชดเชยส่วนต่างตามข้อตกลงรับประกันรายรับสุทธิต เพื่อให้เจ้าของกลุ่มห้องชุดสามารถส่งมอบกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA</p>

<p><b>ข้อตกลงรับประกันรายรับสุทธิ</b></p>	<p>1. ในกรณีที่รายได้สุทธิที่เกิดจากกลุ่มห้องชุดน้อยกว่ารายรับสุทธิขั้นต่ำที่รับประกัน</p> <p>รายได้สุทธิที่เกิดจากกลุ่มห้องชุด = กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของเจ้าของกลุ่มห้องชุด</p> <p style="padding-left: 40px;">– เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากเงินมัดจำค่าเช่าห้องชุด – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซม – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคล (ถ้ามี) – ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้อกระแสรายรับตามสัญญา RSTA – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินสดขั้นต่ำ</p> <p>ผู้รับประกันรายรับสุทธิตกลงจะชำระจำนวนเงินส่วนต่างระหว่างจำนวนวงเงินรับประกันรายรับสุทธิสูงสุดต่อปีและรายได้สุทธิที่เกิดจากกลุ่มห้องชุด ทั้งนี้ ผู้รับประกันต้องรับผิดชอบไม่เกินจำนวนวงเงินประกันรายรับสุทธิสูงสุดต่อปี ("Shortfall") ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกรณีที่แตกต่างกันเป็นเหตุมาจากกรณีใดต่อไปนี้</p> <p style="padding-left: 40px;">(ก) มีห้องชุดใดในกลุ่มห้องชุดที่ไม่มีผู้เช่าในระหว่างระยะเวลารับประกันรายรับสุทธิ</p> <p style="padding-left: 40px;">(ข) ผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าหรือเลิกสัญญาก่อนกำหนด</p> <p style="padding-left: 40px;">(ค) สัญญาเช่าห้องชุดระหว่างผู้เช่าห้องชุดและเจ้าของกลุ่มห้องชุด (หรือบริษัทบริหารจัดการทรัพย์สินที่เจ้าของกลุ่มห้องชุดจะได้ว่าจ้างเพื่อบริหารจัดการกลุ่มห้องชุด) สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก่อนที่ระยะเวลารับประกันรายรับสุทธิจะสิ้นสุด</p> <p>2. ในกรณีที่ มี Shortfall ผู้รับประกันรายรับสุทธิตกลงรับผิดชอบในฐานผู้รับประกันภายใต้สัญญาและในฐานะลูกหนี้ร่วมในหนี้ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับค่าเช่าห้องชุด ค่าใช้จ่าย และค่าบำรุงส่วนกลาง รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าห้องชุดในกลุ่มห้องชุด ซึ่งผู้เช่าห้องชุดมีต่อเจ้าของกลุ่มห้องชุดตลอดระยะเวลารับประกันรายรับสุทธิ ทั้งนี้ ไม่เกินวงเงินรับประกันรายรับสุทธิสูงสุดต่อปี โดยผู้รับประกันรายรับสุทธิจะต้องส่งมอบเงินเท่ากับจำนวน Shortfall และหนี้ใด ๆ ที่อยู่ภายใต้การรับประกันให้แก่เจ้าของกลุ่มห้องชุดภายใน 15 วันโดยการโอนเข้าบัญชีของเจ้าของกลุ่มห้องชุด</p> <p>3. ในกรณีที่ปีโครงการที่ 1 มีจำนวนวันรวมไม่ครบตามปีปฏิทิน ผู้รับประกันรายรับสุทธิจะดำเนินการคำนวณวงเงินรับประกันตามสัดส่วน (pro-rata) ตามจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ก่อตั้งทรัสต์จนถึงวันที่สิ้นสุดไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการที่ 1 เท่านั้น</p>
<p><b>เงื่อนไขบังคับก่อน</b></p>	<p>1. การระดมทุนโดยการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์สำเร็จ</p> <p>2. การซื้อขายกระแสรายรับระหว่างเจ้าของกลุ่มห้องชุดและผู้ออกโทเคนดิจิทัลสำเร็จตามข้อกำหนดของสัญญา RSTA เจ้าของกลุ่มห้องชุดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในกลุ่มห้องชุด</p>
<p><b>ระยะเวลารับประกันรายรับสุทธิ</b></p>	<p>ผู้รับประกันรายรับสุทธิตกลงจะดำเนินการตามข้อตกลงรับประกันรายรับสุทธิตามที่ระบุไว้ในสัญญาตลอดระยะเวลาตั้งแต่วันที่มีการระดมทุนโดยการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จจนถึงปีที่ 5 ของโครงการ ("ระยะเวลารับประกันรายรับสุทธิ")</p> <p>กองทรัสต์ หมายถึง กองทรัสต์สำหรับธุรกรรมเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน เรียลเอ็กซ์ ซึ่งจะถูกจัดตั้งขึ้นภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน เรียลเอ็กซ์</p>

การสิ้นสุดของสัญญาและการเลิกสัญญา	สัญญาฉบับนี้จะมีผลบังคับใช้เมื่อระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงแล้ว สัญญาฉบับนี้จะมีผลบังคับใช้เมื่อระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงแล้ว สัญญาฉบับนี้จะมีผลบังคับใช้เมื่อระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงแล้ว
หนังสือบอกกล่าว	หนังสือบอกกล่าวและการติดต่อสื่อสารอื่นใดตามสัญญาฉบับนี้ จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรส่งมอบให้แก่คู่สัญญา โดยให้บุคคลนำส่งส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ถึงคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ตามที่อยู่หรือที่อยู่ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ที่ได้ระบุไว้ในสัญญา หรือที่จะได้แจ้งเปลี่ยนแปลงคู่สัญญาอื่นทราบเป็นลายลักษณ์อักษรในภายหลัง ในกรณีที่เกิดเหตุพิพาทตามหนังสือชี้ชวนและ/หรือตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เจ้าของกลุ่มห้องชุดมอบอำนาจให้ทรัสต์เป็นตัวแทนเจ้าของกลุ่มห้องชุดในการส่งหนังสือบอกกล่าว การใช้สิทธิ และการติดต่อสื่อสารอื่นใดตามสัญญาฉบับนี้
กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายไทย

## เอกสารแนบ 3 สัญญาก่อตั้งทรัสต์

ฉบับลงนาม

สัญญาก่อตั้งทรัสต์

สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

ลงวันที่

11 กันยายน 2566

ระหว่าง

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(ในฐานะทรัสต์)

และ

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด

(ในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ก่อตั้งทรัสต์)

และ

บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด

(ในฐานะผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล)



## สารบัญ

1. คำจำกัดความ .....	2
2. การก่อตั้งทรัสต์ .....	6
3. ผู้รับประโยชน์ .....	9
4. ลักษณะพิเศษของทรัสต์ สิทธิของผู้รับประโยชน์ .....	9
5. ทรัพย์สินของกองทรัสต์ .....	10
6. กรณีผิดนัด .....	11
7. การจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ .....	14
8. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ .....	15
9. การแต่งตั้ง เจริญชัย วิธีการเปลี่ยนแปลง และคำตอบแทนของทรัสต์ .....	16
10. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ .....	19
11. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย .....	19
12. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา .....	21
13. การสิ้นสุดของสัญญาและการเลิกกองทรัสต์ .....	22
14. การคืนเงินใด ๆ ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล การชำระบัญชีของกองทรัสต์ การรวบรวม จำนาย และจัดสรร ทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด .....	22
15. คำบอกกล่าว .....	23
16. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์ .....	24
17. ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญานี้ .....	24
18. การใช้สิทธิของคู่สัญญา .....	24
19. กฎหมายที่ใช้บังคับ / การระงับข้อพิพาท .....	24
เอกสารแนบท้าย 1 .....	29
เอกสารแนบท้าย 2 .....	37
เอกสารแนบท้าย 3 .....	40
เอกสารแนบท้าย 4 .....	41
เอกสารแนบท้าย 5 .....	43
เอกสารแนบท้าย 6 .....	44

## สัญญาก่อตั้งทรัสต์

### สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ("สัญญาก่อตั้งทรัสต์") ฉบับนี้ทำขึ้น เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2566 ระหว่าง

- (1) บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เลขทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105535048398 ซึ่งเป็นบริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคารไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้นที่ 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ในฐานะทรัสต์ โดยผู้มีอำนาจลงนามคือ นางทิพาพรรณ ภัทรวกรม และ นางสาวรัตมี พลสุขเจริญ (ซึ่งต่อไปในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้จะเรียกว่า "ทรัสต์")
- (2) บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด เลขทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105565080605 ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ชั้น 12 เอ ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10300 ซึ่งเป็นผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ และเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ โดยผู้มีอำนาจลงนามคือ นายวีรพงษ์ ชูติภัทร์ และนางสาวสิริพรรณ สุชาติ (ซึ่งต่อไปในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้จะเรียกว่า "ผู้ออกโทเคนดิจิทัล" หรือ "ผู้ก่อตั้งทรัสต์") และ
- (3) บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด เลขทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105564003241 ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคารไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า เวสต์ เอ ชั้น 2 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความนิยมเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยผู้มีอำนาจลงนามคือ นางสาวจิตตินันท์ ชาตีสินราช (ซึ่งต่อไปในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้จะเรียกว่า "โทเคน เอกซ์" หรือ "ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล")

ซึ่งต่อไปในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้จะเรียกคู่สัญญาทุกฝ่ายรวมกันว่า "คู่สัญญาทั้ง 3 ฝ่าย"

โดยที่

- ก. วัตถุประสงค์ของการระดมทุนโดยการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลนั้น คือ การนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินโครงการ (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้)
- ข. โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนส่วนหนึ่งไปลงทุนในสัญญา RSTA (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้) เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินโครงการ จาก บริษัท เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด ("เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น") ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการ โดยที่ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะนำเงินที่ได้รับจากการขายกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ไปซื้อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการจากเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม

- ค. การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ เป็นธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแส  
 รายรับจากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน (ตามที่ได้นิยามไว้  
 ด้านล่างนี้)
- ง. ผู้ออกโทเคนดิจิทัลประสงค์จะจัดตั้งทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์  
 ภายใต้กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน พระราชบัญญัติทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามไว้  
 ด้านล่างนี้) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน กฎ ประกาศ หรือคำสั่ง ที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมาย  
 ดังกล่าว โดยการก่อตั้งทรัสต์จะสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อย  
 ละ 100 ใน เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น สำเร็จเสร็จสิ้น
- จ. ทรัสต์ที่มีความประสงค์และยอมรับที่จะเข้าเป็นและปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไข  
 ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน กฎ ประกาศ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัย  
 อำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ทรัสต์และผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงเข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และมีเจตนาว่าร่วมกันที่จะ  
 ให้ทรัสต์เป็นทรัสต์ที่มีทรัพย์สินในกองทรัสต์เป็นหุ้นร้อยละ 100 ใน เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น โดยมีวัตถุประสงค์  
 ในการคุ้มครองและเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้) และป้องกันมิให้ทรัพย์สิน  
 ของกองทรัสต์ รวมถึงทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อการระงับ โดยไม่ได้รับความเห็นชอบ  
 จากทรัสต์ ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- ฉ. โทเคน เอกซ์ ในฐานะผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ซึ่งมีหน้าที่  
 กลั่นกรองลักษณะของโทเคนดิจิทัลที่จะเสนอขาย พิจารณาคุณสมบัติของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และตรวจสอบ  
 ความครบถ้วนถูกต้องของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและร่างหนังสือชี้ชวน หรือข้อมูลอื่นใดนั้น  
 ประสงค์ที่จะช่วยจัดเตรียมข้อมูลและดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามที่  
 กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

คู่สัญญาทั้ง 3 ฝ่ายจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. คำจำกัดความ
  - 1.1 เว้นแต่ข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือหนังสือชี้ชวนจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ด้อยค่าที่ใช้ในสัญญา  
 ก่อตั้งทรัสต์นี้ให้มีคำจำกัดความดังต่อไปนี้
 

"กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย โทเคนดิจิทัลต่อประชาชน"	หมายถึง	พระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 พระราชบัญญัติทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน กฎ ประกาศ หรือคำสั่ง ที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมาย ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงประกาศ กจ. 15/2561 และ ประกาศอื่น ๆ ที่กล่าวถึงในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ (ตามที่ได้มีการ แก้ไขเพิ่มเติม)
"กลุ่มบุคคลเดียวกัน"	หมายถึง	กลุ่มบุคคลเดียวกันตามนิยามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 5/2564

"กองทรัสต์"	หมายถึง	ทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน เรียลเอ็กซ์
"คณะกรรมการ ก.ล.ต."	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และให้หมายความรวมถึงคณะกรรมการกำกับตลาดทุนด้วย
"โครงการโทเคนดิจิทัล"	หมายถึง	โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์
"ทรัพย์สินของกองทรัสต์"	หมายถึง	หุ้นร้อยละ 100 ใน เรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น โดยที่ทรัสต์จะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 2 ราย ซึ่งทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้งหุ้นอีกรายละ 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีสิทธิในฐานะของผู้ถือหุ้นตามที่ทรัสต์กำหนดเท่านั้น
"ทรัพย์สินโครงการ"	หมายถึง	ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออริจิน ญาไท และห้องชุดโครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ ตามจำนวนห้องและรายละเอียดที่ปรากฏใน เอกสารแนบ 2 ของหนังสือชี้ชวน
"โทเคนดิจิทัล"	หมายถึง	โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ที่เสนอขายภายใต้หนังสือชี้ชวน
"นายทะเบียนผู้รับประโยชน์"	หมายถึง	ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ บุคคลอื่นใดที่ได้รับมอบหมายจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ บุคคลที่ได้กำหนดไว้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
"บัญชี"	หมายถึง	บัญชี งบดุล และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ รวมถึงงบการเงินแบบย่อ และเอกสารที่เกี่ยวข้อง
"ประกาศ กข. 1/2553"	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
"ประกาศ กข. 9/2552"	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 9/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขออนุญาตและการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม



"ประกาศ กจ. 15/2561"	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 15/2561 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และ ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
"ประกาศ กร. 23/2564"	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กร. 23/2564 เรื่อง การกำหนดประเภทธุรกรรมในตลาดทุนที่ใช้ให้ทรัสต์ได้
"ประกาศ กร. 5/2564"	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กร. 5/2564 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นทรัสต์ของทรัสต์ สำหรับธุรกรรมกรเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแส รายรับจากอสังหาริมทรัพย์
"ประกาศ สข. 4/2553"	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ที่ สข. 4/2553 เรื่อง รายการในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
"ผู้มีหน้าที่ฯ"	หมายถึง	ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น
"ผู้รับประโยชน์" หรือ "ผู้ลงทุน"	หมายถึง	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ ณ ช่วงเวลาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์ตามที่ระบุในข้อ 3 ของสัญญา ก่อตั้งทรัสต์นี้
"ผู้ถือโทเคนดิจิทัล"	หมายถึง	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์
"ผู้บริหาร"	หมายถึง	ผู้บริหาร ตามนิยามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 5/2564
"ผู้ถือหุ้นรายใหญ่"	หมายถึง	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ตามนิยามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 5/2564
"พระราชบัญญัติทรัสต์"	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และ ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
"รอบบัญชีของกองทรัสต์"	หมายถึง	รอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์ตามที่กำหนดในข้อ 2.6
"สัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย"	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย ซึ่ง เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้เข้า ทำหรือจะเข้าทำกับตัวแทนขาย (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา ดังกล่าว)
"สัญญาบริหารกลุ่มห้องชุด"	หมายถึง	สัญญาบริหารกลุ่มห้องชุด ซึ่ง เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้เข้า ทำหรือจะเข้าทำกับ HHR (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา ดังกล่าว)

"สัญญารับประกันผลตอบแทน"	หมายถึง	สัญญารับประกันผลตอบแทน ซึ่ง เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้เข้าทำหรือจะเข้าทำกับผู้รับประกันผลตอบแทน (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญาดังกล่าว)
"สัญญา RSTA"	หมายถึง	สัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ระหว่าง เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น และผู้ออกโทเคนดิจิทัล ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
"สำนักงาน ก.ล.ต."	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
"หนังสือชี้ชวน"	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ (ซึ่งส่วนที่ 1 ข้อมูลสำคัญ และส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล ของหนังสือชี้ชวน ซึ่งเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ตามที่ได้แนบมาเป็นเอกสารแนบท้าย 5)
"หุ้นร้อยละ 100"	หมายถึง	หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ไปด้วยจำนวน 2 หุ้น เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายไทยที่กำหนดให้บริษัทต้องมีผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 2 ราย หนึ่งในกรณีที่ไม่ได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ผู้ถือหุ้นอีก 2 หุ้นที่เลือกได้แก่ (1) นางทิพาพรรณ ภัทรวีกกรม และ (2) นายเกร์ อิชยพฤกษ์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์มอบหมาย ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการให้ทรัสต์และบุคคลอันใดที่กำหนดโดยทรัสต์ได้มาซึ่งหุ้นร้อยละ 100 ใน เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น สำเร็จภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายโทเคนดิจิทัล
"เหตุสุดวิสัย"	หมายถึง	เหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดภัยพิบัติโดยไม่สามารถป้องกันได้ แม้บุคคลผู้ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรตามที่อาจคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้นแล้ว
"ทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล"	ให้มีความหมายตามที่ระบุไว้ในวรรค 2 ของข้อ 4.1(ค)	

## 1.2 การตีความ

### ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

- 1.2.1 การอ้างถึงพระราชบัญญัติ บพบบัญญัติ หรือกฎหมาย หมายถึง การอ้างถึงพระราชบัญญัติ บพบบัญญัติ หรือกฎหมายที่ได้มีการแก้ไข หรือตราใช้ใหม่เป็นครั้งคราวไป โดยบพบบัญญัติอื่น (ไม่ว่าจะก่อนหรือหลังวันที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้) และรวมไปถึงกฎหมาย หรือบพบบัญญัติใด ๆ ที่ได้มีการตราใช้ใหม่ (ไม่ว่าจะ



ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือไม่) โดยคำสั่ง พระราชบัญญัติ พระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง ประกาศ บทบัญญัติ หรือกฎหมายลำดับรองภายใต้กฎหมาย หรือบทบัญญัติที่เกี่ยวข้อง

- 1.2.2 การอ้างถึงเอกสารใด (รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้) หมายถึง การอ้างถึงเอกสารดังกล่าวตามที่ได้มีการแก้ไข รวบรวม เพิ่มเติม ปรับปรุง หรือแทนที่เป็นครั้งคราวไป
- 1.2.3 การอ้างถึงข้อความเบื้องต้น ตาราง หรือข้อสัญญา หมายถึง การอ้างถึงข้อความเบื้องต้น ตาราง หรือข้อสัญญาของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และการอ้างถึงย่อหน้าใดในตาราง หมายถึง การอ้างถึงย่อหน้าในตารางนั้น เว้นแต่ได้มีการกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- 1.2.4 เอกสารแนบท้ายที่ได้ลงนามกำกับไว้โดยคู่สัญญา ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ในกรณีที่เกิดการขัดแย้งระหว่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้กับเอกสารอื่น ๆให้นำหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้มาใช้บังคับ อย่างไรก็ตาม หากมีข้อความที่ขัดแย้ง ไม่ตรงกันระหว่างข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้กับเอกสารแนบท้าย คู่สัญญาตกลงให้ข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้มีผลบังคับเหนือข้อความในเอกสารแนบท้ายดังกล่าว
- 1.2.5 นิยามคำว่า "ผู้รับประโยชน์" หรือ "ผู้ลงทุน" ในข้อ 1.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้ตีความรวมถึงผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ที่จะเข้ามาเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ในอนาคต

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีข้อสงสัย คู่สัญญาตกลงให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้มีผลบังคับเหนือความเข้าใจ และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่ทำขึ้นก่อนหน้าเกี่ยวกับการก่อตั้งทรัสต์ระหว่างคู่สัญญา

## 2. การก่อตั้งทรัสต์

### 2.1 ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร

2.1.1 ทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทั้งนี้ การก่อตั้งทรัสต์นี้จะมีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการให้มีกองทรัสต์ โดยดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งหุ้นร้อยละ 100 ในเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น สำเร็จ ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 2.3 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ โดยที่ทรัสต์ตกลงจะจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

2.1.2 กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์ การจัดการกองทรัสต์ จะกระทำโดยทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสต์ตามที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 1

ทั้งนี้ ทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ และมีหน้าที่ในการติดตาม ดูแล รวมถึงตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และหนังสือชี้ชวน โดยการอ้างอิงจากข้อมูลซึ่งผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลส่งมอบให้แก่ทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1(ง) ของเอกสารแนบท้าย 4 <sup>wf</sup>

ส่วนผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักตามที่หนังสือชี้ชวน กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนกำหนด รวมตลอดถึงหน้าที่อื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์นี้

- 2.1.3 ทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังและซื่อสัตย์สุจริตเยี่ยงผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ และด้วยความชำนาญ โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวมและเป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์นี้ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ (ถ้ามี) และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- 2.2 ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์
- 2.2.1 ชื่อ
- ชื่อของกองทรัสต์ซึ่งก่อตั้งขึ้นตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์นี้ คือ ทรัสต์สำหรับธุรกรรม การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ และใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Trust for RealX Investment Tokens หนึ่ง ชื่อของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดเป็นครั้งคราว
- 2.2.2 อายุ
- กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นจนถึงวันที่ครบกำหนดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล (Maturity) หรือเมื่อครบอายุของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ เว้นแต่กรณีที่มีการขยายอายุโครงการโทเคนดิจิทัล ให้กองทรัสต์ยังคงอยู่ จนกว่าจะสามารถจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการได้ทั้งหมด ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน หรือวันที่เลิกกองทรัสต์โดยผลของสัญญา ก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือโดยผลของกฎหมาย
- 2.2.3 ประเภท
- ทรัสต์สำหรับธุรกรรม การเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ ที่มีทรัพย์สินในกองทรัสต์เป็นหุ้นของนิติบุคคลเฉพาะกิจ ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (Passive Trust) ตามประกาศ กร. 23/2564 และกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และกฎหมายทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน
- 2.2.4 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์
- กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ก่อตั้งทรัสต์สำหรับธุรกรรม การเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศ กร. 23/2564 ในการคุ้มครองและเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อมิให้ทรัพย์สินของโครงการถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์นี้ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

## 2.3 วันที่จัดตั้งกองทรัสต์

วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ ได้แก่ วันที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ใน เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น สำเร็จเสร็จสิ้นภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 5.2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ (ซึ่งภายหลังจากการรับโอนดังกล่าว ทรัสต์จะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 2 รายซึ่งทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้งถือหุ้น อีกรายละ 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีสิทธิในฐานะของผู้ถือหุ้นตามที่ทรัสต์กำหนดเท่านั้น) ซึ่งจะเกิดขึ้นภายหลังจาก (ก) การซื้อขายกระแสรายรับ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการขายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการ) สำเร็จตามข้อกำหนดของสัญญา RSTA และ (ข) เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้นำเงินที่ได้รับจากการขายกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ไปซื้อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการจากเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม และได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการ และ (ค) ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น กับกระทรวงพาณิชย์ โดยกำหนดให้การเปิด ปิดบัญชีธนาคาร และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงอำนาจการลงนามในบัญชีธนาคารของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะกระทำได้ก็ต่อเมื่อได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ก่อน

ทั้งนี้ การดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ใน เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ตามวรรคหนึ่ง จะต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

## 2.4 ผู้ก่อตั้งทรัสต์

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ชั้น 12 เอ ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10300 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย หมายเลขโทรศัพท์ 081-260-1000

โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์เป็นผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

## 2.5 ทรัสต์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคารไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า 1 ชั้นที่ 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย หมายเลขโทรศัพท์ 02-949-1500

ทรัสต์เป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กำหนดและได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ตามประกาศ กข. 9/2552 โดยทรัสต์จะดำเนินการในฐานะทรัสต์ตามที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ทรัสต์มีใบอนุญาตการเป็นทรัสต์เลขที่ ท-0042-02 มีผลเมื่อวันที่ 18 กันยายน 2556 และหนังสือจากสำนักงาน ก.ล.ต. เลขที่ กส.ด.ก. 1310/2565 เรื่อง การอนุญาตให้ประกอบธุรกิจการเป็นทรัสต์ของทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 14 มิถุนายน 2565



ทรัสต์ที่ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยตกลงเข้าถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ออนให้แก่อุบัติด้วยใจเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในฐานะผู้รับประโยชน์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือที่อาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป และตามหลักเกณฑ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

2.6 รอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี

3. ผู้รับประโยชน์

ผู้รับประโยชน์ คือ ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

4. ลักษณะพิเศษของทรัสต์ สิทธิของผู้รับประโยชน์

4.1 ลักษณะพิเศษของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ (Trust for RealX Investment Tokens)

เนื่องจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์นั้น เป็นธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรับจากอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ประกาศ กร. 23/2564 และกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการให้มีการก่อตั้งกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ เพื่อคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล และป้องกันมิให้ทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาวะผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ดังนั้น ทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์นั้น มีลักษณะพิเศษแตกต่างจากกองทรัสต์อื่น ๆ ซึ่งก่อตั้งภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจน กฎ ประกาศ หรือคำสั่ง ที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ดังนี้

(ก) สิทธิประโยชน์ของผู้รับประโยชน์

ผู้รับประโยชน์จะไม่ได้รับผลตอบแทนเป็นตัวเงินใด ๆ จากกองทรัสต์โดยตรง นอกจากความคุ้มครองจากการถือกรรมสิทธิ์หุ้นของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ซึ่งเป็นเจ้าของและถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการโดยทรัสต์ เพื่อป้องกันมิให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาวะผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล กล่าวคือ ผู้รับประโยชน์จะไม่ได้รับผลตอบแทนจากกองทรัสต์ แต่จะได้รับผลตอบแทนจากการเป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนเท่านั้น

- (ข) หน่วยทรัสต์ และใบทรัสต์
- ไม่มีหน่วยทรัสต์และไม่มีใบทรัสต์ โดยผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นไปตามรายชื่อที่ระบุไว้ในทะเบียนผู้รับประโยชน์ที่จัดทำขึ้นตามข้อ 4.1(ค) สำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์
- (ค) ทะเบียนผู้รับประโยชน์
- ทะเบียนผู้รับประโยชน์นั้นให้อ้างอิงจากรายชื่อที่สมบูรณ์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งผ่านการตรวจสอบแล้ว ("ทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล") ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ตามที่นิยามไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยนายทะเบียนผู้รับประโยชน์มีหน้าที่จัดทำทะเบียนผู้รับประโยชน์โดยอ้างอิงจากรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ณ เวลาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งนายทะเบียนผู้รับประโยชน์อาจมอบหมายการดำเนินการจัดทำทะเบียนผู้รับประโยชน์ และ/หรือ การเก็บรักษาทะเบียนผู้รับประโยชน์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่นได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. ทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 5.1 ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ หุ้นร้อยละ 100 ใน เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น
- ณ วันที่ทรัสต์ได้รับโอนหุ้นนั้น เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะเป็นเจ้าของและถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการ ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดกระแสรายรับของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์
- ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และหนังสือชี้ชวน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ที่จะต้องโอนหุ้นร้อยละ 100 ใน เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของทรัสต์ เพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ซึ่งภายหลังจากการรับโอนดังกล่าว ทรัสต์จะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 2 รายซึ่งทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้งถือหุ้น อีกรายละ 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีสิทธิในฐานะของผู้ถือหุ้นตามที่ทรัสต์กำหนดเท่านั้น) ซึ่งจะเกิดขึ้นภายหลังจากที่ (1) การซื้อขายกระแสรายรับ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าเช่าและรายได้จากการขายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการ) สำเร็จตามข้อกำหนดของสัญญา RSTA (2) เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้นำเงินที่ได้รับจากการขายกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ไปซื้อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการจากเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม และ (3) ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น กับกระทรวงพาณิชย์ โดยกำหนดให้การเปิด ปิดบัญชีธนาคาร และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงอำนาจการลงนามในบัญชีธนาคารของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะกระทำได้ก็ต่อเมื่อได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ก่อน
- 5.2 ทรัสต์เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์และถือกรรมสิทธิ์ในนามของกองทรัสต์ เพื่อมิให้ทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทรัสต์จึงมิได้มีหน้าที่ในการบริหารจัดการเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่นแต่อย่างใด

## 5.3 การดูแลและเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์

- (ก) แยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย โดยต้องทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันตามสภาพที่เป็นอยู่ (As is where is)
- (ข) เก็บรักษา ตรวจสอบ ดูแลการเบิกจ่าย และจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งดูแลและติดตามสิทธิประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (ค) ทรัสต์จะต้องเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารการทำธุรกรรมซึ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนทั้งหมดไว้ ณ สำนักงานของทรัสต์ เว้นแต่โดยลักษณะของทรัพย์สินนั้นไม่สามารถเก็บรักษาไว้ ณ สำนักงานของทรัสต์ได้ หรือเก็บรักษาทรัพย์สินไว้ที่สำนักงานของผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) ซึ่งทรัสต์แต่งตั้งตามข้อ 5.4
- (ง) ทรัสต์ต้องแจ้งให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทราบโดยฉันทันทีเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์

## 5.4 การตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian)

- (ก) ทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) ซึ่งมีความน่าเชื่อถือและมีคุณสมบัติ เพื่อเป็นผู้ดูแลและเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (ข) การแต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) ต้องทำเป็นสัญญาแต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian Agreement) และแจ้งให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทราบการแต่งตั้งดังกล่าว
- (ค) ทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการแต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian)

## 5.5 การจัดการผลประโยชน์ที่ได้รับจากทรัพย์สินของกองทรัสต์

ทรัพย์สิน ดอกผล และผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยถือเป็นกรรมสิทธิ์ของทรัสต์ ซึ่งถือในนามของกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และการเก็บรักษาผลประโยชน์ที่ได้รับตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ทั้งนี้ การจ่ายผลตอบแทนนั้น เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และหนังสือชี้ชวน


## 6. กรณีผิดนัด

- 6.1 ในกรณีที่เกิดเหตุดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัด 



- (ก) ในกรณีที่ผู้ถือบัตรมีผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และ/หรือ ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ ภายหลังจากคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสที่ทำการจ่ายตามวิธีการคำนวณที่ได้ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ของหนังสือชี้ชวน แต่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่นำมาชำระเงิน ตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาสตามกำหนดชำระที่ระบุในหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่มีผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และ/หรือ ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิภายหลังจากคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสที่ทำการจ่ายตามวิธีการคำนวณที่ได้ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ของหนังสือชี้ชวนเพื่อจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนได้ กรณีดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยวิธีการคำนวณดังกล่าวมีการคำนวณดังต่อไปนี้

ผลตอบแทนรายไตรมาส = กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากเงินมัดจำค่าเช่าห้องชุด (Rental Deposit) – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซม (Maintenance Reserve) – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคล (ถ้ามี) – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล - เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินสดขั้นต่ำ

- (ข) เมื่อเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ตามสัญญา RSTA ติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาสตามกำหนดชำระที่ระบุในหนังสือชี้ชวน หรือ ไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพัน และ/หรือ หน้าที่ของตนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA
- (ค) เมื่อ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น เลิกจ้างตัวแทนขายกลุ่มห้องชุดหรือผู้บริหารกลุ่มห้องชุด หรือ กระทำการหรืองดเว้นกระทำการอันเป็นการผิดสัญญารับประกันผลตอบแทน สัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดและสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการไม่ชำระค่าตอบแทน หรือ หนี้เงินใด ๆ ภายใต้อสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้ ไม่รวมรวมถึงกรณีที่ต้องมีการเลิกจ้างตัวแทนขายกลุ่มห้องชุด หรือผู้บริหารกลุ่มห้องชุด ตามที่กำหนดในสัญญารับประกันผลตอบแทน สัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดและสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย หรือเป็นการเลิกจ้างตัวแทนขายกลุ่มห้องชุด หรือผู้บริหารกลุ่มห้องชุด ซึ่งได้รับมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือหนังสือชี้ชวน
- (ง) เมื่อผู้มีหน้าที่ฯ ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามที่กฎหมายกำหนด หรือมีการเริ่มดำเนินการเพื่อขอฟื้นฟูกิจการของผู้มีหน้าที่ฯ หรือเพื่อขอให้ผู้มีหน้าที่ฯ ตกเป็นผู้ล้มละลายภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (จ) เมื่อมีกฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการที่ขัดแย้งกฎหมาย อันส่งผลให้ผู้มีหน้าที่ฯ ต้องเลิกประกอบกิจการเป็นระยะเวลาติดต่อกันมากกว่า 3 เดือนขึ้นไป เว้นแต่กฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการดังกล่าว เป็นการออกโดยเหตุอันถือได้ว่าเป็นเหตุสุดวิสัยที่ได้เป็นความผิดและอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้มีหน้าที่ฯ เช่น มีภัยพิบัติ โรคระบาด และ/หรือ การจลาจล เป็นต้น
- (ฉ) เมื่อผู้มีหน้าที่ฯ เข้าสู่กระบวนการเลิกกิจการ หรือชำระบัญชี 

- (ข) เมื่อวิธีการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโดยผู้มีหน้าที่ฯ ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- 6.2 เมื่อทรัพย์สินทราบถึงหรือได้รับแจ้งว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ชำระเงินใด ๆ ตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเกินกว่า 1 ไตรมาส หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA เกินกว่า 1 ไตรมาส ให้ทรัพย์สินส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น (กรณี เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น เป็นผู้กระทำผิดหน้าที่) ดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวภายใน 30 วัน
- ทั้งนี้ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลต้องแจ้งให้ทรัพย์สินทราบถึงเหตุผิดนัดข้างต้นทันทีที่ทราบถึงเหตุดังกล่าวโดยไม่ชักช้า
- 6.3 เมื่อเกิดเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.1 ให้ทรัพย์สินดำเนินการดังนี้
- (ก) ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือดำเนินการให้ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ และจ่ายผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้รับประโยชน์ภายใต้ข้อ 6.4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- (ข) เข้าควบคุมการบริหารจัดการ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น (ไม่ว่าโดยการดำเนินการในฐานะผู้ถือหุ้น การเปลี่ยนแปลงและ/หรือแต่งตั้งคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น การเปลี่ยนแปลงอำนาจการลงนามในบัญชีธนาคารของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น การเปลี่ยนตัวคู่สัญญา หรือการเข้าสวมสิทธิ์ในสัญญาที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น มีระหว่างกัน หรือได้เข้าทำกับบุคคลภายนอกซึ่งเกี่ยวข้องทางตรงหรือทางอ้อมกับโครงการโทเคนดิจิทัล การเข้าเป็นผู้มีอำนาจในการออกคำสั่งหรือดำเนินการใด ๆ ตามสัญญาดังกล่าว หรือโดยการดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกัน) ซึ่งอาจรวมถึง การใช้สิทธิในการเลิกสัญญา RSTA การเข้าดำเนินธุรกิจหรือกิจการใด ๆ ซึ่ง เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้ดำเนินอยู่ก่อนที่จะเกิดเหตุผิดนัด และ/หรือ ว่าจ้างบุคคลใดๆ (Outsource) และดำเนินการให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถดำเนินการตามข้อ 6.3(ก) ได้ ทั้งนี้ โดยมากที่สุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและใช้บังคับจะอนุญาต และ/หรือ
- (ค) อาจมีดุลพินิจให้จัดให้มีบัญชีเพื่อรับโอนเงินค่าตอบแทนที่ได้จากการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม หรือกระแสรายรับที่เกิดจากทรัพย์สินโครงการ และแจ้งให้ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น และ/หรือ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทราบเป็นหนังสือถึงรายละเอียดบัญชีดังกล่าว
- (ง) เข้าสวมสิทธิ์ในสัญญาของนายทะเบียนผู้รับประโยชน์ที่ได้เข้าทำกับบุคคลซึ่งเป็นผู้ให้บริการสนับสนุนงานนายทะเบียนผู้รับประโยชน์ ทั้งนี้ โดยมากที่สุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและใช้บังคับจะอนุญาต

## 6.4 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการเนื่องจากมีเหตุผิดนัด

ในกรณีที่ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการโดย เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ เนื่องจากมีเหตุผิดนัด ทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) จัดทำรายงานสรุปทรัพย์สินโครงการคงเหลือหลังจากที่มีเหตุผิดนัด พร้อมทั้งจัดทำแผนการขายทรัพย์สินโครงการทั้งหมด โดยแผนการจำหน่ายทรัพย์สินต้องระบุรายละเอียดรายการห้องชุดที่มีแผนทำการจำหน่าย ช่องทางในการจำหน่าย และมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับ
- (ข) ให้ทรัสต์ชี้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ ซึ่งมีอายุไม่เกิน 12 เดือนเพื่อใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงประกอบการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ในกรณีที่รายงานการประเมินมีอายุเกิน 12 เดือน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลต้องว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. 2 รายเพื่อทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ ทั้งนี้ ราคาขายเฉลี่ยของทรัพย์สินโครงการที่จะทำการขายต้องไม่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายประเมินได้ อย่างไรก็ตาม หากทรัสต์มีความเห็นว่าอาจต้องมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่ราคาเฉลี่ยต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายประเมินได้ ทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- (ค) ทรัสต์อาจพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และบุคคลอื่นใด เพื่อให้คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลแก่ทรัสต์ในการดำเนินการตามข้อ 6.4(ข) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายข้างต้นให้เป็นความรับผิดชอบของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยสามารถเรียกคืนค่าใช้จ่ายจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้
- (ง) เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ หลักจากหักภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทนทรัสต์ ค่าจ้างที่ปรึกษา และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการของทรัสต์ ทั้งที่ต้องจ่ายให้แก่ทรัสต์หรือบุคคลอื่นใด ให้ทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ให้บริการสนับสนุนงานนายทะเบียนผู้รับประโยชน์ชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต่อไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

## 7. การจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์

กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่มีทรัพย์สินในกองทรัสต์เป็นหุ้นของนิติบุคคลเฉพาะกิจซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (Passive Trust) ตามประกาศ กร. 23/2564 และกองทรัสต์สำหรับการถือครองทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการชำระหนี้ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวลธ์ ดั้งนั้นกองทรัสต์นี้จะไม่มีการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ และทรัสต์ไม่มีหน้าที่จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ โดยงบการเงินของทรัสต์จะไม่รวมถึงทรัพย์สินของกองทรัสต์



ทั้งนี้ ทริสต์ยังคงมีหน้าที่แยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทริสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทริสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทริสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทริสต์ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย โดยต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทริสต์

อย่างไรก็ตาม หากมีกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน หรือกฎหมายอื่นใด หรือกรณีคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และ/หรือ ได้เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทริสต์มีหน้าที่ต้องจัดทำงบการเงิน ให้ทริสต์สามารถมอบหมายให้ผู้ก่อตั้งทริสต์ เป็นผู้จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ได้โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยให้ถือว่าการจัดทำงบการเงินดังกล่าวเป็นการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งทริสต์ได้จัดทำแยกต่างหากจากงบการเงินของทริสต์แล้ว

## 8. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์

8.1 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใต้ประกาศหรือคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเอกสารต่าง ๆ ภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้

8.1.1 การจัดส่งรายงานงบการเงินประจำปีของผู้ออกโทเคนดิจิทัลภายใน 2 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

8.1.2 การจัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของผู้ออกโทเคนดิจิทัลภายในระยะเวลา 3 เดือนนับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี


8.1.3 จัดทำรายงานการให้เงินและความคืบหน้าของโครงการโทเคนดิจิทัลตามแผนธุรกิจที่เกี่ยวข้องทุกรอบระยะเวลา 6 เดือนของบัญชี ภายใน 30 วันนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาดังกล่าว

8.1.4 จัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัพย์สินโครงการที่มีการจัดทำล่าสุดภายใน 30 วันนับแต่วันที่การประเมินหรือการสอบทานแล้วเสร็จ

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

8.2 เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดดังต่อไปนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทริสต์ภายใน 3 วัน นับตั้งแต่วันที่รู้ถึงเหตุการณ์นั้น

8.2.1 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการฟื้นฟูกิจการ 

- 8.2.2 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลประสบความสำเร็จอย่างร้ายแรง
- 8.2.3 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลหยุดประกอบกิจการทั้งหมดหรือบางส่วน
- 8.2.4 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์หรือลักษณะการประกอบธุรกิจ
- 8.2.5 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลทำสัญญาให้บุคคลอื่นมีอำนาจทั้งหมดหรือบางส่วนในการบริหารงานของบริษัท
- 8.2.6 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกระทำหรือถูกระงับหรือมีลักษณะเป็นการครอบงำหรือถูกครอบงำกิจการตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- 8.2.7 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลผิดข้อตกลงในการชำระหนี้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของโทเคนดิจิทัลตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- 8.2.8 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อตกลงใด ๆ ที่เกี่ยวกับโทเคนดิจิทัลในสาระสำคัญ
- 8.2.9 เหตุการณ์ที่ทำให้หรืออาจทำให้ต้องยกเลิกโครงการโทเคนดิจิทัล หรือเลิกโครงการ กิจการ หรือแผนธุรกิจที่เกี่ยวข้อง
9. การแต่งตั้ง เงื่อนไข วิธีการเปลี่ยนแปลง และค่าตอบแทนของทรัสต์
- 9.1 คุณสมบัติของทรัสต์
- ทรัสต์ต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้าม และเป็นผู้ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์
- ทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์ขัดแย้งกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- ทั้งนี้ ระหว่างการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ หากปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระตามพระราชบัญญัติทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แจ้งกรณีดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อได้ว่าจะทำให้ทรัสต์สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้ในวัน เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น
- 9.2 การแต่งตั้งทรัสต์
- ทรัสต์ได้รับการแต่งตั้งโดยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ทรัสต์ที่จะได้รับการแต่งตั้งจะต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามข้อกำหนดของหนังสือชี้ชวน
- 9.3 การเปลี่ยนแปลงทรัสต์
- 9.3.1 เหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ 

(ก) ทรรศตฺใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทฤษตฺนี้ หรือพระราชบัญญัติทฤษตฺ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ได้ให้ไว้ในสัญญาก่อตั้งทฤษตฺนี้ ที่มีผลกระทบต่ออย่างร้ายแรงต่อการดูแลจัดการกองทฤษตฺ และทฤษตฺไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ทราบหรือควรทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญา หรือผิดพระราชบัญญัติทฤษตฺ หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตาม ใด ๆ คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหรือโดยสุจริต และยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณีก่อนที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงทฤษตฺ

ทั้งนี้ ในกรณีทฤษตฺฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลง หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ได้ให้ไว้ในสัญญาก่อตั้งทฤษตฺนี้ อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของทฤษตฺ ให้กรณีดังกล่าวไม่ถือเป็นเหตุของการเปลี่ยนแปลงทฤษตฺตามสัญญาก่อตั้งทฤษตฺนี้

(ข) ทฤษตฺถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของทฤษตฺ ทฤษตฺเลิกกิจการสิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล ทฤษตฺมีการชำระบัญชี หรือถูกระงับการดำเนินกิจการ

(ค) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีมติให้เปลี่ยนแปลงทฤษตฺภายใต้หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามเอกสารแนบท้าย 6


(ง) ทฤษตฺขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่เป็นทฤษตฺและไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด

(จ) คณะกรรมการ ก.ล.ต. สั่งพักการประกอบธุรกิจทฤษตฺเป็นการชั่วคราว หรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทฤษตฺ

(ฉ) ทฤษตฺขาดคุณสมบัติในการประกอบธุรกิจเป็นทฤษตฺตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือทฤษตฺมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทฤษตฺ ซึ่งไม่อาจดำเนินการแก้ไขให้ความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นสิ้นไปภายใน 15 วันนับแต่วันที่ขาดคุณสมบัติดังกล่าว เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น

(ช) ทฤษตฺประสงค์จะลาออกจากการทำหน้าที่ โดยแจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ก่อตั้งทฤษตฺ และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน

### 9.3.2 การดำเนินการภายหลังเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทฤษตฺ

เมื่อเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทฤษตฺ ยกเว้นเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทฤษตฺตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3.1(ค) ให้ผู้ก่อตั้งทฤษตฺมีหน้าที่ดำเนินการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการแต่งตั้งทฤษตฺรายใหม่ เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นทฤษตฺของกองทฤษตฺต่อไป โดยวิธีการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน 



ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3.1(ค) ให้ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินดำเนินการแต่งตั้งทรัพย์สินรายใหม่ เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามที่กำหนดโดยมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลดังกล่าว

9.3.3 เมื่อเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน แต่ยังมีอาจแต่งตั้งทรัพย์สินรายใหม่ได้ ให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน ตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3.1 (ก) (ง) (จ) และ (ข) ให้ทรัพย์สินรายเดิมทำหน้าที่ทรัพย์สินต่อไป แต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์ หรือการใช้สิทธิในกองทรัสต์เพื่อมิให้กองทรัสต์เสียหาย เสื่อมค่า หรือไร้ประโยชน์ จนกว่าทรัพย์สินรายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

(ข) ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน ตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3.1 (ข) ให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ผู้ชำระบัญชี หรือบุคคลอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายอื่นในทำนองเดียวกับบุคคลดังกล่าว แล้วแต่กรณี ดำเนินการเกี่ยวกับกองทรัสต์เท่าที่จำเป็นและสมควร จนกว่าทรัพย์สินรายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

9.3.4 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน ทรัพย์สินรายเดิมต้องดำเนินการตามที่จำเป็น เพื่อให้ทรัพย์สินรายใหม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ และเพื่อให้ทรัพย์สินรายใหม่ทราบเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ที่ผ่านมาและที่ต้องทำต่อไป ตลอดจนส่งมอบเอกสารหลักฐาน และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ทรัพย์สินรายใหม่สามารถทำหน้าที่ต่อไปได้ ทั้งนี้ ในการส่งมอบดังกล่าว ให้ทรัพย์สินรายเดิมลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องและครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัพย์สินรายใหม่ และมอบหนังสือดังกล่าวให้ทรัพย์สินรายใหม่เก็บรักษาไว้

ให้ทรัพย์สินรายเดิมดำเนินการตามวรรคหนึ่งให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ทรัพย์สินรายใหม่เข้าปฏิบัติหน้าที่

หากทรัพย์สินรายเดิมมิได้ดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ทรัพย์สินรายใหม่ร้องขอต่อศาลเพื่อให้มีคำสั่งให้ทรัพย์สินรายใหม่ได้มาซึ่งสิทธิเหนือกองทรัสต์ได้

ในกรณีที่ทรัพย์สินรายเดิมมิได้ดำเนินการใด ๆ ตามวรรคหนึ่งเลย หากมีความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ หรือผู้รับประโยชน์ ทรัพย์สินรายเดิมต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหาย ทั้งนี้ หากความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ และทรัพย์สินรายใหม่ยังไม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์ตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ หรือผู้รับประโยชน์อาจเรียกร้องค่าเสียหายจากทรัพย์สินรายเดิมเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ได้

9.3.5 ให้ทรัพย์สินรายใหม่แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบว่าตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัพย์สินรายเดิมภายใน 15 วันนับแต่วันที่ตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัพย์สินรายเดิม พร้อมทั้งแจ้งบุคคลภายนอกที่ตนทราบว่าเป็นคู่สัญญากับทรัพย์สินรายเดิม

- 9.3.6 ในกรณีที่มีเหตุให้ต้องมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ ถ้ามีอาจแต่งตั้งได้ ให้ศาลมีคำสั่งเลิกทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองทรัสต์ โดยได้รับคำตอบแทนตามที่ศาลกำหนดได้
- 9.3.7 การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3 นี้ ไม่ได้มีผลกระทบต่อการใช้ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และไม่มีผลต่อสถานะของกองทรัสต์
- 9.4 คำตอบแทนทรัสต์
- คำตอบแทนทรัสต์จะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 11 ทั้งนี้ คำตอบแทนทรัสต์นี้ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ
10. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- 10.1 ทรัสต์
- ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน หรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สิน และมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ รวมถึงประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง อนึ่ง รายการเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสต์เป็นไปตามเอกสารแนบท้าย 1
- 10.2 ผู้ก่อตั้งทรัสต์
- ผู้ก่อตั้งทรัสต์ให้มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามเอกสารแนบท้าย 2
- 10.3 ผู้รับประโยชน์
- ผู้รับประโยชน์ให้มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามเอกสารแนบท้าย 3
- 10.4 ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล
- ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลให้มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามเอกสารแนบท้าย 4
11. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย
- 11.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น และ/หรือกองทรัสต์ได้ ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควร ซึ่งเกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์โดยตรง อันได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการใด ๆ เพื่อการก่อตั้งทรัสต์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้ในตารางด้านล่างนี้ ซึ่งจะเรียกเก็บจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ/หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น และ/หรือกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในตารางดังกล่าว และในการกำหนด

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงกันในแต่ละคราว แยกต่างหากออกจากสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินนี้ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่รวมภาษีใด ๆ ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเป็นผู้รับผิดชอบในภาษีที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ	อัตราเรียกเก็บ	ผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย
ค่าตอบแทน/ค่าธรรมเนียมทรัพย์สินตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล (10 ปี)	ปีที่ 1 = 4.25 ล้านบาท ปีที่ 2 = 3.75 ล้านบาท ปีที่ 3 = 3.75 ล้านบาท ปีที่ 4 = 3.75 ล้านบาท ปีที่ 5 = 3.75 ล้านบาท ปีที่ 6 = 3.25 ล้านบาท ปีที่ 7 = 3.25 ล้านบาท ปีที่ 8 = 3.25 ล้านบาท ปีที่ 9 = 3.25 ล้านบาท ปีที่ 10 = 3.25 ล้านบาท	ผู้ออกโทเคนดิจิทัล
ค่าตอบแทน/ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน กรณีที่มีการขยายระยะเวลาในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน	1. กรณีที่ทรัพย์สินโครงการเหลือมากกว่า 50 ห้องชุด ปีละ 3.25 ล้านบาท 2. กรณีที่ทรัพย์สินโครงการเหลือน้อยกว่าหรือเท่ากับ 50 ห้องชุด ปีละ 2.50 ล้านบาท	ผู้ออกโทเคนดิจิทัล
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน หรือที่ปรึกษาอื่น ๆ	ตามที่จ่ายจริง	ผู้ออกโทเคนดิจิทัล
ค่าตอบแทน/ค่าธรรมเนียมของทรัพย์สินในกรณีมีเหตุผิดนัด	ปีละ 12.00 ล้านบาท	ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียลเอสเตท อินทิเกรชั่น และ/

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ	อัตราเรียกเก็บ	ผู้รับผิดชอบ ค่าใช้จ่าย
		หรือ กองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงินที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน หรือที่ปรึกษา อื่นๆ ในกรณีพิเศษ	ตามที่จ่ายจริง	ผู้ออกโทเคน ดิจิทัล และ/ หรือ เรียล เอสเตท อินทิ เกรชั่น และ/ หรือ กองทรัสต์

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดใน  
ทำนองเดียวกัน โดยค่าธรรมเนียมทรัสต์จะชำระเป็นรายเดือน

12. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา
  - 12.1 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่ง  
กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน
  - 12.2 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ต้องมีนัยสำคัญ ซึ่งเป็นเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ต้องได้รับมติ  
ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามหลักเกณฑ์การขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน เว้นแต่เป็นการ  
แก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์
  - 12.3 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในประเด็นที่ไม่มีนัยสำคัญและไม่กระทบสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือเป็นการ  
แก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของผู้ถือ  
โทเคนดิจิทัล
  - 12.4 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบ หรือคำสั่งในกรณีที่  
คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใด ที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย  
ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย  
ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญา  
ฉบับนี้ได้ตามที่เห็นสมควร เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือ  
แก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล
  - 12.5 หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้รับประโยชน์  
มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม และไม่กระทบสิทธิของผู้รับประโยชน์โดยรวมในทางที่ทำให้ผู้รับประโยชน์



- เสียประโยชน์ เช่น การปรับเปลี่ยนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายลดลง ให้ทรัพย์สินมีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ได้ตามที่เห็นสมควรโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล
13. การสิ้นสุดของสัญญาและการเลิกกองทรัสต์
- 13.1 คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดผูกพันใด ๆ คู่สัญญาโดยคู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้อง ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ คู่สัญญาฝ่ายอื่น ในกรณีที่ก่อนวันที่มีการจัดตั้งกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ยกเลิก หรือแสดงเจตนาว่าไม่ประสงค์ที่จะออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลอีกต่อไป หรือเป็นที่แน่ชัดว่าการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลไม่อาจสำเร็จลงได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม
- 13.2 เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์ได้ต่อเมื่อพ้นกำหนด 15 วันนับแต่วันที่ได้แจ้งให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และประกาศให้ผู้ลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- (ก) เมื่อไม่มีทรัพย์สินของกองทรัสต์เหลืออยู่เนื่องจากการดำเนินการตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
  - (ข) เมื่อครบกำหนดอายุโครงการ (Maturity) ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ (เว้นแต่กรณีที่มีการขยายอายุโครงการโทเคนดิจิทัล) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเสร็จสิ้นโดยไม่มีทรัพย์สินโครงการเหลืออยู่ และได้มีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและสัญญา ก่อตั้งทรัสต์นี้เรียบร้อยแล้ว
  - (ค) เมื่อมีมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และ หนังสือชี้ชวน
  - (ง) เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์ แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้
  - (จ) เหตุระงับสิ้นไปของกองทรัสต์ ตามมาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือเหตุอื่นตามที่กำหนดใน พระราชบัญญัติทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
14. การคืนเงินใด ๆ ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล การชำระบัญชีของกองทรัสต์ การรวบรวม จำหน่าย และ จัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด
- 14.1 ในกรณีที่กองทรัสต์สิ้นสุดลง และมีกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน หรือกฎหมายอื่นใด หรือกรณีคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และ/หรือ ได้เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน กำหนดให้ทรัสต์ต้องดำเนินการชำระบัญชีของ กองทรัสต์ ให้ทรัสต์จะมีหน้าที่ในการดำเนินการชำระบัญชี หรือจัดให้มีผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่ชำระสะสาง หนี้สินและค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงจะจัดให้มีการชำระค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทน และหนี้สินใด ๆ ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยให้ทรัสต์เป็นอันหลุดพ้น จากหน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้เมื่อได้มีการโอนทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับไปยัง บุคคลซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์กำหนดเรียบร้อยแล้ว ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ๗

- (ก) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน
- (ข) ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร ที่ต้องชำระและที่ค้างชำระ
- (ค) ค่าตอบแทนของบุคคลตามมาตรา 29 หรือมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้รับประโยชน์ตามมาตรา 44 วรรคสาม มาตรา 45 หรือมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ที่ทรัสต์มีสิทธิเรียกเอาจากกองทรัสต์ได้โดยชอบตามกฎหมาย และค่าตอบแทนค่าธรรมเนียมทรัสต์
- (ง) หนี้ย่่างอื่น

หากกองทรัสต์สิ้นสุดลง เนื่องจากทรัสต์เลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย และไม่สามารถแต่งตั้งทรัสต์ิรายใหม่ เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ผู้ชำระบัญชีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณี เป็นผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ในการรวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้น

#### 15. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร และส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามีผล

15.1 ภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์ หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือ

15.2 นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร

#### หากส่งให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด

ที่อยู่: 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ชั้น 12 เอ ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330


โทรศัพท์: [REDACTED]

อีเมล: [REDACTED]

บุคคลที่ติดต่อ: [REDACTED]

#### หากส่งให้ทรัสต์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่อยู่: เลขที่ 18 อาคารไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า 1 ชั้นที่ 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 



โทรศัพท์: ██████████  
 อีเมล: ██████████  
 บุคคลที่ติดต่อ: ██████████

หากส่งให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด

ที่อยู่: เลขที่ 18 อาคารไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า เวสต์ เอ ชั้น 2 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร  
 กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์: ██████████  
 อีเมล: ██████████  
 บุคคลที่ติดต่อ: ██████████

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือ ภายใน 7 วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

16. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความหรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินนี้

17. ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญานี้

ในกรณีที่มีข้อตกลง เนื้อหา หรือข้อสัญญาอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในสัญญานี้ ให้ถือเอาข้อกำหนดในสัญญานี้เป็นสำคัญ โดยให้ข้อกำหนดในสัญญานี้มีผลบังคับใช้เหนือข้อตกลง เนื้อหา หรือข้อสัญญาที่ขัดหรือแย้งดังกล่าว

18. การใช้สิทธิของคู่สัญญา

การกำหนดเวลาหรือการขยายเวลาเพื่อให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งกระทำการตามหน้าที่และความผูกพันตามสัญญานี้ หรือเพื่อแก้ไขการผิดสัญญาใด ๆ มิให้ถือว่าเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายที่กำหนดเวลาหรือขยายเวลาให้ ทั้งนี้ การสละสิทธิที่มีผลสมบูรณ์จะต้องกระทำโดยชัดแจ้งเป็นหนังสือและบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาอีกฝ่าย

19. กฎหมายที่ใช้บังคับ / การระงับข้อพิพาท

สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย 

w

ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญานี้ ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่าง  
คู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ


[หน้าต่อไปเป็นหน้าลงนาม]

## เอกสารแนบท้าย 1

## สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสต์

1. สิทธิ
  - 1.1 ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เอง หรือประโยชน์ของผู้อื่น โดยทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็น การขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
    - (ก) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว
    - (ข) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์
    - (ค) การเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ การดำเนินการที่สอดคล้องกับข้อกำหนดของหนังสือชี้ชวน
  - 1.2 การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
    - (ก) การทำธุรกรรมที่มีเรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
    - (ข) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
    - (ค) กรณีอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัว โดยไม่ผูกพันกองทรัสต์


เมื่อทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดแห่งสัญญานี้แล้ว ให้ทรัสต์เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง และต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ กข. 1/2553
  - 1.3 การตัดสินใจใด ๆ ของทรัสต์ในการปฏิบัติในขอบเขตอำนาจหน้าที่ซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หากทรัสต์ได้กระทำไปด้วยความสุจริตและความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพแล้วให้ถือเป็นที่สุด
2. หน้าที่และความรับผิดชอบ
  - 2.1 ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) 

- 2.2 ในกรณีที่ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ถือหุ้นของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ในการแต่งตั้งกรรมการของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ให้ทรัสต์พิจารณาตามคุณสมบัติของกรรมการที่มีการระบุไว้ในข้อบังคับของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ซึ่งการแต่งตั้งกรรมการของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่นโดยทรัสต์เป็นการตรวจสอบว่าคุณสมบัติของ กรรมการเป็นไปตามข้อบังคับของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น เท่านั้น
- 2.3 ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลดำเนินการให้เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน รวมทั้งกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การสอบถามการจ่ายผลตอบแทนให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- 2.4 ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลกระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามหนังสือชี้ชวน แผนธุรกิจ สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์ ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (ก) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (ข) ดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นตามที่เห็นสมควร รวมถึงแต่ไม่จำกัด เพียงการฟ้องร้องดำเนินคดีหรือการดำเนินการทางกฎหมายอื่นใดที่จำเป็นเพื่อติดตามและเรียกชดเชย ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เพื่อให้ทรัสต์สามารถแจกจ่ายเงินหรือผลประโยชน์ จากการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้รับประโยชน์ได้ตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.5 หากมีการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย
- (ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามหนังสือชี้ชวน แผนธุรกิจ สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- (ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบว่ากรดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การ ดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ แผนธุรกิจ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ค) เข้าร่วมประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี)
- ในกรณีที่เป็นการส่งหนังสือขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทรัสต์ต้องจัดให้มีช่องทางสำหรับการตอบข้อซักถาม ให้ความเห็น ทักท้วง และแจ้งต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามวรรคหนึ่งด้วย
- 2.6 ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือโทเคน ดิจิทัล ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความ ซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ใน ฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
- 2.7 ภายใต้นับตั้งแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ รวมตลอดจนพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่ เกี่ยวข้องอื่นใดของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้ W



- (ก) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์ อันสืบเนื่องมาจากการจัดการของทรัสต์ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ให้ตกเป็นโมฆะ
- (ข) แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ รวมทั้งระบุในเอกสารการทำนิติกรรมหรือธุรกรรมดังกล่าวว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (ค) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่
- (ง) ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือเกิดเหตุอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน ทรัสต์มีสิทธิดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือดำเนินการให้ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัดจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ และ/หรือ เข้าควบคุมการบริหารจัดการ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ตามที่กำหนดไว้ในและข้อ 2.7(ง) ของเอกสารแนบท้าย 1 และ ข้อ 6.3 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ โดยการกระทำดังกล่าวถือเป็นการกระทำเพื่อชำระบัญชีของกองทรัสต์จึงไม่จำเป็นต้องขออนุมัติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- (จ) เมื่อทรัสต์ทราบถึงหรือได้รับแจ้งว่ามีเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1(ก) หรือ (ข) หรือ (ค) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้ทรัสต์ส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- (ฉ) ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทรัสต์มีสิทธิเข้าควบคุมการบริหารจัดการ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น (ไม่ว่าโดยการดำเนินการในฐานะผู้ถือหุ้น การเปลี่ยนแปลงและ/หรือแต่งตั้งคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น การเปลี่ยนแปลงอำนาจการลงนามในบัญชีธนาคารของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น การเปลี่ยนตัวคู่สัญญาหรือการเข้าสวมสิทธิในสัญญาที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น มีอยู่ระหว่างกัน หรือที่ได้เข้าทำกับบุคคลภายนอกซึ่งเกี่ยวข้องทางตรงหรือทางอ้อมกับโครงการโทเคนดิจิทัล การเข้าเป็นผู้มีอำนาจในการออกคำสั่งหรือดำเนินการใด ๆ ตามสัญญาดังกล่าว หรือโดยการดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกัน) ซึ่งอาจรวมถึง การใช้สิทธิในการเลิกสัญญา RSTA การเข้าดำเนินธุรกิจหรือกิจการใด ๆ ซึ่ง เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้ดำเนินอยู่ก่อนที่จะเกิดเหตุผิดนัด และ/หรือ ว่าจ้างบุคคลใดๆ (Outsource) และดำเนินการให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถดำเนินการตามข้อ 6.3(ก) ได้ ทั้งนี้ โดยมากที่สุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและใช้บังคับจะอนุญาต อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ไม่เกิดเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทรัสต์ยังคงมีสิทธิออกเสียงในฐานะผู้ถือหุ้นของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้ตามกฎหมาย
- (ช) ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทรัสต์อาจมีดุลพินิจให้จัดให้มีบัญชีเพื่อรับโอนเงินค่าตอบแทนที่ได้จากการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่ว่าทางตรงหรือ

ทางอ้อม หรือกระแสรายรับที่เกิดจากทรัพย์สินโครงการ และแจ้งให้ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น และ/หรือ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทราบเป็นหนังสือถึงรายละเอียดบัญชีดังกล่าว

- (ข) ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้ทรัสต์เข้าสวมสิทธิในสัญญาของนายทะเบียนผู้รับประโยชน์ที่ได้เข้าทำกับบุคคลซึ่งเป็นผู้ให้บริการสนับสนุนงานนายทะเบียนผู้รับประโยชน์ ทั้งนี้ โดยมากที่สุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและใช้บังคับจะอนุญาต
- (ฅ) งดเว้นการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ เว้นแต่เข้าช้อยกเว้นที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- (ญ) ตรวจสอบให้การดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม และ/หรือทรัพย์สินโครงการ เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยอาศัยข้อมูลที่ได้รับจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัล และแจ้งคัดค้านหากการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทรัพย์สินโครงการ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม ไม่เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
- (ฎ) ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และชำระคืนเงินใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- (ฏ) ควบคุมดูแลให้มีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และหนังสือชี้ชวน
- (ฐ) ทำหน้าที่รวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลง โดยต้องชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- (ฑ) ดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดีหรือดำเนินการทางกฎหมายอื่นใดที่จำเป็นเพื่อติดตามและเรียกวงค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากบุคคลใด เพื่อดำเนินการตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้กำหนด และ/หรือ เพื่อบังคับชำระหนี้ภายใต้ข้อตกลงหรือสัญญาใดจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้ทรัสต์สามารถแจกจ่ายเงินหรือผลประโยชน์จากการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้รับประโยชน์ได้ตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ฒ) จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรับรองงานในความรับผิดชอบของทรัสต์ได้อย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศ กำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้
1. การจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และพระราชบัญญัติทรัสต์
  2. การเก็บรักษาทรัพย์สินโดยมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่น หรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ 



3. การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่าย และหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
4. การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และพระราชบัญญัติทรัสต์ และมีให้มีการทุจริตต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล
5. การแยกทรัพย์สินและงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่นหรือของทรัสต์ โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี ในกรณีที่มีกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน หรือกฎหมายอื่นใด หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และ/หรือ ได้เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดทำงบการเงิน โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมอบหมายให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการแทนได้
6. จัดให้มีช่องทางสำหรับการตอบข้อซักถาม ให้ความเห็น ทักท้วง และแจ้งต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล สำหรับกรณีการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อกระทำการต่าง ๆ

2.8 ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ต่อไปนี้ กรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา

- (ก) ดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และให้ส่งสำเนาซึ่งได้แกะนั้นให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงนาม หรือวันที่มีการแก้ไข ตามแต่กรณี
- (ข) ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตามข้อ 12 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้รับประโยชน์โดยรวม
- (ค) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และ/หรือ การก่อตั้งกองทรัสต์ที่ออกตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และพระราชบัญญัติทรัสต์ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง และสัญญามีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง

2.9 จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้รับประโยชน์โดยรวม กรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

2.10 แก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสต์กับกองทรัสต์ให้สิ้นไป หากไม่สามารถแก้ไขแล้วเสร็จภายในระยะเวลาอันสมควรให้ทรัสต์แจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบถึงเหตุความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยละเอียด

และให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีมติเปลี่ยนแปลงทรัสต์ และดำเนินการเพื่อให้มีทรัสต์รายใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 3 ของเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง การพิจารณาว่าทรัสต์มีประโยชน์ขัดแย้งกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์หรือไม่นั้น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 3 ของเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

- 2.11 ดำเนินการเก็บหรือจ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ อันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงหักภาษี ณ ที่จ่าย ที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามที่กฎหมายกำหนด
- 2.12 ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 14 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้แต่งตั้งผู้ก่อตั้งทรัสต์ทำหน้าที่ชำระบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ชำระบัญชีได้ ให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการจัดหาบุคคลอื่นใด ซึ่งมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดเข้ามาทำหน้าที่ชำระบัญชีของกองทรัสต์แทนได้
3. ความเป็นอิสระของทรัสต์
- 3.1 ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ และจะรับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์มิได้

- (ก) เป็นผู้ถือหุ้นในผู้ออกโทเคนดิจิทัลเกินร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- (ข) มีผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นผู้ถือหุ้นในทรัสต์เกินร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสต์
- (ค) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- (ง) มีกรรมการหรือผู้บริหารของทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับกรรมการหรือผู้บริหารของผู้ออกโทเคนดิจิทัล (เว้นแต่กรณีที่ทรัสต์ เข้าควบคุมการบริหารจัดการผู้ออกโทเคนดิจิทัล ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.3 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้)
- (จ) มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลในลักษณะทำนองเดียวกับ (ก) ถึง (ง) หรือในลักษณะอื่นอย่างมีนัยสำคัญในประการที่อาจเป็นเหตุให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่

ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสต์ดำเนินการ ดังนี้

- (ก) แจ้งกรณีดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อถือได้ว่าจะทำให้ทรัสต์สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้ในวัน แต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น
- (ข) แก้ไขให้ความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นสิ้นไป และหากไม่สามารถแก้ไขได้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามสมควร ให้ทรัสต์แจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบถึงเหตุแห่งการขาดความเป็นอิสระโดยละเอียด และ

ให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีมติเปลี่ยนแปลงทรัสต์ และดำเนินการเพื่อให้มีทรัสต์รายใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3.2 ทรัสต์จะถือโทเคนดิจิทัลที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์นั้นได้ไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้

(ก) ร้อยละ 50 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(ข) ร้อยละ 50 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโทเคนดิจิทัลแต่ละชนิด

การคำนวณอัตราการถือโทเคนดิจิทัลตามวรรคหนึ่ง ให้นำรวมโทเคนดิจิทัลที่ถือโดยกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสต์ด้วย

4. ความรับผิดชอบของทรัสต์

4.1 ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ผู้รับประโยชน์ หรือบุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ของผู้รับประโยชน์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หนังสือชี้ชวน ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี)

4.2 ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ผู้รับประโยชน์ หรือบุคคลใด ๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใด ๆ ของผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือของบุคคลอื่นใด หากว่าทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หนังสือชี้ชวน และพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว

4.3 ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ผู้รับประโยชน์ หรือบุคคลใด ๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใด ๆ ของตน ซึ่งเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยไม่สุจริต และ/หรือ ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

5. การชดเชยความเสียหายให้แก่ทรัสต์

5.1 ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินชดเชยความเสียหาย ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาอื่นใด ซึ่งทรัสต์ได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และความรู้ความสามารถของที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาอื่นใดดังกล่าว ตลอดจนการรับผิดชอบใช้จากทรัพย์สินโครงการสำหรับความรับผิดใด ๆ อันทรัสต์ได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทรัสต์อย่างถูกต้องเหมาะสมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หนังสือชี้ชวน และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการฟ้องร้องดำเนินคดีหรือการดำเนินการทางกฎหมายอื่นใดที่จำเป็นเพื่อติดตามและเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากบุคคลใด ทั้งนี้ เพื่อให้ทรัสต์สามารถแจกจ่ายเงินหรือผลประโยชน์จากการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้รับประโยชน์ได้ตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง) ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ

5.2 ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ เงินชดเชยความเสียหาย และการรับผิดชอบใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึงความรับผิดอันเป็นผลมาจากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใด ๆ ของผู้ที่ทรัสต์ได้มอบอำนาจ หรือตัวแทนหรือบุคคล ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทรัสต์ด้วย w

## 5.3 เงินชดใช้ความเสียหายตามข้อนี้

- (ก) เป็นเงินที่ทรัสต์เพิ่งได้รับเพิ่มเติมจากเงินชดใช้ความเสียหายอื่นใดที่ทรัสต์มีสิทธิได้รับตามกฎหมาย
- (ข) ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังจากที่ทรัสต์พ้นจากตำแหน่ง หรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์



## เอกสารแนบท้าย 2

## สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ก่อตั้งทรัสต์

## 1. สิทธิ

(ก) ผู้ก่อตั้งทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จาก และดำเนินการใด ๆ โดยอาศัย

1. ความเห็นหรือคำแนะนำจากที่ปรึกษากฎหมายในการตีความสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือเอกสารอื่นใด (ไม่ว่าจะเป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นตามข้อกำหนดแห่งกฎหมายหรือไม่ก็ตาม) รวมทั้งความเห็นหรือคำแนะนำโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับกองทรัสต์
2. คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล วาณิชธนกิจ นักการบัญชี ผู้ตรวจสอบบัญชี ผู้ประเมินราคา และบุคคลอื่นใดที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ขอคำปรึกษา และผู้ก่อตั้งทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ขอคำปรึกษานั้น
3. เอกสารที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นเอกสารต้นฉบับถูกต้องแท้จริง หรือสำเนาเอกสารอันแสดงถึงการที่ผู้รับประโยชน์แต่งตั้งบุคคลให้เป็นตัวแทนในการดำเนินการใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และ
4. เอกสารอื่นใดที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับและเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์มีเหตุอันสมควรที่จะใช้เอกสารเหล่านั้น

(ข) ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบหากว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการโดยสุจริตและระมัดระวัง โดยปราศจากความประมาทเลินเล่อ และอาศัยความเห็น คำแนะนำ คำชี้แจง ข้อมูลหรือเอกสารที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับตามข้อ 1 ของเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ นอกจากนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์สามารถอ้างหรือใช้ลายมือชื่อใด ๆ ที่ได้รับโดยไม่จำเป็นต้องตรวจสอบเพิ่มเติม หากว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพแล้ว และเห็นว่าไม่มีเหตุผลให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อเหล่านั้น


(ค) ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีสิทธิดำเนินการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลในเรื่องสำคัญใด ๆ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลเห็นสมควรให้ขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้าย 8 (หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล) ของหนังสือชี้ชวน

## 2. หน้าที่และความรับผิดชอบ

2.1 ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้มีกองทรัสต์โดยดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งหุ้นร้อยละ 100 ใน เรียด เอสเตท อินทิเกรชั่น สำเร็จ (ซึ่งจะเกิดขึ้นภายใน 15 วันนับแต่วันที่เปิดการเสนอขายโทเคนดิจิทัล ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 2.3 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้) โดยทรัสต์จะป้องกันมิให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน ทั้งนี้ ทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ถือหุ้นของเรียด เอสเตท อินทิเกรชั่น เฉพาะที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 1 ข้อ 2.7(จ) เท่านั้น

2.2 ผู้ก่อตั้งทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้รับประโยชน์โดยรวม และเป็นไปตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทุนทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์อาจมอบหมายให้นายทะเบียนผู้รับประโยชน์ทำหน้าที่

- (ก) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทุนทรัสต์ ข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ให้แก่ทรัสต์ และผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- (ข) ผู้ก่อตั้งทรัสต์ต้องประสานงานกับทรัสต์และทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่าง ๆ รวมทั้งความถี่ และระยะเวลาที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ต้องนำส่งข้อมูล และเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทุนทรัสต์
- (ค) จัดทำ ตรวจสอบ และตรวจสอบสัญญา ข้อตกลง และเอกสารอื่นใดที่ทรัสต์จะต้องลงนาม เพื่อให้กองทุนทรัสต์ดำเนินการลงทุน หรือจำหน่ายการลงทุน หรือทำธุรกรรมใด ๆ ในนามของกองทุนทรัสต์
- (ง) ผู้ก่อตั้งทรัสต์และนายทะเบียนผู้รับประโยชน์จะร่วมกันดำเนินการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- (จ) การบริหารจัดการกองทุนทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ก่อตั้งทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หนังสือชี้ชวน พระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (ฉ) ต้องไม่กระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนทรัสต์ เว้นแต่ หนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ จะอนุญาตให้กระทำได้โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย
- (ช) แจ้งให้ทรัสต์ทราบโดยพลันเมื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีข้อพิพาทที่สำคัญ ถูกฟ้องร้อง ถูกดำเนินคดี หรือถูกกล่าวโทษโดยสำนักงาน ก.ล.ต. หรือมีเหตุให้เชื่อว่าถูกฟ้องเป็นจำเลย ถูกดำเนินคดี หรือถูกกล่าวโทษ ซึ่งส่งผลกระทบต่อโครงการออกโทเคนดิจิทัล และส่งข้อมูลรายงานความคืบหน้าให้ทรัสต์ที่ทราบเป็นระยะ พร้อมให้ข้อมูลและรายละเอียดตามที่ทรัสต์ร้องขอ
- (ซ) ส่งเอกสารใด ๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอเพื่อการตรวจสอบการดำเนินงานของผู้ก่อตั้งทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- (ฅ) จัดทำงบการเงินกองทุนทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมี การตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. 



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

3. หน้าที่ของทรัสต์กรณีผู้ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ไม่ว่าในกรณีใด ๆ หากผู้ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็น เพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้รับประโยชน์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้

4. การจำกัดความรับผิดของผู้ก่อตั้งทรัสต์

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่ต้องรับผิดต่อผู้รับประโยชน์ หากการกระทำหรืองดเว้นการกระทำของทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ไม่เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือคำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะมมีผลบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่ นอกจากนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่ต้องรับผิดในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญาของผู้ก่อตั้งทรัสต์นี้ได้

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่ต้องรับผิดต่อผู้รับประโยชน์ หากการกระทำหรืองดเว้นการกระทำของผู้ก่อตั้งทรัสต์ตามข้อ 2 ของเอกสารแนบท้าย 2 นี้ (แล้วแต่กรณี) เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือคำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะมมีผลบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่ นอกจากนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่ต้องรับผิดในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญาของผู้ก่อตั้งทรัสต์นี้ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย

## เอกสารแนบท้าย 3

## สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้รับประโยชน์

## 1. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้รับประโยชน์

- (ก) การเป็นผู้รับประโยชน์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้รับประโยชน์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่น ๆ ระหว่างทรัสต์และผู้รับประโยชน์ และในระหว่างผู้รับประโยชน์ด้วยกัน
- (ข) การเป็นผู้รับประโยชน์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น
- (ค) ผู้รับประโยชน์จะไม่ได้รับผลตอบแทนเป็นตัวเงินใด ๆ จากกองทรัสต์โดยตรง นอกจากความคุ้มครองจากการถือกรรมสิทธิในหุ้นของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยทรัสต์ เพื่อป้องกันมิให้ทรัพย์สินโครงการของกองทรัสต์ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล กล่าวคือ ผู้รับประโยชน์จะไม่ได้รับผลตอบแทนจากกองทรัสต์ แต่จะได้รับผลตอบแทนจากการเป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนเท่านั้น
- (ง) การเป็นผู้รับประโยชน์ไม่ทำให้ผู้รับประโยชน์หรือบุคคลอื่นใดมีสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด ผู้รับประโยชน์มีเพียงสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน มติผู้ถือโทเคนดิจิทัล สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่าย จ่าย โอน ไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด
- (จ) ผู้รับประโยชน์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และหนังสือชี้ชวน
- (ฉ) สิทธิประโยชน์อื่น ๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

## เอกสารแนบท้าย 4

## สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

## 1. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

- (ก) ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และใช้ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญ ด้วยความเอาใจใส่และระมัดระวังตามมาตรฐานหรือเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างเป็นธรรม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หนังสือชี้ชวน และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)
- (ข) ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่กลั่นกรองความครบถ้วนถูกต้องของแบบแสดงรายการ ข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและร่างหนังสือชี้ชวน และติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลดำเนินการให้เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้ความช่วยรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
1. ดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  2. ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  3. ให้ความช่วยเหลือผู้ก่อตั้งทรัสต์ในการดำเนินการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล การแจ้ง หรือประกาศให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบถึงข้อมูลต่าง ๆ
- (ค) ให้ความช่วยเหลือแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลในการสอบถามกระบวนการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามวิธีการที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
- (ง) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่กำหนด

ข้อมูลที่ต้องนำส่ง	ระยะเวลาที่ต้องนำส่ง
1. ร่างหนังสือชี้ชวน	ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่ลงนามใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
2. แบบฟอร์มการจ่ายเงินตามรูปแบบที่กำหนด โดยธนาคารพาณิชย์ ซึ่งมีรายละเอียดข้อมูลของผู้ถือโทเคนดิจิทัล	ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันครบกำหนดจ่าย ผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล
3. งบการเงินของกองทรัสต์ (เฉพาะในกรณี ที่ทรัสต์ต้องมีหน้าที่จัดทำงบการเงิน ภายใต้ กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัล	ภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลา บัญชีของกองทรัสต์

ฟ

u

ข้อมูลที่ต้องนำเสนอ	ระยะเวลาที่ต้องนำเสนอ
<p>ต่อประชาชน หรือกฎหมายอื่นใด หรือกรณี คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง ได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และ/หรือ ได้เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดทางการเงิน โดยทรัสต์สามารถมอบหมายให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ เป็นผู้จัดทางการเงินของกองทรัสต์ด้วย ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ได้ โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต จากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยทรัสต์สามารถมอบหมายให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์เป็นผู้จัดทางการเงินของกองทรัสต์ได้</p>	
<p>4. ข้อมูลอื่นใดตามที่ทรัสต์ร้องขอ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ทะเบียนผู้รับประโยชน์) ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ของผู้ให้บริการระบบเสนอขาย โทเคนดิจิทัลตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้</p>	<p>ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ทรัสต์ร้องขอ</p>

เอกสารแนบท้าย 5

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล  
และร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์



## เอกสารแนบท้าย 6

## หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล

การขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกระทำโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในเอกสารนี้ โดยที่มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งได้มาโดยชอบจากการดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบนี้ จะผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายไม่ว่าจะร่วมลงมติหรือไม่ก็ตาม

## 1. มติ

## 1.1 มติทั่วไป

เรื่องดังต่อไปนี้จะกระทำได้อต่อเมื่อได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ขององค์ประกอบที่จำเป็นในการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามข้อ 2.4 ของเอกสารแนบนี้ ("องค์ประกอบที่จำเป็น")

- ก) การเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินในกองทรัสต์
- ข) การจำหน่ายทรัพย์สินเกินจำนวนสูงสุดที่กำหนดไว้หรือที่จะได้จำนวนสำหรับปีนั้น ๆ ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
- ค) การกำหนดค่าตอบแทนเพิ่มเติมให้ HHR หรือบริษัทบริหารจัดการทรัพย์สิน (Property Manager) อื่นที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะว่าจ้าง
- ง) การดำเนินการใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้หมดภายใน 2 ปีนับแต่วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ
- จ) เรื่องสำคัญอื่นใด ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลเห็นสมควรให้ขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ
- ฉ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อ ก) ถึง จ)

## 1.2 มติพิเศษ

เรื่องดังต่อไปนี้จะกระทำได้อต่อเมื่อได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็น

- ก) การขายหรือจำหน่ายไปซึ่งหุ้นในเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่นโดยทรัสต์ หรือการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินของโครงการโดยเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่นเฉพาะในกรณีซึ่งนอกเหนือจากขอบเขตที่กำหนดไว้แล้วในหนังสือชี้ชวน
- ข) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทน หรือการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- ค) การแก้ไข เปลี่ยนแปลง ต่ออายุ หรือยกเลิกสัญญาที่สำคัญในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างมีนัยสำคัญ เช่น สัญญารับประกันผลตอบแทน หรือสัญญาบริหารกลุ่มห้องชุด
- ง) การเลิกกองทรัสต์ นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์



จ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อ ก) ถึง ง)

## 2. วิธีการขอมติ

### 2.1 หนังสือขอมติ

หนังสือขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องมีรายละเอียดและข้อมูลของเรื่องที่จะเสนอขอมติเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือโทเคนดิจิทัล พร้อมมติที่จะขอให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอนุมัติ วิธีการลงมติ วิธีการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม และช่วงเวลาที่เปิดให้สอบถามข้อมูล วันและช่วงเวลาที่เปิดให้ลงมติทางอิเล็กทรอนิกส์ ("หนังสือขอมติ")

### 2.2 วันกำหนดสิทธิ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งวันและเวลาซึ่งจะเป็นวันกำหนดสิทธิให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ณ วันเวลาดังกล่าวซึ่งจะเป็นผู้มีสิทธิลงมติในเรื่องที่จะขอมติในแต่ละครั้ง ("วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ") โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งวันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ โดยในวันที่มีการแจ้งวันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมตินั้น จะมีการแจ้งหัวข้อเรื่องที่จะมีการขอมติโดยสังเขป เพื่อเป็นข้อมูลแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

### 2.3 ระยะเวลาและวิธีการจัดส่งหนังสือขอมติ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะส่งหนังสือทางอิเล็กทรอนิกส์ในการขอมติให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ณ วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ โดยการส่งทางอีเมลหรือวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นใด และแจ้งกำหนดการลงมติให้ทรัสต์ทราบ รวมถึงจัดให้มีการประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันที่เปิดให้ลงมติ

### 2.4 องค์ประกอบที่จำเป็นในการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

การขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องมีผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิออกเสียง (ไม่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ) มาร่วมลงมติไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมด ณ วันกำหนดสิทธิ และต้องมีโทเคนดิจิทัลรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนโทเคนดิจิทัลคงเหลือ ณ วันกำหนดสิทธิ

### 2.5 วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลที่ตนถือ โดยการนับคะแนนเสียงจะอ้างอิงจากรายชื่อและจำนวนโทเคนดิจิทัลซึ่งระบุในรายชื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ณ วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในเรื่องนั้น ๆ

### 2.6 วิธีการลงมติ

ก) หลังจากที่มีการส่งหนังสือขอมติให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามวิธีที่กำหนดในข้อ 2.3 ของเอกสารแนบนี้แล้ว ในวันทำการถัดไปผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิในการลงมติดูข้อมูลเพิ่มเติมผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดไว้ โดยจะเปิดเผยไว้เป็นระยะเวลา 30 วัน ("ระยะเวลาสอบถาม") โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการตอบคำถามซึ่งเห็นว่าเกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจเท่าที่จะสามารถกระทำได้ ภายในช่วงระยะเวลาสอบถาม **พ**

- ข) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งเตือนสิทธิการลงมติให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ล่วงหน้า 7 วันก่อนระยะเวลาลงมติ
- ค) การลงมติจะกระทำผ่านวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ที่กำหนดโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบในทุกๆ ครั้งที่มีการขอมติ โดยการลงมติผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์จะเป็นไปตามหลัก ข้อกำหนด และเงื่อนไขการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ตามที่กฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งมีผลบังคับใช้อยู่ในขณะนั้นกำหนด
- ง) ในการลงมติในแต่ละครั้ง จะเปิดโอกาสให้มีการลงมติทางอิเล็กทรอนิกส์เป็นระยะเวลา 5 วัน อย่างไรก็ตาม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจพิจารณาขยายระยะเวลาการลงมติดีกว่าที่กำหนดนี้ได้ โดยให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบก่อนหมดระยะเวลาลงมติ โดยการส่งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

## 2.7 แจ้งผลการลงมติ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งผลการลงมติให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบผ่านทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ภายใน 3 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาลงมติ

สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ทำขึ้นเป็น 3 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้ง 3 ฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

ทรัสต์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ลงชื่อ 

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกกรม)  
Executive Director

ลงชื่อ 

(นายเภา อิชยพฤษ)  
Director

ลงชื่อ  พยาน

(นางสาววิศรา พุ่มโพธิ์)

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด

ลงชื่อ 

(นางสาวจิตตินันท์ ชาติสีหราช)

กรรมการ

ลงชื่อ  พยาน

(นางสาววนิดา ลิ้มมะณีประเสริฐ)

ผู้ก่อตั้งทรัสต์

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด

ลงชื่อ 


(นายวีรพงษ์ ชุตินัทร์)

กรรมการ

ลงชื่อ 

(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

ลงชื่อ  พยาน

(นางสาวรัตนา มิธิตา)

**REAL ESTATE EXPONENTIAL**  
COMPANY LIMITED

## เอกสารแนบ 4 ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล



## รายงานความเห็นของทรัสต์

29 มีนาคม 2567

เสนอ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์ โพนเนเชี่ยล จำกัด (“ผู้เสนอขายโทเคน”) เป็นผู้เสนอขายโทเคนดิจิทัล นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 กันยายน 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผู้เสนอขายโทเคนได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และแบบแสดงรายการเสนอขาย รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือโทเคนโดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวกรม) (นายเกริ อิชยพฤกษ์)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์มาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)

7<sup>th</sup>- 8<sup>th</sup> SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM



## เอกสารแนบ 5 หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล

การขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล จะกระทำโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในเอกสารนี้ โดยที่มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งได้มาโดยชอบจากการดำเนินการตาม หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบนี้ จะผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายไม่ว่าจะร่วมลงมติหรือไม่ก็ตาม

### 1. มติ

#### 1.1 มติทั่วไป

เรื่องดังต่อไปนี้จะกระทำได้อีกเมื่อได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ขององค์ประกอบที่จำเป็นในการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามข้อ 2.4 ของเอกสารแนบนี้ ("องค์ประกอบที่จำเป็น")

ก) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ในกองทรัสต์

ข) การจำหน่ายทรัพย์สินเกินจำนวนสูงสุดที่กำหนดไว้หรือที่จะได้คำนวณสำหรับปีนั้น ๆ ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

ค) การกำหนดค่าตอบแทนเพิ่มเติมให้ HHR หรือบริษัทบริหารจัดการทรัพย์สิน (Property Manager) อื่นที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะว่าจ้าง

ง) การดำเนินการใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้หมดภายใน 2 ปีนับแต่วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ

จ) เรื่องสำคัญอื่นใด ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลเห็นสมควรให้ขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ

ฉ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อ ก) ถึง จ)

#### 1.2 มติพิเศษ

เรื่องดังต่อไปนี้จะกระทำได้อีกเมื่อได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็น

ก) การขายหรือจำหน่ายไปซึ่งหุ้นใน เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น โดยทรัสต์ หรือการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ซึ่งเป็นทรัพย์สินของโครงการโดย เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น เฉพาะในกรณีซึ่งนอกเหนือจากขอบเขตที่กำหนดไว้แล้วในหนังสือชี้ชวน

ข) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทน หรือการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ค) การแก้ไข เปลี่ยนแปลง ต่ออายุ หรือยกเลิกสัญญา ที่สำคัญในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างมีนัยสำคัญ เช่น สัญญารับประกันผลตอบแทน หรือสัญญาบริหารกลุ่มห้องชุด

ง) การเลิกกองทรัสต์ นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

จ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อ ก) ถึง ง)

## 2. วิธีการขอมติ

### 2.1 หนังสือขอมติ

หนังสือขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องมีรายละเอียดและข้อมูลของเรื่องที่จะเสนอขอมติเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือโทเคนดิจิทัล พร้อมติที่จะขอให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอนุมัติ วิธีการลงมติ วิธีการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม และช่วงเวลาที่เปิดให้สอบถามข้อมูล วันและช่วงเวลาที่เปิดให้ลงมติทางอิเล็กทรอนิกส์ ("หนังสือขอมติ")

### 2.2 วันกำหนดสิทธิ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งวันและเวลาซึ่งจะเป็นวันกำหนดสิทธิผู้ถือโทเคนดิจิทัล ณ วันเวลาดังกล่าวซึ่งจะเป็นผู้มีสิทธิลงมติในเรื่องที่จะขอมติในแต่ละครั้ง ("วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ") โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งวันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ โดยในวันที่มีการแจ้งวันกำหนดสิทธิ เพื่อการลงมตินั้นจะมีการแจ้งหัวข้อเรื่องที่จะมีการขอมติโดยสังเขป เพื่อเป็นข้อมูลแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

### 2.3 ระยะเวลาและวิธีการจัดส่งหนังสือขอมติ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะส่งหนังสือทางอิเล็กทรอนิกส์ในการขอมติให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ณ วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ โดยการส่งทางอีเมลหรือวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นใด และแจ้งกำหนดการลงมติให้กรัสตีทราบ รวมถึงจัดให้มีการประกาศในเว็บไซต์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันที่เปิดให้ลงมติ

### 2.4 องค์ประกอบที่จำเป็นในการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

การขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องมีผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิออกเสียง (ไม่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ) มาร่วมลงมติไม่น้อยกว่า 25 คนหรือน้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมด ณ วันกำหนดสิทธิ และต้องมีโทเคนดิจิทัล รวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนโทเคนดิจิทัลคงเหลือ ณ วันกำหนดสิทธิ

### 2.5 วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลที่ตนถือโดยการนับคะแนนเสียงจะอ้างอิงจากรายชื่อและจำนวนโทเคนดิจิทัลซึ่งระบุในรายชื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ณ วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติโดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในเรื่องนั้น ๆ

### 2.6 วิธีการลงมติ

ก) หลังจากที่มีการส่งหนังสือขอมติให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามวิธีที่กำหนดในข้อ 2.3 ของเอกสารแนบนี้แล้วในวันทำการถัดไปผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิในการลงมติสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดไว้ โดยจะเปิดเผยไว้เป็นระยะเวลา 30 วัน ("ระยะเวลาสอบถาม") โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการตอบคำถาม ซึ่งเห็นว่าเกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจเท่าที่จะสามารถกระทำได้ภายในช่วงระยะเวลาสอบถาม

ข) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งเดือนสิทธิการลงมติให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ล่วงหน้า 7 วันก่อนระยะเวลาลงมติ

ค) การลงมติจะกระทำผ่านวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ที่กำหนดโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลซึ่งจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบในทุก ๆ ครั้ง ที่มีการขอมติโดยการลงมติผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์จะเป็นไปตามหลักข้อกำหนดและเงื่อนไขการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ตามที่กฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งมีผลบังคับใช้อยู่ในขณะนั้นกำหนด

ง) ในการลงมติในแต่ละครั้ง จะเปิดโอกาสให้มีการลงมติทางอิเล็กทรอนิกส์เป็นระยะเวลา 5 วัน อย่างไรก็ตามผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจพิจารณาขยายระยะเวลาการลงมตินานกว่าที่กำหนดนี้ก็ได้ โดยให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบก่อนหมดระยะเวลาลงมติ โดยการส่งทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

## 2.7 แจ้งผลการลงมติ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งผลการลงมติให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบผ่านทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ภายใน 3 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาลงมติ

**Real<sup>x</sup>** INVESTMENT TOKEN  
โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน

---

**THE TOKENIZATION WITH THE HIGHEST VALUE IN THAILAND THIS TIME**  
การทำโทเคนไนเซชันที่มีมูลค่าสูงสุดในประเทศไทย ณ เวลานี้

## ส่วนที่ 6 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

### 1. การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

#### 1.1 การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล

กรรมการบริษัท ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และหนังสือชี้ชวนฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน และกิจการทั่วไป และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และเลขานุการ ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วนเป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิดหรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่าข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วนเป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิดหรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นายวีรพงษ์ ชุตินันท์ และนางสาวสิริพรรณ สุชาติ ในฐานะกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท จะเป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายวีรพงษ์ ชุตินันท์ และนางสาวสิริพรรณ สุชาติ กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้วดังกล่าวข้างต้น

	ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1.	นายวีรพงษ์ ชุตินันท์	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	- นายวีรพงษ์ ชุตินันท์ -
2.	นางสาวสิริพรรณ สุชาติ	กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน และกิจการทั่วไป และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และเลขานุการ	- นางสาวสิริพรรณ สุชาติ -

หมายเหตุ : แบบ 56-1 One Report ประจำปี 2566 ฉบับนี้ จัดทำโดย บริษัท เรียว เอสเตท เอกโพนเนเซียล จำกัด

แบบ 56-1 One Report ประจำปี 2566 ของ บริษัท เรียว เอสเตท เอกโพนเนเซียล จำกัด ฉบับนี้ ฝ่ายการตลาดและนักลงทุนสัมพันธ์ จัดทำขึ้นเมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2567 และดำเนินการเผยแพร่เป็นการสาธารณะเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2567 ทางเว็บไซต์และช่องทางต่าง ๆ ของบริษัทฯ

หากมีข้อบกพร่องผิดพลาดประการใดใน แบบ 56-1 One Report ประจำปี 2566 ของ บริษัท เรียว เอสเตท เอกโพนเนเซียล จำกัด ฉบับนี้ บริษัทฯ ขออภัยและกราบขอประทานอภัยมา ณ ที่นี้

บริษัทฯ ขอรับรองว่าข้อมูลและข้อความที่ปรากฏใน แบบ 56-1 One Report ประจำปี 2566 บริษัท เรียว เอสเตท เอกโพนเนเซียล จำกัด ฉบับนี้เป็นความจริงทุกประการ และบริษัทฯ ไม่อนุญาตให้ ดัดแปลง ทำซ้ำ หรือกระทำการอื่นใด อันทำให้ข้อมูล ข้อความ และข้อเท็จจริง ซึ่งปรากฏในเอกสารฉบับนี้ ผิดเพี้ยนหรือสำคัญความผิดไปจากเดิมทุกกรณี



**Real<sup>x</sup> INVESTMENT TOKEN**  
โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน

**Real Estate Exponential Co., Ltd.**

989 Siam Piwat Tower Floor 12A Rama I Rd.

Pathumwan, Bangkok, 10330

Tel. +66 2 949 1399

Email: [info@realxtoken.finance](mailto:info@realxtoken.finance)

Website: <https://realxtoken.finance/>