

ข้อมูลทั่วไป



โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน “สิริฮับ/SiriHub”

“สิริฮับ/SiriHub” คือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน โดยมีผู้ออกโทเคนดิจิทัลคือ บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัด ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105563011428) และเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชนครั้งแรกผ่านบริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (ICO Portal) ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต.



วัตถุประสงค์ของการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลต้องการระดมทุนในมูลค่ารวม 2,400,000,000 บาท เพื่อ

- 1) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส โดยลงทุนในสัญญาที่อ้างอิงกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส จากบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด และลงทุนในหุ้นของบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด และโอนเข้าไปเป็นทรัพย์สินในกองทรัสต์
- 2) ชำระต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล ชำระคืนเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนครั้งนี้ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผู้ออกโทเคนดิจิทัล



รูปแบบของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มคือ (1) โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A (มูลค่าเสนอขายจำนวน 1,600,000,000 บาท) และ (2) โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B (มูลค่าเสนอขายจำนวน 800,000,000 บาท) โดยโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับทั้งสองกลุ่มมีสิทธิและสถานะเท่าเทียมกันทุกประการ เว้นแต่หนังสือชี้ชวนจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ เสนอขายในราคา 10 บาทต่อหนึ่งโทเคน มีมูลค่าจองซื้อขั้นต่ำ 10 บาทต่อครั้ง โดยเปิดให้ผู้ลงทุนทุกประเภทสามารถลงทุนได้ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนรายย่อยที่มีรายได้น้อยกว่า 1 ล้านบาทสามารถร่วมลงทุน การเงินร่วมทุน ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษสามารถลงทุนได้รายละไม่เกิน 300,000 บาท

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ มีอายุโครงการ 4 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้น เว้นแต่มีการต่ออายุโครงการเนื่องจากมีเหตุจำเป็นและสมควรตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน โดยในที่สุดท้ายของโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเพื่อนำมาจัดสรรเป็นส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเมื่อครบกำหนดอายุโครงการ



ประโยชน์ที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ จะได้รับระหว่างการถือครองโทเคน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความประสงค์ที่จะจัดสรรส่วนแบ่งรายได้ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลในทุกไตรมาส ซึ่งส่วนแบ่งที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งสองกลุ่มที่มีสิทธิได้รับส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสนั้น จะมาจากกระแสรายรับสุทธิตามสัญญา RSTA (Revenue Sale and Transfer Agreement) ซึ่งมาจากรายได้ค่าเช่าจากแสนสิริ ในกรณีนี้มีมูลค่าไม่เกิน 136,000,000 บาทต่อปี ซึ่งมีวิธีการคำนวณการจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสตามอัตราส่วนสำหรับโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่ม



กำหนดวันเริ่มเสนอขาย โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

ตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน 2564 เวลา 00.01 น.
จนถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2564 เวลา 15.30 น.



ช่องทางการซื้อ โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

ซื้อขายผ่านแอปพลิเคชัน XSpring

 ข้อมูลทั่วไปของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ	
ชื่อของโทเคนดิจิทัล	โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ (SiriHub Investment Token)
ชื่อย่อของโทเคนดิจิทัล	SiriHubA  SiriHubA SiriHubB  SiriHubB
ประเภทของโทเคนดิจิทัล	โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนตามกฎหมายของ ก.ล.ต. ที่ใช้บังคับ ณ วันที่ของหนังสือชี้ชวน
ผู้ออกโทเคนดิจิทัล	บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด
ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	บริษัท เอ็กซ์สปริง ดิจิทัล จำกัด
ที่ปรึกษาทางกฎหมายของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี่ จำกัด (สำนักงานกรุงเทพฯ)
ทราสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด
ผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะ	ไพริชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอจี (PricewaterhouseCoopers AG) ประเทศสวิตเซอร์แลนด์
การครบกำหนดอายุโครงการ/อายุของโครงการ	4 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้น เว้นแต่มีการต่ออายุโครงการ
กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายไทย



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) โทเคนดิจิทัลซีรีส์ A มูลค่าเสนอขาย 1,600,000,000 บาท จำนวน 160,000,000 โทเคน (2) โทเคนดิจิทัลซีรีส์ B มูลค่าเสนอขาย 800,000,000 บาท จำนวน 80,000,000 โทเคน โดยผู้ลงทุนสามารถจองซื้อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ใด กลุ่มใดกลุ่มหนึ่งหรือทั้ง 2 กลุ่มได้
เงื่อนไขการเสนอขาย	(1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยกเลิกการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ใดหากมูลค่าที่ได้จากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A น้อยกว่า 1,600,000,000 บาท หรือการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B น้อยกว่า 800,000,000 บาท หรือมีสัดส่วนนักลงทุนไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด (All or Nothing) (2) มูลค่าของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซีรีส์ใด ที่เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนรายย่อยจะต้องไม่เกินร้อยละ 70 ของมูลค่าการเสนอขายทั้งหมด หรือไม่เกิน 1,680,000,000 บาท
วัตถุประสงค์ในการใช้เงิน	(1) การลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการจำนวน 2,186,000,000 บาท โดย (ก) ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ) จาก สิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส (ข) ลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของสิริพัฒน์ โฟร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส และโอนเข้ามาเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ (2) การชำระต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลชำระคืนเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนครั้งนี้ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผู้ออกโทเคนดิจิทัล จำนวน 214,000,000 บาท



ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย (ต่อ)

สิทธิและสถานะของผู้ถือ
โทเคนดิจิทัล

ผู้ถือโทเคนดิจิทัล สิริฮับ A
จะมีสิทธิได้รับ

- (1) ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส
ในอัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อมูลค่าการเสนอ
ขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ไม่เกินร้อยละ
4.50¹ ต่อปี
- (2) ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่าย
ทรัพย์สินโครงการก่อนผู้ถือโทเคนดิจิทัล
สิริฮับ B โดยจะได้รับรายได้ส่วนสุดท้าย
จำนวนสูงสุดไม่เกิน 1,600,000,000
บาทแรก
- (3) **มีสิทธิ**ในการลงमतอนุมัติให้มี
การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ
หากรายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจาก
การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ
ต่ำกว่า 1,600,000,000 บาท

ผู้ถือโทเคนดิจิทัล สิริฮับ B
จะมีสิทธิได้รับ

- (1) ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส
ในอัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อมูลค่า
การเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B
ไม่เกินร้อยละ 8.0¹ ต่อปี
- (2) ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่าย
ทรัพย์สินโครงการ โดยจะได้รับรายได้
ส่วนสุดท้ายเฉพาะส่วนที่เกิน
1,600,000,000 บาทเป็นต้นไป
- (3) **ไม่มีสิทธิ**ในการลงमतอนุมัติให้มี
การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ
หากรายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจาก
การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ
ต่ำกว่า 1,600,000,000 บาท

เงื่อนไขการจ่ายส่วนแบ่ง
รายได้รายไตรมาสตามปี
ปฏิทินรอบแรก และรอบ
สุดท้ายก่อนครบกำหนด
อายุโครงการ

เนื่องจากรอบไตรมาสที่ใช้ในการคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสจะเป็นรอบไตรมาส
ตามปีปฏิทิน คือ 1) รอบมกราคมถึงมีนาคม 2) รอบเมษายนถึงมิถุนายน
3) รอบกรกฎาคมถึงกันยายน และ 4) รอบตุลาคมถึงธันวาคม ของทุกปี ในกรณีที่รอบ
การจ่ายส่วนแบ่งรายได้สำหรับรอบแรก และรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการ
น้อยกว่า 3 เดือน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในรอบการจ่าย
ดังกล่าว โดยดำเนินการดังนี้

(1) รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสรอบแรก

ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสรอบแรกที่เกิดขึ้นจะถูกสะสมและจัดสรรให้แก่ ผู้ถือโทเคนดิจิทัล
ที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันสุดท้ายของไตรมาสถัดไป

(2) รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการ

ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการที่เกิดขึ้นจะถูกสะสม
และจัดสรรให้แก่ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันที่
ครบกำหนดอายุโครงการ

ราคาที่เสนอขาย

10 บาท ต่อหนึ่งโทเคน

มูลค่าการจองซื้อขั้นต่ำ
ต่อครั้ง

10 บาท

สกุลเงินที่ใช้ได้

สกุลเงินบาท



ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย (ต่อ)

นักลงทุนที่จะสามารถลงทุนได้	ผู้ลงทุนทุกประเภทสามารถลงทุนได้ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนรายย่อยที่มีใช้บัญชีบุคคลร่วมลงทุน กิจกรรมเงินร่วมทุน ผู้ลงทุนสถาบัน และผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ สามารถลงทุนได้รายละไม่เกิน 300,000 บาท
การจัดสรร	จัดสรรโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่มให้แก่ผู้ลงทุนตามลำดับการชำระเงินของผู้ลงทุนแต่ละราย โดยผู้ลงทุนที่ชำระเงินก่อนจะได้รับจัดสรรก่อน (first come, first served) และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

¹ อัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลดังกล่าวมีใช้เป็นการรับประกันส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยคำนวณจากส่วนแบ่งกระแสรายได้ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A เท่ากับร้อยละ 52.94 และผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B เท่ากับร้อยละ 47.06 ของกระแสรายได้สุทธิตามสัญญา RSTA ตามลำดับ และอัตราส่วนนี้เป็นอัตราส่วนก่อนหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร ข้อ 40(4) (ข) เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือ หรือครอบครองโทเคนดิจิทัล ซึ่งจะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 ของเงินได้พึงประเมิน

