

เอกสารรับฟังความคิดเห็น

เรื่อง

การแก้ไขหลักเกณฑ์เพื่อให้มีการเปิดเผยข้อมูล  
เกี่ยวกับผู้รับประกันรายได้ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

จัดทำโดย

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เอกสารเผยแพร่

เลขที่ อน. 7 /2553

เผยแพร่เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2553

เพื่อรับฟังความคิดเห็นจากผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

วันสุดท้ายของการให้ความคิดเห็น วันที่ 11 มิถุนายน 2553

ท่านสามารถ download เอกสารเผยแพร่ฉบับนี้ได้จาก [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th)



ฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

อาคารจีพีเอฟ วิทยู บี ชั้น 10 ถนนวิทยู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ 0-2263-6221 โทรสาร 0-2263-6484

## ส่วนที่ 1

### บทนำ

โครงสร้างทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“กอง 1”) นั้นจะระดมเงินจากผู้ลงทุนเพื่อนำไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า โรงงานอุตสาหกรรม เป็นต้น และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนโดยการปล่อยเช่าให้แก่ผู้เช่าเพื่อให้กอง 1 ได้รับรายได้ประจำจากค่าเช่า นอกจากนี้ บางกองทุนจะมีลักษณะของการรับประกันรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทุนเพิ่มเติม กล่าวคือ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกอง 1 หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจเข้ามารับประกันรายได้ค่าเช่าที่กอง 1 จะได้รับในช่วงแรก ตัวอย่างเช่น กอง 1 ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และปล่อยเช่าให้แก่ผู้เช่า โดยมีผู้รับประกันรายได้ว่าในช่วง 3 ปีแรก กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนด ซึ่งกรณีที่รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าอัตราที่รับประกัน ผู้รับประกันจะชำระเงินส่วนต่างให้แก่กองทุนรวม เป็นต้น การรับประกันรายได้ค่าเช่าดังกล่าวจึงเป็นปัจจัยหนึ่งที่ผู้ลงทุนใช้พิจารณาประกอบการตัดสินใจลงทุน

ดังนั้น เพื่อประโยชน์แก่ผู้ลงทุนในการพิจารณาถึงความเป็นไปได้ในโครงสร้างการรับประกันรายได้และใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุนในกองทุนรวม สำนักงานจึงมีแนวคิดในการกำหนดเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลในฐานะทางการเงินและความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ของผู้ที่มารับประกันรายได้ให้แก่กอง 1 (“ผู้รับประกันรายได้”) ทั้งขณะที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาที่มีการรับประกันรายได้

สำนักงานจึงเห็นควรให้มีการรับฟังความคิดเห็นจากผู้ประกอบธุรกิจจัดการลงทุน และประชาชนทั่วไป ดังนั้น จึงขอความร่วมมือให้ผู้ประกอบธุรกิจจัดการลงทุนและประชาชนทั่วไป นำส่งข้อคิดเห็นในเรื่องดังกล่าวต่อสำนักงาน ภายในวันที่ 11 มิถุนายน 2553 ทั้งนี้ สำนักงานขอเสนอชื่อเจ้าหน้าที่สำหรับการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม คือ นางสาวณิชยา โกศลวงษ์ ฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน โทรศัพท์ 0-2263-6221 โทรสาร 0-2263-6484 หรือ e-mail: [nichaya@sec.or.th](mailto:nichaya@sec.or.th)

---

<sup>1</sup> ผู้รับประกันรายได้ หมายถึง ผู้ที่ทำสัญญาประกันกับบริษัทจัดการกองทุนรวมในการรับผิดชอบที่จะดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทุนรวมได้รับรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาที่รับประกันไว้ และให้รวมถึงผู้ที่จัดหาหลักประกันให้แก่กองทุนรวมเพื่อเป็นการรับประกันรายได้ดังกล่าว เช่น ผู้ที่ไปขอทำ Bank guarantee กับธนาคาร ผู้ที่นำเงินสดมาวางเป็นหลักประกัน เป็นต้น

## ส่วนที่ 2

### หลักการ

โดยที่ฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้ถือเป็นปัจจัยสำคัญที่ควรจะต้องเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทราบตั้งแต่แรก รวมทั้ง บลจ. ที่ใช้โครงสร้างนี้ดึงดูดผู้ลงทุน ก็ควรมีการทำ due diligence เพื่อประเมินความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญารับประกันในระดับหนึ่ง สำนักงานจึงขอเสนอให้มีการแก้ไขหลักเกณฑ์กอง 1 เพื่อให้มีการเปิดเผยข้อมูลของผู้รับประกันรายได้ ดังต่อไปนี้

#### 2.1 หลักเกณฑ์ทั่วไป

ในการเสนอขายกอง 1 ที่มีการรับประกันรายได้ บลจ. จะเปิดเผยถึงการมีผู้รับประกันรายได้ ใดก็ตามเมื่อผู้รับประกันรายได้อย่างน้อยหนึ่งรายเป็นนิติบุคคล และ บลจ. ใดดำเนินการดังต่อไปนี้แล้ว

(1) เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการรับประกันรายได้ไว้แล้วอย่างชัดเจนในรายละเอียดโครงการและหนังสือชี้ชวน

(2) จัดให้มีงบการเงินหรืองบการเงินรวมที่ตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของผู้รับประกันรายได้ 3 ปีย้อนหลังไว้ ณ ที่ทำการและ website ของ บลจ. เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ (ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้ดำเนินงานไม่ถึง 3 ปี ให้เปิดเผยเท่าที่มี) ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาที่มีการรับประกันรายได้

(3) ยื่นรายงานการสอบบัญชีของผู้รับประกันรายได้ปีล่าสุดประกอบคำขออนุมัติจัดตั้งกอง 1 ต่อสำนักงาน

#### 2.2 ข้อมูลในรายละเอียดโครงการ

รายละเอียดโครงการที่ บลจ. ยื่นต่อสำนักงาน ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับชื่อ ที่อยู่ของผู้รับประกันรายได้ และข้อมูลสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญารับประกันรายได้ (สอดคล้องกับแนวปฏิบัติในการพิจารณาคำขอจัดตั้งกอง 1 ในปัจจุบัน)

#### 2.3 ข้อมูลในหนังสือชี้ชวน

##### 2.3.1 เพิ่มข้อมูลในส่วนคำถาม - คำตอบ โดยให้ระบุ

(1) ข้อมูลสรุปฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้จากงบการเงินหรืองบการเงินรวม 3 ปีย้อนหลังก่อนวันยื่นคำขออนุมัติจัดตั้งกองทุนรวม หรือก่อนวันขอความเห็นชอบเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุน (กรณีที่นิติบุคคลจัดตั้งไม่ถึง 3 ปี ให้ระบุข้อมูลเท่าที่มี) ทั้งนี้ หากงบการเงินหรืองบการเงินรวมดังกล่าวมีการให้ความเห็นของผู้สอบบัญชีอย่างมีเงื่อนไข ต้องเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวด้วย

(2) ความเห็นของ บลจ. จากการวิเคราะห์และประเมินฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้ว่ามีความสามารถที่จะปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ดังกล่าว

### 2.3.2 เพิ่มรายการความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม ดังนี้

(1) ความเสี่ยงในการต่ออายุของหลักประกันหรือการจัดหาหลักประกันต่อในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้ให้หลักประกันที่มีอายุน้อยกว่าระยะเวลาการรับประกัน และแนวทางการบริหารจัดการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว

(2) ความเสี่ยงในสถานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้ เช่น ผู้รับประกันเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ หรือยังมีผลการดำเนินงานไม่ถึง 3 ปี เป็นต้น

### 2.3.3 เพิ่มคำเตือนในหน้าแรกหรือปกหน้าด้านนอก

“กองทุนรวมนี้มีการรับประกันรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ผู้ลงทุนควรศึกษารายละเอียดของการรับประกันรายได้และข้อมูลสถานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้อย่างถี่ถ้วนก่อนพิจารณาตัดสินใจลงทุน”

## 2.4 ข้อมูลในรายงานประจำปี

(1) งบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ในปีบัญชีเดียวกันกับการจัดทำรายงานประจำปีของกองทุนรวม

(2) รายละเอียดการปฏิบัติตามสัญญารับประกันของผู้รับประกันรายได้ในปีที่ผ่านมา เช่น การนำหลักประกันมาใช้ หรือจำนวนเงินที่ผู้รับประกันรายได้จ่ายให้แก่กองทุนรวมตามสัญญารับประกัน เป็นต้น

(3) ความเห็นจากการวิเคราะห์และประเมินสถานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้เกี่ยวกับความสามารถที่จะปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ในปีถัดไป

(4) การเปรียบเทียบรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจากการหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมกับรายได้ตามสัญญารับประกันรายได้ในปีบัญชีเดียวกันกับรายงานประจำปี

### ส่วนที่ 3

#### ร่างประกาศที่นำเสนอ

สำนักงานได้นำแนวทางที่กล่าวข้างต้นมากำหนดเป็นหลักเกณฑ์ในรายละเอียดในรูปแบบของร่างประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่แนบมาพร้อมนี้

1. ร่างประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
ที่ สน. /2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์  
(ฉบับที่ ) ลงวันที่

2. ร่างประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
ที่ สน. /2553 เรื่อง รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ )  
ลงวันที่

3. ร่างประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
ที่ สน. /2553 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ )  
ลงวันที่

#### ส่วนที่ 4

##### แบบสำรวจรับฟังความคิดเห็น

ชื่อผู้ตอบ \_\_\_\_\_ ตำแหน่ง \_\_\_\_\_

ชื่อบริษัท/ องค์กร \_\_\_\_\_

อาชีพ/ ประเภทธุรกิจ \_\_\_\_\_

เบอร์โทรศัพท์ \_\_\_\_\_ เบอร์โทรสาร \_\_\_\_\_

E-mail address \_\_\_\_\_

##### ความเห็นและข้อเสนอแนะ

##### 1. หลักเกณฑ์ทั่วไป

##### 1.1 ผู้รับประกันรายได้อย่างน้อยหนึ่งรายต้องเป็นนิติบุคคล

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

##### 1.2 การจัดให้มีงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ไว้ที่ ณ ที่ทำการและ website ของ บลจ.

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

##### 1.3 การเพิ่มรายงานการสอบบัญชีของผู้รับประกันรายได้เป็นเอกสารประกอบคำขออนุญาตจัดตั้งกอง 1

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

##### 2. ข้อมูลในรายละเอียดโครงการ

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

3. ข้อมูลในหนังสือชี้ชวน

3.1) การเพิ่มข้อมูลในส่วนคำถาม-คำตอบ

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

3.2) การเพิ่มรายการความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

3.3) การเพิ่มคำเตือนในหน้าแรกหรือปกหน้าด้านนอก

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

4. ข้อมูลในรายงานประจำปี

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

5. ข้อเสนอแนะอื่น ๆ \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_