

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน /  
หนังสือชี้ชวนเพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชนครั้งแรก

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด

เสนอขาย

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริอับ

ระดมทุนโดยการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน มีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้น 2,400,000,000 บาท

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนที่จะออกและเสนอขายในครั้งนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 240,000,000 โทเคน

ราคาเสนอขาย 10 บาท ต่อโทเคน

โดยวัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์สและ

ลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒน์ โฟร์

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล: บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เอสอี ดิจิทัล จำกัด)

ทราสต์: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน: 29 กรกฎาคม 2564

วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ: 14 กันยายน 2564

ช่วงเวลาการเสนอขายโทเคนดิจิทัล: 21 กันยายน – 4 ตุลาคม 2564

การลงทุนในโทเคนดิจิทัลมีความเสี่ยงสูง ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับเงินที่ลงทุนกลับคืน ดังนั้น ก่อนลงทุน ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและหนังสือชี้ชวน และประเมินความเสี่ยงจากการลงทุนด้วยความระมัดระวัง รวมทั้งควรตระหนักถึงข้อจำกัดในการเปลี่ยนมือของโทเคนดิจิทัลด้วย สิ่งสำคัญ คือ ไม่ควรลงทุนด้วยเงินทั้งหมดที่มีอยู่ ทั้งนี้ การเผยแพร่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและหนังสือชี้ชวนไม่ได้เป็นการแสดงว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุน หรือประกันราคาหรือผลตอบแทนของโทเคนดิจิทัลที่เสนอขาย หรือรับรองความสำเร็จของโครงการ

ทั้งนี้ การออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะกระทำได้อีกต่อเมื่อแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและหนังสือชี้ชวนที่ไต่ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์มีผลใช้บังคับแล้ว และได้จัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุนแล้ว

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลหรือหนังสือชี้ชวนมีข้อความหรือรายการที่เป็นเท็จ หรือขาดข้อความสาระสำคัญที่ควรแจ้ง ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ได้ซื้อโทเคนดิจิทัลไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทผู้เสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ตามมาตรา 23 แห่งพระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 ประกอบกับมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ สิทธิเรียกร้องดังกล่าว ต้องดำเนินการภายในหนึ่งปีนับจากวันที่ได้รู้หรือควรจะรู้ได้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลหรือหนังสือชี้ชวนมีข้อความหรือรายการที่เป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้ง แต่ไม่เกินสองปีนับจากวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ

คำเตือน: ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ เพื่อทำความเข้าใจลักษณะของผลิตภัณฑ์ เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลที่ระบุในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ไม่ถือเป็นการให้คำปรึกษาทางกฎหมาย ธุรกิจ หรือภาษี ผู้ที่ได้รับหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ควรปรึกษาที่ปรึกษาทางกฎหมาย ธุรกิจ และภาษีเกี่ยวกับการลงทุนในโทเคนดิจิทัลนี้ด้วยตนเอง

## สารบัญ

คำจำกัดความ อภิธานศัพท์เฉพาะ และอักษรย่อ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลสำคัญ

ส่วนที่ 2 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน

ส่วนที่ 3 แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแนวทางการดำเนินกิจการ

ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล

ส่วนที่ 5 การเสนอขายและการจองซื้อ

ส่วนที่ 6 กองทรัสต์และทรัสต์

ส่วนที่ 7 การรับรองข้อมูล

ส่วนที่ 8 เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญา RSTA

เอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าแสนสิริ ("สัญญาเช่า") และสรุปสาระสำคัญของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า  
แสนสิริ ("สัญญาแก้ไขสัญญาเช่า")

เอกสารแนบ 3 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายหุ้น

เอกสารแนบ 4 ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เอกสารแนบ 5 การประเมินราคาสินทรัพย์ก่อสร้าง

เอกสารแนบ 6 หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล

เอกสารแนบ 7 รายงานการตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะ

เอกสารแนบ 8 งบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564

เอกสารแนบ 9 คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการของแสนสิริ ในฐานะผู้เช่า

เอกสารแนบ 10 แนวโน้มธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี 2564-2566 ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มแสนสิริใน  
ปัจจุบัน

### คำจำกัดความ อภิธานศัพท์เฉพาะ และอักษรย่อ

ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ คำดังต่อไปนี้มีความหมายตามที่ระบุไว้ด้านล่าง เว้นแต่จะกำหนดให้เป็นอย่างอื่นในเอกสารฉบับนี้

ก.ล.ต.	:	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้วแต่กรณี
กฎหมายสินทรัพย์ดิจิทัล	:	พระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561
กระบวนการ KYC	:	กระบวนการทำความรู้จักลูกค้า (Know Your Customer)
กระบวนการสามแนวทาง (Three-Prong Process)	:	มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.4.4.
กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์	:	กระเป๋าออนไลน์ที่ใช้เก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมต่างๆ
กระแสรายรับ	:	กระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าเช่าและรายได้จากการขายกรรมสิทธิ์ในที่ดินและกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส) ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา RSTA ซึ่งมีรายละเอียดตามที่ระบุในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 1
กระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA	:	กระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA ที่ได้รับระหว่างรอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้หักประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในแต่ละรอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้
กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส	:	ที่ดินและอาคารสำนักงานซึ่งประกอบด้วย (1) อาคารสำนักงาน 6 ชั้นจำนวน 3 หลัง และ (2) อาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม (ร้านค้า) 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง (3) อาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม และจอดรถยนต์ 7 ชั้น จำนวน 1 หลัง ตั้งอยู่บนที่ดินภายในโครงการ T77 ถนนอ่อนนุช (สุขุมวิท 77) กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 19,602 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยรวม 31,862 ตารางเมตร รวมถึงงานระบบและสาธารณูปโภคภายในกลุ่มอาคารสำนักงานตามรายละเอียดในส่วนที่ 3 ข้อ 3.3.1.
การครบกำหนดอายุโครงการ (Maturity)	:	อายุของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ
การถือหุ้นร้อยละ 100	:	กรณีการถือหุ้นทั้งหมดในบริษัทไทยแห่งใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เนื่องจากกฎหมายไทยกำหนดให้บริษัทต้องมีผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 3 ราย ส่งผลให้จะมีผู้ถือหุ้นอื่นอีก 2 รายที่ถือหุ้นรายละหนึ่งหุ้น และผู้ถือหุ้นหลักจะเป็นถือหุ้นส่วนที่เหลือทั้งหมด (เท่ากับหุ้นร้อยละ 100 ลบ 2 หุ้น)
การเสนอขาย	:	การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้
กิจการเงินร่วมลงทุน (Private Equity)	:	มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 5 ข้อ 5.2.2.

- ชำระเงินก่อนได้รับจัดสรรก่อน (First Come First Served) : ลูกค้ำที่ได้รับการจัดสรรโทเคนดิจิทัลก่อน เป็นลูกค้ำมีการจองซื้อโทเคนดิจิทัล และชำระเงินเต็มจำนวนเข้ามายังบัญชีธนาคารที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนดแล้ว หรือ ลูกค้ำได้นำส่งใบจองซื้อพร้อมเช็คหรือแคชเชียร์เช็คหรือกราฟท์ให้แก่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือผู้ช่วยในการจัดจำหน่ายโทเคนดิจิทัลของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าวแล้ว
- ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรม : ต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวกับการวาง โครงสร้าง การจัดเตรียม และ/หรือ การดำเนินธุรกรรมทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ (1) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการจ้างผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ/หรือที่ปรึกษาที่จำเป็นในการเสนอขาย เช่น ที่ปรึกษาด้านการเงิน ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย ที่ปรึกษาด้านเทคโนโลยี และทรัพย์สิน (2) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบและจัดทำสัญญาอัจฉริยะที่เกี่ยวข้อง กลไกการทำลายและระบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย (3) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการทำการตลาดและการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ (4) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับรัฐบาล ค่าธรรมเนียม และภาษีที่เกี่ยวข้องทั้งหมดซึ่งเกิดขึ้นในการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเพื่อก่อหลักประกันเหนือกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส และที่ดิน ตลอดจนอากรแสตมป์ในการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเข้าซื้อหุ้นใน สิริพัฒนา โฟร์ และ (5) ค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่ต้องชำระให้แก่ผู้ให้บริการที่เป็นบุคคลภายนอกตามที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการเสนอขาย
- ตลาดหลักทรัพย์ฯ : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ทรัพย์สินโครงการ : กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์สที่มีข้อผูกพันภายใต้ภาระและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า หรือหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒนา โฟร์
- ทรัพย์สินของกองทรัสต์/  
ทรัพย์สินในกองทรัสต์ : หุ้นร้อยละ 100 ในสิริพัฒนา โฟร์ โดยที่ทรัสต์จะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 2 รายซึ่งทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้งถือหุ้นอีกรายละ 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีสิทธิในฐานะของผู้ถือหุ้นตามที่ทรัสต์กำหนดเท่านั้น
- ทรัสต์ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
- ทรัสเรทติ้ง : บริษัท ทรัสเรทติ้ง จำกัด
- ที่ดิน : ที่ดินซึ่งมีเนื้อที่จดทะเบียนรวมประมาณ 7 ไร่ 1 งาน 42.2 ตารางวา ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2641, 4273 และ 4440 ตั้งอยู่ติดถนน โครงการ T77 เลียบใต้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อาจณรงค์) ซอยอ่อนนุช 1/1ถนนอ่อนนุช (สุขุมวิท 77) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย ซึ่งเป็นที่ตั้งของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส
- โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ : ชื่อของโทเคนดิจิทัลที่เสนอขาย

โทเคนดิจิทัลซีรีส์ A	:	มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.1.
โทเคนดิจิทัลซีรีส์ B	:	มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.1.
นิติบุคคลร่วมลงทุน (Venture Capital)	:	มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 5 ข้อ 5.2.2.
บล็อกเชนโทเชส	:	มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.3.2.
ประกาศ กจ. 15/2561	:	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 15/2561 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ผลตอบแทน	:	ผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับจากการลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ ซึ่งอาจได้รับเป็นรายไตรมาส หรือที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องโอนโทเคนดิจิทัลไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพื่อทำลาย (burn wallet) หรือเมื่อมีกรณีอื่นใด ทั้งนี้ รายละเอียดให้เป็นไปตามที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนด
ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	:	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์
ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ (Ultra High Net Worth Investor)	:	มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 5 ข้อ 5.2.2.
ผู้ลงทุนสถาบัน	:	มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 5 ข้อ 5.2.2.
ผู้ให้บริการระบบเสนอขาย โทเคนดิจิทัล	:	บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เอสอี ดิจิทัล จำกัด) ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. แล้ว
ผู้ออกโทเคนดิจิทัล	:	บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด
ภาวะผูกพันจากเงินประกันความ เสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาว กับแสนสิริ	:	เงินประกันความเสียหายเพื่อเป็นหลักประกันในการทำสัญญาเช่าระยะยาวระหว่างสิริพัฒน์ โฟร์ (ผู้ให้เช่า) กับแสนสิริ (ผู้เช่า) ซึ่งผู้เช่าจ่ายไว้ให้กับผู้ให้เช่าจำนวน 149,417,363.51 บาท โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะหักเงินจำนวนดังกล่าวออกจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ
ภาษี	:	ภาษี อากร เงินเพิ่มเติม หรือค่าใช้จ่ายที่พึงต้องชำระอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน ซึ่งหน่วยงานของรัฐเรียกเก็บ รวมถึงภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย อากรแสดมป์ ตลอดจนค่าปรับ เบี้ยปรับ เงินเพิ่มและดอกเบี้ย หรือค่าปรับที่เกี่ยวข้องกับการชำระภาษี
ย่าน CBD	:	ย่านใจกลางธุรกิจ
รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้	:	แต่ละไตรมาสของแต่ละปีปฏิทิน
รายได้ส่วนสุดท้าย	:	เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ หรือเงินประกันภัยสำหรับกรณีความเสียหายโดยสิ้นเชิง หักภาวะผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ และหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย เช่น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมธนาคาร ในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงิน

		ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน ค่าภาษีอากร อากรแสตมป์ ค่าธุรกรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการ
วันกำหนดสิทธิ	:	วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสที่มีการจ่ายส่วนแบ่งรายได้
วันทำการ	:	วันใด ๆ (นอกเหนือจากวันเสาร์ และวันอาทิตย์) ที่มีวันหยุดตามประเพณีของสถาบันการเงินตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด
วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์	:	วันที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ใน สิริพัฒน์ โฟร์ สำเร็จเสร็จสิ้นภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ วันดังกล่าวจะไม่เกิน 15 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขาย
วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ	:	วันที่ครบกำหนดระยะเวลา 4 ปีตามอายุโครงการนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้น เว้นแต่มีการต่ออายุโครงการ
วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า	:	วันที่สัญญาเช่าเริ่มต้น ตามความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 3.3.1.
วันปิดการเสนอขาย	:	10 วันทำการนับตั้งแต่วันที่เริ่มการเสนอขายวันแรก หรือวันที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับเงินค่าจองซื้อครบถ้วนตามที่กำหนด แล้วแต่กรณีใดจะเกิดก่อน
ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (Digital Asset Exchange)	:	ศูนย์กลางหรือเครือข่ายใด ๆ ที่อนุญาตให้ผู้ซื้อและผู้ขายทำการซื้อขายหรือแลกเปลี่ยนสินทรัพย์ดิจิทัลต่าง ๆ โดยใช้ทั้งสกุลเงินทั่วไป (Fiat Currency) และสินทรัพย์ดิจิทัลอื่น ๆ ซึ่งได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจการเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลภายใต้กฎหมายสินทรัพย์ดิจิทัล
สตาร์ อินเตอร์	:	บริษัท สตาร์ อินเตอร์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105563070785)
ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ	:	มูลค่าที่ได้รับจากรายได้ส่วนสุดท้ายเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องโอนโทเคนดิจิทัลทั้งหมดอายุไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพื่อทำลาย (burn wallet)
ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส	:	ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยมาจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA แต่ไม่รวมถึงรายได้ส่วนสุดท้าย
สัญญา RSTA	:	สัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ระหว่าง สิริพัฒน์ โฟร์ และผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งมีข้อกำหนดสำคัญสรุปไว้ในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 1
สัญญาก่อตั้งทรัสต์	:	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ระหว่างทรัสต์ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ซึ่งมีรายละเอียดตามที่แนบมาในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 4
สัญญาเช่าแสนสิริ หรือสัญญาเช่า	:	สัญญาเช่าสำหรับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ระหว่าง สิริพัฒน์ โฟร์ ในฐานะผู้ให้เช่า และแสนสิริ ในฐานะผู้เช่า ซึ่งมีข้อกำหนดสำคัญสรุปไว้ในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 2
สัญญาแก้ไขสัญญาเช่า	:	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าสำหรับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ระหว่าง สิริพัฒน์ โฟร์ ในฐานะผู้ให้เช่า และแสนสิริ ในฐานะผู้เช่า ซึ่งแก้ไขข้อสัญญาเช่าบางข้อและเพิ่มเติมเรื่องข้อกำหนดในการจ่ายชำระค่าเช่าของผู้เช่า โดยมีสรุปสาระสำคัญไว้ในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 2

สัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract)	:	สัญญาทางอิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้องกับการให้สิทธิแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งสามารถตรวจสอบรหัสต้นทางได้ (source code)
สิริพัฒน์ โฟร์/ผู้ให้เช่า	:	บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105561212833)
แสนสิริ/ผู้เช่า	:	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0107538000665)
หนังสือชี้ชวน	:	แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ตามที่อาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมเป็นครั้งคราว
ออฟฟิศ 77	:	บริษัท ออฟฟิศ 77 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105562142375)
เอ็กซ์พีจี	:	บริษัท เอ็กซ์สปริง แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท ซิมิโก้ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน))
แอมเฟิล	:	บริษัท แอมเฟิล เวนเจอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105562138050)
AML/CFT (Anti-money Laundering/Counter Financing of Terrorism)	:	การป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน และการป้องกันและปราบปรามการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้ายและแพร่ขยายอาวุธที่มีอานุภาพทำลายล้างสูง
ERX	:	บริษัท อีอาร์เอ็กซ์ จำกัด ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลังเมื่อวันที่ 8 มกราคม 2563
FA1.2	:	มาตรฐานที่ใช้ในการสร้างโทเคนดิจิทัลบนบล็อกเชนเทคโนโลยีที่มีความเหมาะสมกับผลิตภัณฑ์ทางการเงินประเภทสินทรัพย์ดิจิทัล
ICO (Initial Coin Offering)	:	การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนครั้งแรก
NBIT	:	มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.3.1.1.
PwC ประเทศสวิตเซอร์แลนด์	:	PricewaterhouseCoopers AG ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศสวิตเซอร์แลนด์ เป็นผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะ
TQ	:	TOCQUEVILLE GROUP, INC ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศสหรัฐอเมริกา เป็นผู้ให้บริการในการจัดให้มีสัญญาอัจฉริยะบนบล็อกเชนเทคโนโลยี
Whitelist	:	มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.4.4.