

ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ กจ. 6/2564

เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน

(ฉบับที่ 5)

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

ข้อ 1 ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “กองทรัสต์” และ “กลุ่มบุคคลเดียวกัน” ระหว่างบทนิยามคำว่า “อำนาจควบคุมกิจการ” และคำว่า “บริษัทจดทะเบียน” ในข้อ 2 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 15/2561 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ลงวันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2561

“กองทรัสต์” หมายความว่า ทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 4/2564 เรื่อง การกำหนดประเภทธุรกรรมในตลาดทุนที่ใช้ทรัสต์ได้ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

“กลุ่มบุคคลเดียวกัน” หมายความว่า บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ
- (2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด
- (3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

ข้อ 2 ให้ยกเลิก (8) ของข้อ 17 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 15/2561 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ลงวันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 10/2563 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 17 เมษายน พ.ศ. 2563

ข้อ 3 ให้ยกเลิกข้อ 17/1 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 15/2561 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ลงวันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 10/2563 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 17 เมษายน พ.ศ. 2563

ข้อ 4 ให้ยกเลิกข้อ 25/2 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 15/2561 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ลงวันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 10/2563 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 17 เมษายน พ.ศ. 2563

ข้อ 5 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นหมวด 5 หลักเกณฑ์เพิ่มเติมสำหรับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ ข้อ 32/1 ถึงข้อ 32/11 ในภาค 2 หลักเกณฑ์การอนุญาตและวิธีการยื่นคำขออนุญาต แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 15/2561 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ลงวันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2561

“หมวด 5

หลักเกณฑ์เพิ่มเติมสำหรับการเสนอขายโทเคนดิจิทัล
ที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 32/1 ในกรณีที่เป็น การเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวดนี้เพิ่มเติม

ส่วนที่ 1

หลักเกณฑ์การอนุญาต

ข้อ 32/2 การเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ จะได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อเมื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้

(1) ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ พร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ และไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม

(2) มีจำนวนหรือมูลค่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของจำนวนหรือมูลค่าโครงการนั้น หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท

(3) แสดงได้ว่าได้ตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ในข้อ 32/3 และเปิดเผยข้อมูลและความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและร่างหนังสือชี้ชวนอย่างครบถ้วนและเพียงพอ

(4) ต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาต โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 รายที่ผู้ขออนุญาตและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลพิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอและมีลักษณะดังนี้

(ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องมีลักษณะตามข้อ 32/4

(5) แสดงได้ว่าการทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อดกกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย)

(6) แสดงได้ว่าจะไม่มีการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(7) มีร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรับจากอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กร. 4/2564 เรื่อง การกำหนดประเภทธุรกรรมในตลาดทุนที่ใช้ทรัสต์ได้ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

(8) แสดงได้ว่ามีกลไกควบคุมให้ผู้ขออนุญาตโอนทรัพย์สินที่จะเป็นกองทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ตามข้อ 32/6

(9) ในกรณีที่มีการแบ่งโทเคนดิจิทัลออกเป็นหลายชนิด ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(ก) โทเคนดิจิทัลชนิดเดียวกันต้องมีสิทธิและผลประโยชน์ตอบแทนที่เท่าเทียมกัน

(ข) โทเคนดิจิทัลแต่ละชนิดจะมีสิทธิและผลประโยชน์ตอบแทนที่แตกต่างกันได้เฉพาะในเรื่องดังต่อไปนี้

1. การกำหนดประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล
2. ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล

3. กรณีอื่นใดที่ผู้ขออนุญาตแสดงได้ว่าเป็นการแบ่งชนิดโทเคนดิจิทัลที่สามารถปฏิบัติได้จริง และได้คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม ตลอดจนผลกระทบที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละชนิดจะได้รับแล้ว

(10) ผู้ขออนุญาตมีคุณสมบัติดังนี้

(ก) ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงที่เป็นเหตุอันควรสงสัยว่าผู้ขออนุญาตมีฐานะทางการเงินที่อาจก่อให้เกิดความเสียหาย ประสบปัญหาทางการเงิน มีข้อบกพร่องหรือความไม่เหมาะสมเกี่ยวกับการควบคุมและการปฏิบัติงานอันคิของธุรกิจ

(ข) แสดงได้ว่ามีหรือจะมีระบบงานที่มีความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

(ค) แสดงได้ว่ามีหรือจะมีความพร้อมด้านบุคลากรที่รับผิดชอบในการปฏิบัติงาน โดยอย่างน้อยต้องมีผู้รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการทรัพย์สิน ซึ่งมีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

(ง) แสดงได้ว่ามีการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพ

(จ) แสดงได้ว่ามีความพร้อมในการบริหารจัดการทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

1. ไม่มีเหตุที่ทำให้สงสัยว่ากลไกการบริหารจัดการทรัพย์สินจะไม่สามารถรักษาสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลหรือไม่สามารถปฏิบัติต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างเป็นธรรม

2. ไม่มีเหตุที่ทำให้สงสัยว่าจากระบบงานที่เพียงพอที่จะทำให้สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัล

3. มีการบริหารจัดการด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย แบบแสดงรายการข้อมูล การเสนอขายโทเคนดิจิทัลและร่างหนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

4. มีการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในการบริหารจัดการทรัพย์สิน

(11) ในกรณีที่จะมีการประกันผลตอบแทนหรือผลประโยชน์อื่นต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 32/5

ข้อ 32/3 ในการตรวจสอบและสอบทานอสังหาริมทรัพย์ (การทำ due diligence) อย่างน้อยต้องมีการตรวจสอบและสอบทานในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้ และภาระผูกพันต่าง ๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น

(2) ความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง

(3) ความเหมาะสมอื่น ๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น

(4) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์อยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทาน ความชอบด้วยกฎหมายของการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีการเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้น ประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย

ข้อ 32/4 ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศ อันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไมปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น

(2) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล

(3) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)

ข้อ 32/5 ในกรณีที่จะได้รับหรือมีการแสดงต่อผู้ลงทุนว่าจะได้รับการประกันผลตอบแทนหรือผลประโยชน์อื่นที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่โทเคนดิจิทัลอ้างอิงหรือมีกระแสรายรับ การประกันดังกล่าวต้องมีหลักเกณฑ์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ระบุงบเงินที่กำหนดไว้ในสัญญาประกัน

(2) ผู้รับประกันอย่างน้อยหนึ่งรายต้องเป็นนิติบุคคล

(3) มีข้อกำหนดที่แสดงว่า ผู้รับประกันยอมผูกพันตนทั้งในฐานะผู้รับประกันและในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วมกับผู้ให้ผลตอบแทนหรือผลประโยชน์อื่นดังกล่าว เช่น ผู้เช่า เป็นต้น

(4) มีรายละเอียดของข้อตกลงระหว่างผู้รับประกัน ผู้ขออนุญาต และผู้ให้ผลตอบแทนหรือผลประโยชน์อื่น รวมทั้งต้องไม่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขในลักษณะดังนี้

(ก) ข้อตกลงที่เป็นการยกเว้นความรับผิดชอบของผู้รับประกัน เว้นแต่ในกรณีที่เกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือมิใช่ความผิดของผู้รับประกัน

(ข) เงื่อนไขที่เกินความจำเป็นในลักษณะที่จะทำให้การเรียกร้องตามสัญญาประกันเป็นไปได้ยากหรือเป็นการสร้างภาระเกินสมควร

ส่วนที่ 2

เงื่อนไขการอนุญาต

ข้อ 32/6 ผู้ได้รับอนุญาตต้องจัดทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่มีรายละเอียดตามที่ได้ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามข้อ 32/2(7) อย่างช้าภายในวันที่มีการ โอนทรัพย์สินที่จะเป็นกองทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ตามวรรคสอง

ผู้ได้รับอนุญาตต้องดำเนินการโอนทรัพย์สินที่จะเป็นกองทรัสต์แก่ทรัสต์ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ปิดการเสนอขายโทเคนดิจิทัล

ข้อ 32/7 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายกำหนด ให้ผู้ได้รับอนุญาตแจ้งการเปลี่ยนแปลงให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และให้แจ้งสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาเดียวกันนั้นด้วย

ข้อ 32/8 ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ได้รับอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) วิธีการขอมติ อาจดำเนินการโดยการจัดประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัลหรือการส่งหนังสือขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

(2) เหตุในการขอมติ ต้องระบุกรณีที่ต้องขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและร่างหนังสือชี้ชวนตามข้อ 36 และข้อ 37 ไว้ให้ชัดเจน

(3) การดำเนินการเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัล และการส่งหนังสือขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลครั้งนี้ ให้ปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยอนุโลม

(ก) การจัดทำหนังสือนัดประชุมหรือหนังสือขอมติ

(ข) การจัดส่งหนังสือนัดประชุมหรือหนังสือขอมติ

(ค) การประกาศวันนัดประชุมหรือวันสุดท้ายของการรับหนังสือแจ้งมติ

(ง) องค์ประชุม

(จ) การดำเนินการประชุม

(ฉ) วิธีการนับคะแนนเสียง

(ข) การดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

(4) การขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล การประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือการส่งหนังสือขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล อาจดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้ โดยต้องคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และจัดให้มีระบบงานรองรับการดำเนินการดังกล่าวที่มีความมั่นคงและปลอดภัย ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมหรือการดำเนินการทางอิเล็กทรอนิกส์ โดยอนุโลม

(5) มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน หรือผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ส่งกลับหนังสือแจ้งมติและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน เว้นแต่กรณีที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล อาจกำหนดให้ต้องได้คะแนนเสียงที่มากกว่านั้นได้

ส่วนที่ 3

หลักเกณฑ์การส่งเสริมการขาย

ข้อ 32/9 ผู้ได้รับอนุญาตอาจจัดให้มีการส่งเสริมการขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ไม่เป็นการจูงใจหรือเร่งรัดผู้ลงทุนโดยใช้การส่งเสริมการขาย เพื่อให้ผู้ลงทุนตัดสินใจลงทุนในโทเคนดิจิทัล โดยไม่คำนึงถึงข้อมูลที่เป็นพื้นฐานซึ่งจำเป็นต่อการตัดสินใจลงทุน

(2) ไม่เป็นการชิงโชคหรือจับฉลากเพื่อสุ่มหาผู้ได้รับของสมนาคุณ สิทธิ หรือประโยชน์อื่นใด

(3) มีการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ผู้ลงทุนจะได้รับของสมนาคุณ สิทธิ หรือประโยชน์อื่นใด ที่มีความชัดเจน ง่ายต่อการทำความเข้าใจ ไม่ทำให้สำคัญผิด เหมาะสมและเป็นธรรม

(4) มีการแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบล่วงหน้าเป็นการทั่วไปในระยะเวลาที่เหมาะสม เกี่ยวกับการส่งเสริมการขาย

(5) ไม่คิดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการส่งเสริมการขายจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล

การส่งเสริมการขายตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า การให้ของสมนาคุณ สิทธิ หรือประโยชน์อื่นใดแก่ผู้ลงทุน เพื่อจูงใจให้ผู้ลงทุนตัดสินใจลงทุนในโทเคนดิจิทัล

ส่วนที่ 4

การจัดสรรโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือ มีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 32/10 ในการจัดสรรโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้ได้รับอนุญาตปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีที่ผู้ได้รับการจัดสรรโทเคนดิจิทัลที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือทรัสต์
ของกองทรัสต์ ให้จัดสรรโทเคนดิจิทัลให้แก่บุคคลดังกล่าวได้ไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้
 - (ก) ร้อยละ 50 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (ข) ร้อยละ 50 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโทเคนดิจิทัล
แต่ละชนิด ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของโทเคนดิจิทัล

การคำนวณอัตราการใช้โทเคนดิจิทัลตามวรรคหนึ่ง ให้นับรวมโทเคนดิจิทัล
ที่ถือโดยกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือทรัสต์ด้วย

- (2) ในกรณีที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย หากกฎหมาย กฎ
หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างได้ว่า
ให้ผู้ได้รับอนุญาตจัดสรรโทเคนดิจิทัลแก่ผู้ลงทุนต่างได้ว่าให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนด
นั้นด้วย

ในกรณีที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่งหลายโครงการและบรรดา
กฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของ
ผู้ลงทุนต่างได้ว่าแตกต่างกัน ให้ผู้ได้รับอนุญาตจัดสรรโทเคนดิจิทัลตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุด
ของบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น

ผู้ได้รับอนุญาตต้องแบ่งแยกโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์
ที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ หรือกรรมการหรือผู้บริหารของผู้ได้รับอนุญาตออกจากโทเคน
ดิจิทัลที่จะจัดสรรให้แก่ประชาชนทั่วไปไว้อย่างชัดเจน และเปิดเผยประเภทบุคคลดังกล่าวรวมถึง
จำนวนที่จะจัดสรรไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและร่างหนังสือชี้ชวน

ข้อ 32/11 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่ผู้ได้รับอนุญาตว่าบุคคลใดตามข้อ 32/10
ถือโทเคนดิจิทัลไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้ ให้ผู้ได้รับอนุญาต
ดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) แจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิเกี่ยวกับการออกเสียง
ลงคะแนนและการรับผลประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอ
ขายโทเคนดิจิทัลและร่างหนังสือชี้ชวน

(2) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ผู้ได้รับอนุญาตรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว”

ข้อ 6 ให้ยกเลิกความใน (4) ของข้อ 36 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 15/2561 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ลงวันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(4) ส่วนข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล ซึ่งแสดงสาระสำคัญของโทเคนดิจิทัล สัญญาอัจฉริยะ (smart contract) ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงที่สำคัญ การออกเสียงลงคะแนนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล รวมทั้งข้อจำกัดเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนน และการรับผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว (ถ้ามี)”

ข้อ 7 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (3/3) ของข้อ 37 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 15/2561 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ลงวันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 10/2563 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 17 เมษายน พ.ศ. 2563

“(3/3) รายละเอียดของการประกันผลตอบแทนหรือผลประโยชน์อื่น (ถ้ามี)”

ข้อ 8 ให้ยกเลิกความในข้อ 46 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 15/2561 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ลงวันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 46 ให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจัดทำรายงานที่แสดงผลการดำเนินงานและฐานะการเงินดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่จัดทำและส่งรายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานจากการออกหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดังกล่าวจัดทำและส่งรายงานที่แสดงผลการดำเนินงานและฐานะการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เช่นเดียวกับที่มีหน้าที่ตามกฎหมายดังกล่าว และให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมใน (2) (ก) และ ข้อ 47 ข้อ 48 ข้อ 49 ข้อ 50 และข้อ 51 ด้วย

(2) ในกรณีอื่นนอกจาก (1) ให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจัดทำและส่งข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

(ก) งบการเงินประจำปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้ว ซึ่งเป็นไปตามข้อ 47 ข้อ 48 และข้อ 49 และเอกสารที่ต้องจัดส่งพร้อมกับงบการเงินตามข้อ 50 ทั้งนี้ ภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

(ข) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ซึ่งต้องมีข้อมูลสอดคล้องกับแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยข้อมูลดังกล่าวต้องปรับปรุงให้เป็นปัจจุบันและมีข้อมูลเพิ่มเติมตามข้อ 51 ทั้งนี้ ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

(ค) รายงานการใช้จ่ายเงินและความคืบหน้าของโครงการหรือกิจการตามแผนธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลทุกกรอบระยะเวลา 6 เดือนของปีบัญชีตามแนวทางที่กำหนดไว้บนเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาดังกล่าว

(ง) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการจัดทำล่าสุด เฉพาะกรณีการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรับจากรับจากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่การประเมินหรือการสอบทานแล้วเสร็จ

(จ) รายงานการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) เฉพาะกรณีการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรับจากรับจากอสังหาริมทรัพย์ เมื่อปรากฏว่ารายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 โดยอย่างน้อยให้แสดงถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว และส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน

ข้อมูลตามวรรคหนึ่ง นอกจากการจัดทำและส่งข้อมูลดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว ให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบผ่านช่องทางที่เหมาะสม”

ข้อ 9 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2564 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

(นายพิชิต อัคราทิตย์)

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์