
เอกสารรับฟังความคิดเห็น

เลขที่ อนร. 53 /2566

เรื่อง ร่างประกาศที่เกี่ยวกับการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เผยแพร่เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2566

สำนักงานได้จัดทำเอกสารฉบับนี้ขึ้นเพื่อรับฟังความคิดเห็นจากผู้ที่เกี่ยวข้อง
ท่านสามารถ download เอกสารเผยแพร่ฉบับนี้ได้จาก www.sec.or.th

วันสุดท้ายของการแสดงความคิดเห็น วันที่ 16 ธันวาคม 2566

ท่านสามารถส่งความเห็นหรือข้อเสนอแนะ หรือติดต่อสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้จาก
เจ้าหน้าที่ของสำนักงาน ดังนี้

นางสาวพรกมล อธิลาภ โทรศัพท์ 0-2263-6073 email: pornkamola@sec.or.th
นางสาวปฐมรัตน์ ปุณยเจริญวัฒน์ โทรศัพท์ 0-2263-6548 email: parthomrat@sec.or.th
นางสาวณิชยา โกศลวงค์ โทรศัพท์ 0-2263-6221 email: nichaya@sec.or.th

สำนักงานขอขอบคุณทุกท่านที่เข้าร่วมแสดงความคิดเห็น
และให้ข้อเสนอแนะมา ณ โอกาสนี้

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เลขที่ 333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 1207 หรือ 0-2033-9999 โทรสาร 0-2033-9660 email: info@sec.or.th

1. บทนำ

ตามมาตรา 52 ของพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ”) กำหนดว่า เมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงให้ทรัสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน เว้นแต่ในกรณีที่ทรัสต์สิ้นสุดลงเนื่องจากทรัสต์เลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย ให้ผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณี เป็นผู้รวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้น¹ โดยมาตรา 53 ของ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ได้ให้อำนาจสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)² ในการออกประกาศกำหนดรายละเอียดแนวปฏิบัติในการรวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น ดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”) ในการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินที่ชัดเจนและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน สำนักงาน ก.ล.ต. จึงมีแนวคิดที่จะออกประกาศเกี่ยวกับแนวทางในการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของ REIT โดยพิจารณาแนวทางจากขั้นตอนและวิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวมตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน. 15/2562 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวม (“ประกาศ ทน. 15/2562”)³ ซึ่งได้บังคับใช้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่แล้ว และนำมาปรับให้เหมาะสมในทางปฏิบัติสำหรับ REIT ยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ได้เปิดรับฟังความคิดเห็นต่อหลักการดังกล่าวระหว่างวันที่ 21 กันยายน – 21 ตุลาคม 2565 (อ้างอิงเอกสารเลขที่ อจท-3. 31/2565) นั้น

ในการนี้ สำนักงาน ก.ล.ต. จึงได้พิจารณาจัดทำเอกสารฉบับนี้ขึ้น เพื่อขอรับฟังความคิดเห็นจากภาคธุรกิจและบุคคลทั่วไป เกี่ยวกับร่างประกาศสำหรับหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของ REIT

2. เป้าหมายที่ต้องการบรรลุ (“Intended Outcome”)

เพื่อให้ผู้ประกอบการมีแนวทางในการดำเนินการเกี่ยวกับการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของ REIT ที่ชัดเจนและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

¹ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มาตรา 52 กำหนดว่า เมื่อทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ทรัสต์ทำหน้าที่ต่อไป เพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินให้เป็นไปตาม มาตรา 53 เว้นแต่เป็นกรณีที่ทรัสต์สิ้นสุดลง เนื่องจากทรัสต์เลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย ให้ผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณี เป็นผู้รวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้น

² พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มาตรา 53 กำหนดว่า ในการชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ทรัสต์ดำเนินการชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายตามลำดับ ที่กำหนดในมาตรา 53 และในการรวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สิน สำนักงาน ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการปฏิบัติก็ได้

³ ประกาศที่ ทน. 15/2562 บังคับใช้กับกองทุนรวม กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (กอง 2) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง (กอง 4)

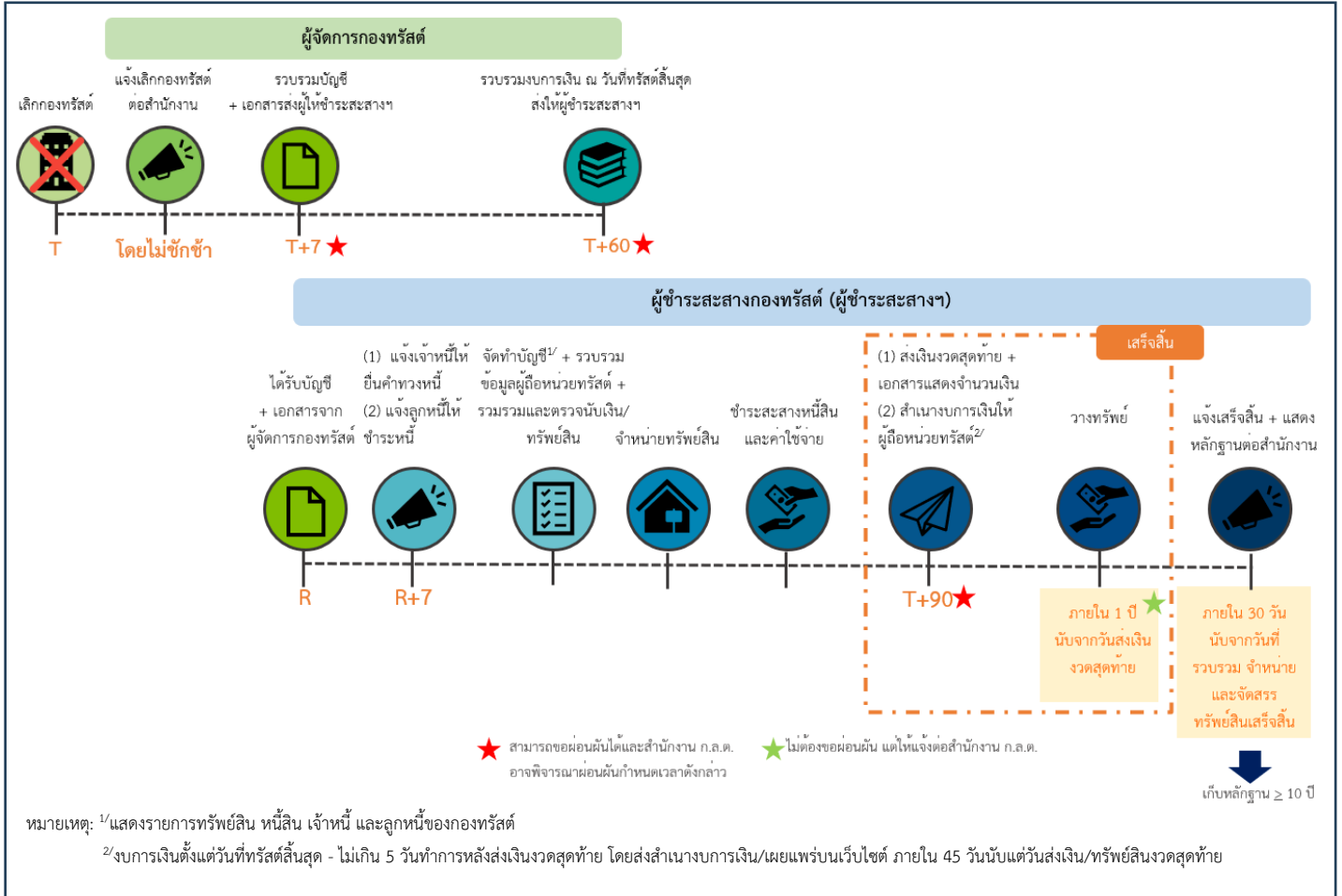
3. ร่างประกาศที่เปิดรับฟังความคิดเห็น

เพื่อให้บรรลุตามเป้าหมายสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ยกร่างประกาศที่เกี่ยวข้องจำนวน 4 ฉบับ (เอกสารแนบ) ดังต่อไปนี้

ชื่อประกาศ	วัตถุประสงค์
1. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. /2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรวบรวมจำหน่ายและจัดสรรทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ประกาศหลักซึ่งกำหนดรายละเอียดขั้นตอนและวิธีการในการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของ REIT
2. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. /2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน (ฉบับที่)	เพื่อกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของ RIET ซึ่งได้แก่ 1. การแจ้งเลิกกองทรัสต์ 2. รวบรวมบัญชี และเอกสารต่างๆ ให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ 3. รวบรวมงบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ทรัสต์สิ้นสุดให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์
3. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. /2566 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่)	เพื่อเพิ่มข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้ครอบคลุมถึงการรวบรวมจำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของ REIT รวมทั้งรายการเกี่ยวกับภูมิลาเนาในประเทศไทยเพื่อการวางทรัพย์สิน สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายที่ไม่มีภูมิลาเนาในประเทศไทย
4. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. /2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการขออนุญาตหรือแจ้งโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์	เพื่อกำหนดรูปแบบในการแจ้งและการขอผ่อนผันกับสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นไปโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์

3.1 สรุปขั้นตอนในการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของ REIT

ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ หมายถึง ทรัสต์ ผู้ชำระบัญชีของทรัสต์ หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ซึ่งทำหน้าที่รวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน รวมทั้งชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เมื่อทรัสต์สิ้นสุดลง



3.2 สรุปสาระสำคัญของหลักเกณฑ์

หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

(1) แจ้งการเลิกกองทรัสต์ พร้อมระบุเหตุผลให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบโดยไม่ชักช้า โดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์

(2) รวบรวมบัญชี และเอกสารหลักฐานต่างๆ ส่งให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ภายใน 7 วัน นับแต่วันเลิกกองทรัสต์

(3) รวบรวมงบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ทรัสต์สิ้นสุดที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และผ่านการรับรองโดยผู้จัดการกองทรัสต์ให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ภายใน 60 วันนับแต่วันเลิกกองทรัสต์

ทั้งนี้ สำนักงาน ก.ล.ต. อาจพิจารณาผ่อนผันกำหนดเวลาการส่งมอบบัญชี เอกสารหลักฐานต่างๆ และงบการเงินได้

หน้าที่ของผู้ชำระสะสางกองทรัสต์

(1) ดำเนินการดังต่อไปนี้ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับมอบบัญชีและเอกสารหลักฐานจากผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้แจ้งเป็นหนังสือและจัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือโดยวิธีอื่นใดที่มีหลักฐานการตอบรับ

(ก) แจ้งให้เจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ยื่นคำทวงหนี้แก่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่เจ้าหน้าที่ได้รับหนังสือดังกล่าว

(ข) แจ้งให้ลูกหนี้ของกองทรัสต์ชำระหนี้แก่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ภายในเวลาอันควร และติดตามทวงถามให้ชำระหนี้ตามสมควรแก่กรณี โดยต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับเป็นสำคัญ

(2) จัดทำบัญชีแสดงรายการทรัพย์สิน หนี้สิน เจ้าหนี้ และลูกหนี้ของกองทรัสต์ และรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ณ วันที่ทรัสต์สิ้นสุด รวมทั้ง เก็บรวบรวม และตรวจนับเงินหรือทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิจะได้รับจากบุคคลอื่น

(3) จำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อรวบรวมเป็นเงินสด เงินฝากธนาคาร หรือตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุน

(4) ชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในนามกองทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามลำดับที่กำหนดไว้ในมาตรา 53 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

(5) แบ่งและจัดส่งเงินหรือทรัพย์สินที่เหลืออยู่ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ หากไม่สามารถติดต่อเจ้าหน้าที่หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ หรือบุคคลดังกล่าวยังไม่ได้รับชำระหนี้หรือไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารให้ดำเนินการวางเงินหรือทรัพย์สิน ณ สำนักงานวางทรัพย์ พร้อมทั้งแจ้งเจ้าหน้าที่หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ทราบถึงการวางทรัพย์ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่จัดส่งเงินหรือทรัพย์สินงวดสุดท้ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยแจ้งเป็นหนังสือและจัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือโดยวิธีอื่นใดที่มีหลักฐานการตอบรับ

(6) ดำเนินการดังต่อไปนี้ให้เสร็จสิ้นภายใน 90 วันนับแต่วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลง

(ก) ส่งสำเนาเอกสารที่แสดงถึงจำนวนเงินหรือทรัพย์สินต่อหน่วยทรัสต์ที่จ่ายคืนผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ช้ากว่าวันที่จัดส่งเงินหรือทรัพย์สิน

(ข) ส่งสำเนางบการเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือเผยแพร่บนเว็บไซต์ของผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ภายใน 45 วันนับแต่วันที่จัดส่งเงินหรือทรัพย์สินงวดสุดท้ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยงบการเงินดังกล่าวจะต้องเป็นงบการเงินสำหรับระยะเวลานับแต่วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลงจนถึงระยะเวลาไม่เกิน 5 วันทำการหลังจากวันที่จัดส่งเงินหรือทรัพย์สินงวดสุดท้ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วยงบรายรับและรายจ่าย งบรายได้และค่าใช้จ่าย และงบแสดงส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และต้องผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชี

ทั้งนี้ สำนักงาน ก.ล.ต. อาจพิจารณาผ่อนผันกำหนดเวลาการได้ โดยมีข้อยกเว้นกรณีที่ไม่ต้องมาขอผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. แต่ให้แจ้งสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทราบล่วงหน้าก่อนครบกำหนด 90 วันนับแต่วันเลิกกองทรัสต์ เมื่อเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

- ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารเพื่อให้ใช้เงินตามเช็คที่ได้รับภายใน 90 วัน นับแต่วันเลิกกองทรัสต์

- ต้องดำเนินการวางทรัพย์

- ไม่สามารถขายทรัพย์สินได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดโดยได้รับมติจาก ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต่ำกว่ากึ่งหนึ่งให้ขยายระยะเวลา

(7) ในกรณีที่การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์ยังไม่เสร็จสิ้น ให้เปิดเผยรายงานการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินและความคืบหน้าให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยไม่ชักช้าเมื่อครบกำหนดเวลา 90 วันนับแต่วันที่ทรัสต์สิ้นสุด และให้เปิดเผยเป็นรายเดือนจนกว่าจะ ดำเนินการเสร็จสิ้น โดยกำหนดให้เปิดเผยบนเว็บไซต์ของผู้ชำระสะสางกองทรัสต์

(8) เมื่อดำเนินการวางทรัพย์ตาม (5) (ถ้ามี) และดำเนินการตาม (6) ครบถ้วนแล้ว ให้ถือว่า การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นอันเสร็จสิ้น

(9) เมื่อการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเสร็จสิ้น ให้แจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ พร้อมทั้งจัดส่งรายงานผลการดำเนินการภายใน 30 วันนับแต่วันที่ดำเนินการเสร็จสิ้น โดยวิธีการทาง อิเล็กทรอนิกส์ และจัดเก็บบัญชี งบการเงิน และเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวกับการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 10 ปี นับแต่วันที่แจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ

การมอบหมายหน้าที่ของผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ (ถ้ามี)

ในกระบวนการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของ REIT ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ สามารถมอบหมายหน้าที่บางส่วนที่ไม่สามารถปฏิบัติเองได้ให้ผู้ที่มีความชำนาญเป็นผู้ดำเนินการแทนได้ เช่น การจัดหาหรือติดต่อผู้ซื้อทรัพย์สินให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ การจัดทำงบการเงินให้ผู้ทำบัญชี และการ ดำเนินการฟ้องร้องให้ทนาย เป็นต้น

3.3 ความแตกต่างระหว่างหลักการและร่างประกาศสำหรับหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และ วิธีการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของ REIT

ร่างประกาศสำหรับหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน ของ REIT บางส่วนมีความแตกต่างจากหลักการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของ REIT ซึ่ง สำนักงาน ก.ล.ต. ได้เปิดรับฟังความเห็นระหว่างวันที่ 21 กันยายน – 21 ตุลาคม 2565 โดยร่างประกาศ ดังกล่าวได้นำเอาความเห็น/ข้อเสนอแนะที่ได้รับมาปรับปรุง เพื่อให้ร่างประกาศสอดคล้องกับแนวทางการปฏิบัติงานมากยิ่งขึ้น พร้อมทั้งช่วยลดปัญหาและอุปสรรคของภาคเอกชน

**ตารางสรุปความแตกต่างระหว่างหลักการ⁴ และร่างประกาศสำหรับหลักเกณฑ์ เงื่อนไข
และวิธีการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของ REIT**

หัวข้อ	หลักการ	ร่างประกาศ	เหตุผลที่ปรับปรุง
หน้าที่ของผู้จัดการ กองทรัสต์ในการ รวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน	ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้ โดย สามารถมอบหมายหน้าที่ดังกล่าว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ 1. แจกเลิกกองทรัสต์ พร้อมทั้ง ระบุเหตุผลในการเลิกกองทรัสต์ ให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ 2. รวบรวมบัญชี และเอกสาร หลักฐานต่างๆ 3. รวบรวมงบการเงินของ กองทรัสต์ ณ วันเลิกกองทรัสต์	ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ ดังต่อไปนี้ 1. แจกเลิกกองทรัสต์ พร้อมทั้ง ระบุเหตุผลในการเลิกกองทรัสต์ ให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ 2. รวบรวมบัญชี และเอกสาร หลักฐานต่างๆ ส่งให้ผู้ชำระ กองทรัสต์ 3. รวบรวมงบการเงินของ กองทรัสต์ ณ วันเลิกกองทรัสต์ส่ง ให้ผู้ชำระกองทรัสต์	เพื่อให้สอดคล้องการแนวทางการ ปฏิบัติงาน เนื่องจากบัญชี และเอกสารหลักฐานต่างๆ ในขณะที่กองทรัสต์ดำเนินการ จะอยู่ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็น ส่วนใหญ่
การมอบหมายหน้าที่ ในการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรร ทรัพย์สิน	สามารถมอบหมายหน้าที่ดังต่อไปนี้ ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดย สัญญาว่าทรัสต์จะต้องระบุ รายละเอียดในการมอบหมายไว้ อย่างชัดเจน 1. แจกเลิกกองทรัสต์ พร้อมทั้ง ระบุเหตุผลในการเลิกกองทรัสต์ ให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ 2. รวบรวมบัญชี และเอกสาร หลักฐานต่างๆ ส่งให้ผู้ชำระ กองทรัสต์ 3. รวบรวมงบการเงินของ กองทรัสต์ ณ วันเลิกกองทรัสต์ส่ง ให้ผู้ชำระกองทรัสต์ 4. จำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์	สามารถมอบหมายหน้าที่บางส่วน ที่ไม่สามารถปฏิบัติเองได้ให้ผู้ที่มี ความชำนาญได้ เช่น การจัดหา หรือติดต่อผู้ซื้อทรัพย์สินให้แก่ ผู้จัดการกองทรัสต์ การจัดทำ การเงินให้ผู้ทำบัญชี และ การดำเนินการฟ้องร้องให้หมาย เป็นต้น	เพื่อเพิ่มทางเลือกให้แก่ผู้ชำระ กองทรัสต์ ให้สามารถ มอบหมายหน้าที่บางส่วนที่ ไม่สามารถปฏิบัติเองได้ให้ผู้ที่มี ความชำนาญได้ โดยที่ผู้ชำระ กองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ หลักในการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของ กองทรัสต์
ระยะเวลาในการ ดำเนินการ	รวบรวมบัญชี และเอกสารหลักฐาน ต่างๆ ที่ผ่านการรับรองโดยผู้จัดการ กองทรัสต์ภายใน 5 วันทำการนับ แต่วันเลิกกองทรัสต์	รวบรวมบัญชี และเอกสารหลักฐาน ต่างๆ ส่งให้ผู้ชำระกองทรัสต์ ภายใน 7 วันนับแต่วันเลิก กองทรัสต์	เพื่อให้กำหนดเวลาสอดคล้องกัน ทั้งร่างประกาศ

⁴ เอกสารรับฟังความคิดเห็น เลขที่ อจท-3. 31/2565 ระหว่างวันที่ 21 กันยายน – 21 ตุลาคม 2565

หัวข้อ	หลักการ	ร่างประกาศ	เหตุผลที่ปรับปรุง
	รวบรวมงบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันเลิกกองทรัสต์ภายใน 30 วันนับแต่วันเลิกกองทรัสต์	รวบรวมงบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันเลิกกองทรัสต์ส่งให้ผู้ชำระ ภาระของกองทรัสต์ภายใน 60 วัน นับแต่วันเลิกกองทรัสต์	เพื่อให้สอดคล้องการแนวทางการ ปฏิบัติงาน
	ภายใน 5 วันทำการนับจากที่ ได้รับมอบบัญชีและเอกสาร หลักฐานต่าง ๆ ของกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งให้เจ้าหน้าที่ของ กองทรัสต์ยื่นคำทวงหนี้แก่ทรัสต์ ภายใน 10 วันทำการนับแต่วันที่ เจ้าหน้าที่ได้รับหนังสือดังกล่าว	ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับมอบ บัญชีและเอกสารหลักฐานต่างๆ ให้ผู้ชำระภาระของกองทรัสต์แจ้งให้ เจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ยื่นคำทวง หนี้แก่ผู้ชำระภาระของกองทรัสต์ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่เจ้าหน้าที่ ได้รับหนังสือดังกล่าว	เพื่อให้กำหนดเวลาสอดคล้องกัน ทั้งร่างประกาศ
สำเนางบการเงินที่ ส่งให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์	งบการเงินสำหรับระยะเวลานับ แต่วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลงจนถึง ระยะเวลาดำเนิน 5 วันทำการ ก่อนวันที่จัดส่งเงินหรือทรัพย์สิน งวดสุดท้ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	งบการเงินสำหรับระยะเวลานับ แต่วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลงจนถึง ระยะเวลาดำเนิน 5 วันทำการ หลังจากวันที่จัดส่งเงินหรือ ทรัพย์สินงวดสุดท้ายให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์	เพื่อให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ จะส่งงบแสดงยอดศูนย์ให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์
การวางทรัพย์สิน	ต้องดำเนินการให้สำนักงาน ก.ล.ต. เป็นผู้มีสิทธิถอนเงินหรือ ทรัพย์สินที่วางไว้ซึ่งเจ้าหน้าที่หรือผู้ ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้มารับเงิน ภายใน 10 ปี นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถึงการวางทรัพย์สินในฐานะที่เป็น ทรัพย์สินคงค้างของกองทรัสต์	ให้ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	เนื่องจาก พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ไม่ได้ ระบุอำนาจไว้ชัดเจนเหมือนกรณี ของกองทุนรวมที่ได้กำหนด อำนาจไว้ใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ จึงกำหนดให้ปฏิบัติตามกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง

แบบสำรวจรับฟังความคิดเห็น

เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลทั่วไป

อาชีพ/สถานะ

- ทรัสต์
 ผู้จัดการกองทรัสต์
 ผู้ประกอบการที่ระดมทุนผ่านทรัสต์
 ผู้ลงทุน
 ที่ปรึกษากฎหมาย
 อื่น ๆ (ระบุ) _____

ชื่อ นามสกุล _____

บริษัท/องค์กร _____

ตำแหน่ง _____

เบอร์โทร/อีเมล _____

สำนักงาน ก.ล.ต. ขอข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้พิจารณาประกอบการรับฟังความคิดเห็น และประโยชน์ในการติดต่อกลับเพื่อขอข้อมูลประกอบเอกสารรับฟังความคิดเห็นของท่านเพิ่มเติม โดยสำนักงาน ก.ล.ต. คำนึงถึงความสำคัญของข้อมูลและเคารพสิทธิความเป็นส่วนตัวของท่าน จึงขอให้ท่านอ่านและทำความเข้าใจในนโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล Privacy Policy (<https://market.sec.or.th/DATAPRIVACY/05-POLICY-INTERNAL-WEB.HTML>) แล้วจึงพิจารณาให้ความยินยอมให้สำนักงาน ก.ล.ต. ประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน

ยินยอม ไม่ยินยอม

กรณีต้องการยกเลิกความยินยอมหรือขอใช้สิทธิ โปรดติดต่อไปที่ email: DPO@sec.or.th

กรุณาส่งแบบสำรวจความคิดเห็นกลับไปที่ย่านนโยบายระดมทุน สำนักงาน ก.ล.ต.

เลขที่ 333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

หรือ email: nichaya@sec.or.th; parthomrat@sec.or.th; pornkamola@sec.or.th

สำนักงาน ก.ล.ต. ขอขอบคุณท่านที่ได้ให้ความร่วมมือในการแสดงความคิดเห็นในครั้งนี้

แบบสำรวจความคิดเห็น

ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับร่างประกาศ ดังต่อไปนี้

1. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. /2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรวบรวม จำหน่ายและจัดสรรทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ/ข้อสังเกตเพิ่มเติม

2. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. /2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน (ฉบับที่)

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ/ข้อสังเกตเพิ่มเติม

3. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. /2566 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่)

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ/ข้อสังเกตเพิ่มเติม

4. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สธ. /2566 เรื่อง
หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการขออนุญาตหรือแจ้งโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ (ฉบับที่)

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ/ข้อสังเกตเพิ่มเติม

5. ข้อเสนอแนะอื่นๆ (ถ้ามี)
