

-ร่าง-

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สร. /2566

เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรวบรวม จำหน่ายและจัดสรรทรัพย์สิน
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 วรรคหนึ่ง (1) และมาตรา 53 วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 สำนักงาน ก.ล.ต. ออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในประกาศนี้

“ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์” หมายความว่า ทรัสต์ ผู้ชำระบัญชีของทรัสต์ หรือ เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ซึ่งทำหน้าที่รวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน รวมทั้งชำระสะสาง หนี้สินและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เมื่อทรัสต์สิ้นสุดลง

“กองทรัสต์” หมายความว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

“ผู้ถือหุ้นทรัสต์” หมายความว่า ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียน ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ณ วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลง หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเรียกร้องในหน่วยทรัสต์ จากผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ณ วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี ซึ่งผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ได้ตรวจสอบหลักฐานการโอนแล้วว่าชอบด้วยกฎหมาย

“หน่วยทรัสต์” หมายความว่า ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะ ผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์

“ผู้จัดการกองทรัสต์” หมายความว่า บุคคลที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ระบุให้เป็น ผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าว

“วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์” หมายความว่า ช่องทางในระบบอิเล็กทรอนิกส์ ที่สำนักงานจัดไว้สำหรับการแจ้ง การส่งรายงานและการยื่นคำขอผ่อนผันตามประกาศนี้

ข้อ 2 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับกับการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของ กองทรัสต์เมื่อทรัสต์สิ้นสุดลง และให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) รวบรวมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ตามข้อ 3
- (2) จำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ ตามข้อ 4
- (3) จัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์ ตามข้อ 5

ข้อ 3 ในการรวบรวมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ ดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) เมื่อผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ได้รับมอบบัญชีและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ของ กองทรัสต์จากผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว ให้ดำเนินการดังต่อไปนี้ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับมอบ บัญชีและเอกสารหลักฐานดังกล่าว

(ก) แจ้งให้เจ้าหนี้ของกองทรัสต์ยื่นคำทวงหนี้แก่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่เจ้าหนี้ได้รับหนังสือดังกล่าว

(ข) แจ้งให้ลูกหนี้ของกองทรัสต์ชำระหนี้แก่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ภายใน เวลาอันควรและติดตามทวงถามให้ชำระหนี้ตามสมควรแก่กรณี โดยต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ ที่กองทรัสต์จะได้รับเป็นสำคัญ

ในการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์แจ้งเป็นหนังสือ และจัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือโดยวิธีอื่นใดที่มีหลักฐานการตอบรับ

(2) จัดทำบัญชีแสดงรายการทรัพย์สิน หนี้สิน เจ้าหนี้ และลูกหนี้ของกองทรัสต์ และรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ณ วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลงตามที่ได้รับจากตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทยหรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์

(3) เก็บรวบรวมและตรวจนับเงินหรือทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์ มีสิทธิจะได้รับจากบุคคลอื่น เพื่อสอบถามความถูกต้องตรงกันกับรายการที่ปรากฏในบัญชีที่ ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์เป็นผู้จัดทำ

ข้อ 4 ในการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์จำหน่าย ทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อรวบรวมเป็นเงินสด เงินฝากธนาคาร หรือตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดย ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุน

ข้อ 5 ในการจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในนามกองทรัสต์ โดยเป็นไปตามลำดับที่กำหนดไว้ในมาตรา 53 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

(2) แบ่งและจัดส่งเงินหรือทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังดำเนินการตาม (1) ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง หากไม่สามารถติดต่อเจ้าหนี้หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ หรือบุคคลดังกล่าวยังไม่ได้รับชำระหนี้หรือไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารเพื่อให้ใช้เงินตามเช็คที่ได้รับ ให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ดำเนินการวางเงินหรือทรัพย์สินตามจำนวนหนี้หรือจำนวนเงินตามเช็ค แล้วแต่กรณี ณ สำนักงานวางทรัพย์ พร้อมทั้งแจ้งให้เจ้าหนี้หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงการวางทรัพย์ดังกล่าวภายใน 1 ปีนับแต่วันที่จัดส่งเงินหรือทรัพย์สินงวดสุดท้ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ให้แจ้งเป็นหนังสือและจัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือโดยวิธีอื่นที่มีหลักฐานการตอบรับ

ข้อ 6 ให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้ให้เสร็จสิ้นภายใน 90 วันนับแต่วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลง

(1) จัดส่งสำเนาเอกสารที่แสดงถึงจำนวนเงินหรือทรัพย์สินต่อหน่วยทรัสต์ที่จ่ายคืนผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ช้ากว่าวันที่จัดส่งเงินหรือทรัพย์สิน

(2) จัดส่งสำเนางบการเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือเผยแพร่บนเว็บไซต์ของผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ภายใน 45 วันนับแต่วันที่จัดส่งเงินหรือทรัพย์สินงวดสุดท้ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ งบการเงินดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(ก) เป็นงบการเงินสำหรับระยะเวลา นับแต่วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลงจนถึงระยะเวลาไม่เกิน 5 วันทำการหลังจากวันที่จัดส่งเงินหรือทรัพย์สินงวดสุดท้ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ได้แบ่งและจัดส่งเงินหรือทรัพย์สินทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ภายในวันที่ทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ใช้งบการเงินสำหรับข้อมูล ณ วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลงแทน

(ข) เป็นงบการเงินซึ่งประกอบด้วยงบรายรับและรายจ่าย งบรายได้และค่าใช้จ่าย และงบแสดงส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ค) ต้องผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์อาจยื่นคำขอผ่อนผัน กำหนดเวลาการดำเนินการตามวรรคหนึ่งต่อสำนักงานโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ก่อนครบ ระยะเวลาที่กำหนด พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานประกอบคำขอตามที่ระบุในคู่มือสำหรับประชาชน และสำนักงานอาจพิจารณาผ่อนผันและสั่งให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อเร่งรัดการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินตามที่เห็นสมควรได้ ทั้งนี้ สำนักงาน จะพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับเอกสารหลักฐานครบถ้วน

มิให้นำระยะเวลาการดำเนินการ 90 วันตามวรรคหนึ่ง มาใช้กับการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์ในกรณีดังนี้ ทั้งนี้ ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ต้องแจ้ง กรณีดังกล่าวต่อสำนักงานโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์และแจ้งต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์บนเว็บไซต์ของผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ ก่อนครบกำหนด 90 วันนับแต่วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลง

(1) กรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารเพื่อให้ใช้เงินตามเช็คที่ได้รับ ภายใน 90 วันนับแต่วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลง

(2) กรณีที่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ต้องดำเนินการวางทรัพย์

(3) กรณีที่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ได้รับมติเสียงข้างมากจากที่ประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ขยายระยะเวลาการดำเนินการตามที่กำหนดในวรรคหนึ่ง เมื่อปรากฏข้อเท็จจริง ที่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ไม่สามารถขายทรัพย์สินได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ ในการขอมติ และการจัดประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ข้อ 7 ในกรณีที่การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์ ยังไม่เสร็จสิ้น ให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์เปิดเผยรายงานการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรร ทรัพย์สินและความคืบหน้าในการดำเนินการดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบโดยไม่ชักช้าเมื่อครบ กำหนดเวลา 90 วันนับแต่วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลง และให้เปิดเผยเป็นรายเดือนจนกว่าจะดำเนินการ ดังกล่าวเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ให้ดำเนินการเปิดเผยบนเว็บไซต์ของผู้ชำระสะสางกองทรัสต์

ข้อ 8 ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์อาจดำเนินการอื่นใดเท่าที่จำเป็นเพื่อให้การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเสร็จสิ้นได้

ข้อ 9 เมื่อผู้ชำระสะสางกองทรัสต์วางทรัพย์ตามข้อ 5 (ถ้ามี) และดำเนินการ ตามข้อ 6 ครบถ้วนแล้ว ให้การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นอันเสร็จสิ้น

ข้อ 10 เมื่อการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์เสร็จสิ้นแล้ว ให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) แจ้งให้สำนักงานทราบโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์เกี่ยวกับการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเสร็จสิ้น พร้อมทั้งจัดส่งรายงานผลการดำเนินการดังกล่าว ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ดำเนินการเสร็จสิ้น ทั้งนี้ รายงานผลการดำเนินการดังกล่าว ให้เป็นไปตามรูปแบบที่จัดไว้บนเว็บไซต์ของสำนักงาน

(2) จัดเก็บบัญชี งบการเงิน และเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวกับการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 10 ปี นับแต่วันที่แจ้งให้สำนักงานทราบ ตาม (1)

ข้อ 11 ในกรณีที่ช่องทางในระบบอิเล็กทรอนิกส์ที่สำนักงานจัดไว้สำหรับการแจ้ง การส่งรายงานและการยื่นคำขอผ่อนผันตามประกาศนี้ยังไม่แล้วเสร็จ ให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ ดำเนินการตามวิธีการที่กำหนดไว้บนเว็บไซต์ของสำนักงาน

ข้อ 12 มิให้นำประกาศนี้มาใช้บังคับกับการดำเนินการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์ดังกล่าวสิ้นสุดลงก่อนที่ประกาศนี้ใช้บังคับ

ข้อ 13 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่

(นางพรอนงค์ บุชราตระกูล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์