



สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล  
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

www.sec.or.th  
โทร : 0-2695-9999  
แฟกซ์ : 0-2695-9660

20 พฤษภาคม 2557

เรียน ผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมทุกบริษัท

บริษัทที่ปรึกษาทางการเงินทุกบริษัท

ที่ กสท.จค.(ว) 14 /2557 เรื่อง ขอชักชวนความเข้าใจเกี่ยวกับการยื่นคำขออนุมัติ  
จัดตั้งกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากที่ผ่านมาบริษัทจดทะเบียนหลายแห่งประสงค์ที่จะระดมทุน โดยการจัดตั้ง  
กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (“กอง Infra”) หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”)  
โดยการ โอนกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า หรือสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้ในอนาคต (“การ โอนสิทธิ”)  
ของทรัพย์สินของบริษัทจดทะเบียนให้แก่ กอง Infra หรือ REIT โดยบริษัทจดทะเบียนอาจเช่าทรัพย์สิน  
จากกอง Infra หรือ REIT เพื่อกลับไปประกอบธุรกิจ และ/หรือทำสัญญาเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สิน  
ดังกล่าวให้กับกอง Infra หรือ REIT แล้วแต่กรณี ซึ่งในด้านของบริษัทจดทะเบียนนั้น อาจทำให้มี  
ประเด็นเกี่ยวกับวิธีการบันทึกบัญชีว่าการ โอนสิทธิในทรัพย์สินของบริษัทจดทะเบียนให้แก่  
กอง Infra หรือ REIT เข้าข่ายเป็นการขายขาดหรือเป็นการกู้ยืมเงิน

เนื่องจากวิธีการบันทึกบัญชีการทำรายการว่าเป็นการขายขาดหรือการกู้ยืมเงิน  
มีผลกระทบที่ต่างกันอย่างมากมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ตลอดจนราคา  
หลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนที่เป็นเจ้าของทรัพย์สิน ดังนั้น สำนักงานจึงได้มีหนังสือเวียน  
ถึงบริษัทจดทะเบียนทุกแห่งในเรื่องดังกล่าว (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย) และขอถือ โอกาสนี้  
ชักชวนความเข้าใจเกี่ยวกับแนวปฏิบัติในการยื่นคำขออนุมัติจัดตั้งกอง Infra และคำขออนุญาต  
เสนอขายหน่วยทรัสต์ของ REIT (รวมเรียกว่า “คำขอฯ”) ดังนี้

1. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม และที่ปรึกษาทางการเงินควรแนะนำให้  
ให้บริษัทจดทะเบียนที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินดำเนินการให้ได้ข้อมูลเกี่ยวกับแนวคิดและวิธีการบันทึก  
บัญชีในระดับหนึ่งก่อนเสนอวาระเกี่ยวกับการจัดตั้งกอง Infra หรือ REIT ต่อคณะกรรมการบริษัท  
และ/หรือผู้ถือหุ้นเพราะเป็นข้อมูลสำคัญประกอบการตัดสินใจ โดยหากบริษัทจดทะเบียนตัดสินใจ  
จะทำรายการไม่ว่าจะบันทึกบัญชีเป็นการขายขาดหรือการกู้ยืมเงิน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม  
และที่ปรึกษาทางการเงิน ควรแนะนำให้บริษัทจดทะเบียนเปิดเผยผลกระทบจากการทำรายการดังกล่าว  
ต่อการประกอบธุรกิจ โครงสร้างรายได้ ภาระผูกพันในปัจจุบันและในอนาคต รวมทั้งผลกระทบจากการ

บันทึกบัญชีทั้งในลักษณะการขายขาดหรือการกู้ยืมที่มีต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของ บริษัท ให้คณะกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอย่างชัดเจน

2. ก่อนยื่นคำขอฯ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม และที่ปรึกษาทางการเงิน ต้องพิจารณาอย่างรอบคอบเพื่อให้มั่นใจว่า การจัด โครงสร้างและรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ ของกอง Infra หรือ REIT จะทำให้บริษัทจดทะเบียนสามารถบันทึกบัญชีตามที่ได้รับอนุมัติจาก คณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น มิฉะนั้นอาจกระทบกับความสามารถของกอง Infra หรือ REIT ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สิน โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมและที่ปรึกษา ทางการเงินควรหารือกับบริษัทจดทะเบียนและผู้สอบบัญชีในประเด็นดังกล่าวก่อน และหาก ไม่มั่นใจว่าจะบันทึกบัญชีในลักษณะใด บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม ที่ปรึกษาทางการเงิน บริษัทจดทะเบียน และผู้สอบบัญชี สามารถนำเรื่องดังกล่าวมาหารือสำนักงานได้

3. หากยังมีประเด็นบัญชีที่ยังไม่มีข้อยุติว่าจะสามารถบันทึกบัญชีเป็นการขายขาด ได้หรือไม่ และในจำนวนเท่าใด บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม และที่ปรึกษาทางการเงินต้อง หลีกเลี่ยงและดูแลมิให้บริษัทจดทะเบียน หรือผู้เกี่ยวข้องใดให้ข่าวว่าบริษัทจดทะเบียนจะมีกำไรจาก การจำหน่ายทรัพย์สิน เพราะอาจทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิดเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ของบริษัท ซึ่งจะมีผลกระทบต่อราคาหุ้นของบริษัทจดทะเบียน และอาจเข้าข่ายเป็นการกระทำผิด ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ



(นายวรพล โสคติยานุรักษ์)

เลขาธิการ

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพถ่ายหนังสือที่ กลด.พษ.(ว) 6/2557 เรื่อง ขอชักชวนการเปิดเผยข้อมูลกรณี บริษัทจดทะเบียนได้จำหน่ายทรัพย์สินเข้ากองทุนรวมและทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2557

ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์-ตราสารทุนและโครงสร้างพื้นฐาน

โทรศัพท์ 0-2695-9619 โทรสาร 0-2695-9818

สำนักงานเรียน นายกสุมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย



สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล  
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

www.sec.or.th  
โทร : 0-2695-9999  
แฟกซ์ : 0-2695-9660

26 กุมภาพันธ์ 2557

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัทจดทะเบียนทุกแห่ง

ที่ กลต.พษ.(ว) ๖ /2557 เรื่อง ขอซักซ้อมการเปิดเผยข้อมูลกรณีบริษัทจดทะเบียน  
ได้จำหน่ายทรัพย์สินเข้ากองทุนรวมและทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากมีบริษัทจดทะเบียน (“บริษัท”) หลายแห่งที่ได้จำหน่ายหรืออาจมีการจำหน่าย  
ทรัพย์สินเข้ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (“IFF”) หรือทรัสต์เพื่อการลงทุน  
ในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”) และโดยที่การจำหน่ายดังกล่าว มักเป็นรายการขนาดใหญ่ที่มีนัยสำคัญอย่างมาก  
ต่องบการเงิน และมักมีสัญญาที่บริษัทหรือบริษัทย่อยเช่าทรัพย์สินกลับคืน (lease back) เพื่อนำไปประกอบ  
ธุรกิจ และ/หรือทำสัญญาเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวให้กับกองทุนรวม หรือ REIT แล้วแต่กรณี  
ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อลักษณะการประกอบธุรกิจ โครงสร้างรายได้ ภาระผูกพันในอนาคต ทั้งยังอาจมีเงื่อนไข  
ตามสัญญาบางประการที่ทำให้มีประเด็นในการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีว่า จะสามารถบันทึกรายการ  
ดังกล่าวเป็นการขายขาด (true sale) ได้ หรือเข้าข่ายเป็นการกู้ยืมเงิน ซึ่งการบันทึกบัญชีที่แตกต่างกันนั้น จะมีผล  
อย่างมากต่อกำไรที่บริษัทจะสามารถรับรู้ได้ในแต่ละงวดบัญชี

เพื่อประโยชน์ของบริษัทท่านในการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนได้รับข้อมูลสำคัญที่ถูกต้อง  
และเพียงพอต่อการตัดสินใจ สำนักงานจึงขอเรียนซักซ้อมแนวทางการดำเนินการ ดังนี้

1. ในการจำหน่ายทรัพย์สินเข้ากองทุนรวมหรือ REIT ขอให้พิจารณาดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) การพิจารณาอนุมัติทำรายการ คณะกรรมการบริษัทควรคำนึงถึงผลกระทบจากการ  
จำหน่ายทรัพย์สินที่มีต่อการประกอบธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน โครงสร้างรายได้ ภาระผูกพัน  
ในปัจจุบันและในอนาคตของบริษัท โดยหากรายการดังกล่าวต้องเสนอผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ  
ควรเปิดเผยข้อมูลผลกระทบดังกล่าวให้ครบถ้วนด้วย

ทั้งนี้ เนื่องจากวิธีการบันทึกบัญชีการทำรายการ เป็นการขายขาดหรือการกู้ยืมเงิน  
จะมีผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจึงควร  
พิจารณาอย่างรอบคอบ และให้ได้ข้อยุติในระดับหนึ่งเกี่ยวกับการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีแล้ว  
เพื่อเป็นข้อมูลให้คณะกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทใช้ประกอบการตัดสินใจ อย่างไรก็ตาม หากบริษัท  
มีความไม่แน่ใจเกี่ยวกับแนวทางการบันทึกบัญชีของรายการดังกล่าว เช่น อาจมีเงื่อนไขตามสัญญาให้บริษัท  
หรือบริษัทย่อยเช่าทรัพย์สินกลับคืน บริษัทควรหารือกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานก่อนดำเนินการต่อไป

(2) หากบริษัทหรือผู้บริหารประสงค์จะให้ข่าว หรือเปิดเผยข้อมูลในรูปแบบอื่นใด โดยมีการกล่าวถึงกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นด้วย การให้ข่าวหรือเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวควรกระทำเฉพาะเมื่อมีความชัดเจนว่า กองทุนรวมหรือ REIT นั้นได้รับอนุญาตจากสำนักงาน และบริษัท ได้ขออนุญาตเกี่ยวกับการบันทึกบัญชีตาม (1) แล้ว โดยควรมีคำอธิบายหรือข้อมูลประกอบการกล่าวถึงตัวเลขกำไรอย่างเพียงพอด้วย ทั้งนี้ สำนักงานขอเรียนเพิ่มเติมว่า การให้ข่าวว่าบริษัทจะมีกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินทั้งที่ยังมีความไม่ชัดเจนในการบันทึกบัญชี อาจทำให้ผู้ลงทุนสำคัญคิดเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งอาจมีผลต่อราคาหลักทรัพย์ และอาจเข้าข่ายเป็นการกระทำผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 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) ผลของการจำหน่ายทรัพย์สินที่มีต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา อย่างน้อยในประเด็น 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 และ โครงสร้างรายได้ของบริษัทในอนาคตอย่างไร เช่น รายได้สำคัญของบริษัท จะเปลี่ยนจากค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นการบริหารจัดการทรัพย์สินให้กองทุนรวม โดยมีรายได้ตามอัตราที่กำหนด ซึ่งกำไรจากการดำเนินงานในอนาคตของบริษัท จะขึ้นกับความสามารถของบริษัทในการบริหาร

จัดการต้นทุนให้ต่ำกว่าอัตราดังกล่าวได้มากน้อยเพียงใด และหากผู้เช่าต้องมีอัตราการใช้เช่า x% ซึ่งจะทำให้บริษัทได้รับผลตอบแทนพิเศษเพิ่มเติมด้วย เป็นต้น

นอกจากนี้ หากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวทำให้ลักษณะความเสี่ยงของบริษัทเปลี่ยนแปลงไป ขอให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลในหัวข้อ “ปัจจัยความเสี่ยง” ให้เหมาะสมด้วย

หากบริษัทท่านมีข้อสงสัยประการใด โปรดสอบถามเพิ่มเติมจากเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดูแลบริษัทท่าน และหวังเป็นอย่างยิ่งว่าผู้ลงทุนจะได้รับข้อมูลที่ถูกต้อง ชัดเจน เพียงพอของบริษัทท่าน เพื่อประโยชน์ในการตัดสินใจลงทุนต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายชาติ จันทนียงยง)

รองเลขาธิการ

เลขาธิการ<sup>แทน</sup>

ฝ่ายพัฒนาบริษัท

โทรศัพท์ 0-2263-6102

โทรสาร 0-2263-6099