

**แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน /  
หนังสือชี้ชวนเพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชนครั้งแรก**

บริษัท เดอะ อีซูเออร์ จำกัด

เสนอขาย

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์

ระดมทุนโดยการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน มีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน 450,000,000 บาท  
โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนที่จะออกและเสนอขายในครั้งนี้มีจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 900,000,000 โทเคน  
ราคาเสนอขาย 0.50 บาท ต่อโทเคน

โดยวัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล  
เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายได้จากอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์  
และลงทุนในหุ้นสามัญร้อยละ 100.0 ของ บริษัท บุกิต พระโขนง ทรี จำกัด  
ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินของโครงการ

**ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล: บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด  
ทรีสตี: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)**

**วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน: 7 ตุลาคม 2568  
วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ: 20 กุมภาพันธ์ 2568  
ช่วงเวลาการเสนอขายโทเคนดิจิทัล: 24 กุมภาพันธ์ – 14 มีนาคม 2568**

การลงทุนในโทเคนดิจิทัลมีความเสี่ยงสูง ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับเงินที่ลงทุนกลับคืน ดังนั้น ก่อนลงทุน ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและหนังสือชี้ชวน และประเมินความเสี่ยงจากการลงทุนด้วยความระมัดระวัง รวมทั้งควรตระหนักถึงข้อจำกัดในการเปลี่ยนมือของโทเคนดิจิทัลด้วย สิ่งสำคัญ คือไม่ควรลงทุนด้วยเงินทั้งหมดที่มีอยู่ ทั้งนี้ การเผยแพร่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและหนังสือชี้ชวนไม่ได้เป็นการแสดงว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุน หรือประกันราคาหรือผลตอบแทนของโทเคนดิจิทัลที่เสนอขาย หรือรับรองความสำเร็จของโครงการหรือการได้รับสินค้าหรือบริการหรือสิทธิตามที่กำหนด

ทั้งนี้ การออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะกระทำได้ก็ต่อเมื่อแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและหนังสือชี้ชวนที่ได้ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์มีผลใช้บังคับแล้ว และได้จัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุนแล้ว

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล หรือหนังสือชี้ชวนมีข้อความหรือรายการที่เป็นเท็จ หรือขาดข้อความสาระสำคัญที่ควรแจ้ง ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ได้ซื้อโทเคนดิจิทัลไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทผู้เสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ตามมาตรา 23 แห่งพระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 ประกอบกับมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ สิทธิเรียกร้องดังกล่าว ต้องดำเนินการภายในหนึ่งปีนับจากวันที่ได้รู้หรือควรจะรู้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลหรือหนังสือชี้ชวนมีข้อความหรือรายการที่เป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้ง แต่ไม่เกินสองปีนับจากวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ

**คำเตือน: ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้เพื่อทำความเข้าใจลักษณะของผลิตภัณฑ์เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลที่ระบุในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ไม่ได้เป็นการให้คำปรึกษาทางกฎหมาย ธุรกิจ หรือภาษี ผู้ที่ได้รับหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ควรปรึกษาที่ปรึกษาทางกฎหมาย ธุรกิจ และภาษีเกี่ยวกับการลงทุนในโทเคนดิจิทัลนี้ด้วยตนเอง**

## สารบัญ

คำจำกัดความ อภิธานศัพท์เฉพาะ และอักษรย่อ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ส่วนที่ 2 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน

ส่วนที่ 3 แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแนวทางการดำเนินงานกิจการ

ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล

ส่วนที่ 5 การเสนอขายและการจองซื้อ

ส่วนที่ 6 กองทรัสต์และทรัสต์

ส่วนที่ 7 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

ส่วนที่ 8 เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 สรุปสาระสำคัญของสัญญา RSTA ระหว่าง บริษัท บุกิก พระโยนง ตรี จำกัด และผู้ออกโทเคนดิจิทัล

เอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน

เอกสารแนบ 3 สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายหุ้น

เอกสารแนบ 4 สรุปสาระสำคัญของสัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์

เอกสารแนบ 5 สัญญาก่อตั้งทรัสต์

เอกสารแนบ 6 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เอกสารแนบ 7 รายงานการตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะ

เอกสารแนบ 8 งบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

เอกสารแนบ 9 งบการเงินของบริษัท บุกิก พระโยนง ตรี จำกัดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

เอกสารแนบ 10 สรุปรายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหารของ บริษัท บุกิก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("BC")

### คำจำกัดความ อภิธานศัพท์เฉพาะ และอักษรรย่อ

ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ คำดังต่อไปนี้ให้ความหมายตามที่ระบุไว้ด้านล่าง เว้นแต่จะกำหนดให้เป็นอย่างอื่นในเอกสารฉบับนี้

กฎหมายสินทรัพย์ดิจิทัล	:	พระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
กระบวนการ KYC	:	กระบวนการทำความรู้จักลูกค้า (Know Your Customer)
กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet)	:	กระเป๋าออนไลน์ที่ใช้เก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ เพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมต่าง ๆ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถมีกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์สำหรับถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ได้ทั้งกระเป๋าที่เปิดไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล และที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
การเสนอขาย	:	การออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ ตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลฉบับนี้
เงินต้นทยอยคืน	:	มูลค่าเงินต้นของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่จะได้รับชำระคืนจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามขั้นตอนและกรอบเวลาที่กำหนด โดยมีรายละเอียดดังที่ระบุในส่วนที่ 4 ข้อ 2
ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือ SET	:	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัพย์สินของโครงการ	:	อาคารสำนักงานซิมเมอร์พ้อยท์ โดยมีรายละเอียดดังที่ระบุในส่วนที่ 3 ข้อ 3
ทรัพย์สินของกองทรัสต์	:	หุ้นร้อยละ 100.00 ในบริษัท บูทิก พระโขนง ทรี จำกัด โดยที่ทรัสต์จะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 1 รายซึ่งทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้งถือหุ้นอีก 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีสิทธิในฐานะของผู้ถือหุ้นตามที่ทรัสต์กำหนดเท่านั้น
ทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล	:	ข้อมูลรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
ประกาศ กอ. 15/2561	:	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กอ. 15/2561 เรื่องการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ	:	ผลตอบแทนรายไตรมาสที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยมาจากกระแสรายได้จากการนำทรัพย์สินของโครงการไปหาประโยชน์ เช่น การให้เช่า หรือการให้บริการหลังหักค่าใช้จ่ายและสำรองค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าธรรมเนียมบริหารทรัพย์สิน ค่าซ่อมบำรุงทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายคงที่ในการดำเนินงาน เป็นต้น
ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	:	บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. แล้ว
ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	:	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์
ผู้ออกโทเคนดิจิทัล	:	บริษัท เดอะ อีซูเออร์ จำกัด
พระราชบัญญัติทรัสต์	:	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ภาษี	:	ภาษีอากร เงินเพิ่มเติม หรือค่าใช้จ่ายที่พึงต้องชำระอื่น ๆ ในตนเองเดียวกัน ซึ่งหน่วยงานของรัฐเรียกเก็บ รวมถึงภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้ายอากรแสตมป์ตลอดจนค่าปรับเบี้ยปรับ เงินเพิ่มและดอกเบี้ย หรือค่าปรับที่เกี่ยวข้องกับการชำระภาษี

วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสิทธิและเงินต้นทยอยคืน	:	6 วันทำการภายหลังวันที่ 28 หรือ 29 กุมภาพันธ์ (แล้วแต่วันใดเป็นวันสิ้นสุดของเดือนในแต่ละปี) และ 6 วันทำการภายหลังวันที่ 15 ของเดือนพฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายนของแต่ละปี จนกระทั่งครบกำหนดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล
วันทำการ	:	วันใด ๆ (นอกเหนือจากวันเสาร์ และวันอาทิตย์) ที่มีวันหยุดตามประเพณีของสถาบันการเงินตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด
วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์	:	วันที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการโอนหุ้นร้อยละ 100.00 ใน บริษัท บุกิก พระโขนง ทรัสต์ จำกัด ให้กับทรัสต์สำเร็จเสร็จสิ้นภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ วันดังกล่าวจะไม่เกิน 15 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขาย
วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ	:	วันที่ครบกำหนดอายุสิทธิการเช่าที่ดินของทรัพย์สินของโครงการ โดยนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้น จนถึงวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2592
วันปิดการเสนอขาย	:	ภายในวันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 หรือวันที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ได้รับเงินค่าจองซื้อครบถ้วนตามที่กำหนด แล้วแต่กรณีใดจะเกิดก่อน หรือวันที่อื่นใดที่อาจมีการกำหนดเพิ่มเติมโดยมีรายละเอียดการเสนอขายดังที่ระบุไว้ในส่วนที่ 5
ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (Digital Asset Exchange)	:	ศูนย์กลางหรือเครือข่ายใด ๆ ที่อนุญาตให้ผู้ซื้อและผู้ขายทำการซื้อขายหรือแลกเปลี่ยนสินทรัพย์ดิจิทัลต่าง ๆ โดยใช้ทั้งสกุลเงินทั่วไป (Fiat Currency) และสินทรัพย์ดิจิทัลอื่น ๆ ซึ่งได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจการเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลภายใต้กฎหมายสินทรัพย์ดิจิทัล
สัญญา RSTA	:	สัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ระหว่าง บริษัท บุกิก พระโขนง ทรัสต์ จำกัด และผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งมีสรุปสาระสำคัญในเอกสารแนบ 1
สัญญาก่อตั้งทรัสต์	:	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ระหว่างทรัสต์ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ซึ่งมีสรุปสาระสำคัญในส่วนที่ 6 และเอกสารแนบ 5
สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์	:	สัญญาบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยจัดทำขึ้นระหว่าง บริษัท บุกิก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัท บุกิก พระโขนง ทรัสต์ จำกัด ซึ่งมีสรุปสาระสำคัญในเอกสารแนบ 4
สัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน	:	สัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นสถานที่ตั้งของทรัพย์สินของโครงการ โดยเป็นสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี ระหว่าง บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด (ผู้ให้เช่าที่ดิน) และ บริษัท บุกิก พระโขนง ทรัสต์ จำกัด (ผู้เช่าที่ดิน) ซึ่งมีสรุปสาระสำคัญในเอกสารแนบ 2
สัญญาซื้อขายหุ้น	:	สัญญาซื้อขายหุ้น ระหว่าง ผู้ออกโทเคนดิจิทัล (ผู้ซื้อ) และ (1) บริษัท บุกิก ฟิเคเอ็นเอส จำกัด และ (2) บีที ฟิเคเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ ลิมิเต็ด (รวมเรียกว่าผู้ขาย) ซึ่งมีสรุปสาระสำคัญในเอกสารแนบ 3
สัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract)	:	สัญญาทางอิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้องกับการให้สิทธิแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล
สำนักงาน ก.ล.ต.	:	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หนังสือชี้ชวน	:	แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ตามที่อาจมีการแก้ไขเพิ่มเติม
แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล	:	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและหนังสือชี้ชวน ตามที่อาจมีการแก้ไขเพิ่มเติม
โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พอยท์ หรือ Summer Point Token หรือ SUMX	:	ชื่อของโทเคนดิจิทัลที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้
AML / CTPF (Anti-Money Laundering and Counter Terrorism and Proliferation of Weapon of Mass Destruction Financing)	:	การป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน และการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้ายและการแพร่ขยายอาวุธที่มีอานุภาพทำลายล้างสูง
ANS	:	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด
BC	:	บริษัท บุกิก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

Bitkub	:	บริษัท บิทคับ ออนไลน์ จำกัด ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง
BPKN3	:	บริษัท บุกค พระโขนง ตรี จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของโครงการภายหลังจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์เสร็จสิ้น
eFin	:	บริษัท ออนไลน์แอสเซท จำกัด
Grand Asset	:	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
ICO (Initial Coin Offering)	:	การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนครั้งแรก
KF	:	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
TKX Chain หรือ Token X Blockchain	:	มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 4