

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสำคัญ

ข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนและหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

1. ข้อมูลสำคัญ

1.1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อของโทเคนดิจิทัล (ภาษาไทย)	โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ
ชื่อของโทเคนดิจิทัล (ภาษาอังกฤษ)	SiriHub Investment Token
ชื่อกลุ่มของโทเคนดิจิทัล	โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A / โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B
ชื่อย่อของโทเคนดิจิทัล	SiriHubA / SiriHubB
ประเภทของโทเคนดิจิทัล	โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนตามกฎหมายของ ก.ล.ต. ที่ใช้บังคับ ณ วันที่ของหนังสือชี้ชวนนี้
ผู้ออกโทเคนดิจิทัล	บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด
ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เอสอี ดิจิทัล จำกัด)
ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล	บริษัท อีอาร์เอ็กซ์ จำกัด (อยู่ระหว่างการพิจารณานำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เข้าจดทะเบียนซื้อขาย)
ที่ปรึกษาทางกฎหมายของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี จำกัด (สำนักงานกรุงเทพฯ)
ทราสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด
ผู้ตรวจสอบบัญชีอัญจริยะ	ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอจี (PricewaterhouseCoopers AG) ประเทศสวิตเซอร์แลนด์
การครบกำหนดอายุโครงการ / อายุของโครงการ	4 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้น เว้นแต่มีการต่ออายุโครงการ
กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายไทย

1.2. ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย

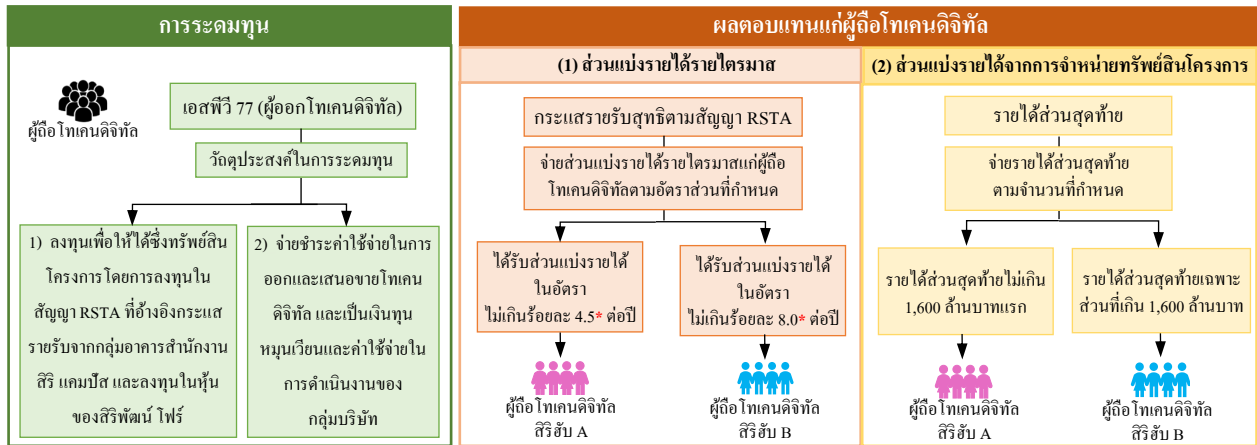
ลักษณะและรูปแบบของการเสนอขาย	ระดมทุนด้วยการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชน ผ่านผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (ICO Portal) ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต.
มูลค่าและจำนวนโทเคนดิจิทัลที่เสนอขาย	มูลค่าการเสนอขาย 2,400,000,000 บาท จำนวน 240,000,000 โทเคน โดยแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ (1) โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A มูลค่าเสนอขาย 1,600,000,000 บาท จำนวน 160,000,000 โทเคน (2) โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B มูลค่าเสนอขาย 800,000,000 บาท จำนวน 80,000,000 โทเคน โดยผู้ลงทุนสามารถจองซื้อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ กลุ่มใดกลุ่มหนึ่งหรือทั้ง 2 กลุ่มได้

เงื่อนไขการเสนอขาย	<p>(1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยกเลิกการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ หากมูลค่าที่ได้จากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A น้อยกว่า 1,600,000,000 บาท หรือการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B น้อยกว่า 800,000,000 บาท หรือมีสัดส่วนนักลงทุนไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด (All or Nothing)</p> <p>(2) มูลค่าของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ที่เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนรายย่อยจะต้องไม่เกินร้อยละ 70 ของมูลค่าการเสนอขายทั้งหมด หรือไม่เกิน 1,680,000,000 บาท</p>	
วัตถุประสงค์ในการใช้เงิน	<p>(1) การลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการจำนวน 2,186,000,000 บาท โดย</p> <p>(ก) ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงานสิริ แคมป์ส (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ) จากสิริพัฒนา โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส</p> <p>(ข) ลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒนา โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส และโอนเข้ามาเป็นทรัพย์สินของกองทุนทรัสต์</p> <p>(2) การชำระต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล ชำระคืนเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนครั้งนี้ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผู้ออกโทเคนดิจิทัลจำนวน 214,000,000 บาท</p>	
สิทธิและสถานะของผู้ถือโทเคนดิจิทัล	<p style="text-align: center;">ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A</p> <p>จะมีสิทธิได้รับ</p> <p>(1) ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสในอัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ไม่เกินร้อยละ 4.50 ต่อปี</p> <p>(2) ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยจะได้รับรายได้ส่วนสุดท้ายจำนวนสูงสุดไม่เกิน 1,600,000,000 บาทแรกก่อนผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B</p> <p>(3) มีสิทธิในการลงมติอนุมัติให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการหากรายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการต่ำกว่า 1,600,000,000 บาท</p>	<p style="text-align: center;">ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B</p> <p>จะมีสิทธิได้รับ</p> <p>(1) ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสในอัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B ไม่เกินร้อยละ 8.0 ต่อปี</p> <p>(2) ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยจะได้รับรายได้ส่วนสุดท้ายเฉพาะส่วนที่เกิน 1,600,000,000 บาทเป็นต้นไป</p> <p>(3) <u>ไม่มี</u>สิทธิในการลงมติอนุมัติให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการหากรายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการต่ำกว่า 1,600,000,000 บาท</p>
เกณฑ์ในการคำนวณอัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ (“อัตราส่วนแบ่งรายได้”)	<p>อัตราส่วนแบ่งรายได้จะคำนวณจากส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่มจะได้รับในแต่ละปี ซึ่งจัดสรรจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ในอัตราส่วนระหว่างโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ต่อโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 52.94 : 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA เทียบกับมูลค่าการลงทุนตามราคาเสนอขายที่ 10 บาทต่อหนึ่งโทเคน</p> <p>ทั้งนี้ อัตราส่วนแบ่งรายได้ที่คำนวณได้ มิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และเป็นอัตราส่วนก่อนหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ซึ่งในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ซ) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดใน</p>	

	ลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือ หรือครอบครองโทเคนดิจิทัล โปรดพิจารณารายละเอียดเรื่องภาษีการเพิ่มเติมในข้อ 1.16.3
เงื่อนไขการจ่าย ส่วนแบ่งรายได้ รายได้ไตรมาส ตามปีปฏิทิน	<p>เนื่องจากรอบไตรมาสที่ใช้ในการคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสจะเป็นรอบไตรมาสตามปีปฏิทิน คือ 1) รอบมกราคมถึงมีนาคม 2) รอบเมษายนถึงมิถุนายน 3) รอบกรกฎาคมถึงกันยายน และ 4) รอบตุลาคมถึงธันวาคม ของทุกปี ในกรณีที่รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้สำหรับรอบแรก และรอบสุดท้าย ก่อนครบกำหนดอายุโครงการน้อยกว่า 3 เดือน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรส่วนแบ่งรายได้ไตรมาสในรอบการจ่ายดังกล่าว และดำเนินการดังนี้</p> <p>(1) รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสรอบแรก ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสรอบแรกที่เกิดขึ้นจะถูกสะสมและจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันสุดท้ายของไตรมาสถัดไป</p> <p>(2) รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการ ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการที่เกิดขึ้นจะนำไปรวมกับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการและจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันที่ครบกำหนดอายุโครงการ</p>
ราคาที่เสนอขาย	10 บาทต่อหนึ่งโทเคน
มูลค่าการจองซื้อ ขั้นต่ำต่อครั้ง	10 บาท
สกุลเงินที่ใช้ได้	สกุลเงินบาท
นักลงทุนที่จะ สามารถลงทุนได้	<p>ผู้ลงทุนทุกประเภทสามารถลงทุนได้ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนรายย่อยที่มีไม่ใช่นิติบุคคลร่วมลงทุน กิจกรรมเงินร่วมทุน ผู้ลงทุนสถาบัน และผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ สามารถลงทุนได้รายละไม่เกิน 300,000 บาท</p> <p>โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับนักลงทุนที่จะสามารถลงทุนได้ ในส่วนที่ 5 ข้อ 5.2.2.</p>
การจัดสรร	จัดสรรโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่มให้แก่ผู้ลงทุนตามลำดับการชำระเงินของผู้ลงทุนแต่ละราย โดยผู้ลงทุนที่ชำระเงินก่อนจะได้รับจัดสรรก่อน (First come first served) และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
ระยะเวลาในการ เสนอขาย	ตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน 2564 เวลา 00.01 น. จนถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2564 เวลา 15.30 น. ทั้งนี้ รายละเอียดให้เป็นไปตามข้อมูลในส่วนที่ 5 ข้อ 5.2.1.

1.3. การจัดสรรผลตอบแทน

แผนภาพ 1.3.-1 แผนภาพการบริหารจัดการโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย ตลอดจนอายุโครงการ



* อัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลดังกล่าวมิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยคำนวณจากส่วนแบ่งกระแสรายรับที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริชัย A เท่ากับร้อยละ 52.94 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริชัย B เท่ากับร้อยละ 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA เทียบกับมูลค่าการลงทุนตามราคาเสนอขายที่ 10 บาทต่อหนึ่งโทเคน และอัตราส่วนแบ่งรายได้ที่กำหนดไว้ มิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และเป็นอัตราส่วนก่อนหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ซึ่งในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือ หรือครอบครองโทเคนดิจิทัล โปรดพิจารณารายละเอียดเรื่องภาษีอากรเพิ่มเติมในข้อ 1.16.3

1.3.1. ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

1.3.1.1. นโยบายการจัดการสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามแต่ละกลุ่มของโทเคนดิจิทัล โดยจะจัดสรรจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับค่าตอบแทน ภาษี หรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ของทางราชการหรือหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง จะหักออกจากส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยหากเป็นบัญชีของผู้ลงทุนที่เปิดในต่างประเทศ สถาบันการเงินอาจมีการคิดค่าธรรมเนียมการแลกเปลี่ยนสกุลเงินในการโอนเงินออกนอกประเทศหรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ เพิ่มเติมได้

1.3.1.2. การจัดการสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในอัตราส่วนที่กำหนด ซึ่งจะจัดสรรเป็นรายไตรมาสตลอดอายุของโครงการ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส ต้องเป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส (‘‘วันกำหนดสิทธิ’’) ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสตามช่องทางการรับผลตอบแทน โดยการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารหรือบัญชี Cash Balance ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเคยแจ้งความประสงค์ไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องแจ้งความประสงค์ช่องทางการรับผลตอบแทนผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ภายใน 1 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิ หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลมิได้เคยแจ้งความประสงค์ข้างต้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการชำระผลตอบแทนผ่านทางบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายนั้น โดยหากผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายใดไม่เคยให้ข้อมูลบัญชีเงินฝากธนาคารไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะชำระผลตอบแทนผ่านทางบัญชี Cash Balance ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายนั้นที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลแทน โดยหากผู้ถือโทเคนดิจิทัลประสงค์จะถอนเงินออกจากบัญชี Cash Balance ที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขาย

สินทรัพย์ดิจิทัล จะมีค่าธรรมเนียมการถอนเงินตามที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลกำหนดซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต¹ โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.3.

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเริ่มคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้น ในกรณีที่รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รอบแรกน้อยกว่า 3 เดือน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้ไตรมาสในรอบการจ่ายนั้น โดยส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่เกิดขึ้นจะถูกสะสมและจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับในไตรมาสถัดไป เช่น ในกรณีที่กองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้นในวันที่ 11 ตุลาคม 2564 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสแรกตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2564 (วันเริ่มโครงการ) ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565 เนื่องจากรอบวันที่ 11 ตุลาคม 2564 (วันเริ่มโครงการ) ถึง 31 ธันวาคม 2564 น้อยกว่า 3 เดือน และจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันที่ 31 มีนาคม 2565 (“วันกำหนดสิทธิ”) โดยจะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิภายใน 3 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิ

ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับทั้ง 2 กลุ่มนั้น จะมาจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA มูลค่าไม่เกิน 136,000,000 บาทต่อปี โดยจะจัดสรรส่วนแบ่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิทธิ A เท่ากับร้อยละ 52.94 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิทธิ B เท่ากับร้อยละ 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ซึ่งมีตัวอย่างวิธีการคำนวณการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสตามอัตราส่วนสำหรับโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่ม ดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

โทเคนดิจิทัลสิทธิ A	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4
ส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ที่จัดสรรตามอัตราส่วนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิทธิ A	72.0 ²	72.0 ²	72.0 ²	72.0 ²
มูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิทธิ A	1,600.0	1,600.0	1,600.0	1,600.0
อัตราส่วนส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ต่อมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิทธิ A (ร้อยละ)	4.5 ³	4.5 ³	4.5 ³	4.5 ³

หน่วย : ล้านบาท

โทเคนดิจิทัลสิทธิ B	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4
ส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ที่จัดสรรตามอัตราส่วนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิทธิ B	64.0 ²	64.0 ²	64.0 ²	64.0 ²
มูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิทธิ B	800.0	800.0	800.0	800.0
อัตราส่วนส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ต่อมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิทธิ B (ร้อยละ)	8.0 ³	8.0 ³	8.0 ³	8.0 ³

¹ โปรดพิจารณารายละเอียดค่าธรรมเนียมการถอนเงินของบริษัท อีอาร์เอ็กซ์ จำกัด <https://happy.ex.io/en/articles/3640525-fees>

² ส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ที่ระบุนี้นี้มิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ ในกรณีที่ส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิรายปีตามสัญญา RSTA ที่ได้รับน้อยกว่าที่ระบุไว้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะยังได้รับส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิตามอัตราส่วนเดิม คือ ส่วนแบ่งกระแสรายรับที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิทธิ A เท่ากับร้อยละ 52.94 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิทธิ B เท่ากับร้อยละ 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA

³ อัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อเงินลงทุนในโทเคนดิจิทัลสิทธิ B จะคำนวณจากส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่มจะได้รับในแต่ละปี ซึ่งจัดสรรจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ในอัตราส่วนระหว่างโทเคนดิจิทัลสิทธิ A ต่อโทเคนดิจิทัลสิทธิ B เท่ากับร้อยละ 52.94 : 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA เทียบกับมูลค่าการลงทุนตามราคาเสนอขายที่ 10 บาทต่อหนึ่งโทเคน ทั้งนี้ อัตราส่วนแบ่งรายได้ที่คำนวณได้มิใช่เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และเป็นอัตราส่วนก่อนหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ซึ่งในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือ หรือครอบครองโทเคนดิจิทัล โปรดพิจารณารายละเอียดเรื่องภาษีอากรเพิ่มเติมในข้อ 1.16.3

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสในรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการที่ระยะเวลาน้อยกว่า 3 เดือน (“ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสค้างจ่าย”) โดยนำไปรวมกับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเพื่อจัดสรรให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันครบกำหนดอายุโครงการทุกรายตามขั้นตอนการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการและปิดโครงการที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.4. และจำนวนเงินที่เหลือจากการปิดเศษจากการจ่ายส่วนแบ่งรายได้ไตรมาสจะถูกสะสมและนำไปคำนวณรวมเป็นส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสในรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการ เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับทุกราย

1.3.2. ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

ภายในระยะเวลา 12 เดือนก่อนสิ้นสุดการครบกำหนดอายุโครงการ เว้นแต่ในกรณีที่เกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิงหรือในกรณีที่มีการต่ออายุโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดให้มีกระบวนการในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยทราสต์ และจะจัดสรรส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิทุกราย ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

โทเคนดิจิทัล	ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A มีสิทธิได้รับส่วนแบ่งรายได้ส่วนสุดท้ายในมูลค่าไม่เกินจำนวน 1,600,000,000 บาทแรก
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B มีสิทธิได้รับส่วนแบ่งรายได้ส่วนสุดท้ายเฉพาะส่วนที่เกิน 1,600,000,000 บาทเป็นต้นไป

รายได้ส่วนสุดท้าย คือ เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ หรือเงินประกันภัยสำหรับกรณีความเสียหายโดยสิ้นเชิง หักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ และหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย เช่น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมธนาคารในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงิน ค่าธรรมเนียมทราสต์ ค่าภาษีอากร อากรแสตมป์ ค่าฤชาธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

1.3.2.1. ขั้นตอนการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ และปิดโครงการ

ในกรณีที่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 3.7. โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับจะถูกเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ณ วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลได้ถึงเวลา 23.59 น. ของวันที่จะถูกเพิกถอนจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ทั้งนี้ ภายหลังจากการเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะปิดสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลและดำเนินการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะไม่อนุญาตให้มีการโอนหรือเปลี่ยนแปลงผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ว่ากรณีใด ๆ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เช่น รายชื่อผู้มีสิทธิ จำนวนส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่จะได้รับ เป็นต้น ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกราย

ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ และร่วมกันกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลในการจ่าย ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามข้อมูลที่จัดเตรียมโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขาย โทเคนดิจิทัลหรือวิธีการอื่นใดที่กำหนดเพิ่มเติมโดยผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ซึ่งต้องได้รับความยินยอมจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละ ราย) ภายใน 10 วันทำการนับแต่วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ กรณีที่มีเหตุจำเป็นอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถจ่ายส่วนแบ่งรายได้ จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ทันตามที่กำหนด จะมีการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับส่วนแบ่งรายได้จากการ จำหน่ายทรัพย์สินโครงการทราบล่วงหน้า โดยส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะจ่ายในสกุลเงินบาท ตาม เงื่อนไขและวิธีการที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลกำหนด ทั้งนี้ จะมีการหักภาษีอากร ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจ่าย ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

ภายหลังการจ่ายคืนส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ข้างต้น โทเคนดิจิทัลทั้งหมดจะหมดอายุโดยอัตโนมัติและจะถูกโอนจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ไปยังกระเป๋า อิเล็กทรอนิกส์เพื่อทำลาย (Burn Wallet) และดำเนินการทำลายตามกระบวนการทางอิเล็กทรอนิกส์ และถือเป็นการสิ้นสุด โครงการ

1.3.2.2. การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ขึ้นอยู่กับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่ได้รับทั้งหมด และรายได้ส่วนสุดท้าย โดยตัวอย่างการคำนวณนั้นจะคำนวณโดยใช้สมมติฐานว่าส่วนแบ่งรายได้ รายไตรมาสที่ได้รับระหว่างโครงการมีอัตราส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสสำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ในอัตราร้อยละ 4.5 ต่อปีและสำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B ในอัตราร้อยละ 8 ต่อปี และรายได้ส่วนสุดท้ายเท่ากับมูลค่าสุทธิหลังหัก ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริจำนวน 149.4 ล้านบาท และประมาณการ ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ เช่น ค่าโฆษณา ค่าธรรมเนียมธนาคารในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงิน ค่าธรรมเนียมทรีดี ค่าภาษีอากร อาคารแสดมปี ค่าเช่าค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ซึ่ง เท่ากับร้อยละ 3 ของเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยอ้างอิงตามสมมติฐานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ดี ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ จะขึ้นอยู่กับ ข้อตกลงในการจำหน่ายว่าให้เป็นความรับผิดชอบของผู้ซื้อ และ/หรือ ผู้ขายทรัพย์สินโครงการ รวมถึงวิธีการจำหน่ายหุ้น ในสิริพัฒนา โฟร์ หรือกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ที่มีค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินที่แตกต่างกัน รายละเอียด ตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละวิธีแสดงดังต่อไปนี้

ตัวอย่างที่ 1 มูลค่าตลาดทรัพย์สินเฉลี่ย ณ สิ้นปีที่ 4: เป็นกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในมูลค่าตลาด ทรัพย์สินเฉลี่ย ณ สิ้นสุดปีที่ 4 มูลค่าเท่ากับ 2,673.6 ล้านบาท จากผู้ประเมินราคาทั้ง 2 ราย คือ บริษัท ไพร์มแอสเซท แอปไพร์ซัล จำกัด และบริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด ซึ่งประเมินไว้ ณ วันที่ 4 มกราคม 2564 และ 1 กุมภาพันธ์ 2564 ตามลำดับ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ปรับปรุงบวกกลับ

ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินในปีที่คำนวณ Terminal Value เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินแต่ละปีได้ถูกคำนวณหักไว้เป็นรายการแยกต่างหากในการคำนวณ IRR แล้ว

ตัวอย่างที่ 2 มูลค่าตลาดทรัพย์สินที่คำนวณมูลค่าเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวในลักษณะ Bare shell: เป็นกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ สิ้นปีที่ 4 มูลค่าเท่ากับ 2,612.9 ล้านบาท ซึ่งคำนวณโดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ในระยะเวลา 11 ปี อิงระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าแสนสิริ รวมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าแสนสิริ โดยยึดสมมุติฐานที่ว่าจะมีการเช่าทรัพย์สินต่อภายใต้รูปแบบการเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวคล้ายคลึงกับสัญญาเช่าแสนสิริ ไปอีก 12 ปี แล้วคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุดท้าย (Terminal Value)

ตัวอย่างที่ 3 ราคาหุ้นของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริ A: เป็นกรณีที่มีจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในราคาที่ทำให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริ A ได้รับเงินต้นคืนทั้งจำนวน โดยเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ หักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย และหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ คงเหลือเป็นรายได้ส่วนสุดท้าย ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 1,600 ล้านบาท

จากตัวอย่างข้างต้นจะคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ได้ตามตาราง ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ	ตัวอย่างที่ 1 ⁴	ตัวอย่างที่ 2 ³	ตัวอย่างที่ 3
	มูลค่าตลาดทรัพย์สินเฉลี่ย ณ สิ้นปีที่ 4	ราคาทรัพย์สินที่คำนวณมูลค่าเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวในลักษณะ Bare shell	ราคาหุ้นของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริ A
รายได้ส่วนสุดท้าย	2,443.9	2,385.1	1,600.0
	อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ⁵		
โทเคนดิจิทัลสิริ A	ร้อยละ 4.5 ต่อปี	4.50%	4.50%
โทเคนดิจิทัลสิริ B	ร้อยละ 8.0 ต่อปี	9.20%	7.58%
			-33.90%

⁴ รายได้ส่วนสุดท้ายตามตัวอย่างที่ 1 อ้างอิงการคำนวณจากมูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายได้ส่วนสุดท้ายตามตัวอย่างที่ 2 อ้างอิงการคำนวณจากมูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายซึ่งใช้สมมุติฐานบางส่วนจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม วันสิ้นรอบแต่ละปีของโครงการจะนับจากวันเริ่มโครงการ โดยหากพิจารณาตามตัวอย่างซึ่งเริ่มโครงการวันที่ 11 ตุลาคม 2564 วันสิ้นรอบปีจะตรงกับวันที่ 10 ตุลาคม ของทุกปี ซึ่งแตกต่างจากวันสิ้นรอบแต่ละปีของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งตรงกับวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไพรม์ แอสเซท แอปไพร์ซัด จำกัด และ วันที่ 31 มกราคมของทุกปี ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัด จำกัด โดยข้อมูลข้างต้นนั้นถูกจัดทำขึ้นโดยใช้วิธีประมาณการช่วงเวลาของการเริ่มโครงการเพื่อเป็นตัวอย่างในการพิจารณาเท่านั้น

⁵ อัตราดังกล่าว เป็นการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ตามข้อมูลตัวอย่าง ซึ่งเป็นอัตราก่อนหักภาษีที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์ใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือ หรือครอบครองโทเคนดิจิทัล และมาตรา 40 (4)(ฉ) ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนคริปโทเคอร์เรนซีหรือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เฉพาะซึ่งตีราคาเป็นเงินได้เกินกว่าที่ลงทุน โปรดพิจารณารายละเอียดเรื่องภาษีอากรเพิ่มเติมในข้อ 1.16.3.

การคำนวณข้างต้น เป็นเพียงตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ซึ่งส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสตลอดทั้งโครงการและรายได้ส่วนสุดท้ายที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญจากที่ยกตัวอย่างไว้ ส่งผลให้ อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ที่เกิดขึ้นจริงเปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ข้อมูลในส่วนนี้ไม่ควรถูกพิจารณาว่าเป็นคำรับรอง คำรับประกัน หรือการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ถูกต้องของผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และไม่ควรถูกพิจารณาว่าตัวอย่างข้างต้นจะบรรลุผลหรือไม่น่าจะบรรลุผล เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำหนังสือชี้ชวนตามสถานการณ์สมมุติเท่านั้น ทั้งนี้ รายละเอียดการคำนวณข้างต้น ปรากฏในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.4.2.

อย่างไรก็ดี เนื่องจากความไม่ชัดเจนเกี่ยวกับภาวะภาษีมูลค่าเพิ่มจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลว่าจะอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มหรือไม่ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงมีความประสงค์ที่จะรับผิดชอบภาวะภาษีมูลค่าเพิ่มจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเฉพาะส่วนที่เกิดขึ้นจากการเสนอขายต่อประชาชนครั้งแรกไปก่อนเพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อผลตอบแทนแก่ผู้ลงทุน และผู้ออกโทเคนจะดำเนินการเพื่อหาข้อยุติเกี่ยวกับประเด็นภาษีมูลค่าเพิ่มต่อไป ดังนั้น ตัวอย่างการคำนวณข้างต้น จึงไม่ได้รับผลกระทบจากภาษีมูลค่าเพิ่มที่อาจจะเกิดขึ้นจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชนครั้งแรก

1.3.2.3. สิทธิในการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริอัป A เพื่อจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ในกรณีที่รายได้ส่วนสุดท้ายน้อยกว่า 1,600 ล้านบาท

ในกรณีมีผู้เสนอซื้อกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ผ่านการประกวดราคาตามขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่กำหนดในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.4.1 โดยที่รายได้ส่วนสุดท้ายต่ำกว่ามูลค่า 1,600 ล้านบาท การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะกระทำต่อเมื่อได้รับมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริอัป A ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็นตามรายละเอียดในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 6

1.4. กรณีเหตุผิดนัด

กรณีที่เกิดเหตุผิดนัด โดย (1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือสิริพัฒนา โฟร์ ไม่สามารถดำเนินการจัดสรรรายได้หรือจ่ายค่าตอบแทนตามที่กำหนดไว้ติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาส หรือ (2) สัญญาเช่าระยะยาวระหว่างแสนสิริและสิริพัฒนา โฟร์ มีเหตุให้ยกเลิกก่อนครบกำหนดอายุสัญญา หรือ (3) กรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขและวิธีการเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ หรือที่อาจจำหน่ายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ที่มีข้อผูกพันภายใต้ภาระและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า หรือในฐานะผู้ถือหุ้นในสิริพัฒนา โฟร์ มีมติให้ขายหุ้นทั้งหมดในสิริพัฒนา โฟร์ ตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดในส่วนที่ 6 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกรณีเหตุผิดนัดตามที่ระบุในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.6.

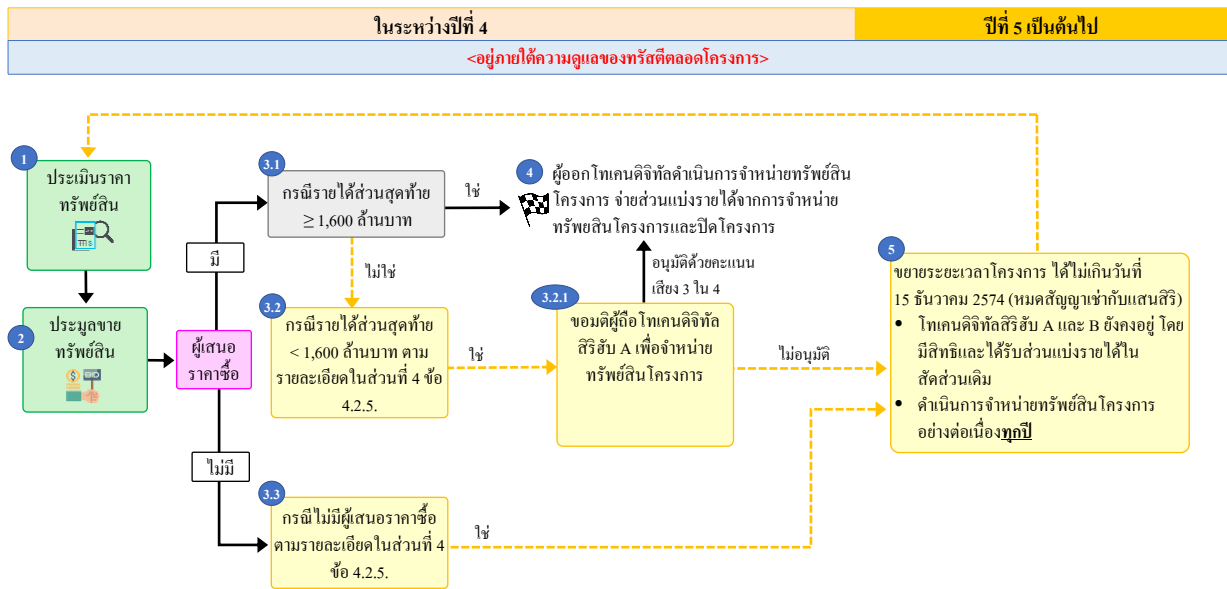
1.5. การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริอัป

ในกรณีที่ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการภายในกำหนดอายุโครงการ อันเนื่องมาจาก (1) ไม่มีผู้เสนอซื้อทรัพย์สินโครงการ หรือ (2) มีผู้เสนอซื้อทรัพย์สินโครงการ แต่ผู้ซื้อผิดเงื่อนไขอันเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาซื้อขาย และผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถหาผู้ซื้อลำดับถัดไปมาทดแทนได้ หรือ (3) มีผู้เสนอซื้อทรัพย์สินโครงการในราคา

ที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขและผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ลงมติไม่อนุมัติให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ อันเป็นเหตุให้มีการขยายระยะเวลาโครงการตามรายละเอียดในตอนที่ 4 ข้อ 4.2.5. ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะยังคงจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ณ เวลานั้นให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลในอัตราส่วนระหว่างโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ต่อโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B เท่ากับร้อยละ 52.94 : 47.06 ของกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA ที่ได้รับ ณ ขณะนั้น ต่อไปจนกว่าจะจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ โดยจะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการทุกปีจนกว่าจะสำเร็จ ทั้งนี้ การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับในกรณีที่ระบุไว้ข้างต้น จะขยายออกไปได้ไม่เกินกว่าอายุสัญญาเช่าแสนสิริ คือวันที่ 15 ธันวาคม 2574 ซึ่งถือเป็นวันสิ้นสุดการขยายระยะเวลาโครงการและวันเพิกถอนโทเคนดิจิทัลออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

ทั้งนี้ การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการเช่นเดียวกับการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการครั้งแรก ซึ่งหากไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้จนถึงวันสิ้นสุดการขยายระยะเวลาโครงการ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้กับผู้ที่เสนอราคาสูงที่สุด โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A และไม่มี การขยายระยะเวลาของโครงการอีก และหากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการแล้วเสร็จก่อนวันสิ้นสุดการขยายระยะเวลาโครงการ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะทำการแจ้งไปยังศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลเพื่อทำการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยระยะเวลาในการดำเนินการขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลกำหนด

แผนภาพ 1.5-1 สรุปขั้นตอนการดำเนินงานในกรณีที่มีการขยายระยะเวลาโครงการ



ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีการจ่ายค่าใช้จ่ายล่วงหน้าสำหรับการบริหารจัดการโทเคนดิจิทัลตลอดระยะเวลา 4 ปีแรก ซึ่งครอบคลุมถึง ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าบริหารจัดการ โทเคนดิจิทัล ค่าบริการของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และค่าธรรมเนียมธนาคาร ดังนั้น ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับหลังจากระยะเวลา 4 ปีจะลดลง เนื่องจากจะมีการหักค่าใช้จ่ายข้างต้นตามที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละปีที่มีการขยายระยะเวลาโครงการออกไป

ทั้งนี้ การขยายระยะเวลาดังกล่าวอาจส่งผลให้อัตรผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) เปลี่ยนแปลงไปตามข้อมูลที่เพิ่มเติมขึ้น เช่น ระยะเวลา ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่ได้รับระหว่างโครงการ และรายได้ส่วนสุดท้าย

ภายใต้สมมติฐานว่าโครงการเริ่มต้นในวันที่ 11 ตุลาคม 2564 โดยจะยกตัวอย่างต่อเนื่องจากตัวอย่างในข้อ 1.3.2.2. หากมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในทุก ๆ ปีตั้งแต่ปีที่ 5 จนถึงปีที่ 11 โดยรายได้ส่วนสุดท้ายจะเป็นมูลค่าสุทธิหลังหักภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริจำนวน 149.4 ล้านบาท และประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3 ของเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยอ้างอิงตามสมมติฐานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตามค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ จะขึ้นอยู่กับข้อตกลงการจำหน่าย ว่าเป็นความรับผิดชอบของผู้ซื้อ และ/หรือผู้ขายทรัพย์สินโครงการ รวมถึงวิธีการจำหน่ายหุ้นในสิริพัฒน์ โพร หรือกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ที่มีค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินที่แตกต่างกัน รายละเอียดตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละวิธีแสดงดังต่อไปนี้

ตัวอย่างที่ 1 มูลค่าตลาดทรัพย์สินเฉลี่ย ณ สิ้นสุดปีที่ 5-11: เป็นกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในมูลค่าตลาดทรัพย์สินเฉลี่ย ณ สิ้นสุดปีที่ 5 ถึงสิ้นปีที่ 11 จากผู้ประเมินราคาทั้ง 2 ราย คือ บริษัท ไพร้ม แอสเซท แอปไพร์ซัล จำกัด และบริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด ซึ่งประเมินไว้ ณ วันที่ 4 มกราคม 2564 และ 1 กุมภาพันธ์ 2564 ตามลำดับ

ตัวอย่างที่ 2 มูลค่าตลาดทรัพย์สินที่คำนวณมูลค่าเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวในลักษณะ Bare shell: เป็นกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ สิ้นปีที่ 5 ถึงสิ้นปีที่ 11 ซึ่งคำนวณโดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) อิงระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าแสนสิริ รวมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าแสนสิริโดยยึดสมมติฐานที่ว่าจะมีการเช่าทรัพย์สินต่อภายใต้รูปแบบการเช่าแบบมีผู้เช่ารายเดียวคล้ายคลึงกับสัญญาเช่าแสนสิริไปอีก 12 ปี แล้วคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุดท้าย (Terminal Value)

ตัวอย่างที่ 3 ราคาต้นทุนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A: เป็นกรณีที่มีจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในราคาที่ทำให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ได้รับเงินต้นคืนทั้งจำนวน โดยรายได้ส่วนสุดท้ายจะเท่ากับ 1,600 ล้านบาท และในปีที่ 11 ให้คงเหลือรายได้ส่วนสุดท้าย เป็นจำนวนเงิน 1,120 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับร้อยละ 70 ของมูลค่าเงินต้นของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A (ร้อยละ 70⁶ ของ 1,600 ล้านบาท)

ตัวอย่างที่ 4 ราคาต้นทุนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ณ ปีที่ 11 (IRR ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับศูนย์): ราคาต้นทุนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ณ ปีที่ 11 (IRR ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A เท่ากับศูนย์) จะเท่ากับ 1,080.0 ล้านบาท

จากตัวอย่างข้างต้นจะคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ได้ตามตาราง ดังนี้

⁶ อ้างอิงจากอัตราที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินใช้สำหรับคำนวณราคามูลค่า

หน่วย : ล้านบาท

	ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 5			ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 6			ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 7			ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 8		
	ตัวอย่างที่ 1 ⁷	ตัวอย่างที่ 2 ⁶	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1 ⁶	ตัวอย่างที่ 2 ⁶	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1 ⁶	ตัวอย่างที่ 2 ⁶	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1 ⁶	ตัวอย่างที่ 2 ⁶	ตัวอย่างที่ 3
รายได้ส่วนสุดท้าย	2,506.3	2,442.9	1,600.0	2,574.1	2,505.4	1,600.0	2,647.0	2,572.8	1,600.0	2,725.6	2,645.7	1,600.0
อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR)⁸												
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	4.45%	4.45%	4.45%	4.42%	4.42%	4.42%	4.40%	4.40%	4.40%	4.38%	4.38%	4.38%
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	10.10%	8.82%	-24.81%	10.65%	9.60%	-18.21%	10.99%	10.11%	-13.33%	11.22%	10.45%	-9.64%

	ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 9			ขายสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 10			ขายสินทรัพย์ ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2574			
	ตัวอย่างที่ 1 ⁶	ตัวอย่างที่ 2 ⁶	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1 ⁶	ตัวอย่างที่ 2 ⁶	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 1 ⁶	ตัวอย่างที่ 2 ⁶	ตัวอย่างที่ 3	ตัวอย่างที่ 4
รายได้ส่วนสุดท้าย	2,810.7	2,724.3	1,600.0	2,902.7	2,809.3	1,600.0	2,996.9	2,895.0	1,120.0	898.2
อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR)⁷										
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A	4.36%	4.36%	4.36%	4.35%	4.35%	4.35%	4.33%	4.33%	1.57%	0.00%
โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B	11.36%	10.69%	-6.79%	11.45%	10.85%	-4.54%	11.89%	11.29%	-4.30%	-4.30%

การคำนวณข้างต้น เป็นเพียงตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในกรณีการขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ซึ่งส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสตลอดทั้งโครงการและรายได้ส่วนสุดท้ายที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญจากที่ยกตัวอย่างไว้ ส่งผลให้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ที่เกิดขึ้นจริงเปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ข้อมูลในส่วนนี้ไม่ควรถูกพิจารณาว่าเป็นคำรับรอง คำรับประกัน หรือการคาดการณ์ภายใต้สมมุติฐานที่ถูกต้องของผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และไม่ควรถูกพิจารณาว่าตัวอย่างข้างต้นจะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผล เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมุติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำหนังสือชี้ชวนตามสถานการณ์สมมุติเท่านั้น ทั้งนี้รายละเอียดการคำนวณข้างต้น ปรากฏในส่วนที่ 4 ข้อ 4.2.5.

⁷ รายได้ส่วนสุดท้ายตามตัวอย่างที่ 1 อ้างอิงการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน โครงการจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายได้ส่วนสุดท้ายตามตัวอย่างที่ 2 อ้างอิงสมมุติฐานบางส่วนในการคำนวณตามสัญญาเช่าแสนสิริสำหรับระยะเวลา 11 ปีแรกจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม วันสิ้นรอบแต่ละปีของโครงการจะนับจากวันเริ่มโครงการ โดยหากพิจารณาตามตัวอย่างซึ่งเริ่มโครงการวันที่ 11 ตุลาคม 2564 วันสิ้นรอบปีจะตรงกับวันที่ 10 ตุลาคมของทุกปี ซึ่งแตกต่างจากวันสิ้นรอบแต่ละปีของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งตรงกับวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี ของผู้ประเมินราย บริษัท ไพรม์ แอสเซท แอปไพร์ซัล จำกัด และวันที่ 31 มกราคม ของทุกปี ของผู้ประเมินรายบริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด โดยข้อมูลข้างต้นนั้นถูกจัดทำขึ้นโดยใช้วิธีประมาณการช่วงเวลาของการเริ่มโครงการเพื่อเป็นตัวอย่างในการพิจารณาเท่านั้น

⁸ อัตราดังกล่าว เป็นการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ตามข้อมูลตัวอย่าง ซึ่งเป็นอัตราก่อนหักภาษีที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือ หรือครอบครองโทเคนดิจิทัล และมาตรา 40 (4)(ฉ) ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนคริปโทเคอร์เรนซีหรือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เฉพาะซึ่งตีราคาเป็นเงินได้เกินกว่าที่ลงทุน โปรดพิจารณารายละเอียดเรื่องภาษีอากรเพิ่มเติมในข้อ 1.16.3.

1.6. วัตถุประสงค์ของการระดมทุน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลประสงค์จะเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ (“ICO”) เป็นจำนวน 2,400,000,000 บาท โดยจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปใช้ในวัตถุประสงค์ ดังนี้

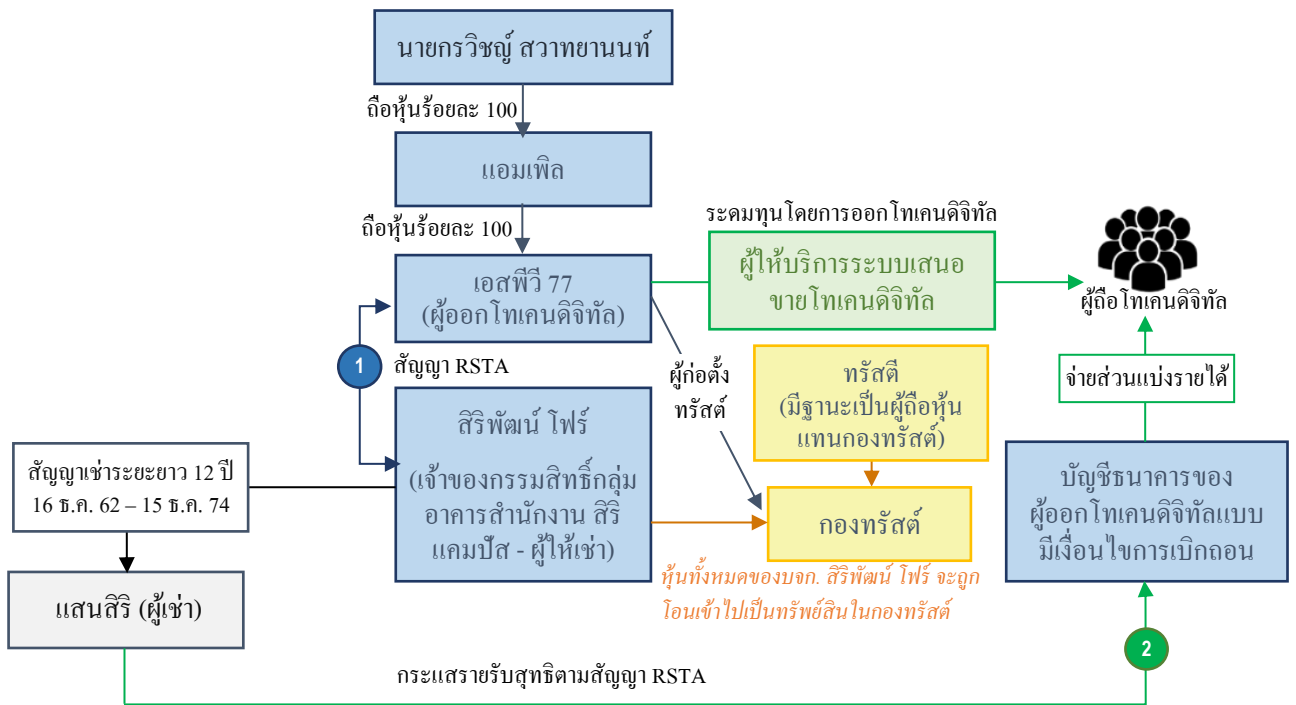
วัตถุประสงค์ในการใช้เงิน	ประมาณการใช้เงินจาก ICO	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ
<p>1) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้</p> <p>ก) ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ) จาก สิริพัฒนา โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส⁹</p> <p>ข) ลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒนา โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และโอนเข้ามาเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์¹⁰</p> <p>ทั้งนี้ ประมาณการใช้เงินจาก ICO สำหรับการลงทุนในสัญญา RSTA และการลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒนา โฟร์ อาจเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาในการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จ อย่างไรก็ตาม วัตถุประสงค์ในการใช้เงินสำหรับการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการจะมีจำนวนเงินรวมไม่เกิน 2,186,000,000 บาท</p>	<p>ประมาณ 1,539,000,000 บาท</p> <p>ประมาณ 647,000,000 บาท</p>	<p>ปี 2564</p> <p>ปี 2564</p>
รวมมูลค่าการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ	2,186,000,000 บาท	
2) ชำระต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล ชำระคืนเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนครั้งนี้ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผู้ออกโทเคนดิจิทัล	214,000,000 บาท	ปี 2564 - ปี 2568
รวมมูลค่าการชำระต้นทุนและค่าใช้จ่าย	214,000,000 บาท	
รวมทั้งสิ้น	2,400,000,000 บาท	

⁹ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 1 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญา RSTA

¹⁰ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 4 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์

1.7. การเข้าลงทุนในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส

แผนภาพ 1.7.-1 แผนภาพโครงสร้างการเข้าลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ



- 1 ตามสัญญา RSTA ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ สิริพัฒน์ โฟร์ โอนกระแสรายรับตามสัญญา RSTA เข้าบัญชีธนาคารของผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยตรง ซึ่งบัญชีดังกล่าวเป็นบัญชีที่มีเงื่อนไขการเบิกถอนและถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)
- 2 ตามสิทธิที่ สิริพัฒน์ โฟร์ มีอยู่ภายใต้สัญญาเช่ากับแสนสิริ สิริพัฒน์ โฟร์ จะดำเนินการให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าตามอัตราส่วนที่กำหนดเข้าบัญชีธนาคารของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนและถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account)

1.8. ข้อมูลเกี่ยวกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส

กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส เป็นกลุ่มอาคารสำนักงานก่อสร้างใหม่ตั้งอยู่ในโครงการ T77 ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่พัฒนาขึ้นเป็นศูนย์กลางการอยู่อาศัยและการใช้ชีวิตในย่านสุขุมวิท 77 เพื่อสร้างความเปลี่ยนแปลงให้กับพื้นที่ส่วนนี้ โดย ณ วันที่จัดทำเอกสารนี้ โครงการ T77 ประกอบด้วย โครงการที่อยู่อาศัยจำนวน 9 โครงการ โรงเรียนนานาชาติ โรงพยาบาลฟัน ห้างค้าปลีก (คอมมูนิตีมอลล์) ในรูปแบบใหม่ ร้านอาหาร และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส

ปัจจุบันกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าในแบบ Bare Shell โดยมีแสนสิริ เป็นผู้เช่ารายเดียวของทั้งกลุ่มอาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานใหญ่ของกลุ่มแสนสิริ โดยมีระยะเวลาการเช่า 12 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2562 จนถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2574 และมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) ร้อยละ 100 จุดเด่นของโครงการคือ เป็นอาคารสำนักงาน พาณิชย และอาคารจอดรถยนต์ โดยมีที่จอดรถจำนวน 337 คัน มีระบบสาธารณูปโภคครบถ้วนและเพียงพอ การคมนาคมสะดวก สามารถเข้าออกจากถนนสายหลักได้ 2 เส้นทาง และอยู่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสอ่อนนุชและพระโขนง

กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส มีจำนวนอาคารทั้งหมด 5 หลัง ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 3 หลัง อาคารสำนักงาน พาณิชย (ร้านค้า) 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง และอาคารสำนักงาน พาณิชย และจอดรถยนต์ 7 ชั้น จำนวน 1 หลัง โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 19,602 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 31,862 ตารางเมตร

หน่วย : ตร.ม.

ลำดับที่	รายการอาคาร	ขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคารโดยประมาณ		
		พื้นที่ให้เช่า	พื้นที่ส่วนกลาง	พื้นที่รวม
1	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (อาคาร A)	2,880	876	3,756
2	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (อาคาร B)	5,089	968	6,057
3	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (อาคาร C)	5,128	927	6,055
4	อาคารสำนักงาน พาณิชย (ร้านค้า) 6 ชั้น (อาคาร D)	5,155	853	6,008
5	อาคารสำนักงาน พาณิชย และจอดรถยนต์ 7 ชั้น (อาคาร E)	1,350	8,636	9,986
รวม		19,602	12,260	31,862

รายละเอียดหลักทรัพย์และเจ้าของกรรมสิทธิ์	กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ สิริพัฒน์ โฟร์ จำนวน 3 ฉบับ ขนาดที่ดินรวมประมาณ 2,942.2 ตารางวา (7-1-42.2 ไร่)
กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส	ปัจจุบันกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส มีภาระผูกพันในการจดจำนองไว้เป็นประกันการชำระเงินตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืมของ สิริพัฒน์ โฟร์ ลงวันที่ 21 พฤษภาคม 2563 อนึ่ง เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถระดมทุนได้ตามจำนวนเงินและเงื่อนไขที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้แล้ว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรเงินบางส่วนที่ได้จากการระดมทุนเพื่อชำระค่าตอบแทนการซื้อสิทธิรายได้ ตามสัญญา RSTA ให้แก่ สิริพัฒน์ โฟร์ โดยที่ สิริพัฒน์ โฟร์ จะนำเงินจำนวนดังกล่าวไปชำระแก่เจ้าหนี้ของตน และดำเนินการให้กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส รวมทั้งหุ้นสามัญของ สิริพัฒน์ โฟร์ ปลอดจากภาระผูกพันที่มีอยู่
ที่ตั้งของโครงการ	กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ตั้งอยู่ติดถนนโครงการ T77 ซอยอ่อนนุช 1/1 ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร และติดถนนเลียบริมใต้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา - อางค์รังค์) แยกจากซอยปรีดีพนมยงค์ 2 (ซอยแสงทิพย์) ถนนสุขุมวิท 71 (ปรีดีพนมยงค์)

<p>ทางเข้า-ออก</p> <p>โครงการ</p>	<p>การเดินทางเข้าสู่โครงการสามารถเข้า-ออกได้ 2 เส้นทาง ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ด้านถนนเลียบริมได้ทางด่วนฉลองรัช (รามอินทรา-อาจณรงค์): ใช้ถนนสุขุมวิท 71 (ปริดี พนมยงค์) โดยเดินทางจากด้านถนนเพชรบุรีมุ่งหน้าตรงไปด้านถนนสุขุมวิท เลี้ยวซ้ายเข้าซอยปริดี พนมยงค์ 2 (ซอยแสงทิพย์) มุ่งหน้าตรงไปประมาณ 500 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนเลียบริมได้ทางด่วนฉลองรัช ซึ่งเป็นทางที่ก่อสร้างโดยการทางพิเศษแห่งประเทศไทยเพื่อให้เจ้าของที่ดินที่ได้รับผลกระทบจากการเวนคืนและผู้ที่ได้รับอนุญาตจากการทางพิเศษสามารถใช้เป็นทางเข้า-ออกสู่ทางสาธารณะได้ เพื่อมุ่งหน้าตรงไปตลอดได้ทางด่วนและเลี้ยวซ้ายมุ่งตรงไปเป็นระยะทางประมาณ 610 เมตร จะพบโครงการตั้งอยู่ด้านขวามือ • ด้านถนนโครงการ T77: ใช้ถนนสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) โดยเดินทางจากด้านถนนสุขุมวิท มุ่งหน้าไปทางด้านถนนศรีนครินทร์ เลี้ยวซ้ายเข้าซอยอ่อนนุช 1/1 ซึ่งเป็นทางการระจายอมบนที่ดินจำนวนทั้งสิ้น 23 แปลง¹¹ มุ่งหน้าตรงไปเป็นระยะทางประมาณ 915 เมตรจะพบโครงการตั้งอยู่ด้านขวามือ
<p>ระบบสาธารณูปโภค</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟท์ ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง เป็นต้น • ระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (“ระบบผลิตไฟฟ้า”) ซึ่งสิริพัฒน์ โฟร์ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับผู้ให้บริการรายหนึ่ง เป็นระยะเวลา 25 ปีนับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 โดยมีเงื่อนไขในการซื้อไฟฟ้าตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม หากสิริพัฒน์ โฟร์กระทำผิดเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าอาจต้องรับผิดชอบค่าเสียหายรวมทั้งชำระค่าธรรมเนียมการยกเลิกสัญญาตามอัตราที่กำหนด (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 ข้อ 3.3.3.3.)
<p>จุดเด่นของทรัพย์สิน</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเติบโตและมีช่องทางคมนาคมที่เข้าถึงได้โดยสะดวก • เป็นอาคารที่สร้างใหม่ โดยใช้วัสดุที่ดี มีมาตรฐาน และออกแบบให้เหมาะสมกับการใช้สอยในรูปแบบ Co-working space ซึ่งตอบรับกับความต้องการในปัจจุบันและอนาคต • มีกระแสเงินสดสม่ำเสมอจากการจัดทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าที่มีความน่าเชื่อถือ

ความสมเหตุสมผลของราคาที่จะระดมทุนในโครงการ และมูลค่าลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ

ราคาที่สูงออกโทเคนดิจิทัลจะออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล อ้างอิงจากราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินโครงการ โดยมูลค่าตลาดของทรัพย์สินโครงการที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ด. จำนวน 2 ราย คือ บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด และบริษัท ไพร์ม แอสเซท แอปไพร์ซัล จำกัด มีรายละเอียดดังนี้

¹¹ การระจายอมดังกล่าวจดทะเบียนเมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2558 โดยบริษัท อ่อนนุช แลนด์ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินการทรัพย์สินจำนวน 23 แปลงข้างต้น ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย

ทรัพย์สิน	ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าตลาดทรัพย์สินโครงการ		มูลค่าตลาดทรัพย์สินต่ำสุด
		วิธีพิจารณาจากรายได้	วิธีคิดจากต้นทุน	
กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส	บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด	2,410,900,000 บาท	2,246,033,000 บาท	วิธีพิจารณาจากรายได้ 2,410,900,000 บาท
	บริษัท โพร้ม แอสเซท แอปไพร์ซัล จำกัด	2,426,000,000 บาท	2,273,116,000 บาท	วิธีคิดจากต้นทุน 2,246,033,000 บาท

มูลค่าลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ ที่ระดมทุนในครั้งนี้มีมูลค่า 2,400 ล้านบาท โดยมูลค่าระดมทุนเป็นมูลค่าที่ต่ำกว่าราคามูลค่าตลาดทรัพย์สินต่ำสุดตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งมีมูลค่า เท่ากับ 2,410.9 ล้านบาท โดยต่ำกว่าเป็นจำนวน 10.9 ล้านบาท และมูลค่าระดมทุนเป็นมูลค่าที่สูงกว่าราคามูลค่าตลาดทรัพย์สินต่ำสุดตามวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 2,246.0 ล้านบาท โดยสูงกว่าเป็นจำนวน 154.0 ล้านบาท ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่าตลาดทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 รายใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ในระยะเวลา 4 ปี อ้างอิงตามสัญญาเช่าแสนสิริ ร่วมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดปีที่ 4 ซึ่งประเมิน โดยคำนวณมูลค่าทรัพย์สินตามสัญญาเช่าแสนสิริคงเหลือ อีก 7 ปี ร่วมกับมูลค่าทรัพย์สินภายหลังการหมดสัญญาเช่าในปีที่ 11 ถึงปีที่ 12 (Terminal Value) ซึ่งประเมินภายใต้สมมุติฐานรูปแบบการเช่าแบบมีผู้เช่าหลายราย นอกจากนี้ ทั้ง 2 บริษัทใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เพื่อใช้ในการสอบทานวิธีรายได้ (Income Approach)

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ได้สอบทานสมมุติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แล้ว อาทิ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน อัตราค่าเช่าทรัพย์สินตามสัญญาที่เข้าทำโดยผู้เช่าทรัพย์สินในปัจจุบัน อัตราค่าเช่าทรัพย์สินตามราคาตลาด อัตราคิดลด (Discount Rate) และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) เป็นต้น ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อได้ว่าสมมุติฐานหลักในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล

ดังนั้น จากการสอบทานความสมเหตุสมผลของสมมุติฐานที่ใช้ในการคำนวณ และมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินทั้ง 2 ราย ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล เห็นว่า มูลค่าการลงทุนรวมดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้ ประกอบกับเป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ตามสัญญา RSTA จากสิริพัฒน์ โพร้ม ซึ่งมีการประเมินมูลค่าที่สม่าเสมอและมีแหล่งที่มาของรายได้ชัดเจนจากการทำสัญญาเช่าระยะยาวเป็นเวลา 12 ปีกับแสนสิริ ซึ่งเป็นบริษัทมหาชนจำกัดที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและมีความน่าเชื่อถือ โดย ณ วันที่จัดทำเอกสารนี้ แสนสิริถูกจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Company's credit rating) โดยทริสเรทติ้งอยู่ในระดับ BBB+ นอกจากนี้ทรัพย์สินโครงการยังเป็นกลุ่มอาคารสำนักงานที่ก่อสร้างใหม่ และตั้งอยู่ในบริเวณย่านอ่อนนุช (ถนนสุขุมวิท) 77 ซึ่งมีความเจริญ มีการคมนาคมสะดวก และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมุติฐานดังกล่าวเนื่องจากการประมาณการดังกล่าวประมาณการจากข้อมูลในปัจจุบัน ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในอนาคตอาจส่งผลถึงมูลค่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ได้ และผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจมีมุมมองที่แตกต่างกันออกไป โดยผู้ถือ

โทเคนดิจิทัลสามารถพิจารณาเทียบเคียงส่วนแบ่งรายได้ และความเสี่ยงกับการลงทุนประเภทอื่นที่ใกล้เคียงกันก่อนตัดสินใจลงทุน

1.9. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัล คือ บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105563011428) มีวัตถุประสงค์เพื่อเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน

1.9.1. ผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีผู้ถือหุ้นทางอ้อมคือ นายกรวิชญ์ สวาทยานนท์ โดยนายกรวิชญ์ สวาทยานนท์ ถือหุ้นร้อยละ 100 ในแอมเพิล ซึ่งแอมเพิลถือหุ้นร้อยละ 100 ในผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ นายกรวิชญ์ สวาทยานนท์ มีประสบการณ์ทั้งในด้านการลงทุน การพัฒนา การจัดการ และโดยเฉพาะการดำเนินงานโครงการอาคารสำนักงานระดับพรีเมียม (premium-grade) ในย่านใจกลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร พร้อมทั้งเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการพัฒนาที่ดินศักยภาพ เพื่อรองรับความต้องการของตลาด อาทิ อาคารมหาพลาซ่า อาคารไทย ซีซี ทาวเวอร์ อาคารเอ็มเอส สยาม ทาวเวอร์ เป็นต้น

1.9.2. โครงสร้างการบริหาร กรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมี นายกรวิชญ์ สวาทยานนท์ ดำรงตำแหน่งกรรมการแต่เพียงผู้เดียว พร้อมทั้งดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และมีหน้าที่รับผิดชอบในสายงานบริหารสินทรัพย์ และมีนางสาวนาขวัญ หอมจำปา ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน (Chief Financial Officer) มีหน้าที่รับผิดชอบในสายงานการบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป และสายงานเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ และดำรงตำแหน่งผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ทั้งนี้ ภายหลังจากออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการก่อตั้งกองทรัสต์ร่วมกับทรัสต์ โดยโอนหุ้นทั้งหมดที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลถือใน สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นทรัสต์สินในการก่อตั้งกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนมั่นใจได้ว่าหุ้นดังกล่าวซึ่งเป็นทรัสต์สินของกองทรัสต์ และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส (ซึ่งเป็นทรัสต์สินหลักซึ่งสร้างกระแสรายรับที่ลงทุน) จะไม่ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล รายละเอียดปรากฏตามส่วนที่ 6 ทุกรายก็ดี กลุ่มผู้บริหารดังกล่าวจะยังทำหน้าที่บริหารกิจการ สิริพัฒน์ โฟร์ และกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ซึ่ง สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ในตลาดแรกผ่านผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล อีกทั้งยังมอบหมายให้ช่วยดำเนินการอย่างต่อเนื่องในการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลไปจนจบโครงการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะสามารถดำเนินการได้ตามที่หนังสือชี้ชวน และกฎเกณฑ์ที่ ก.ล.ด. กำหนด และผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับการคุ้มครองตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

1.9.3. สรุปฐานะการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

รายการ	งบการเงิน ณ วันที่	
	30 มิถุนายน 2564	30 มิถุนายน 2563
ฐานะการเงิน	<i>(ตรวจสอบ)</i>	
รวมสินทรัพย์	3,727,397.54	3,285,321.40
รวมหนี้สิน	52,219,031.40	36,823,214.15
ขาดทุนสะสมเกินทุน	(48,491,633.86)	(33,537,892.75)

ภาพรวมฐานะการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดเมื่อวันที่ 21 มกราคม 2563 เพื่อดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชนโดยเฉพาะ โดยมีวัตถุประสงค์จำกัดแต่เพียงเท่าที่จำเป็นเพื่อการดำเนินการเฉพาะที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายโทเคนดิจิทัลเท่านั้น ซึ่งเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ลงทุนเป็นสำคัญ ดังนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงไม่มีรายได้จากการดำเนินธุรกิจจนกว่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแล้วเสร็จ

เมื่อพิจารณาฐานะการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลพบว่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีสินทรัพย์รวมจำนวน 3,727,397.54 บาท หนี้สินรวมจำนวน 52,219,031.40 บาท และมีขาดทุนสะสมเกินทุนจำนวน 48,491,633.86 บาท และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีสินทรัพย์รวมจำนวน 3,285,321.40 บาท หนี้สินรวมจำนวน 36,823,214.15 บาท และมีขาดทุนสะสมเกินทุนจำนวน 33,537,892.75 บาท อย่างไรก็ตาม เมื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จ บริษัทคาดว่าจะสามารถรับรู้กำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิในกระแสรายได้จากทรัพย์สินโครงการและเมื่อหักกับค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลทั้งหมดแล้ว จะส่งผลให้บริษัทมีขาดทุนสะสมลดลง และมีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นบวกในปีที่ 2 ของอายุโครงการ

นอกจากนี้ในระหว่างอายุโครงการ 4 ปี ผู้ออกโทเคนดิจิทัลคาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการประมาณปีละ 3.5 ล้านบาท¹² ตลอดระยะเวลา 4 ปีตามอายุโครงการ ตามรายละเอียดด้านล่าง โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะหักไว้จากกระแสรายรับจาก RSTA ก่อนจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการระหว่างโครงการ	จำนวนเงิน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เช่น ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าบริการจัดทำบัญชี และค่าสอบบัญชี เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง (ประมาณ 3.5 ล้านบาท/ปี)	เมื่อเกิดรายการ

¹² ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ข้างต้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวขึ้นอยู่กับสภาพเศรษฐกิจ และความสามารถในการต่อระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับผู้ให้บริการในป็นั้น ๆ โดยทรัพย์สินหน้าที่ตรวจสอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในแต่ละเดือนว่ามีความสมเหตุสมผลและเป็นไปตามเงื่อนไขธุรกิจปกติหรือไม่

1.10. ความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องในการเสนอขาย

1.10.1. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ จะออกและเสนอขายผ่านผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. โดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมี เอ็กซ์พีจี ถือหุ้นร้อยละ 100

ในช่วงระยะเวลาสั้น ๆ ระหว่างวันที่ 19 พฤษภาคม 2563 ถึงวันที่ 5 มิถุนายน 2563 นายอัฐ ทองใหญ่ อิศวานนท์ (“นายอัฐ”) เคยดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ก่อนเข้ามาดำรงตำแหน่งเป็นรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (“Deputy CEO”) ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลในวันที่ 15 มิถุนายน 2563 โดยช่วงที่เข้ามาดำรงตำแหน่งเป็น Deputy CEO นั้น นายอัฐไม่ได้มีส่วนร่วมในการพิจารณาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับแต่อย่างใด ต่อมาในวันที่ 1 ตุลาคม 2563 นายอัฐได้เข้าดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ซึ่งเป็นระยะเวลาประมาณ 4 เดือนนับแต่วันที่นายอัฐได้ออกจากตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล อย่างไรก็ตาม โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับได้ผ่านการอนุมัติการรับงาน และอนุมัติการขึ้นร่างหนังสือชี้ชวนโดยคณะกรรมการของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลแล้วตั้งแต่วันที่ 30 มกราคม 2563 และวันที่ 11 มิถุนายน 2563 ตามลำดับ ซึ่งเกิดขึ้นก่อนที่นายอัฐจะเข้ามาดำรงตำแหน่งเป็นผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล นายอัฐจึงไม่ได้มีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติการรับงาน และอนุมัติการขึ้นร่างหนังสือชี้ชวนในขณะนั้น อีกทั้ง เมื่อได้เข้ามาดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลแล้ว ก็ได้มีการปฏิบัติตามนโยบายการควบคุมภายในของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลอย่างเคร่งครัด ดังนั้น การที่นายอัฐเคยดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลในระยะเวลาอันสั้น จึงไม่เป็นเหตุอันอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลแต่อย่างใด

1.10.2. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ ทรัสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นทรัสตี สำหรับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสตีที่ก่อตั้งโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ และต้องปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยรวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสตี มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี)

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัสตี

1.10.3. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ สิริพัฒน์ โฟร์

ภายหลังจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับแล้ว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เพื่อเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒน์ โฟร์

1.10.4. ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ แสตนลิริ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับแสตนลิริ ซึ่งเป็นผู้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน ลิริ แคมป์ส

1.10.5. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ ลิริพัฒนา โฟร์

ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับลิริพัฒนา โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์กลุ่มอาคารสำนักงาน ลิริ แคมป์ส

1.10.6. ลิริพัฒนา โฟร์ และ แสตนลิริ

ลิริพัฒนา โฟร์ เคยเป็นบริษัทในเครือแสตนลิริ ก่อนที่กลุ่มบริษัทแสตนลิริจะจำหน่ายหุ้นทั้งหมดให้แก่กลุ่มคุณกรวิษณุ สวาทยานนท์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นลำดับสูงสุดของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ในปัจจุบันแสตนลิริไม่ได้มีความสัมพันธ์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับลิริพัฒนา โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์กลุ่มอาคารสำนักงาน ลิริ แคมป์ส นอกเหนือจากการเป็นผู้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน ลิริ แคมป์ส เท่านั้น

1.10.7. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ บริษัท สตาร์ อินเตอร์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“สตาร์ อินเตอร์”)

เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2564 เอ็กซ์พีจี ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100 ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ได้ซื้อตั๋วแลกเงิน (Bill of Exchange) ที่ผู้ออกมีสิทธิได้ถอนก่อนครบกำหนด (call option) ซึ่งมีมูลค่าหน้าตั๋วแลกเงินจำนวน 285 ล้านบาท อายุ 183 วัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.75 ต่อปี ครบกำหนดวันที่ 14 ธันวาคม 2564 ที่ออกโดยสตาร์ อินเตอร์ ซึ่งมีคุณกรวิษณุ สวาทยานนท์ ถือหุ้นร้อยละ 100 เพื่อนำเงินที่ได้จากการขายตั๋วแลกเงินไปซื้อหุ้นสามัญบางส่วนของบริษัท ลิริพัฒนา โฟร์ โดยในปัจจุบันสตาร์ อินเตอร์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของลิริพัฒนา โฟร์ ซึ่งถือหุ้นในลิริพัฒนา โฟร์ ในอัตราร้อยละ 54.35 โดยหุ้นทั้งหมดของสตาร์ อินเตอร์ ได้ถูกนำไปเป็นหลักประกันในการชำระเงินตามเงื่อนไขของตั๋วแลกเงินดังกล่าว

ทั้งนี้ แม้อ็กซ์พีจี จะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100 ในผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ เอ็กซ์พีจี ได้เคยทำรายการกู้ยืมเงินจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล เพื่อใช้ในกิจการของ เอ็กซ์พีจี และยังคงชำระคืนไม่ครบถ้วนก็ตาม แต่ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีโครงสร้างการบริหารจัดการ ระบบงาน ตลอดจนบุคลากร ที่เป็นเอกเทศ แยกต่างหากจาก เอ็กซ์พีจี และเป็นโครงสร้างที่เหมาะสมและเพียงพอให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพด้วยความรับผิดชอบ และเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และมาตรฐานการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และข้อเท็จจริงดังกล่าวไม่มีลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ในฐานะผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำหรับการระดมทุนในครั้งนี้ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลแต่อย่างใด

อนึ่ง เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถระดมทุนได้ตามจำนวนเงินและเงื่อนไขที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้แล้ว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรเงินบางส่วนที่ได้จากการระดมทุนเพื่อเข้าลงทุนในหุ้นของ ลิริพัฒนา โฟร์ ในอัตราร้อยละ 100

ตามวัตถุประสงค์การใช้เงินในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ โดยส่วนหนึ่งจะนำไปจ่ายชำระค่าหุ้นให้แก่ สตาร์ อินเตอร์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของสิริพัฒน์ โฟร์

1.10.8. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ แสตนสิริ

ในเดือนกันยายน 2563 นายวันจักร์ บุรณศิริ (อดีตเคยดำรงตำแหน่งเป็นประธานผู้บริหารสายงานการเงินและสนับสนุนธุรกิจของแสตนสิริ) ได้เข้ามาดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการของเอ็กซ์พีจี (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100 ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล) และเป็นกรรมการของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล โดยปัจจุบันยังคงดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของแสตนสิริ นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 เอ็กซ์พีจีได้เปิดเผยมติการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 โดยอนุมัติให้เอ็กซ์พีจีออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนโดยเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้กับแสตนสิริ รวมถึงบุคคลและนิติบุคคลท่านอื่น โดยผลจากการดำเนินการหลังการมีมติอนุมัติส่งผลให้แสตนสิริเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของเอ็กซ์พีจี โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นประมาณร้อยละ 15 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด อย่างไรก็ตาม วัตถุประสงค์ดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานหรือก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อการให้บริการแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่อย่างใด เนื่องจาก

- (ก) แสตนสิริเป็นเพียงผู้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส และมีได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- (ข) การดำเนินงานของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริสับ นั้น ได้ดำเนินการและผ่านการพิจารณาาก่อนนานแล้ว (คณะกรรมการของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ได้อนุมัติการรับงานในวันที่ 30 มกราคม 2563 และอนุมัติให้ยื่นร่างหนังสือชี้ชวนในวันที่ 11 มิถุนายน 2563) ซึ่งเกิดขึ้นก่อนที่นายวันจักร์จะเข้ามาดำรงตำแหน่งในผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเอ็กซ์พีจี
- (ค) มีการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลอย่างเป็นทางการกับทาง ก.ล.ด. ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2564 ซึ่งก่อนที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของเอ็กซ์พีจีจะมีมติอนุมัติให้เอ็กซ์พีจีออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนโดยเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้กับแสตนสิริ
- (ง) ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีโครงสร้างการบริหารจัดการ ระบบงาน ตลอดจนบุคลากร แยกต่างหากจาก เอ็กซ์พีจี ซึ่งเป็นโครงสร้างที่เหมาะสมและเพียงพอต่อการดำเนินงานอย่างเป็นอิสระ ซึ่งมาตรฐานการประกอบธุรกิจที่เป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

1.11. สิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิที่จะได้รับผลประโยชน์จากกระแสเงินสดที่เกิดจากการปล่อยเช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ตามนโยบายการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่มีสิทธิในการรับเงินปันผลจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเนื่องจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ได้อยู่ในฐานะของผู้ถือหุ้นของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ เนื่องจาก สิริพัฒน์ โฟร์ ได้โอนขายกระแสหารับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ทั้งหมดให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายใต้สัญญา RSTA แล้ว การที่ทรัสต์เข้ามาถือหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒน์ โฟร์ จึงไม่มีการจ่ายเงินปันผลจาก สิริพัฒน์ โฟร์ ไปให้แก่กองทรัสต์หรือทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒน์ โฟร์ แต่อย่างใด ทั้งนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะเป็นผู้รับผิดชอบ

ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าตอบแทนทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเพื่อการชำระบัญชีและการเลิกกองของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนใด ๆ เว้นแต่เฉพาะเรื่องที่จะระบุในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 6 ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดสิทธิออกเสียงของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุอยู่ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ อันอาจจะกระทบสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

- (ก) การขายหรือจำหน่ายไปซึ่งหุ้นในสิริพัฒน์ โพรโดยทรัสต์ หรือการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส โดยสิริพัฒน์ โพร ที่นอกเหนือจากขอบเขตที่กำหนดไว้แล้วในหนังสือชี้ชวน
- (ข) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทน วิธีการให้ได้มาซึ่งผลตอบแทนหรือการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทั้งกรณีการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส และกรณีสิ้นสุดโครงการ
- (ค) การแก้ไข เปลี่ยนแปลง ต่ออายุ ยกเลิก สัญญา RSTA หรือ สัญญาเช่าแสนสิริ ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างมีนัยสำคัญ
- (ง) การเข้าทำสัญญาให้บุคคลอื่นเช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- (จ) การเลิกกองทรัสต์ นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ฉ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อที่ (ก) ถึง (ง)

และรวมไปถึงการขอมติพิเศษในกรณีที่มีการขายระยะเวลาในการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการตามรายละเอียดในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 6 ข้อ 1.4.

1.12. กลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มีการกำหนดกลไกต่าง ๆ เพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ดังต่อไปนี้

- (ก) กลไกความคุ้มครองผ่านกลไกทางสัญญา อันได้แก่ สัญญาเช่าแสนสิริ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญา RSTA ข้อผูกพันตามหนังสือชี้ชวน
- (ข) กลไกความคุ้มครองเพื่อให้มั่นใจได้ว่า ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และสิริพัฒน์ โพรจะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อข้อผูกพันของตนตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้และสัญญา RSTA เช่น การกำหนดวัตถุประสงค์และข้อบังคับของผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้จำกัดอยู่เพียงวัตถุประสงค์เท่าที่จำเป็นเพื่อให้สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนภายใต้หนังสือชี้ชวนเท่านั้น และการกำหนดโครงสร้างโดยมีการโอนหุ้นในสิริพัฒน์ โพร เข้าไปเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยทรัสต์จะทำหน้าที่ดูแลทรัพย์สินดังกล่าวภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ค) กลไกคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในส่วนของส่วนแบ่งรายได้จากการลงทุน โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล เข้ามาช่วยจัดการในการจัดเตรียมข้อมูลผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทน และร่วมส่งจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผ่านธนาคารพาณิชย์ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้เปิดบัญชีไว้ เพื่อจำกัดความเสี่ยงกรณีผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ/หรือสิริพัฒน์ โพร จะส่งจ่ายเงินที่อยู่ในบัญชีออกไปโดยพลการ หรือจ่ายออกไปให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง

- (ง) กลไกคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในส่วนของมาตรการป้องกันการโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ โดยจัดให้มีการจัดทำสัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะที่เป็นบุคคลภายนอกที่น่าเชื่อถือ ซึ่งได้แก่ PwC ประเทศสวิตเซอร์แลนด์ และมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนโทเคนดิจิทัล เพื่อดูแลและตรวจสอบรายชื่อที่มีสิทธิในการลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสีขาว ("Whitelist")

โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 4.4.

1.13. สัญญาอัจฉริยะ

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสีขาว ใช้บล็อกเชนเทคโนโลยีที่สามารถทำงานตามรหัสคำสั่ง (code) ได้ ผ่านสัญญาอัจฉริยะ โดยสัญญาอัจฉริยะสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสีขาว มีการใช้ชุดซอร์สโค้ดทั้งหมด 2 ชุด เพื่อสร้างสัญญาอัจฉริยะ ดังต่อไปนี้

- 1) ซอร์สโค้ดสำหรับสัญญาอัจฉริยะ NBIT ซึ่งเป็นชุดคำสั่งที่ใช้สำหรับการสร้างโทเคนดิจิทัลสีขาว A และโทเคนดิจิทัลสีขาว B ที่อยู่บนระบบ mainnet มีรายละเอียดดังนี้

โทเคนดิจิทัลสีขาว A : <https://better-call.dev/mainnet/KT1SjcE7G4gCwV9gCC1mHegHFkoQX4DdZCFH/operations>

โทเคนดิจิทัลสีขาว B : <https://better-call.dev/mainnet/KT1S3KMjBuvbbZc9P4HDRSVbtu2Q6N5HFpFA/operations>

- 2) ซอร์สโค้ดสำหรับสัญญาอัจฉริยะ Distribution List

ตัวอย่างซอร์สโค้ด : <https://better-call.dev/edo2net/KT1HnfDNXU7jRPtiEp7fqnfALwgmEoZwmSt6/code>

ซึ่งเป็นซอร์สโค้ดที่อยู่ระบบ testing โดยจะมีการนำซอร์สโค้ดดังกล่าวเข้าสู่ระบบ mainnet ต่อไป

1.14. การจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

ปัจจุบันมีศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล 1 แห่ง ที่อยู่ระหว่างการพิจารณานำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสีขาว เข้าจดทะเบียนซื้อขาย ได้แก่ ERX ซึ่งเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดย ก.ล.ต. อย่างไรก็ตาม ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีฐานะพาณิชย์อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มมีภาระภาษีที่ต้องเสียจากการซื้อขายโทเคนดิจิทัลบนศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

1.15. การจัดตั้งกองทรัสต์และทรัพย์สินในกองทรัสต์

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสีขาว ซึ่งเป็นกองทรัสต์ตามพ.ร.บ. ทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามประกาศของ ก.ล.ต. ที่กำหนดให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลก่อตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหุ้นทั้งหมดใน สิริพัฒน์ โฟร์ เป็นทรัพย์สินในการก่อตั้งกองทรัสต์ และมีทรัสต์ทำหน้าที่เป็นทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โปรดพิจารณารายละเอียดสรุปสาระสำคัญของกองทรัสต์และหน้าที่หลักของทรัสต์ในส่วนที่ 6 และร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในส่วนที่ 8 เอกสารแนบ 4 เพิ่มเติม

1.16. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเพิ่มเติมจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือโทเคนดิจิทัล

1.16.1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเพิ่มเติมจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเพิ่มเติมจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือโทเคนดิจิทัล	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)

1.16.2. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นเมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ และภาวะผูกพันตามสัญญาเช่า

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายหลักเมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ	จำนวนเงิน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือหุ้นค่าใช้จ่ายในการโอนอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือหุ้น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมธนาคารในการเปิดบัญชีเพื่อรับชำระเงิน ค่าธรรมเนียมธนาคารในการโอนเงินค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าภาษีอากร อากรแสตมป์ ค่าเช่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าที่ปรึกษาการเงินอิสระ (IFA) ในการให้ความเห็นต่อการทำรายการ เพื่ออนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ในราคาต่ำกว่าที่กำหนดหรือที่ปรึกษาอื่น ๆ (ถ้ามี)	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ภาวะผูกพันตามสัญญาเช่า	จำนวนเงิน	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ภาวะผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวกับแสนสิริ	149.4 ล้านบาท	เมื่อสิ้นสุดโครงการโดยหักออกจากมูลค่าการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

1.16.3. ภาษีอากร

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีภาระภาษีที่ต้องเสียเพิ่มเติมดังนี้

- (ก) การได้รับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส ซึ่งถือเป็นเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) กล่าวคือ เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัล ซึ่งจะถูกรหัสภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 ของเงินได้

- (ข) ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการเฉพาะส่วนที่เกินกว่าที่ลงทุน และกำไรจากซื้อขาย โทเคนดิจิทัลบนศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (Capital Gain) ซึ่งถือเป็นเงินได้พึงประเมินตามประมวล รัษฎากร มาตรา 40 (4) (ฉ) กล่าวคือ เป็นผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนคริปโทเคอร์เรนซีหรือโทเคน ดิจิทัล ทั้งนี้ เฉพาะซึ่งตีราคาเป็นเงินได้เกินกว่าที่ลงทุน ซึ่งจะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 ของเงินได้
- (ค) ภาวะภาษีมูลค่าเพิ่ม เนื่องจากยังไม่มีความชัดเจนว่าโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนจะถูกพิจารณาว่าเข้า ลักษณะเป็น “บริการทางอิเล็กทรอนิกส์” ที่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มตามประมวลรัษฎากรหรือไม่ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงมีความประสงค์ที่จะรับผิดชอบภาวะภาษีมูลค่าเพิ่มจากการออกและเสนอขายโทเคน ดิจิทัลเพื่อการลงทุนเฉพาะส่วนที่เกิดขึ้นจากการเสนอขายต่อประชาชนครั้งแรกไปก่อนเพื่อไม่ให้เกิด ผลกระทบต่อผลตอบแทนแก่ผู้ลงทุน และผู้ถือโทเคนจะดำเนินการเพื่อหาข้อยุติเกี่ยวกับประเด็น ภาษีมูลค่าเพิ่มต่อไป ในส่วนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลนั้น หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อ การลงทุนในทางการค้าปกติในลักษณะเป็นผู้ประกอบการและมีรายรับหรือฐานภาษีที่อยู่ในบังคับต้องเสีย ภาษีมูลค่าเพิ่มเกินกว่า 1.8 ล้านบาทต่อปี ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจมีหน้าที่ต้องจดทะเบียนเป็นผู้ประกอบการ จดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มและเสียภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนดังกล่าว

1.17. ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

การลงทุนใน โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ นั้นมีความเสี่ยงในระดับที่สูง โดยสรุปความเสี่ยงที่สำคัญได้ดังนี้ (รายละเอียดปรากฏตามส่วนที่ 4 ข้อ 4.6.)

1.17.1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลและกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส

- (ก) ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจจะไม่ได้รับคืนเงินต้น
- (ข) ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ไม่เป็นไปตามที่ได้ ประเมินการไว้เนื่องจากจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้ในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ
- (ค) กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้เพียงรายการเดียวของ ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ดังนั้น กิจกรรมของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงขึ้นอยู่กับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเท่านั้น
- (ง) ความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้เช่าเพียงรายเดียวและกรณีที่สภาพเศรษฐกิจไม่ดีหรือเกิดภาวะอื่น ๆ อาจทำให้ ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า หรือกรณีที่มีการบอกเลิกสัญญาอาจไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้
- (จ) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (“ระบบ ผลิตไฟฟ้า”) ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ให้เช่าผิดนัดชำระค่าไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้า
- (ฉ) ความสูญเสียที่มีได้มีการทำประกันภัยไว้ หรือที่เกินมูลค่าความคุ้มครองตามสัญญาประกันภัย อาจส่งผล กระทบทางลบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้
- (ช) ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ มีผลการดำเนินงานเพียงปีเดียว ซึ่งอาจไม่เพียงพอที่นักลงทุนจะใช้อ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจการลงทุน
- (ซ) ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของทรัพย์สินที่มีการประเมินค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้น อาจไม่ได้แสดง มูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถประกันได้ว่าราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไว้

(ฉ) ความเสี่ยงจากการฉีกกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเข้าลงทุนถูกเวนคืน

1.17.2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างองค์กร เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ใช่ผู้ออกหุ้นที่จะมีอำนาจควบคุมกิจการ จึงไม่สามารถใช้สิทธิในการลงมติบังคับผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ อย่างไรก็ตาม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้คำรับรองต่อ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลภายใต้หนังสือชี้ชวนฉบับนี้ว่า ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะปฏิบัติหน้าที่โดยครบถ้วนทุกประการ และ จะดำเนินการโดยชอบและภายในเวลาที่เหมาะสมเพื่อปกป้องคุ้มครองสิทธิของตนภายใต้ธุรกรรมทั้งหมดที่ รองรับการลงทุนครั้งนี้

1.17.3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ และการเสนอขายครั้งนี้

- (ก) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยกเลิกการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ หากเสนอขายโทเคนดิจิทัล เพื่อการลงทุนสิริฮับ ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนด
- (ข) โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ คือผลิตภัณฑ์การลงทุนชนิดหนึ่ง ดังนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงไม่สามารถ มีส่วนเกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายและการดำเนินกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้
- (ค) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียน โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เป็นสินทรัพย์ดิจิทัลจดทะเบียนใน ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
- (ง) ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ มีอยู่จำกัด และอาจมีสภาพคล่องใน ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลน้อย
- (จ) หากอัตราดอกเบี้ยในตลาดเพิ่มขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน สิริฮับ

1.17.4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีที่จะนำมาใช้เพื่อรองรับการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

- (ก) กฎเกณฑ์ในการกำกับดูแลที่มีอยู่ในปัจจุบันที่จะนำมาใช้บังคับกับเทคโนโลยีบล็อกเชนโทเคนดิจิทัล และการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่าง ๆ ยังอยู่ระหว่างการพัฒนา จึงยังคงมีความไม่แน่นอนสูงมากในหลาย ๆ ด้าน ระเบียบและนโยบายใหม่ ๆ อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของ โทเคนดิจิทัลเพื่อ การลงทุนสิริฮับ ได้
- (ข) การพัฒนาเครือข่ายบล็อกเชนเพิ่มเติม และการยอมรับให้เครือข่ายบล็อกเชนเป็นส่วนหนึ่งของอุตสาหกรรม ใหม่ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ หลายประการซึ่งยากที่จะประเมินได้
- (ค) ราคาสินทรัพย์ดิจิทัลในระบบบล็อกเชนอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อ โทเคนดิจิทัลเพื่อการ ลงทุนสิริฮับ
- (ง) อาจมีภัยคุกคามความปลอดภัยไซเบอร์ เช่น การขโมย การเจาะระบบคอมพิวเตอร์ (hack) การดัดแปลงโค้ด หรือความเสียหายอื่น ๆ ต่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ หรือเครือข่ายบล็อกเชนที่ออกโทเคน ซึ่งอาจ ส่งผลกระทบต่อการลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับได้

1.17.5. ความเสี่ยงด้านอื่น ๆ

- (ก) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (ข) ความเสี่ยงจากการพิจารณาด้านภาษีมูลค่าเพิ่มที่เกี่ยวข้องของกรมสรรพากร
- (ค) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโทเคนดิจิทัลและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง
- (ง) ความเสี่ยงทางการเมือง

1.18. เงื่อนไขในการซื้อขาย และการโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลสิทธิ อับ ในตลาดรอง

เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแล ติดตาม และคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนดให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซื้อ ขาย และโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิ อับ ในตลาดรองผ่านศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงาน ก.ล.ต. เท่านั้น ซึ่งศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลประสงค์จะนำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิ อับ เข้าไปจดทะเบียนซื้อขายนั้น ได้แก่ ERX โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลยังไม่อนุญาตให้มีการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิ อับ ไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่มิได้เปิดไว้กับ ERX ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่เปิดไว้กับ ERX ประสงค์จะโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิ อับ ระหว่างผู้ถือโทเคนดิจิทัลด้วยกัน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องดำเนินการซื้อขายบนระบบของ ERX เท่านั้น

อย่างไรก็ดี ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจพิจารณาให้มีการซื้อ ขาย และโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิ อับ ในลักษณะอื่นใดเพิ่มเติมในอนาคตได้

1.19. ข้อควรระวัง

ข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ล่วงหน้า

ถ้อยคำบางส่วนในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ และในเอกสารที่มีการอ้างอิงถึงและเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคต ประกอบไปด้วยข้อมูลเกี่ยวกับผลการประกอบธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่อาจเกิดขึ้น หรือที่สันนิษฐานว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง ผลการดำเนินงาน แผนการ และความเป็นไปได้หรือข้อสันนิษฐานว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลใช้คำว่า "เชื่อว่า" "คาดว่า" "คาดหมายว่า" "ประมาณการ" "วางแผน" "ยังคงทำอย่างต่อเนื่อง" "ประสงค์ที่จะ" "ควร" "อาจจะ" หรือคำอื่นที่คล้ายกัน ถือว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลต้องการใช้ถ้อยคำแสดงการคาดการณ์ในอนาคต

ข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ แสดงถึงมุมมองในปัจจุบันของผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่มีต่อเหตุการณ์ในอนาคต โดยขึ้นอยู่กับความเสี่ยง ความไม่แน่นอน ข้อสันนิษฐาน และการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์แวดล้อมต่าง ๆ มากมาย ทั้งที่ทราบแล้วและยังไม่ทราบ อันอาจทำให้ผลการดำเนินงานจริงของผู้ออกโทเคนดิจิทัลแตกต่างไปจากที่ระบุในข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญได้

ถ้อยคำที่เกี่ยวข้องกับเรื่องต่อไป (และเรื่องอื่น ๆ) อาจเป็นการแสดงการคาดการณ์ในอนาคตได้

- 1) การใช้ประโยชน์จากรายได้สุทธิจากการเสนอขายครั้งนี้
- 2) แนวโน้มตลาดในอุตสาหกรรมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ตลอดจนอัตราดอกเบี้ย ตลาดตราสารหนี้ และตลาดสินเชื่อ หรือเศรษฐกิจทั่วไป

- 3) ผลประกอบการและประมาณการผลประกอบการและกระแสรับตามสัญญา RSTA ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- 4) ประมาณค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและ รายจ่ายเพื่อการลงทุน
- 5) สภาพเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานครและของประเทศไทยโดยทั่วไป ตลอดจนแนวโน้มเศรษฐกิจทั่วโลก
- 6) การเปลี่ยนแปลงрсนิยมและความชอบของผู้บริโภค
- 7) การด้อยคุณภาพหรือชื่อเสียงของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส
- 8) การปรับตัวลดลงของเครื่องมือชี้วัดการดำเนินงาน (เช่น พื้นที่ว่าง หรืออัตราการใช้เช่าลดลง)
- 9) ความเสี่ยงทางการเงิน ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่ผู้เช่าจะผิดนัดสัญญาเช่า
- 10) การเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- 11) ผลกระทบและการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบของภาครัฐ กฎหมายภาษีอากรและอัตราภาษี แนวทางการบัญชี และเรื่องอื่นที่คล้ายกัน
- 12) การดำเนินการและแนวทางริเริ่มของหน่วยงานของรัฐในระดับต่าง ๆ ของไทย ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงนโยบายของหน่วยงานของรัฐในระดับต่าง ๆ ของไทย รวมถึงการบังคับใช้และผลกระทบจากมาตรการแนวทางริเริ่ม และนโยบายเหล่านี้
- 13) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างของผู้ออกโทเคนดิจิทัลในส่วนที่บริหารจัดการโดยบุคคลภายนอกองค์กร
- 14) การคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องกับความสามารถของผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลในอนาคต
- 15) ความเข้าใจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเกี่ยวกับการแข่งขัน
- 16) การขาดตลาดส่วนกลางแบบรวมศูนย์สำหรับโทเคนดิจิทัล
- 17) สภาพตลาดโดยทั่วไปที่ส่งผลกระทบต่อสินทรัพย์ที่ใช้เทคโนโลยีบล็อกเชน
- 18) ตลาดสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ หากการเสนอขายนี้เสร็จสมบูรณ์ และ
- 19) การละเมิดหรือ โจมตีความปลอดภัยไซเบอร์

ข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตมีที่มาจากความเชื่อ ข้อสันนิษฐาน และความคาดหวังของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเกี่ยวกับผลประกอบการในอนาคต โดยพิจารณาจากข้อมูลทั้งหมดที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีอยู่ในปัจจุบัน ถ้อยคำแสดงการคาดการณ์ในอนาคตไม่ใช่คำทำนายเหตุการณ์ในอนาคต ความเชื่อ ข้อสันนิษฐาน และการคาดการณ์ต่าง ๆ เหล่านี้อาจเปลี่ยนแปลงได้จากเหตุการณ์หรือปัจจัยต่าง ๆ มากมายที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่อาจทราบได้ทั้งหมด ปัจจัยเหล่านี้บางประการมีคำอธิบายอยู่ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ในหัวข้อ "ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ" หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น ธุรกิจ ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจแตกต่างไปจากที่ระบุในถ้อยคำแสดงการคาดการณ์ในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ ถ้อยคำแสดงการคาดการณ์ในอนาคตใด ๆ ก็ตาม ถือเป็นถ้อยคำในวันที่ได้กล่าวข้อความดังกล่าวเท่านั้น เมื่อเวลาผ่านไปย่อมเกิดความเสียหายหรือความไม่แน่นอนใหม่ ๆ ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถทำนายเหตุการณ์ต่าง ๆ นั้น หรือผลกระทบของเหตุการณ์ที่มีต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ได้มีหน้าที่หรือเจตนาจะปรับปรุงหรือทบทวนข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคต ไม่ว่าจะเพราะมีข้อมูลใหม่หรือมีเหตุการณ์เกิดขึ้นในอนาคตหรืออื่น ๆ ก็ตาม ยกเว้นจะเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด