

# คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ กจ. 10/2563

เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน

(ฉบับที่ 3 )

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 10(1) มาตรา 17 มาตรา 19 และมาตรา 25 แห่งพระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 คณะกรรมการ ก.ล.ต. ออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (8) ของวรรคหนึ่งในข้อ 17 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 15/2561 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ลงวันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 13/2562 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2562

“(8) ในกรณีที่เป็นการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้

(ก) ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ พร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ และมีจำนวนหรือมูลค่าการลงทุนมากกว่าร้อยละ 80 ของจำนวนหรือมูลค่าโครงการนั้น

(ข) ต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 เดือน ก่อนวันยื่นคำขออนุญาต โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 รายที่ผู้ขออนุญาตและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลพิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอและมีลักษณะดังนี้

1. เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

2. ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมิน

มูลค่าทรัพย์สินต้องมีลักษณะตามข้อ 17/1

(ค) มีร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 9/2563 เรื่อง การกำหนดประเภทธุรกรรมในตลาดทุนที่ใช้ทรัสต์ได้ (ฉบับที่ 4 )

ลงวันที่ 17 เมษายน พ.ศ. 2563

(ง) แสดงได้ว่ามีกลไกควบคุมให้ผู้ขออนุญาต โอนทรัพย์สินที่จะเป็นกองทรัสต์ ให้แก่ทรัสต์ตามข้อ 25/2”

ข้อ 2 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 17/1 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 15/2561 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ลงวันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2561

“ข้อ 17/1 ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่า ทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศ อันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใด ลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับ อย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (2) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่เป็นสากล
- (3) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)”

ข้อ 3 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสองของ (3) ในข้อ 19 แห่งประกาศคณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 15/2561 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ลงวันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2561

“ในกรณีที่สัญญาอัจฉริยะ (smart contract) ไม่สามารถบังคับตามที่กำหนดใน ร่างหนังสือชี้ชวนได้ทั้งหมด ผู้ขออนุญาตต้องมีกลไกอื่นที่นำมาใช้ทดแทนสัญญาอัจฉริยะ (smart contract) ทั้งนี้ ต้องแสดงได้ว่ากลไกอื่นดังกล่าวสามารถใช้บังคับได้จริง และไม่เป็นการเอาเปรียบผู้ลงทุน”

ข้อ 4 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 25/2 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 15/2561 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ลงวันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2561

“ข้อ 25/2 ผู้ได้รับอนุญาตต้องจัดทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่มีรายละเอียดตามที่ได้ยื่นต่อ สำนักงาน ก.ล.ต. ตามข้อ 17(8) (ค) และดำเนินการโอนทรัพย์สินที่จะเป็นกองทรัสต์แก่ทรัสต์ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ปิดการเสนอขายโทเคนดิจิทัล”

ข้อ 5 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (3/1) และ (3/2) ของข้อ 37 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 15/2561 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ลงวันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2561

“(3/1) รายละเอียดของกลไกอื่นที่นำมาใช้ทดแทนสัญญาอัจฉริยะ (smart contract) ตามข้อ 19(3) วรรคสอง (ถ้ามี)

(3/2) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ถ้ามี)”

ข้อ 6 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2563 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 17 เมษายน พ.ศ. 2563



(นายวรวิทย์ จำปรัตน์)

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์