

ASSET TOKENIZATION

UPDATE: 2024



 **DIGITAL ASSET 101**

Disclaimer

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะของสินทรัพย์ดิจิทัลทั้งเงื่อนไขและผลตอบแทน, ความเสี่ยงของสินทรัพย์
ดังนั้นควรศึกษาข้อมูลและปรึกษาสำนักงาน ก.ล.ต. แห่งประเทศไทยก่อนการตัดสินใจลงทุน

ไม่มีข้อความหรือข้อมูลใด ๆ ที่ปรากฏในเนื้อหาในที่ถือเป็นหลักเกณฑ์หรือทำให้เชื่อได้ว่าเป็นสัญญาหรือคำมั่นของบริษัทฯ อย่างไรก็ดี โปรดทราบว่า
สินทรัพย์ดิจิทัล (ดิจิทัลโทเคนและคริปโทเคอร์เรนซี) เป็นผลิตภัณฑ์ที่มีความเสี่ยงสูงและในบางกรณีอาจไม่ได้มีการกำกับดูแลโดยหน่วยงานของรัฐ
(ซึ่งหมายความว่าท่านอาจไม่ได้รับประโยชน์จากความคุ้มครองทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง) กิจกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ดิจิทัลอาจมีข้อจำกัด
ทางกฎหมาย กฎเกณฑ์ หรือ ข้อกำหนด ที่แตกต่างกันในแต่ละประเทศ

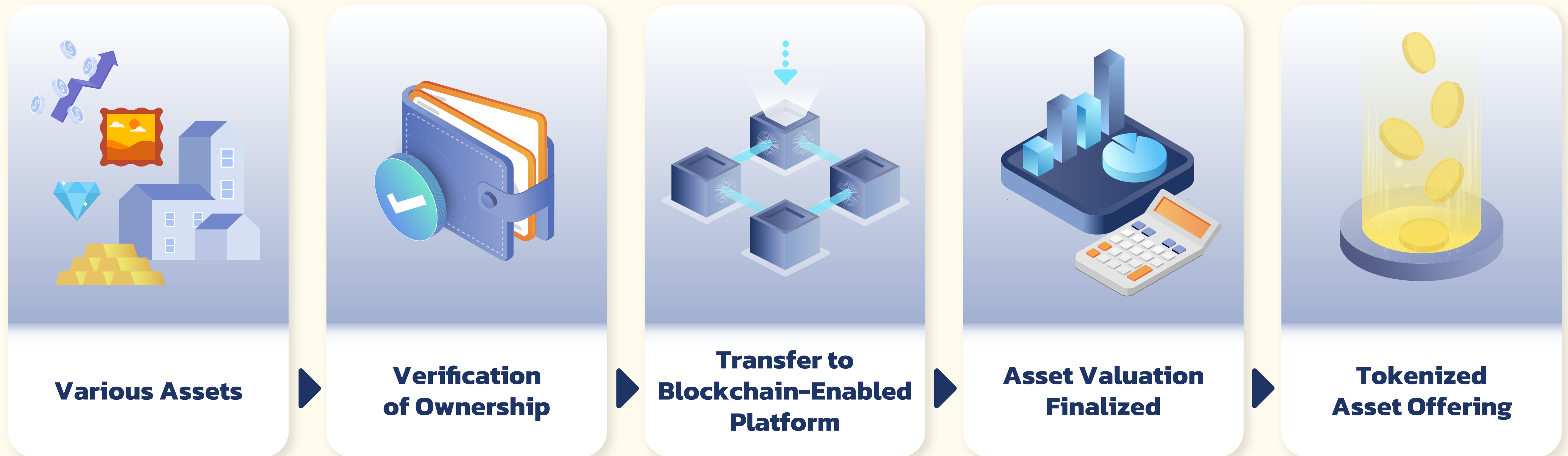
บริษัทฯ รวมถึง กรรมการ เจ้าหน้าที่ และลูกจ้าง ไม่ได้ให้คำรับรองเกี่ยวกับการลงทุน ความเหมาะสม ความพร้อมในการใช้ประโยชน์ และ/หรือ
สภาพคล่องของสินทรัพย์ดิจิทัลแต่อย่างใด ท่านควรหาข้อมูลเพิ่มเติมและปรึกษาสำนักงาน ก.ล.ต.แห่งประเทศไทย ก่อนการตัดสินใจใด ๆ

Asset Tokenization คืออะไร?



เป็นการนำทรัพย์สินต่าง ๆ มาแปลงให้อยู่ในรูปแบบ Token บน Blockchain โดยใช้มูลค่าของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวอ้างอิงมูลค่าของ Token เพื่อ **“ใช้แทนความเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น”** บริษัทสามารถเลือกทรัพย์สินอ้างอิง ได้หลายประเภท เช่น หุ้น หุ้นกู้ ทองคำ หรือทรัพย์สินที่ไม่ใช่ทรัพย์สินทางการเงินอย่าง อสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินทางปัญญา เช่น ผลงานศิลปะ วัฒนธรรม

กระบวนการทำ Asset Tokenization เพื่อระดมทุน (ICO) Asset



สามารถพัฒนาได้บนระบบ Blockchain ของ Ethereum ซึ่งผู้ออก Token สามารถกำหนดได้ว่าจะออก Token ใน **มาตรฐาน ERC-721** ที่กำหนดลักษณะพื้นฐานของ Token ไว้ว่ามีลักษณะเหมือนของสะสมดิจิทัล ทดแทนไม่ได้ **มีลักษณะเฉพาะตัว หรือในมาตรฐาน ERC-20 ที่ทุก Token จะมีคุณสมบัติเหมือนกันทั้งหมด** ไม่มีความแตกต่างกัน

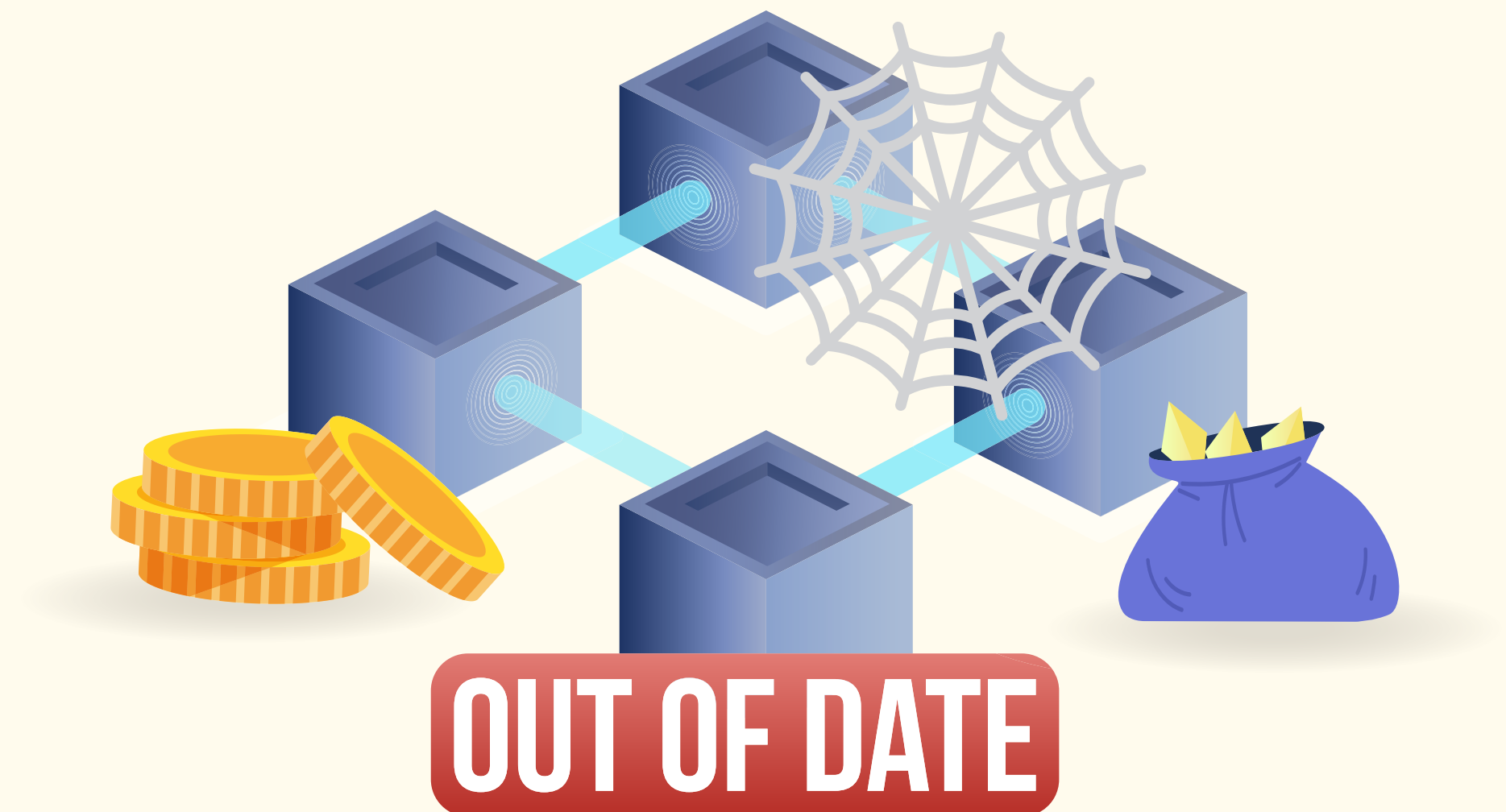
ข้อจำกัดของการทำ Asset Tokenization

ข้อจำกัดด้านกฎหมายในแต่ละประเทศ



ถึงแม้ว่าการทำ Asset Tokenization จะอยู่บนเทคโนโลยีแบบกระจายศูนย์ที่มีความโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้ อย่างไรก็ตามจำเป็นต้องดำเนินไปตามกฎหมายของแต่ละประเทศที่แตกต่างกันไปด้วย

ความเสี่ยงที่จะโดนเทคโนโลยีใหม่มาแทนที่



จากการมีเทคโนโลยีใหม่ๆ เกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอในปัจจุบันอาจทำให้มีสิ่งเข้ามาทำหน้าที่เช่นเดียวกันได้ดีกว่า ซึ่งจะส่งผลให้ Token ประเภทนี้มีมูลค่าลดลง

ปัจจัยที่ต้องพิจารณาก่อนการทำ Asset Tokenization



ความแตกต่างของกฎหมาย
ในแต่ละประเทศ สถาบันการเงิน
จะต้องศึกษาและทำตามกฎหมาย
ของทุกประเทศที่มีคนใช้บริการอยู่



ความปลอดภัย ในการจัดการ
กระเป๋าเงิน และ Private Key เป็น
เรื่องหนึ่งที่ต้องพิจารณาเนื่องจาก
สถาบันจะต้องดูแล Blockchain
ทั้งเครือข่าย



KYC (Know-Your-Customer)
หรือการตรวจสอบตัวตนของ
ผู้ให้บริการนั้นเป็นอีกเรื่องที่สถาบัน
จะต้องปรับเปลี่ยนระบบให้รองรับ
การทำธุรกรรมบนดิจิทัล



โมเดลทางธุรกิจและการร่วมมือกับ
พันธมิตร เป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญ
ที่ควรคำนึงถึงเนื่องจากสถาบันเอง
มีข้อมูลและความเชี่ยวชาญในโลก
การเงินทำให้สามารถนำมาใช้กับ
เทคโนโลยีได้อย่างเหมาะสม

ข้อดีของการทำ Asset Tokenization



ผู้ลงทุนเห็นมูลค่าของ Token ได้ชัดเจน

จะช่วยแก้ประเด็นปัญหาของ Project-based ICO ที่ผู้ลงทุนยังไม่สามารถเห็นผลตอบแทนของโครงการในอนาคตได้ชัดเจน แต่การใช้ Asset-Backed Token ทำให้ผู้ระดมทุนสามารถนำมูลค่าของทรัพย์สินอ้างอิงมากระจายเป็นมูลค่าของหน่วยลงทุนได้



เป็นการคงรูปแบบเดิมของทรัพย์สินไว้

กฎหมายในหลายประเทศมองว่าการระดมทุนแบบ Asset Tokenization มีความคล้ายคลึงกับการระดมทุนในรูปแบบเดิมเพียงแต่เป็นการออก ICO ในรูปแบบดิจิทัล ดังนั้น ก.ล.ต. จะให้การกำกับดูแลตามเกณฑ์ของหลักทรัพย์เดิม โดยมีการเพิ่มเติมในเกณฑ์การดำเนินธุรกรรมอิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้อง



เพิ่มสภาพคล่อง

ผู้ระดมทุนสามารถใช้ทรัพย์สินที่ไม่ได้มีลักษณะสภาพคล่องสูงอย่างอสังหาริมทรัพย์มาเป็นทรัพย์สินอ้างอิงได้ ส่งผลให้บริษัทมีสภาพคล่องเพิ่มขึ้นจากการที่นักลงทุนรายย่อยสามารถมีส่วนในการเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงได้ง่ายขึ้น

ข้อดีของการทำ Asset Tokenization



เพิ่มความเร็วในการทำธุรกรรมทั่วโลก ด้วยต้นทุนที่ต่ำลง

การแปลงทรัพย์สินให้อยู่ในรูป Token นั้นจะช่วยให้ผู้ลงทุนสามารถทำธุรกรรมทั่วโลกที่เกี่ยวข้องกับ Token ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ง่าย และรวดเร็วมากยิ่งขึ้น เช่น การโอนถ่ายความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินที่เคลื่อนย้ายยากได้ทันทีโดยไม่ต้องใช้เอกสารจำนวนมาก และมีค่าธรรมเนียมที่ต่ำลงจากเทคโนโลยี Smart Contract



เพิ่มความโปร่งใสให้กับการทำธุรกรรมด้วยเทคโนโลยีบล็อกเชน (Blockchain)

การที่บริษัทออกหรือเสนอขาย Token บนระบบบล็อกเชน จะช่วยลดความผิดพลาดของกระบวนการจัดทำเอกสารให้มีความโปร่งใสสามารถตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ได้ เช่น การชำระราคา การส่งมอบ รวมถึงประวัติการทำธุรกรรมในอดีตทั้งหมด

กรรมสิทธิ์ความคุ้มครองบน Asset Backed Token



กฎหมายในประเทศไทยยัง **ไม่มีการรองรับ**
สิทธิของผู้ถือ Token ในทรัพย์สินอ้างอิง
ซึ่งคือ อสังหาริมทรัพย์

กรรมสิทธิ์ดังกล่าวจะยังคงตกอยู่กับผู้ออก
Token หรือเจ้าของทรัพย์สินนั้นตามกฎหมาย
(ผู้ถือครองหรือผู้ที่มีชื่อในทะเบียน)



ผู้ถือ Token จะมีสิทธิในการเรียกร้องต่อ
ผู้ออก Token ในส่วนของผลตอบแทนหรือ
ผลประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สินอ้างอิง
ที่ผู้ออกได้กำหนดไว้เท่านั้น



ก.ล.ต. จึงกำหนดให้ต้องมีบุคคลที่ 3 ที่เรียกว่า **Trustee**
ถือครองอสังหาริมทรัพย์นั้นแทน



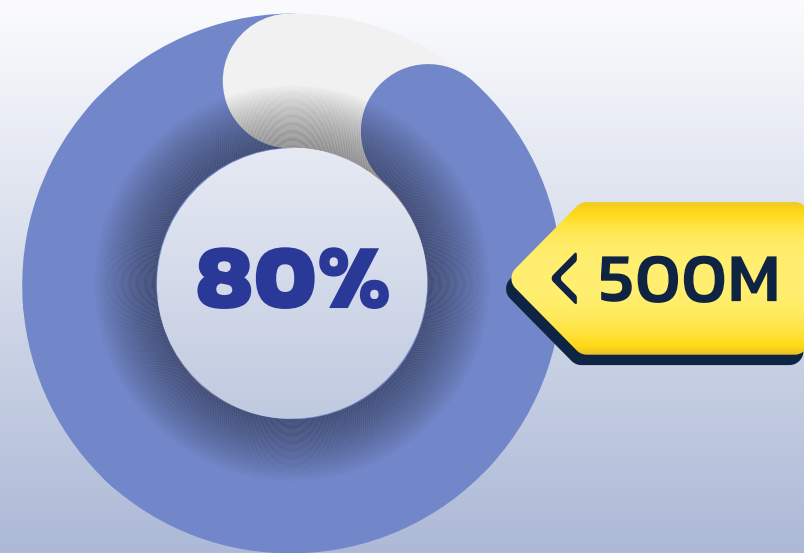
เพื่อเพิ่มความคุ้มครอง ว่าผู้ออก Token จะไม่สามารถ
นำสินทรัพย์อ้างอิงไปใช้เพื่อการอื่นได้และ **ผู้ถือ Token**
จะได้รับผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามสิทธิที่พึงได้รับ

เกณฑ์การระดมทุน แบบ Asset Backed ICO ในไทย

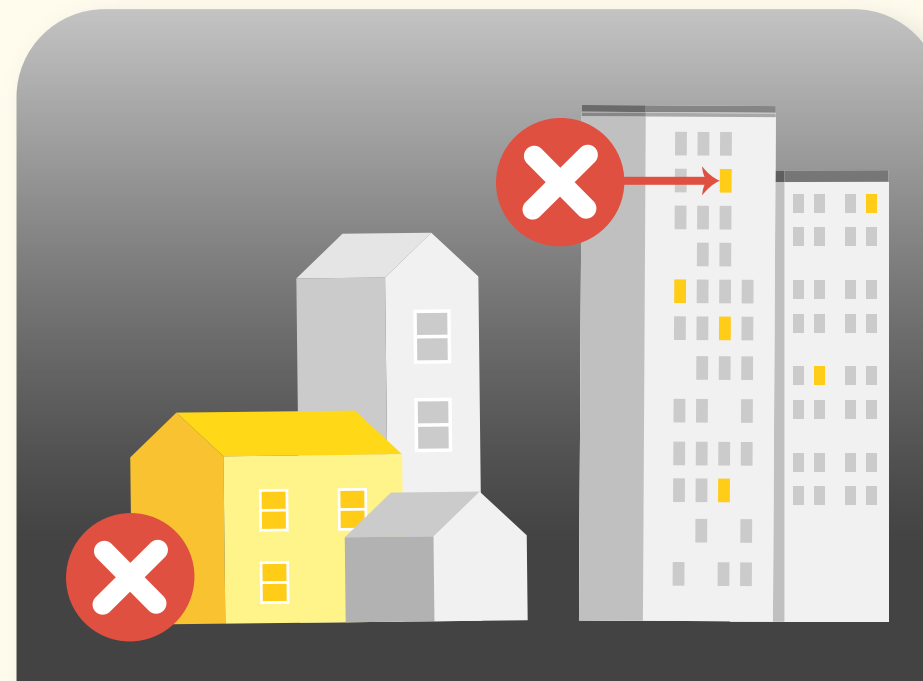
ปัจจุบัน **ก.ล.ต. ได้มีการปรับปรุงกฎเกณฑ์การระดมทุนแบบ ICO** ในส่วนของการเสนอขาย Token ที่ใช้สังหาริมทรัพย์ เป็นทรัพย์สินอ้างอิง โดยมีการกำหนดเงื่อนไขของทรัพย์สินอ้างอิง ดังนี้



ต้องเป็นโครงการที่ดำเนินการ **ก่อสร้างเสร็จ 100%** และพร้อมนำไปจัดหา ประโยชน์ ปรากฏจากข้อ พิจารณาใดๆ



ต้องมีการลงทุน ไม่น้อยกว่า **80%** ของ จำนวนหรือมูลค่าโครงการ หรือมีมูลค่าไม่น้อยกว่า **500 ล้านบาท**



ไม่ใช้การลงทุน แบบหน่วยย่อย เช่น บ้านรายหลังหรือ คอนโดมิเนียมรายห้อง



มีการแต่งตั้ง Trustee ดูแลเก็บรักษาทรัพย์สิน และติดตามการจัดการ ทรัพย์สินให้เป็นไปตาม หนังสือชี้ชวน **เพื่อปกป้อง ผลประโยชน์** ตามสิทธิที่ ควรได้รับของผู้ถือ Token



ยกเลิกการจำกัดการลงทุน ของนักลงทุนรายย่อย สำหรับโทเคนดิจิทัล Real Estate-backed ICO และ Infra-backed ICO มีผล ตั้งแต่ 16 ม.ค. 2567* (จากเดิมจำกัดการลงทุนไม่เกินรายละ 300,000 บาทต่อการเสนอขาย)

อนาคตของ Asset Backed Token



1

**การขาย Token บน Exchange โดยตรง
(Direct Selling)**



2

**การแชร์กำไรของธุรกิจผ่าน Token
(Profit Sharing Tokens)**

อนาคตของ Asset Backed Token

1

การขาย Token บน Exchange โดยตรง (Direct Selling)

ใช้ทรัพย์สินที่มีสภาพคล่องน้อยเป็นทรัพย์สินอ้างอิง เช่น งานศิลปะที่มีชื่อเสียง อสังหาริมทรัพย์ หรือที่ดิน เมื่อผ่านการทำ Asset Tokenization แล้ว จะเกิดการกระจายความเป็นเจ้าของสินทรัพย์นั้น ๆ จากการที่สินทรัพย์ถูกแบ่งเป็นหน่วยย่อย (Fractionalize) ทำให้ผู้ลงทุนรายย่อยสามารถเข้าถึงทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง และสร้างกำไรจากการเติบโตของมูลค่าของทรัพย์สิน อ้างอิงได้มากกว่าการลงทุนทั่วไป



อย่างไรก็ตามต้องมีการติดตามข้อกำหนดของ ก.ล.ต. ในแต่ละประเทศเพิ่มเติมเพื่อดำเนินธุรกิจไปอย่างถูกต้อง

อนาคตของ Asset Backed Token

2

การแชร์กำไรของธุรกิจผ่าน Token (Profit Sharing Tokens)

ธุรกิจสามารถเลือกแบ่งผลตอบแทนให้นักลงทุนด้วย **Participation Token** ซึ่งเป็น Token เพื่อแสดงสิทธิการได้รับส่วนแบ่งกำไร นักลงทุนจะได้รับกำไรผ่าน **Payout Token** โดยโทเคนทั้งสองแบบสามารถซื้อขายได้บนตลาดแลกเปลี่ยน (**Exchange**) การทำในลักษณะนี้จะช่วยให้ธุรกิจระดมทุนได้อย่างรวดเร็ว เนื่องจากไม่ต้องโอนความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินอ้างอิงให้แก่ นักลงทุน สามารถนำไปปรับใช้ได้กับโปรเจกต์หลายขนาดและหลายรูปแบบ ตั้งแต่โปรเจกต์ขนาดเล็ก เช่น การออกโทเคนเพื่อระดมทุนสร้างแพลตฟอร์มเกม รวมถึงโปรเจกต์เชิงอุตสาหกรรมขนาดใหญ่



อย่างไรก็ตามต้องมีการติดตามข้อกำหนดของ ก.ล.ต. ในแต่ละประเทศเพิ่มเติมเพื่อการดำเนินธุรกิจไปอย่างถูกต้อง

ตัวอย่างในประเทศไทย



Real Estate Exponential ร่วมมือ Origin Property เปิดตัว RealX โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน

RealX หรือ RealX Investment Token เป็นโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน (Investment Token) ที่มีจุดประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากห้องชุดบางส่วนของโครงการ พาร์ค ออริจิ้น พร้อมพงษ์ พญาไท และทองหล่อ เสนอขายโดย บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และมี บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด หรือ Token X บริษัทภายใต้กลุ่มธุรกิจทางการเงินเอสซีบี เอกซ์ (SCBX Group) เป็นผู้ให้บริการระบบเสนอขาย (ICO Portal)

การเสนอขายในครั้งนี้ระดมทุนโดยการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน มีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้น 2,400 ล้านบาท หรือคิดเป็น 13,186,813 โทเคน ในราคาเสนอขายโทเคนละ 182 บาท และมีการรับประกันรายรับสุทธิในอัตราผลตอบแทน 4-5% ในช่วง 5 ปีแรกของโครงการ ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

ตัวอย่างในประเทศไทย



DESTINY TOKEN โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนในรูปแบบโครงการตัวแรกของไทย กับภาพยนตร์ "บุพเพสันนิวาส ๒"

Destiny Token หรือ เหรียญบุพเพ 2 ถือเป็นเหรียญ Token แรกของไทย ที่นำโครงการสร้างภาพยนตร์มาสร้างเป็นโทเคน (Tokenization) และเปิดโอกาสให้ร่วมลงทุนในรูปแบบโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน (Investment Token) ประเภท Project-based ICO โดยโครงการการระดมทุนนี้ ได้รับการอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) โดยถือเป็นการลงทุนรูปแบบใหม่ เริ่มต้น 5,559 บาท ผลตอบแทน 2.99% ต่อปี ระยะเวลาไม่เกิน 2 ปี

ซึ่งโครงการนี้เป็นความร่วมมือระหว่าง Kubix ซึ่งเป็น ICO Portal กับบริษัท สเปเชียล เดสติเนีย จำกัด (Special Destiny) ถือหุ้นโดย บริษัท จีดีเอช ห้าห้าเก้า จำกัด (GDH) และบริษัท บรอดคาซท์ ไทย เทเลวิชั่น จำกัด (BTV) โดยนักลงทุนได้รับทั้งผลตอบแทนในรูปแบบตัวเงิน และสิทธิพิเศษต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาพยนตร์บุพเพสันนิวาส 2 เช่น ส่วนลดการซื้อตั๋วคอนเสิร์ต แสตมป์คอลเล็คชั่นพิเศษ และอื่น ๆ