

# ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สร. ๙/๒๕๖๗

เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน  
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง (๑) มาตรา ๕๓ วรรคห้า และมาตรา ๕๙ แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. ๒๕๕๐ สำนักงาน ก.ล.ต. ออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศนี้

“ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์” หมายความว่า ทรัสต์ ผู้ชำระบัญชีของทรัสต์ หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ซึ่งทำหน้าที่รวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน รวมทั้งชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เมื่อทรัสต์สิ้นสุดลง

“กองทรัสต์” หมายความว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

“ผู้ถือหน่วยทรัสต์” หมายความว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลง หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเรียกร้องในหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี ซึ่งผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ได้ตรวจสอบหลักฐานการโอนแล้วว่าชอบด้วยกฎหมาย

“หน่วยทรัสต์” หมายความว่า ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์

“ผู้จัดการกองทรัสต์” หมายความว่า บุคคลที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ระบุให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าว

“วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์” หมายความว่า ช่องทางในระบบอิเล็กทรอนิกส์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. จัดไว้สำหรับการแจ้ง การส่งรายงาน และการยื่นคำขอผ่อนผันตามประกาศนี้

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับกับการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์เมื่อทรัสต์สิ้นสุดลง และให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) การรวบรวมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อ ๓

(๒) การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อ ๔

(๓) การจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อ ๕

ข้อ ๓ ในการรวบรวมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) เมื่อผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ได้รับมอบบัญชีและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ของกองทรัสต์จากผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว ให้ดำเนินการดังต่อไปนี้ภายใน ๗ วันนับแต่วันที่ได้รับมอบบัญชีและเอกสารหลักฐานดังกล่าว

(ก) แจ้งให้เจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ยื่นคำทวงหนี้แก่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่เจ้าหน้าที่ได้รับหนังสือดังกล่าว

(ข) แจ้งให้ลูกหนี้ของกองทรัสต์ชำระหนี้แก่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ภายในเวลาอันควร และติดตามทวงถามให้ชำระหนี้ตามสมควรแก่กรณี โดยต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับเป็นสำคัญ

ในการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์แจ้งเป็นหนังสือและจัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือโดยวิธีอื่นใดที่มีหลักฐานการตอบรับ

(๒) จัดทำบัญชีแสดงรายการทรัพย์สิน หนี้สิน เจ้าหนี้ และลูกหนี้ของกองทรัสต์ และรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลงตามที่ได้รับจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์

(๓) เก็บรวบรวมและตรวจนับเงินหรือทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิจะได้รับจากบุคคลอื่น เพื่อสอบถามความถูกต้องตรงกันกับรายการที่ปรากฏในบัญชีที่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์เป็นผู้จัดทำ

ข้อ ๔ ในการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์จำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อรวบรวมเป็นเงินสด เงินฝากธนาคาร หรือตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุน

ข้อ ๕ ในการจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) ชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในนามกองทรัสต์ โดยเป็นไปตามลำดับที่กำหนดไว้ในมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. ๒๕๕๐

(๒) แบ่งและจัดส่งเงินหรือทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังดำเนินการตาม (๑) ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในการจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง หากไม่สามารถติดต่อเจ้าหน้าที่หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ หรือบุคคลดังกล่าวยังไม่ได้รับชำระหนี้หรือไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารเพื่อให้ใช้เงินตามเช็คที่ได้รับ ให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ดำเนินการวางเงินหรือทรัพย์สินตามจำนวนหนี้หรือจำนวนเงินตามเช็คแล้วแต่กรณี ณ สำนักงานวางทรัพย์สิน พร้อมทั้งแจ้งให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงการวางทรัพย์สินดังกล่าวภายใน ๑ ปีนับแต่วันที่ได้จัดส่งเงินหรือทรัพย์สินงวดสุดท้ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ให้แจ้งเป็นหนังสือและจัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือโดยวิธีอื่นที่มีหลักฐานการตอบรับ

ข้อ ๖ ให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์จัดส่งหรือเผยแพร่สำเนาเอกสารและสำเนางบการเงินตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ต้องดำเนินการตามกำหนดเวลาดังนี้ และต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายใน ๙๐ วันนับแต่วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลง เว้นแต่เป็นกรณีที่มีเหตุตามวรรคหนึ่ง (๒)

(ก) จัดส่งสำเนาเอกสารที่แสดงถึงจำนวนเงินหรือทรัพย์สินต่อหน่วยทรัสต์ที่จ่ายคืนผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ช้ากว่าวันที่จัดส่งเงินหรือทรัพย์สิน

(ข) จัดส่งสำเนางบการเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือเผยแพร่บนเว็บไซต์ของผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ภายใน ๔๕ วันนับแต่วันที่จัดส่งเงินหรือทรัพย์สินงวดสุดท้ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์อาจยื่นคำขอผ่อนผันกำหนดเวลาการดำเนินการตามวรรคหนึ่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ก่อนครบระยะเวลาที่กำหนด พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานประกอบคำขอตามที่ระบุในคู่มือสำหรับประชาชน และสำนักงาน ก.ล.ต. อาจพิจารณาผ่อนผันและสั่งให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อเร่งรัดการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินตามที่เห็นสมควรได้ ทั้งนี้ สำนักงาน ก.ล.ต. จะพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับเอกสารหลักฐานครบถ้วน

(๒) ในกรณีที่ปรากฏเหตุดังนี้ ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ต้องดำเนินการตามวรรคหนึ่ง (๑) ภายใน ๙๐ วันนับแต่วันที่เหตุดังกล่าวสิ้นสุดลง รวมทั้งต้องแจ้งเหตุดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์และแจ้งต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์บนเว็บไซต์ของผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ก่อนครบกำหนด ๙๐ วันนับแต่วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลง

(ก) กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารเพื่อให้ใช้เงินตามเช็คที่ได้รับภายใน ๙๐ วันนับแต่วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลง

(ข) กรณีที่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ต้องดำเนินการวางทรัพย์สิน

(ค) กรณีที่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ได้รับมติเสียงข้างมากจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ขยายระยะเวลาการดำเนินการตามที่กำหนดในวรรคหนึ่ง (๑) เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงที่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ไม่สามารถขายทรัพย์สินได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ ในการขอมติและการจัดประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

งบการเงินที่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ต้องจัดส่งหรือเผยแพร่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(๑) เป็นงบการเงินสำหรับระยะเวลานับแต่วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลงจนถึงระยะเวลาไม่เกิน ๕ วันทำการหลังจากวันที่จัดส่งเงินหรือทรัพย์สินงวดสุดท้ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือจนถึงวันที่ดำเนินการวางทรัพย์สินเสร็จสิ้น (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ได้แบ่งและจัดส่งเงินหรือทรัพย์สินทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้วภายในวันที่ทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ใช้งบการเงินสำหรับข้อมูล ณ วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลงแทน

(๒) เป็นงบการเงินซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และหมายเหตุประกอบงบการเงิน

(๓) ต้องผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน และผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องมีใช้กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของผู้ชำระสะสางกองทรัสต์

ข้อ ๗ ในกรณีที่การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์ยังไม่เสร็จสิ้นให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์เปิดเผยรายงานการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินและความคืบหน้าในการดำเนินการดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบโดยไม่ชักช้าเมื่อครบกำหนดเวลา ๙๐ วันนับแต่วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลง และให้เปิดเผยเป็นรายเดือนจนกว่าจะดำเนินการดังกล่าวเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ให้เปิดเผยบนเว็บไซต์ของผู้ชำระสะสางกองทรัสต์

ข้อ ๘ ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์อาจดำเนินการอื่นใดเท่าที่จำเป็นเพื่อให้การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์เสร็จสิ้นได้

ข้อ ๙ เมื่อผู้ชำระสะสางกองทรัสต์วางทรัพย์สินตามข้อ ๕ วรรคสอง (ถ้ามี) และดำเนินการตามข้อ ๖ ครบถ้วนแล้ว ให้การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นอันเสร็จสิ้น

ข้อ ๑๐ เมื่อการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์เสร็จสิ้นแล้วให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) แจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์เกี่ยวกับการรวบรวมจำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเสรีจลื่น พร้อมทั้งจัดส่งรายงานผลการดำเนินการดังกล่าวภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ดำเนินการเสรีจลื่น ทั้งนี้ รายงานผลการดำเนินการดังกล่าวให้เป็นไปตามรูปแบบที่จัดไว้บนเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต.

(๒) จัดเก็บบัญชี งบการเงิน และเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวกับการรวบรวมจำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า ๑๐ ปี นับแต่วันที่แจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบตาม (๑)

ข้อ ๑๑ ในกรณีที่ช่องทางในระบบอิเล็กทรอนิกส์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. จัดไว้สำหรับการแจ้งการส่งรายงานและการยื่นคำขอผ่อนผันตามประกาศนี้ยังไม่แล้วเสร็จ ให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ดำเนินการตามวิธีการที่กำหนดไว้บนเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ข้อ ๑๒ มิให้นำประกาศนี้มาใช้บังคับกับการดำเนินการรวบรวมจำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์ดังกล่าวสิ้นสุดลงก่อนที่ประกาศนี้ใช้บังคับ

ข้อ ๑๓ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๖ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๗ เป็นต้นไป  
ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๗

(นางพรอนงค์ บุชราตระกูล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์