

# Asset Tokenization



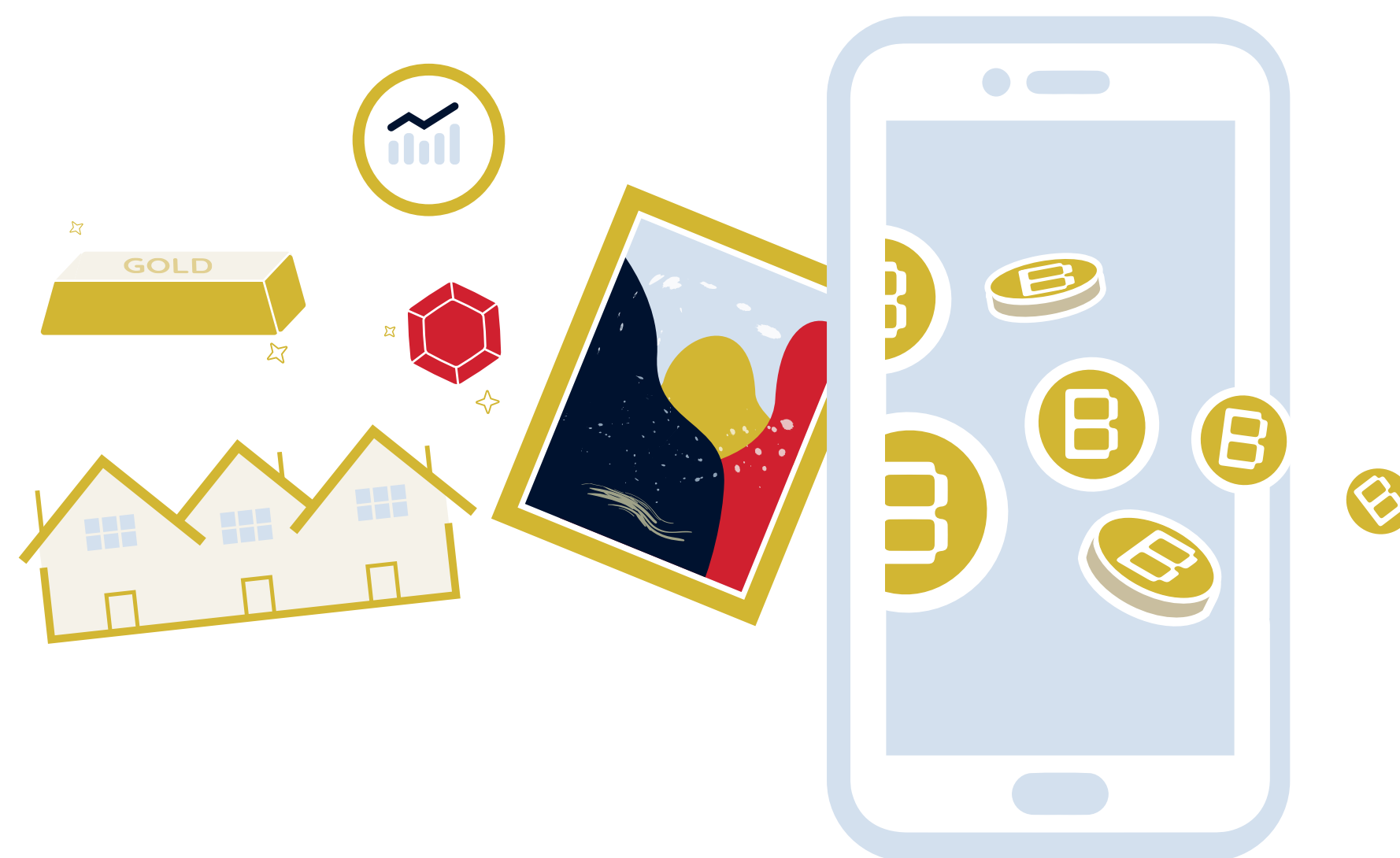
# Disclaimer



ไม่มีข้อความหรือข้อมูลใดๆ ที่ปรากฏในเนื้อหาที่ถือเป็นหลักเกณฑ์หรือทำให้เชื่อได้ว่าเป็นสัญญาหรือคำมั่นของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม โปรดทราบว่าสินทรัพย์ดิจิทัล (ดิจิทัลโทเคนและคริปโทเคอร์เรนซี) เป็นผลิตภัณฑ์ที่มีความเสี่ยงสูงและในบางกรณีอาจไม่ได้มีการกำกับดูแลโดยหน่วยงานของรัฐ (ซึ่งหมายความว่าท่านอาจไม่ได้รับประโยชน์จากความคุ้มครองทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง) กิจกรรมใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ดิจิทัลอาจมีข้อจำกัดทางกฎหมาย กฎเกณฑ์ หรือ ข้อกำหนด ที่แตกต่างกันในแต่ละประเทศ

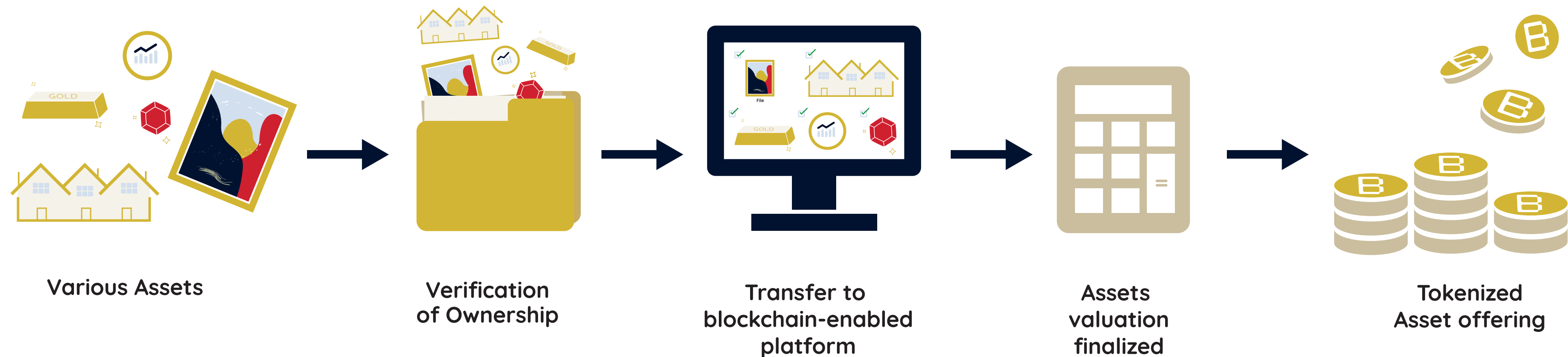
บริษัทฯ รวมถึง กรรมการ เจ้าหน้าที่ และลูกจ้าง ไม่ได้ให้คำรับรองเกี่ยวกับการลงทุน ความเหมาะสม ความพร้อมในการใช้ประโยชน์ และ/หรือ สภาพคล่องของสินทรัพย์ดิจิทัลแต่อย่างใด ท่านควรรหาข้อมูลเพิ่มเติมและปรึกษาสำนักงาน กสท.แห่งประเทศไทย ก่อนการตัดสินใจใดๆ

# Asset Tokenization คืออะไร



เป็นการนำทรัพย์สินต่าง ๆ มาแปลงให้อยู่ในรูปแบบ Token บน Blockchain โดยใช้มูลค่าของทรัพย์สินนั้นเป็นตัวอ้างอิงมูลค่าของ Token เพื่อ **“ใช้แทนความเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น”** บริษัทสามารถเลือกทรัพย์สินอ้างอิงได้หลายประเภท เช่น หุ้น หุ้นกู้ ทองคำ หรือทรัพย์สินที่ไม่ใช่ทรัพย์สินทางการเงินอย่าง อสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินทางปัญญา เช่น ผลงานศิลปะ วัฒนมณี

# กระบวนการทำ Asset Tokenization เพื่อระดมทุน ( ICO) Asset



สามารถพัฒนาได้บนระบบ Blockchain ของ Ethereum ซึ่งผู้ออกสามารถกำหนดได้ว่าจะออก 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 อย่างไรก็ตามจำเป็นต้องดำเนินการไปตามกฎหมายของแต่ละประเทศที่แตกต่างกันไปด้วย

## ความเสี่ยงที่จะโดนเทคโนโลยีใหม่มาแทนที่



จากการมีเทคโนโลยีใหม่ๆ เกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอในปัจจุบันอาจทำให้มีสิ่งเข้ามาทำหน้าที่เช่นเดียวกันได้ดีกว่า ซึ่งจะส่งผลให้ Token ประเภทนี้มีมูลค่าลดลง

# ปัจจัยที่ต้องพิจารณาของสถาบัน



ความแตกต่างของกฎหมายในแต่ละประเทศ สถาบันการเงินจะต้องศึกษาและทำตามกฎหมายของทุกประเทศที่มีคนใช้บริการอยู่



ความปลอดภัยในการจัดการกระเป๋าเงิน และ Private Key เป็นเรื่องหนึ่งที่ต้องพิจารณาเนื่องจากสถาบันจะต้องดูแลบล็อกเชนทั้งเครือข่าย



KYC (Know-Your-Customer) หรือการตรวจสอบตัวตนของผู้ให้บริการนั้น เป็นอีกเรื่องที่สถาบันจะต้องปรับเปลี่ยนระบบให้รองรับการทำธุรกรรมบนดิจิทัล



โมเดลทางธุรกิจและการร่วมมือกับพันธมิตร เป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญที่ควรคำนึงถึง เนื่องจากสถาบันเองมีข้อมูลและความเชี่ยวชาญในโลกการเงิน ทำให้สามารถนำมาใช้กับเทคโนโลยีได้อย่างเหมาะสม

# ข้อดีของการทำ Asset Tokenization



## ผู้ลงทุนเห็นมูลค่าของ Token ได้ชัดเจน

จะช่วยแก้ประเด็นปัญหาของ Project based ICO ที่ผู้ลงทุนยังไม่สามารถเห็นผลตอบแทนของโครงการในอนาคตได้ชัดเจน แต่การใช้ Asset-Backed Token ทำให้ผู้ระดมทุนสามารถนำมูลค่าของทรัพย์สินอ้างอิงมากระจายเป็นมูลค่าของหน่วยลงทุนได้



## เป็นการคงรูปแบบเดิมของทรัพย์สินไว้

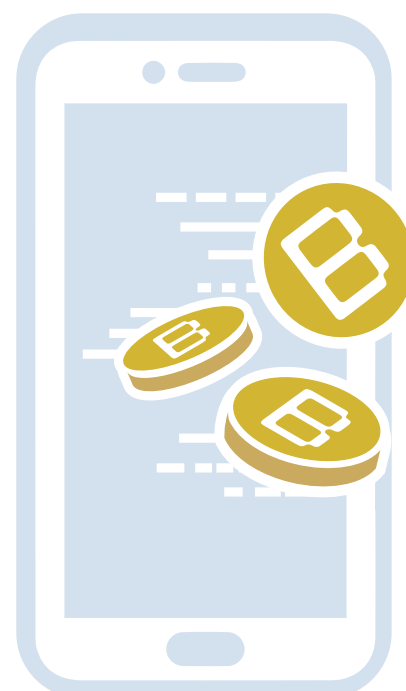
กฎหมายในหลายประเทศมองว่าการระดมทุนแบบ Asset Tokenization มีความคล้ายคลึงกับการระดมทุนในรูปแบบดิจิทัล ดังนั้น SEC จะให้การกำกับดูแลตามเกณฑ์ของหลักทรัพย์เดิม โดยมีการเพิ่มเติมในเกณฑ์การดำเนินธุรกรรมอิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้อง



## เพิ่มสภาพคล่อง

ผู้ระดมทุนสามารถใช้ทรัพย์สินที่ไม่ได้มีลักษณะสภาพคล่องสูงอย่างอสังหาริมทรัพย์มาเป็นทรัพย์สินอ้างอิงได้ ส่งผลให้บริษัทมีสภาพคล่องเพิ่มขึ้นจากการที่นักลงทุนรายย่อยสามารถมีส่วนในการเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงได้ง่ายขึ้น

# ข้อดีของการทำ Asset Tokenization



## เพิ่มรวดเร็วในการทำธุรกรรมทั่วโลก ด้วยต้นทุนที่ต่ำลง

การแปลงทรัพย์สินให้อยู่ในรูป Token นั้นจะช่วยให้ผู้ลงทุนสามารถทำธุรกรรมทั่วโลกที่เกี่ยวข้องกับ Token ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ง่าย และรวดเร็วมากยิ่งขึ้น เช่น การโอนถ่ายความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินที่เคลื่อนย้ายยากได้ทันที โดยไม่ต้องใช้เอกสารจำนวนมาก และมีค่าธรรมเนียมที่ต่ำลงจากเทคโนโลยี Smart Contract



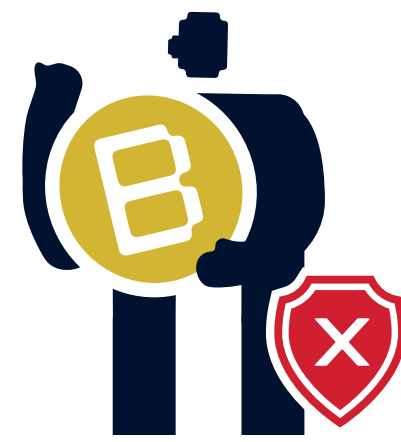
## เพิ่มความโปร่งใสให้กับการทำธุรกรรมด้วย Distributed ledger Technology /Blockchain

การที่บริษัทออกหรือเสนอขาย Token บนระบบ Distributed ledger Technology /Blockchain จะช่วยลดความผิดพลาดของกระบวนการจัดทำเอกสารให้มีความโปร่งใส สามารถตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ได้ เช่น การชำระราคา การส่งมอบ รวมถึงประวัติการทำธุรกรรมในอดีตทั้งหมด"



# กรรมสิทธิ์ความคุ้มครองบน Asset Backed Token

กฎหมายในประเทศไทยยัง ไม่มีการรองรับ  
สิทธิของผู้ถือ Token ในทรัพย์สินอ้างอิง  
ซึ่งคือ อสังหาริมทรัพย์



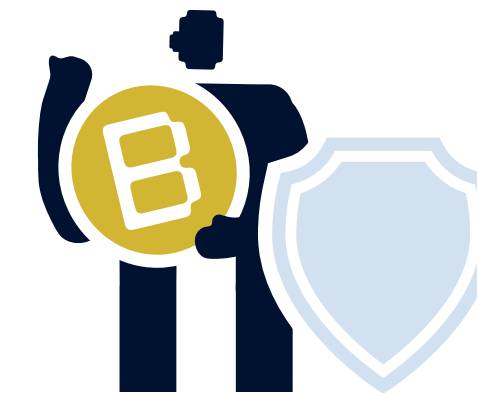
กรรมสิทธิ์ดังกล่าวจะยังคงตกอยู่กับผู้ออก  
Token หรือเจ้าของทรัพย์สินนั้นตามกฎหมาย  
(ผู้ถือครองหรือผู้ที่มีชื่อในทะเบียน)



ผู้ถือ Token จะมีสิทธิในการเรียกร้องต่อผู้  
ออก Token ในส่วนของผลตอบแทนหรือผล  
ประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สินอ้างอิงที่ผู้ออก  
ได้กำหนดไว้เท่านั้น



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



**เพื่อเพิ่มความคุ้มครอง**ว่าผู้ออก Token จะไม่  
สามารถนำสินทรัพย์อ้างอิงไปใช้เพื่อการอื่น  
ได้ และ **ผู้ถือ Token จะได้รับผลประโยชน์จาก**  
ทรัพย์สินตามสิทธิที่พึงได้รับ

# เกณฑ์การระดมทุน แบบ Asset Backed ICO ในไทย

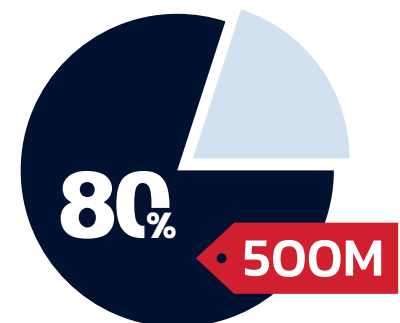
ปัจจุบัน ก.ล.ต. ได้มีการปรับปรุงกฎเกณฑ์การระดมทุนแบบ ICO ในส่วนของการเสนอขาย Token ที่ใช้สังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สิน  
อ้างอิง โดยมีการกำหนดเงื่อนไขของทรัพย์สินอ้างอิงดังนี้



ต้องเป็นโครงการที่ดำเนินการก่อสร้างเสร็จ **100%**  
และพร้อมนำไปจัดหาประโยชน์ ปราศจากข้อพิพาท  
ใด ๆ



มีการแต่งตั้ง **Trustee** ดูแลเก็บรักษาทรัพย์สิน  
และติดตามการจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตาม  
หนังสือชี้ชวน **เพื่อปกป้องผลประโยชน์**ตามสิทธิที่  
ควรได้รับของผู้ถือ Token



ต้องมีการลงทุนไม่น้อยกว่า **80%** ของจำนวนหรือ  
มูลค่าโครงการ หรือมีมูลค่าไม่น้อยกว่า **500 ล้านบาท**



ข้อกำหนดเพิ่มเติมอย่างละเอียดสามารถศึกษาได้  
จากเว็บไซต์ก.ล.ต. <https://publish.sec.or.th/nrs/8181s.pdf>



**ไม่ใช้การลงทุนแบบหน่วยย่อย** เช่น บ้านรายหลัง หรือ  
คอนโดมิเนียมรายห้อง

# อนาคตของ Asset Backed Token

รายได้จากการสร้าง Asset Backed Token  
ในอนาคตอาจสามารถสร้างรายได้ใน 2 ช่องทาง



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

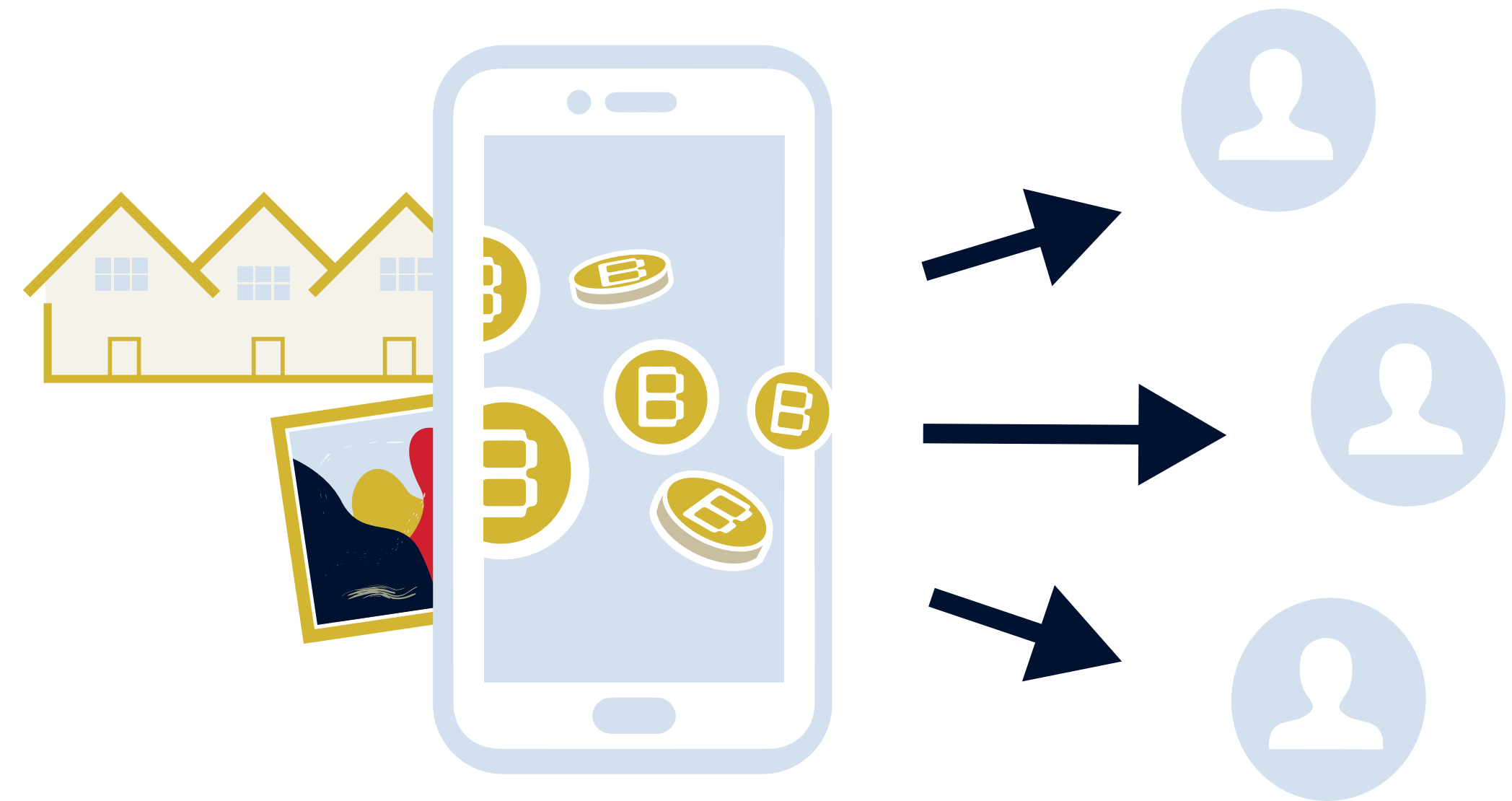


**2.** การแชร์กำไรของธุรกิจผ่าน Token  
(Profit Sharing Tokens)

# อนาคตของ Asset Backed Token

## 1. การขาย Token บน Exchange โดยตรง (Direct Selling)

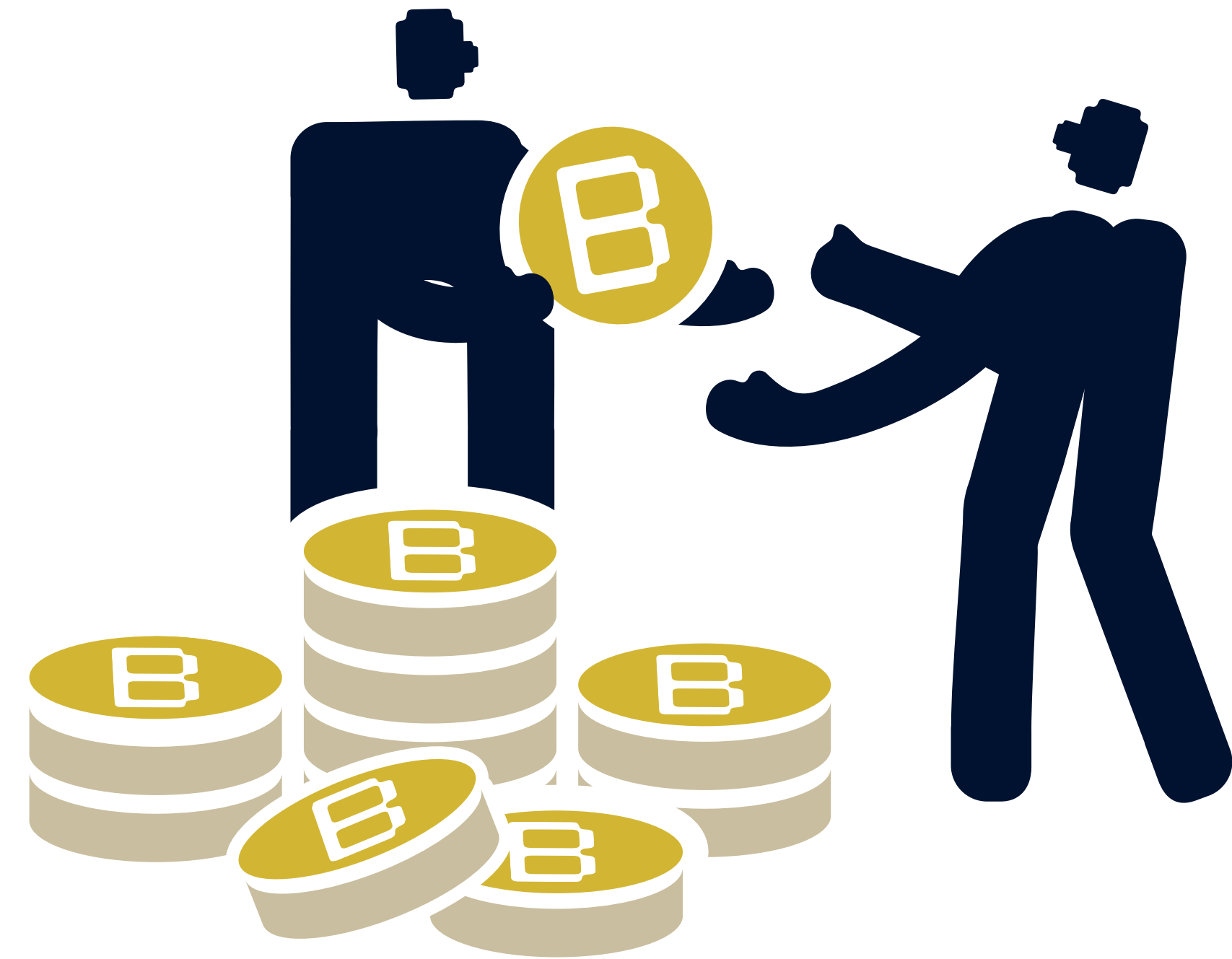
ใช้ทรัพย์สินที่มีสภาพคล่องน้อยเป็นทรัพย์สินอ้างอิง เช่น งานศิลปะที่มีชื่อเสียง อสังหาริมทรัพย์ หรือที่ดิน เมื่อผ่านการทำ Asset Tokenization แล้ว จะเกิดการกระจายความเป็นเจ้าของสินทรัพย์นั้น ๆ จากที่สินทรัพย์ถูกแบ่งเป็นหน่วยย่อย (Fractionalize) "ทำให้ผู้ลงทุนรายย่อยสามารถเข้าถึงทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง และสร้างกำไรจากการเติบโตของมูลค่าของทรัพย์สินอ้างอิงได้มากกว่าการลงทุนทั่วไป"



# อนาคตของ Asset Backed Token

## 2. การแชร์กำไรของธุรกิจผ่าน Token (Profit Sharing Tokens)

ธุรกิจสามารถเลือกแบ่งผลตอบแทนให้นักลงทุนด้วย **Participation Token** ซึ่งเป็น Token เพื่อแสดงสิทธิการได้รับส่วนแบ่งกำไร นักลงทุนจะได้รับกำไรผ่าน **Pay-out Token** โดยโทเคนทั้งสองแบบสามารถซื้อขายได้บนตลาดแลกเปลี่ยน (**Exchange**) การทำในลักษณะนี้จะช่วยให้ธุรกิจระดมทุนได้อย่างรวดเร็วเนื่องจากไม่ต้องโอนความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินอ้างอิงให้แก่นักลงทุน สามารถนำไปปรับใช้ได้กับโปรเจกต์หลายขนาดและหลายรูปแบบ ตั้งแต่โปรเจกต์ขนาดเล็ก เช่น การออกโทเคนเพื่อระดมทุนสร้างแพลตฟอร์มเกม รวมถึงโปรเจกต์เชิงอุตสาหกรรมขนาดใหญ่



อย่างไรก็ตามต้องมีการติดตามข้อกำหนดของ ก.ล.ต ในแต่ละประเทศเพิ่มเติมเพื่อการดำเนินธุรกิจไปอย่างถูกต้อง

# ตัวอย่างในประเทศไทย



Image : <https://pisek.wordpress.com/2014/01/16/502/>

## แสนสิริประกาศเข้าถือหุ้นใหญ่อันดับที่ 1 ใน XSpring ด้วยสัดส่วน 15% เป็นเงิน 2,000 ล้านบาท

แสนสิริเห็นโอกาสและเทรนด์ในการเติบโตอย่างก้าวกระโดดของธุรกิจการเงินดิจิทัล จึงได้เข้าลงทุนใน XSpring กลุ่มธุรกิจที่รวมบริการทางการเงินครบวงจร รวมถึงบริการด้านการเงินดิจิทัลเข้าด้วยกันรายแรกและรายเดียวในประเทศไทย ที่เปลี่ยนโลกธุรกิจการเงินด้วยนวัตกรรมทางการเงินใหม่ ๆ ทุกคนมีโอกาสเข้าถึงได้โดยใช้เงินลงทุนเริ่มต้นไม่สูง ซึ่งการลงทุนครั้งนี้จะช่วยให้แสนสิริเพิ่มโอกาสการเติบโตทางรายได้จากแหล่งอื่น ๆ นอกเหนือจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท รวมถึงเพิ่มความแข็งแกร่งทางการเงินและการดำเนินธุรกิจให้ดียิ่งขึ้น

โดย XSpring มีแผนในการออก Digital Token ที่ใช้สินทรัพย์เป็นหลักค้ำประกัน (Asset Backed ICO) เป็นรายแรกในประเทศไทย ซึ่งแสนสิริมองเห็นโอกาสที่จะนำอสังหาริมทรัพย์มาแปลงเป็น Digital Token เช่นเดียวกันเพื่อต่อยอดธุรกิจเดิม โดยที่ขณะนี้อยู่ในขั้นตอนการพิจารณาว่าสินทรัพย์ใดที่จะสามารถนำมาแปลงเป็น Token ได้บ้างเนื่องจากต้องคำนึงถึงหลักเกณฑ์และข้อบังคับที่ ก.ล.ต. ได้กำหนดไว้