

26 กุมภาพันธ์ 2557

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัทจดทะเบียนทุกแห่ง

ที่ กสท.พษ.(ว) ๒ /2557 เรื่อง ขอซักซ้อมการเปิดเผยข้อมูลกรณีบริษัทจดทะเบียนได้จำหน่ายทรัพย์สินเข้ากองทุนรวมและทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากมีบริษัทจดทะเบียน (“บริษัท”) หลายแห่งที่ได้จำหน่ายหรืออาจมีการจำหน่ายทรัพย์สินเข้ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (“IFF”) หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”) และโดยที่การจำหน่ายดังกล่าว มักเป็นรายการขนาดใหญ่ที่มีนัยสำคัญอย่างมาก ต่องบการเงิน และมักมีสัญญาที่บริษัทหรือบริษัทย่อยเช่าทรัพย์สินกลับคืน (lease back) เพื่อนำไปประกอบธุรกิจ และ/หรือทำสัญญาเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวให้กับกองทุนรวม หรือ REIT แล้วแต่กรณี ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อลักษณะการประกอบธุรกิจ โครงสร้างรายได้ ภาระผูกพันในอนาคต ทั้งยังอาจมีเงื่อนไขตามสัญญาบางประการที่ทำให้มีประเด็นในการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีว่า จะสามารถบันทึกรายการดังกล่าวเป็นการขายขาด (true sale) ได้ หรือเข้าข่ายเป็นการกู้ยืมเงิน ซึ่งการบันทึกบัญชีที่แตกต่างกันนั้น จะมีผลอย่างมากต่อกำไรที่บริษัทจะสามารถรับรู้ได้ในแต่ละงวดบัญชี

เพื่อประโยชน์ของบริษัทท่านในการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนได้รับข้อมูลสำคัญที่ถูกต้อง และเพียงพอต่อการตัดสินใจ สำนักงานจึงขอเรียนซักซ้อมแนวทางการดำเนินการ ดังนี้

1. ในการจำหน่ายทรัพย์สินเข้ากองทุนรวมหรือ REIT ขอให้พิจารณาดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) การพิจารณาอนุมัติทำรายการ คณะกรรมการบริษัทควรคำนึงถึงผลกระทบจากการจำหน่ายทรัพย์สินที่มีต่อการประกอบธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน โครงสร้างรายได้ ภาระผูกพันในปัจจุบันและในอนาคตของบริษัท โดยหากรายการดังกล่าวต้องเสนอผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ ควรเปิดเผยข้อมูลผลกระทบดังกล่าวให้ครบถ้วนด้วย

ทั้งนี้ เนื่องจากวิธีการบันทึกบัญชีการทำรายการ เป็นการขายขาดหรือการกู้ยืมเงิน จะมีผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจึงควรพิจารณาอย่างรอบคอบ และให้ได้ข้อยุติในระดับหนึ่งเกี่ยวกับการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีแล้ว เพื่อเป็นข้อมูลให้คณะกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทใช้ประกอบการตัดสินใจ อย่างไรก็ตาม หากบริษัทมีความไม่แน่ใจเกี่ยวกับแนวทางการบันทึกบัญชีของรายการดังกล่าว เช่น อาจมีเงื่อนไขตามสัญญาให้บริษัทหรือบริษัทย่อยเช่าทรัพย์สินกลับคืน บริษัทควรหารือกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานก่อนดำเนินการต่อไป

(2) หากบริษัทหรือผู้บริหารประสงค์จะให้ข่าว หรือเปิดเผยข้อมูลในรูปแบบอื่นใด โดยมีการกล่าวถึงกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นด้วย การให้ข่าวหรือเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวควรกระทำเฉพาะเมื่อมีความชัดเจนว่า กองทุนรวมหรือ REIT นั้นได้รับอนุญาตจากสำนักงาน และบริษัท ได้ขออนุญาตเกี่ยวกับการบันทึกบัญชีตาม (1) แล้ว โดยควรมีคำอธิบายหรือข้อมูลประกอบการกล่าวถึงตัวเลขกำไรอย่างเพียงพอด้วย ทั้งนี้ สำนักงานขอเรียนเพิ่มเติมว่า การให้ข่าวว่าบริษัทจะมีกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินทั้งที่ยังมีความไม่ชัดเจนในการบันทึกบัญชี อาจทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิดเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งอาจมีผลต่อราคาหลักทรัพย์ และยังคงเข้าข่ายเป็นการกระทำผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ด้วย

2. ในการจัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (“แบบ 56-1”) และรายงานประจำปี ขอให้บริษัทวิเคราะห์และเปิดเผยข้อมูลในหัวข้อ “การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ” โดยวิเคราะห์และอธิบายผลกระทบของการจำหน่ายทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญดังกล่าวที่มีต่อการประกอบธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และภาวะผูกพัน ทั้งสำหรับงวดที่ผ่านมาและที่จะเกิดขึ้นในอนาคต (forward looking) ดังนี้ด้วย

(1) อธิบายรายการจำหน่ายทรัพย์สินว่า ใช้นโยบายการบันทึกบัญชีในลักษณะใด เช่น “ขายขาด” (true sale) หรือการกู้ยืมเงิน และเหตุผลประกอบการเลือกใช้นโยบายบัญชีดังกล่าว

(2) ผลของการจำหน่ายทรัพย์สินที่มีต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาอย่างน้อยในประเด็น ดังนี้

(ก) โครงสร้างรายได้ ผลการดำเนินงาน โดยควรอธิบายรายการดังกล่าวแยกจากการดำเนินงานในส่วนอื่น ๆ รวมทั้งอธิบายการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่เป็นผลจากรายการดังกล่าว และหากเป็นการรับรู้รายได้และกำไรเป็นจำนวนมากเพียงครั้งเดียว (non-recurring item) ควรอธิบายให้ผู้ลงทุนทราบอย่างชัดเจนด้วย

(ข) ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน และความสามารถในการชำระหนี้ อันเนื่องมาจากนโยบายการบันทึกบัญชี และการใช้เงินที่ได้จากการจำหน่ายทรัพย์สิน

(ค) ภาวะผูกพัน อันเนื่องมาจากการปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย การเช่า หรือการบริหารทรัพย์สินนั้น ตามแต่กรณี (ถ้ามี) เช่น ภาวะของบริษัทในการประกันรายได้ให้แก่กองทุนรวม เป็นต้น


(3) ผลกระทบต่อการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) ควรวิเคราะห์และอธิบายว่า การจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว จะมีผลกระทบต่อนโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ ลักษณะการดำเนินธุรกิจ และโครงสร้างรายได้ของบริษัทในอนาคตอย่างไร เช่น รายได้สำคัญของบริษัท จะเปลี่ยนจากค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นการบริหารจัดการทรัพย์สินให้กองทุนรวม โดยมีรายได้ตามอัตราที่กำหนด ซึ่งกำไรจากการดำเนินงานในอนาคตของบริษัท จะขึ้นกับความสามารถของบริษัทในการบริหาร

จัดการต้นทุนให้ต่ำกว่าอัตราดังกล่าวได้มากขึ้นเพียงใด และหากผู้เช่าต้องมีอัตราการเช่า x% ซึ่งจะทำให้บริษัทได้รับผลตอบแทนพิเศษเพิ่มเติมด้วย เป็นต้น

นอกจากนี้ หากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวทำให้ลักษณะความเสี่ยงของบริษัทเปลี่ยนแปลงไป ขอให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลในหัวข้อ “ปัจจัยความเสี่ยง” ให้เหมาะสมด้วย

หากบริษัทท่านมีข้อสงสัยประการใด โปรดสอบถามเพิ่มเติมจากเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดูแลบริษัทท่าน และหวังเป็นอย่างยิ่งว่าผู้ลงทุนจะได้รับข้อมูลที่ถูกต้อง ชัดเจน เพียงพอของบริษัทท่าน เพื่อประโยชน์ในการตัดสินใจลงทุนต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายชาติ จันทนยิ่งยง)

รองเลขาธิการ

เลขาธิการแทน

ฝ่ายพัฒนาบริษัท

โทรศัพท์ 0-2263-6102

โทรสาร 0-2263-6099