

1/22

ที่ นร ๐๓๐๒/๓๕๕๔

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
ทำเนียบรัฐบาล ถนน. ๑๐๓๐๐

๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐

เรื่อง บริษัทสหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด ขออนุญาตให้เช่าที่ดินและ
ร่วมลงทุนกับบริษัทอัมรินทร์ ที่เวลลอปเมนต์ จำกัด

เรียน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

อ้างถึง หนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค ๐๕๑๒/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐

ตามที่ได้เสนอขอให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุญาตการให้เช่าที่ดินของ
บริษัทสหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด และให้ความเห็นชอบโครงการร่วมทุน
ระหว่างบริษัทสหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด และบริษัทอัมรินทร์ ที่เวลลอปเมนต์
จำกัด นั้น

คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาเมื่อวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐ ลงมติ
เห็นชอบ โดยเห็นแจ้งข้อว่า เมื่อสัญญาเช่าครบ ๓๐ ปี ให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งหมด
ของบริษัทร่วมทุนตกเป็นของบริษัทสหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด และหลังจากนั้น
บริษัทร่วมทุนในฐานะผู้เช่ามีสิทธิเช่าอีก ๒๐ ปี โดยเสียค่าเช่าไม่น้อยกว่าปีละ
๔.๙๕ ล้านบาท สบายจะเป็นจำนวนเท่าใด ให้คำนึงถึงดัชนีราคาผู้บริโภคของประเทศไทย
และรายได้ของบริษัทร่วมทุนมาเป็นเกณฑ์คำนวณด้วย

นอกจากนี้ คณะรัฐมนตรีมีข้อสั่งการอีก ๒ ข้อ คือ

๑. ให้กระทรวงการคลังปรึกษารื้อกับกระทรวงมหาดไทย

(กรมแรงงาน) รับผิดชอบพิจารณาทางช่วยเหลือพนักงานของบริษัทสหโรงแรมไทยและ
การท่องเที่ยว จำกัด ให้ดีที่สุด

/๒๐

ที่ นร ๐๒๐๒/๓๕๕๔

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
ทำเนียบรัฐบาล ถนน. ๑๐๓๐๐

๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐

เรื่อง บริษัทสหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด ขอขอยุอาบทให้เช่าที่ดินและ
ร่วมลงทุนกับบริษัทชินวินทร์ ที่เขตลอบเมนท์ จำกัด

เรียน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

อ้างถึง หนังสือกระทรวงการคลัง ที่ ทค ๐๕๑๒/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐

ตามที่ไต่เสนอขอในคณะกรรมการพิจารณาอนุญาตการให้เช่าที่ดินของ
บริษัทสหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด และในความเห็นชอบโครงการร่วมทุน
ระหว่างบริษัทสหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด และบริษัทชินวินทร์ ที่เขตลอบเมนท์
จำกัด นั้น

คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษามาเมื่อวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐ ของมติ
เห็นชอบ โดยเพิ่มเงื่อนไขว่า เมื่อสัญญาเช่าครบ ๓๐ ปี ในกรณีที่ดินในทรัพย์สินทั้งหมด
ของบริษัทร่วมทุนตกเป็นของบริษัทสหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด และหลังจากนั้น
บริษัทร่วมทุนในฐานะผู้เช่ามีสิทธิเช่าต่อไปอีก ๒๐ ปี โดยเสียค่าเช่าในอัตราค่าปีละ
๔.๐๔ ล้านบาท ส่วยจะเป็นจำนวนเท่าใด ให้คำนึงถึงดัชนีราคาผู้บริโภคของประเทศไทย
และรายได้ของบริษัทร่วมทุนมาเป็นเกณฑ์คำนวณ

นอกจากนี้ คณะรัฐมนตรีมีข้อสั่งการอีก ๒ ข้อ คือ

๑. ให้กระทรวงการคลังปรึกษารัฐบาลกับกระทรวงมหาดไทย
(กรมแรงงาน) ทั่วไปพิจารณาหาทางช่วยเหลือพนักงานของบริษัทสหโรงแรมไทยและ
การท่องเที่ยว จำกัด ให้ดีที่สุด

35

4/22

-- ๒ --

๓. การก่อสร้างโรงแรมและอาคารในบริเวณที่ดินที่ให้เช่าให้พยานรักษา
เอกลักษณ์ของไทยและรูปแบบของโรงแรมเขาวังไว้ให้มากที่สุดด้วย
จึงเรียนเป็นบันทึกมา ให้แจ้งให้กระทรวงมหาดไทย สำนักงานทราฟฟิก
และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เพื่อดูแลและสั่งสมแห่งชาติทราบด้วยแล้ว

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนันต์ อนันตกุล)
เลขาธิการคณะกรรมการ

กองการประมงและสัตว์น้ำ
โทร. ๒๒๒๒๒๒

นาย/นาง
บรรณ/พิมพ์

5/77

ที่ นร ๐๓๐๒/

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

ทำเนียบรัฐบาล ถนนวิภาวดี ๑๐๓๐๐

๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐

เรื่อง บริษัท โรงพยาบาลไทยและการท่องเที่ยว จำกัด ขอขยายใบเข้าที่ดินและ
ร่วมลงทุนกับบริษัทชินวินทร์ ที่เวสต์ปอยท์ จำกัด

๓๒๖๐ / ๓๒๖๑ / ๓๒๖๒
เรื่อง ร.ฎ. - มท. ผอ. - สทง. เลขา - สทช.

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพถ่ายหนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กก ๐๕๑๒/๒๕๕๕
ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐

เลขาธิการรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐ โดยที่ในมติการ
ในกระทรวงการคลังดำเนินการปรับปรุงกิจการ โรงพยาบาลวิภาวดีใหม่ โดยความร่วมมือ
เอกชนที่สมควรและให้ประโยชน์สูงสุดของรัฐในการก่อสร้างโรงพยาบาลขึ้นใหม่
(๐๐๑๗๗๗) ขึ้นในสถานที่เดิม และให้บริษัท โรงพยาบาลไทยและการท่องเที่ยว จำกัด
ซึ่งดำเนินการกิจการ โรงพยาบาลวิภาวดีรับสภาพจากการเป็นรัฐวิสาหกิจเดิมไว้ที่ผูก

มติที่ กระทรวงการคลัง ให้เสนอขอให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาขยายการ
ใบเข้าที่ดินของ บริษัท โรงพยาบาลไทยและการท่องเที่ยว จำกัด และให้ความเห็นชอบ
โครงการร่วมทุนระหว่างบริษัท โรงพยาบาลไทยและการท่องเที่ยว จำกัด และบริษัทชินวินทร์
ที่เวสต์ปอยท์ จำกัด ความละเอียดครบถ้วนตามร่างหนังสือที่ส่งมาพร้อมนี้

คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาเมื่อวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐ ลงมติ
เห็นชอบ โดยเห็นเงื่อนไขว่า เมื่อสัญญาเช่าครบ ๓๐ ปี ให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งหมด
ของบริษัทร่วมทุนตกเป็นของบริษัท โรงพยาบาลไทยและการท่องเที่ยว จำกัด และตั้งจากนั้น
บริษัทร่วมทุนในฐานะผู้เช่ามีสิทธิเช่าต่อไปอีก ๓๐ ปี โดยเสียค่าเช่าไม่ต่ำกว่าปีละ
๔.๐๕ ล้านบาท ส่วนจะเป็นจำนวนเท่าใด ให้คำนึงถึงคิ่วราคาฐานบริโภคของประเทศไทย
และรายได้ของบริษัทร่วมทุนมาเป็นเกณฑ์คำนวณด้วย

/นอกการนี้

5

6/22

- ๒ -

แสดงจากนี้ คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ ๒ ข้อ คือ

๑. ในกระทรวงการคลังมีอำนาจหน้าที่กับกระทรวงมหาดไทย
(กรมแรงงาน) รับไปพิจารณาทางช่วยเหลือพนักงานของมหาวิทยาลัย โรงงานไทยและ
การขอเงินจาก ชาติ ให้ใช้เงิน

๒. การก่อสร้างโรงงานและอาคารในบริเวณที่ดินที่ให้เช่าโดย
รัฐบาลเอกชนของ ไทยและรูปแบบของ โรงงานเช่าไว้ให้มากที่สุดใน
จึงเวียนเป็นขึ้นมา จึงเวียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

~

(นายสนั่น อังอุบลกุล)
เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

กองการต่างประเทศ
โทร. ๓๓๓๔๔๔

น.ม.
๔๔
ณัฐฯ/ร่าง
วรารณ/พิมพ์

ด่วน

ที่ กก 0512/6455



6

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รับที่ 01065 นร.30
วันที่ 16 ก.พ. 2530 ๑๖.๑๕ น.

กระทรวงการคลัง ๑/๒๒ ๑๖.๑๕ น.
ในพระบรมมหาราชวัง 10200

16 กุมภาพันธ์ 2530

เรื่อง บริษัทสหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด ขออนุญาตให้เข้าที่ดิน
และร่วมลงทุนกับบริษัทอมรินทร์ ที่เวลลอปเมนต์ จำกัด

กษ. ๑๖.๑๕ น.
16 ก.พ. 2530

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ นร 0202/2961
ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2528

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. ประกาศเชิญชวนผู้สนใจลงทุนในที่ดินบริเวณโรงแรมเอราวัณ
2. บันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการร่วมทุนและการเข้าที่ดินระหว่าง
บริษัทสหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด กับ บริษัทอมรินทร์
ที่เวลลอปเมนต์ จำกัด

ตามหนังสือที่อ้างถึง คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2528
อนุมัติในหลักการให้กระทรวงการคลังดำเนินการปรับปรุงกิจการโรงแรมเอราวัณใหม่
โดยการร่วมทุนกับเอกชนที่เหมาะสมและให้ประโยชน์สูงสุดต่อรัฐในการก่อสร้างโรงแรมชั้นหนึ่ง
พิเศษ (Deluxe) ขึ้นในสถานที่เดิม และให้บริษัทสหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด
ซึ่งดำเนินกิจการโรงแรมเอราวัณพ้นสภาพจากการเป็นรัฐวิสาหกิจโดยเร็วที่สุด นั้น

กระทรวงการคลังขอเรียนว่า

1. บริษัทสหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด ได้ออกประกาศ
เชิญชวนผู้สนใจลงทุนในที่ดินบริเวณโรงแรมเอราวัณ เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2529 ถึงปรากฏ
ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1. โดยจะพิจารณาโครงการลงทุนเป็น 2 กรณี คือ

1.1 ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทสหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด
จะร่วมลงทุนในโครงการที่เสนอมาโดยการขายที่ดินที่เป็นที่ตั้งโรงแรมเอราวัณปัจจุบันของบริษัท ฯ

/ ซึ่งได้ประเมิน...

10/22

ซึ่งได้ประเมินมูลค่าไว้ประมาณ 400 ล้านบาท ให้กับกิจการที่ร่วมทุนหรือกิจการที่จะก่อตั้งขึ้นใหม่ โดยบริษัทสหโรงแรมไทย ฯ จะนำเงินที่ได้จากการขายที่ดินส่วนหนึ่งเขาร่วมทุนด้วย

1.2 โดยการเข้าที่ดินจากบริษัทสหโรงแรมไทย ฯ และบริษัทสหโรงแรมไทย ฯ จะนำผลตอบแทนค่าธรรมเนียมค่าเช่าที่ดินที่ได้รับมาร่วมลงทุนในโครงการที่เสนอมา โดยกำหนดค่าธรรมเนียมตอบแทนเป็นเงิน 120 ล้านบาท สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี ต่ออายุเป็นครั้ง ๆ ละ 10 ปี อัตราค่าเช่าปีละ 7 ล้านบาท และจะปรับอัตราค่าเช่าทุกระยะ 10 ปี ต่อไป โดยคำนวณจากอัตราเฉลี่ยของดัชนีราคาผู้บริโภคในประเทศไทยซึ่งจัดทำโดยกระทรวงพาณิชย์

อัตราผลตอบแทนที่ได้กำหนดไว้ในบริษัทสหโรงแรมไทย ฯ ได้พิจารณาแล้วว่า เป็นอัตราผลตอบแทนที่น่าพอใจ ทั้งนี้เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนค่าธรรมเนียมในการให้เช่าที่ดินในเกณฑ์เดียวกัน และในขณะเดียวกันการถือค่าธรรมเนียมนี้ได้นำมาหักผลตอบแทนของโครงการร่วมทุนจะต้องอยู่ในเกณฑ์ที่ยอมรับได้เช่นกัน อนึ่ง การใช้ดัชนีราคาผู้บริโภคในประเทศไทยซึ่งจัดทำโดยกระทรวงพาณิชย์เป็นเกณฑ์ในการปรับค่าเช่าก็เพราะเห็นว่าเป็นเครื่องมือชี้ให้เห็นภาวะเงินเฟ้อในอนาคตที่เหมาะสมที่สุด หากใช้หลักเกณฑ์อื่นที่มีเครื่องมือชี้ไม่แน่นอนจะเกิดความเสี่ยงสูงต่อโครงการเกินกว่าที่ผู้ลงทุนจะกล่าลงทุน

2. ปราบความผุพังเสนอโครงการร่วมทุนตามประกาศเชิญชวนเป็นจำนวน

4 ราย (คือ

- 2.1 บริษัทอัมรินทร์ ทีเวลอปเม้นท์ จำกัด
- 2.2 บริษัทเพน-เอร์อินเทอร์เนชันแนล จำกัด
- 2.3 บริษัทโรงแรมดุสิตธานี จำกัด
- 2.4 บริษัทแอมเทลกรุ๊ปกรุงเทพ จำกัด

แต่จากการตรวจสอบเอกสารการเสนอโครงการปรากฏว่า รายที่ 2.2, 2.3 และ 2.4 ยื่นเสนอโครงการโดยไม่มีหนังสือคำประกันของธนาคารวงเงิน 15 ล้านบาท ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 1.7 ของประกาศเชิญชวน ซึ่งตามข้อ 5.4 ของประกาศเชิญชวนได้ระบุไว้ว่าผู้เสนอโครงการรายใดที่ไม่ปฏิบัติตามข้อ 1.7 บริษัทสหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด จะไม่รับพิจารณาโครงการดังกล่าว ดังนั้น จึงมีเพียงบริษัทอัมรินทร์ ทีเวลอปเม้นท์ จำกัด เพียงรายเดียวที่ปฏิบัติตามประกาศเชิญชวน ซึ่งบริษัทสหโรงแรมไทย ฯ ได้จัดให้มีการเจรจาในรายละเอียดมาเป็นลำดับจนกระทั่งได้ข้อยุติถึงปรากฏในบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการร่วมทุนและการเข้าที่ดินตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

3. สำคัญของโครงการร่วมทุนมีดังนี้

3.1 เป็นโครงการเข้าที่ดินซึ่งเป็นที่ดินของโรงแรมในปัจจุบันแล้วจัดสร้างโรงแรมขึ้นใหม่ตามมาตรฐานสากล ซึ่งยังคงชื่อ "เอร์วิน" มีห้องพักประมาณ 400 ห้อง มีห้องประชุม ความจุ 1,500 ที่นั่ง มีภัตตาคารรวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ตลอดจนศูนย์การค้า โดยจะใช้

เงินลงทุนทั้งสิ้นประมาณ 936 ล้านบาท จะมีผลตอบแทนจากการลงทุนประมาณร้อยละ 8.15 และมีผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้นประมาณร้อยละ 14.64 ซึ่งถือเป็นเกณฑ์ที่ยอมรับได้สำหรับกิจการโรงแรม

3.2 จะมีการจัดตั้งบริษัทร่วมทุนขึ้นโดยมีทุนจดทะเบียน 330 ล้านบาท บริษัทสหโรงแรมไทย ฯ เข้าถือหุ้น 1 ใน 3 ของหุ้นทั้งหมด

3.3 คณะกรรมการของบริษัทร่วมทุนใหญ่ประกอบด้วยกรรมการที่แต่งตั้งขึ้นตามสัดส่วนแห่งหุ้นที่ถือ และผู้ถือหุ้นฝ่ายบริษัทสหโรงแรมไทย ฯ โทสิทธิ์เป็นผู้กำหนดบุคคลที่จะดำรงตำแหน่งประธานกรรมการของบริษัทร่วมทุน

3.4 การชำระค่าหุ้นของฝ่ายบริษัทสหโรงแรมไทย ฯ ได้รับการผ่อนปรนให้ชำระเป็นงวดเพื่อใหบริษัท ฯ สามารถจัดสรรเงินที่ไถ่จากค่าหนาคืนและค่าเช่ามาชำระค่าหุ้นได้ เพื่อเป็นการช่วยเหลือภาระค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในการกู้ยืมเงิน

3.5 สัดส่วนหนี้สินระยะยาวต่อทุนสูงสุดของบริษัทร่วมทุนต้องไม่เกิน 1.5:1 ถ้าสัดส่วนดังกล่าวเกินจากที่กำหนดภายหลังที่มีการชำระค่าหุ้นจนครบ 330 ล้านบาท แล้วให้เพิ่มทุนของบริษัทร่วมทุนตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร

3.6 ที่ดินบริเวณศาลาทานอาหารหมเนื้อประมาณ 100 ตารางวา บริษัทสหโรงแรมไทย ฯ ส่งวนสิทธิ์ไว้เป็นศาล ฯ ทั้งเดิม และบริษัทร่วมทุนต้องดูแลและบำรุงรักษา ส่วนการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใด ๆ แก่ศาล ฯ และบริเวณดังกล่าวจะกระทำมิได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากบริษัทสหโรงแรมไทย ฯ

3.7 ในการรับบุคคลเข้าทำงานในบริษัทร่วมทุนจะต้องพิจารณาและให้โอกาสแก่พนักงานและลูกจ้างเดิมของบริษัทสหโรงแรมไทย ฯ ก่อน

3.8 บริษัทสหโรงแรมไทย ฯ จะส่งมอบที่ดินตามโครงการให้แก่บริษัทร่วมทุนภายในเดือนมกราคม 2531

ทั้งนี้ เพื่อให้ผ่านพ้นปี 2530 ซึ่งถือเป็นปีการท่องเที่ยวไทย และเป็นปีเฉลิมฉลองพระชนมายุครบ 5 รอบของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวก่อนจึงจะมีการรื้อถอน

3.9 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามโครงการทั้งหมดได้แก่ อาคาร เครื่องอุปโภค เครื่องตกแต่ง เครื่องมือเครื่องใช้ที่มีส่วนสำคัญในการดำเนินการให้ตกเป็นของเจ้าของ โดยเกิดขาดเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด ทั้งนี้โดยได้คำนึงถึงผลประโยชน์ทั้งของบริษัทสหโรงแรมไทย ฯ และบริษัทร่วมทุน

3.10 บริษัทร่วมทุนจะต้องจ่ายเงินค่าชดเชยให้พนักงานและลูกจ้างเดิมของบริษัทสหโรงแรมไทย ฯ เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 16.8 ล้านบาท และถือว่าเป็นเงื่อนไขประการหนึ่งในการเข้าที่ดิน

เงินจำนวนนี้เป็นส่วนที่ไ้เพิ่มเติมจากการเจรจาต่อรอง
ซึ่งหากคิดเป็นมูลค่าในอนาคตแล้วจะเป็นดังนี้

อัตราดอกเบี้ย	7.25 %	10 %	12.25 %
มูลค่าเงินจำนวน 16.8 ล้านบาท ในปี 33	165	390	761 ล้านบาท

บริษัทสหโรงแรมไทย ฯ เห็นว่าเป็นผลประโยชน์ตอบแทนเพิ่มเติม
ที่ค่อนข้างสูง จึงได้มีการผ่อนปรนเงื่อนไขบางประการดังต่อไปนี้

3.11 บริษัทสหโรงแรมไทย ฯ ตกลงยกเลิกเงื่อนไขข้อ 3.3 ของประกาศ
เชิญชวน ฯ โดยบริษัทร่วมทุนไม่ต้องส่งมอบหนังสือคำประกันของธนาคารสำหรับการปฏิบัติงานโครงการ
เป็นมูลค่า 10 % ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมดที่ปรากฏในโครงการที่เสนอมา (936 ล้านบาท) ให้แก่
บริษัทสหโรงแรมไทย ฯ ต่อไป

เหตุผลอีกประการหนึ่งคือ เห็นว่าการที่ผู้เสนอโครงการต้องจ่าย
ค่าตอบแทนงวดแรกทันที 40 ล้านบาท ในวันส่งมอบที่ดินนับเป็นการประกันการปฏิบัติตามโครงการ
อยู่แล้ว

3.12 ในระหว่างเวลาเตรียมการและก่อสร้างทั้งสองฝ่ายตกลงให้
บริษัทร่วมทุนว่าจ้างผู้เสนอโครงการและหรือผู้ดำเนินงานที่ผู้เสนอโครงการจัดหามาให้ทำหน้าที่
ผู้บริหารโครงการตามขอบเขตหน้าที่ปรากฏในข้อเสนอบริหารโครงการ โดยกำหนดค่าจ้างทั้งสิ้น
เป็นจำนวนไม่เกินกว่า 35 ล้านบาท ซึ่งค่าจ้างดังกล่าวนี้ใหม่กำหนดการจ่ายเป็นส่วนเป็นคราว
ตามรายละเอียดที่จะตกลงกันในสัญญาว่าจ้างต่อไป

ทั้งนี้บริษัทสหโรงแรมไทย ฯ ได้พิจารณาเห็นว่าค่าจ้างดังกล่าว
คิดเป็นประมาณ 4 % ของเงินลงทุนของโครงการซึ่งเป็นอัตราที่ยอมรับได้ เพราะตามมาตรฐานทั่วไป
จะเป็นประมาณ 5 %

3.13 บริษัทสหโรงแรมไทย ฯ ตกลงจะโอนและส่งมอบทรัพย์สินทั้งหมด
ที่ใช้ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมเอราวัณให้แก่บริษัทร่วมทุนพร้อมกันกับการส่งมอบที่ดิน
และบริษัทร่วมทุนจะเป็นผู้รับผิดชอบในการรื้อถอนทรัพย์สินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเพื่อประโยชน์ในการ
พัฒนาที่ดินตามโครงการ บรรดาค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการดังกล่าวบริษัทร่วมทุนเป็นผู้รับภาระทั้งสิ้น
ซากของทรัพย์สินที่เกิดจากการรื้อถอนรวมทั้งทรัพย์สินที่รับมอบในตก เป็นของบริษัทร่วมทุนเพื่อรอการ
จำหน่ายต่อไป

3.14 บริษัทสหโรงแรมไทย ฯ ยินยอมให้บริษัทร่วมทุนสร้างและใช้ทางเดิน
เชื่อมติดต่อกับอาคารระหว่างอาคารอัมรินทร์พลาซ่ากับอาคารตามโครงการใกล้ตลาดอู่สวนกุหลาบ ฯ ทั้งนี้
เพื่อส่งเสริมธุรกิจศูนย์การค้าตามโครงการนับเป็นการเกื้อหนุนซึ่งกันและกัน

3.15 ระยะเวลาในการรื้อถอนและก่อสร้างใหม่กำหนด 3 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่บริษัทร่วมทุนได้รับมอบที่ดิน

เกินที่กำหนดไว้ในประกาศเชิญชวนใหม่ระยะเวลาก่อสร้าง 3 ปี นับแต่วันทำสัญญา แต่เนื่องจากระยะเวลา 3 ปีนี้ต้องรวมการรื้อถอนด้วยซึ่งผู้เสนอโครงการเห็นว่า เป็นเวลาที่กระชั้นชิดเกินไป จึงขอต่อเวลาอีก 6 เดือน สำหรับการรื้อถอนซึ่งกันว่ามีเหตุผล

3.16 ระยะเวลาในการเช่าที่ดินมีกำหนด 30 ปี โดยเริ่มนับตั้งแต่วันครบกำหนด 3 ปี 6 เดือน หรือวันที่การก่อสร้างอาคารตามโครงการแล้วเสร็จและบริษัทร่วมทุนได้ใช้อาคารประกอบกิจการตามโครงการจนครบถ้วนในกรณีที่การก่อสร้างใหม่แล้วเสร็จก่อนกำหนด ทั้งนี้แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน

โดยทั่วไปแล้วการติดค่าเช่าระหว่างกากรก่อสร้างมี 2 วิธี คือ

- วิธีที่ 1 ติดเฉพาะค่าหน้าดินแต่ไม่ติดค่าเช่าระหว่างกากรก่อสร้าง
- วิธีที่ 2 ไม่ติดค่าหน้าดินแต่ติดค่าเช่าระหว่างกากรก่อสร้าง

ในกรณีบริษัทสหโรงแรมไทย ฯ ได้ติดค่าหน้าดินในจำนวนค่อนข้างสูงแล้วจึงไม่ติดค่าเช่าในระหว่างก่อสร้าง

3.17 เมื่อครบกำหนดการเช่า 30 ปี แล้ว หากบริษัทร่วมทุนมีความประสงค์จะต่อสัญญาเช่าต่อไปและบริษัทสหโรงแรมไทย ฯ จะให้มีการต่ออายุการเช่าอีกมีกำหนด 20 ปี (จากเดิมที่กำหนดว่า บริษัทสหโรงแรมไทย ฯ จะเป็นผู้พิจารณาการต่ออายุสัญญาเช่าเป็นครั้ง ๆ ไป แต่ละครั้งจะมีระยะเวลา 10 ปี)

บริษัทร่วมทุนจะชำระค่าตอบแทนการเช่าที่ดินให้แก่บริษัทสหโรงแรมไทย ฯ

ดังนี้

- ก. ค่าตอบแทนจำนวน 120 ล้านบาท แบ่งชำระเป็น 3 งวด คือในวันส่งมอบที่ดิน และในปีที่ 1 และปีที่ 2 นับจากวันส่งมอบที่ดิน
- ข. ค่าเช่ารายปีในระยะ 10 ปีแรก อัตราปีละ 7 ล้านบาท และมีการปรับอัตราค่าเช่าทุกระยะ 10 ปีต่อไปโดยคำนวณจาก อัตราเฉลี่ยของดัชนีราคาผู้บริโภคในประเทศไทย ซึ่งจัดทำโดยกระทรวงพาณิชย์
- ค. ค่าเช่ารายปีในช่วงเวลาที่มีการต่ออายุการเช่าออกไปอีก 20 ปี ชำระค่าเช่าในอัตราที่เท่ากันทุกปี ๆ ละ 8.75 ล้านบาท หรือในอัตราที่เท่ากับค่าเช่าในปีที่ 30 แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

14/22

การกำหนดหลักเกณฑ์การต่ออายุสัญญาที่แน่นอนชัดเจนทั้งกำหนดเวลาและอัตราค่าเช่า
จะเอื้ออำนวยต่อโครงการนี้ให้มีความเป็นไปได้มากยิ่งขึ้น ซึ่งจะทำให้สามารถจำหน่ายเนื้อที่
ในส่วนศูนย์การค้าโกศกมเปาหมายที่กำหนดไว้ และใช้เป็นข้อมูลในการเจรจาขอเงิน
และการเจรจากับกลุ่มผู้บริหารโรงแรมอย่างใดผลต่อไป

4. ผลตอบแทนเงินลงทุนของบริษัทสหโรงแรมไทย ฯ จากการดำเนินการ
ตามโครงการนี้เท่ากับร้อยละ 14.33 โดยจะมีเงินได้สุทธิประมาณ 420.7 ล้านบาท ตลอดระยะโครงการ
30 ปี และถ้าวางบริษัทสหโรงแรมไทย ฯ จะต้องกู้เงินสูงสุดในช่วงระหว่างก่อสร้างโรงแรมใหม่
ประมาณ 29.9 ล้านบาท และจะสามารถชำระเงินกู้ทั้งหมดภายในเวลา 13 ปี

5. ตามหนังสือบริกคณัติของบริษัทสหโรงแรมไทย ฯ การให้เช่าที่ดิน
ต้องขออนุญาตจากรัฐบาลก่อน

กระทรวงการคลังได้พิจารณาเงื่อนไขรายละเอียดของการให้เช่าที่ดิน
และโครงการร่วมลงทุนกับบริษัทอัมรินทร์ ก็เวลลอปเม้นท์ จำกัด ดังกล่าวแล้วเห็นว่าเหมาะสม
และให้ประโยชน์สูงต่อรัฐตรงตามเจตนารมณ์ที่วางไว้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาว่าเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุญาตการให้เช่าที่ดิน
ของบริษัทสหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด และให้ความเห็นชอบโครงการร่วมทุนระหว่าง
บริษัทสหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด และบริษัทอัมรินทร์ ก็เวลลอปเม้นท์ จำกัด ทั้งนี้
ขอโปรดนำเข้าที่ประชุมคณะรัฐมนตรีในวันอังคารที่ 17 กุมภาพันธ์ 2530 นี้ด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายสร สังกะเสนห์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

กรมบัญชีกลาง

กองรัฐวิสาหกิจ

โทร. 2222542, 2222495

เนื่องด้วย บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด ผู้ดำเนินการโรงแรมเอราวัณ มีความประสงค์จะสร้างโรงแรมขึ้นใหม่บนที่ดินเดิม เนื้อที่ประมาณ 10 ไร่ (ตามแผนที่สังเขปแนบท้าย) เพื่อให้เป็นโรงแรมระดับมาตรฐานสากล พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ตามความเหมาะสม จึงขอเชิญชวนผู้สนใจที่จะลงทุนเสนอโครงการและผลตอบแทนต่อ บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด ตามหลักการต่อไปนี้

1. ข้อกำหนดของโครงการ

1.1 ผู้สนใจจะลงทุนจะต้องเสนอโครงการที่มีอาคารตามที่กำหนดไว้ ดังนี้

1.1.1 อาคารโรงแรมระดับมาตรฐานสากล มีห้องพักประมาณ

300 - 500 ห้อง

1.1.2 มีห้องประชุมความจุ ไม่น้อยกว่า 1,200 คน

1.1.3 สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ตามความเหมาะสม เช่น ศูนย์การค้า เป็นต้น ซึ่งจะต้องไม่ทำให้เสียภาพลักษณ์ของโรงแรม โดยที่ บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด พิจารณาเห็นชอบแล้ว

อนึ่ง เนื้อที่บริเวณศาลาหน้าท่าวมหาพรหม เนื้อที่ประมาณ 100 ตารางวา บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด ขอสงวนสิทธิ์ไว้เป็นศาลา กังเคิม

สำหรับแบบก่อสร้างที่เสนอนั้น อนุญาตให้เป็นแบบร่างเบื้องต้น (Preliminary Design) ได้

1.2 ผู้ถือหุ้นเดิม คือ บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด ขอสงวนสิทธิ์ที่จะถือหุ้นในกิจการลงทุนใหม่ประมาณร้อยละ 33.33 ของหุ้นทั้งหมด

1.3 คณะกรรมการในกิจการที่ลงทุนใหม่จะประกอบด้วย กรรมการที่แต่งตั้งขึ้นตามสัดส่วนแห่งหุ้นที่ถือ และให้สิทธิ์ผู้ถือหุ้นเดิมเป็นผู้แต่งตั้งประธานกรรมการของบริษัทที่จัดตั้งขึ้น

1.4 โรงแรมที่จะตั้งขึ้นใหม่จะต้องคงชื่อ "เอราวัณ" ไว้ดังเดิม

1.5 ผู้สนใจลงทุนจะต้องเสนอรายละเอียดของทุนจดทะเบียน เงินลงทุนในโครงการทั้งหมด และผลตอบแทนการลงทุนอย่างชัดเจน โดยกำหนดสัดส่วนหนี้สินระยะยาวต่อทุนสูงสุดไม่เกิน

1.5 : 1

1.6 ผู้เสนอโครงการจะต้องเสนอฝ่ายจัดการโรงแรมที่มีประสบการณ์และความสามารถซึ่งเป็นที่ยอมรับของบริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด

1.7 ในวันยื่นเสนอโครงการ ผู้ยื่นเสนอโครงการจะต้องนำหนังสือคำประกันของธนาคารตามแบบที่บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด กำหนด เป็นเงินจำนวน 15 ล้านบาท มาเสนอต่อบริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด เป็นการประกันการเสนอโครงการด้วย

1.8 ในการรับบุคคลเข้าทำงาน ผู้เสนอโครงการจะต้องพิจารณาพนักงานและลูกจ้างเดิมของโรงแรมเอราวัณก่อน

2. ข้อพิจารณา

บริษัทฯ จะพิจารณาโครงการลงทุนเป็น 2 กรณี คือ

2.1 ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด จะร่วมลงทุนในโครงการที่เสนอมา โดยประเมินมูลค่าที่ดินปัจจุบันของบริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด ประมาณ 400 ล้านบาทเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นเดิมโดยกรรมสิทธิ์ของที่ดินจะเป็นของกิจการที่ร่วมทุนหรือกิจการที่จะก่อตั้งขึ้นใหม่

2.2 เป็นการเข้าที่ดินจากบริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด โดยผู้ถือหุ้นเดิมคือ บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด จะนำผลตอบแทนค่าธรรมเนียมค่าเช่าที่ดินที่ผู้เสนอโครงการที่ได้รับพิจารณา มาร่วมลงทุนในโครงการที่เสนอมาโดยมีข้อกำหนดดังนี้

(ก) ผลตอบแทนเป็นค่าธรรมเนียมเช่าที่ดิน

กำหนดอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำเป็นเงิน 120 ล้านบาท โดยแบ่งชำระเป็น 3 งวด จากแต่ละเท่า ๆ กัน ตามกำหนดเวลาดังนี้ คือ งวดที่ 1 ชำระในวันทำสัญญาร่วมทุน งวดที่ 2 ชำระทุก 12 เดือน นับจากวันที่กำหนดให้ชำระเงินในงวดก่อน โดยมีธนาคารค้ำประกันในเงินที่ค้างชำระทุกงวด

(ข) บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด จะทำสัญญาให้เช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี เมื่อครบกำหนดแล้วจะพิจารณาต่อสัญญาเช่าเป็นครั้ง ๆ ไป โดยแต่ละครั้งจะมีระยะเวลา 10 ปี ในการเข้านี้ผู้เช่ามีสิทธิ์นำที่ดินออกเสนอให้เช่าช่วงต่อไป

(ค) อัตราค่าเช่าสถานที่ในระยะ 10 ปีแรก เดือนละ 583,333 บาท หรือ ปีละ 7 ล้านบาท และจะปรับอัตราค่าเช่าทุกระยะ 10 ปีต่อไป โดยคำนวณจากอัตราเฉลี่ยของครุภัณฑ์ราคาผู้บริโภคในประเทศไทย ซึ่งจัดทำโดยกระทรวงพาณิชย์

การเริ่มนับอายุสัญญาเช่าและการกักค่าเช่าจะเริ่มคำนวณเมื่อครบ 3 ปี หลังจากวันทำสัญญาเพื่อลงทุน

(ง) ผู้เสนอโครงการที่ได้รับพิจารณาให้เข้าจะต้องรับภาระเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการจดทะเบียนการเช่าตลอดจนภาษีที่ดินหรือภาษีโรงเรือน หรือภาษีอื่นใดที่เกิดจากการเข้านี้ ยกเว้นภาษีเงินได้แทนบริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด

(จ) ผู้เสนอโครงการที่ได้รับพิจารณาให้เข้า จะต้องมาทำสัญญาเช่าเพื่อลงทุนให้เสร็จภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือ

๓๖/๕๕

อนึ่ง ผู้สนใจลงทุนจะเสนอโครงการทั้ง 2 กรณี หรือกรณีใดกรณีหนึ่งก็ได้

3. การดำเนินการ

3.1 ผู้ที่ได้รับคัดเลือกจากแบบร่างเบื้องต้น (Preliminary Design)

จะต้องร่วมพิจารณาและเห็นชอบในสัญญารวมลงทุนระหว่างผู้เสนอโครงการกับบริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด อีกทั้งจะต้องเสนอแบบรายละเอียด (Detail Design) ให้บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด พิจารณา ในวันที่ 31 กรกฎาคม 2529

3.2 แบบรายละเอียดที่เสนอจะต้องถูกต้องตามเทศบัญญัติโดยครบถ้วน และเมื่อผู้เสนอรายใดได้รับพิจารณาให้เป็นผู้ดำเนินการจะต้องนำไปขออนุญาตก่อสร้างต่อกรุงเทพมหานครด้วยตนเอง

3.3 ผู้ที่ได้รับคัดเลือกจากการพิจารณาแบบละเอียดจะต้องมาทำสัญญารวมลงทุนที่ได้ให้ความเห็นชอบไว้ตามข้อ 3.1 กับบริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด ภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยต้องมอบหนังสือค้ำประกันของธนาคารตามแบบที่บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด กำหนด เพื่อประกันการปฏิบัติตามโครงการเป็นมูลค่า 10 % ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมดที่ปรากฏในโครงการที่เสนอมาให้แก่บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด ในวันที่ทำสัญญา

3.4 ผู้เสนอโครงการที่ได้รับคัดเลือกจะต้องลงมือก่อสร้างภายในกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา ทั้งนี้บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด จะเลิกประกอบกิจการโรงแรมก็ต่อเมื่อผู้ได้รับคัดเลือกได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างจากทางราชการแล้ว และจะต้องสร้างให้แล้วเสร็จภายในกำหนด 3 ปี นับแต่วันทำสัญญา ในกรณีที่เป็นการเช่าที่ดิน เมื่อการก่อสร้างอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้วภายในกำหนด บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด จะทำสัญญาให้เช่าตามแบบที่บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด กำหนด โดยอาศัยเงื่อนไขตามประกาศนี้เป็นหลัก

3.5 ค่าใช้จ่ายในการเริ่มต้นประกอบการ (Start-up Expenses) และการรวมทุนจะมีผลตั้งแต่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างจากทางราชการเรียบร้อยแล้ว

4. บทปรับ

4.1 ถ้าผู้เสนอโครงการที่ได้รับคัดเลือกทั้ง 2 กรณีไม่ปฏิบัติตามข้อ 3.3 บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด มีสิทธิหรือบังคับกับบรรดาหลักประกันตลอดจนหนังสือค้ำประกันทั้งหลาย

4.2 ในกรณีที่เป็นการเข้าที่ดิน ถ้าผู้เสนอโครงการที่ได้รับคัดเลือกทำสัญญาไปแล้ว หากมีการผิดสัญญาในเรื่องที่กล่าวในข้อ 2.2 (ก) ในภายหลัง บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด มีสิทธิยกเลิกสัญญาเพื่อลงทุนและรับเงินที่ชำระไว้แล้วทั้งหมดทันที

18/27

5. หลักเกณฑ์ในการพิจารณา

บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด จะพิจารณาคัดเลือกผู้ลงทุนจากหลักเกณฑ์ต่อไปนี้

5.1 ผลตอบแทนรวมที่บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด จะได้รับทั้งหมดในข้อ 1.5

5.2 แบบของอาคารและสิ่งก่อสร้างตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหมดซึ่งต้องดำรงเอกลักษณ์ไทยไว้ด้วย โดยเฉพาะบริเวณที่สงวนไว้เป็นศาลาหน้าห้วมหาพรหม จะต้องไม่มีสิ่งปลูกสร้างที่ไม่กลมกลืนกัน

5.3 ฐานะและความสามารถเชิงธุรกิจของผู้เสนอโครงการที่จะดำเนินโครงการให้บรรลุผลสำเร็จตามเงื่อนไขที่กำหนด

5.4 ผู้ยื่นเสนอโครงการรายใดไม่ปฏิบัติตามข้อ 1.7 บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด จะไม่รับพิจารณาโครงการดังกล่าว

5.5 บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด สงวนไว้ซึ่งสิทธิที่จะพิจารณาอนุมัติให้ผู้ใดเป็นผู้ได้รับการคัดเลือก โดยมีข้อกำหนดว่าผู้เสนอโครงการจะเป็นผู้เสนอผลตอบแทนสูงสุดหรือไม่ หรืออาจจะเพิกถอนการเสนอโครงการทั้งหมดแล้วประกาศให้มีการเสนอใหม่ก็ยอมทำได้

5.6 หนังสือคำประกันตามข้อกำหนด 1.7 จะคืนให้แก่ผู้ที่ไม่ได้รับการคัดเลือกทันที ส่วนผู้ที่ได้รับการคัดเลือกจะได้รับคืนในวันทำสัญญา

5.7 ผู้ลงทุนในโครงการควรเป็นคนไทย หรือเป็นนิติบุคคลที่ผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่เป็นคนไทย

ให้ผู้ประสงค์จะลงทุนในโครงการนี้เสนอผลตอบแทนและโครงการทั้งหมดต่อบริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด ในวันพฤหัสบดีที่ 31 เดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2529 ระหว่างเวลา 12.00 น. ณ แผนกเลขานุการ โรงแรมเอราวัณ

ผู้ใดเสนอหลังจากกำหนดเวลาดังกล่าวจะไม่ได้รับการพิจารณา

บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด



บันทึกข้อตกลงเบื้องต้น
ในการร่วมทุนและการเข้าที่ดิน

ระหว่าง

เจ้าของ

บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด

กับ

ผู้เสนอโครงการ

บริษัท อัมรินทร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ลงวันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2530

บันทึกทำขึ้นระหว่าง บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด ซึ่งต่อไปนี้
เรียกว่า "เจ้าของ" ฝ่ายหนึ่ง กับ บริษัท อัมรินทร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า
"ผู้เสนอโครงการ" อีกฝ่ายหนึ่ง

ตามที่เจ้าของได้ประกาศเชิญชวนผู้สนใจลงทุนในที่ดินบริเวณโรงแรมเอราวัณ โดยให้
เสนอโครงการปลูกสร้างโรงแรมชั้นหนึ่งตามมาตรฐานสากลขึ้นใหม่บนที่ดินเดิมและเสนอผลตอบแทนแก่
เจ้าของ ปรากฏรายละเอียดตามประกาศเชิญชวนผู้สนใจลงทุนในที่ดินบริเวณโรงแรมเอราวัณ ลงวันที่
12 มีนาคม 2529 นั้น

เนื่องจากผู้เสนอโครงการได้เสนอผลตอบแทนและโครงการทั้งหมดต่อเจ้าของ เพื่อ
พิจารณา ปรากฏรายละเอียดตามข้อเสนอโครงการที่ได้ยื่นไว้ต่อเจ้าของแล้วนั้น ต่อมาเจ้าของและ
ผู้เสนอโครงการได้ประชุมร่วมกันหลายครั้งจนบรรลุความตกลงเกี่ยวกับสาระสำคัญของการร่วมทุนและ
การเช่าที่ดินตามโครงการได้ ปรากฏตามบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการร่วมทุนและการเช่าที่ดินแนบท้ายนี้

ทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกันดังนี้

ข้อ 1. บันทึกนี้เป็นข้อตกลงเกี่ยวกับการร่วมทุนและการเช่าที่ดินที่ทั้งสองฝ่ายได้
พิจารณาและยอมรับ ปรากฏรายละเอียดตามบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการร่วมทุนและการเช่าที่ดิน
แนบท้ายนี้ และเจ้าของจะนำเสนอต่อกระทรวงการคลัง เพื่อพิจารณาเสนอคณะรัฐมนตรีอนุมัติในโอกาสต่อไป

ข้อ 2. เมื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติแล้ว ผู้เสนอโครงการซึ่งเป็นผู้ที่ได้รับคัดเลือก
ให้เป็นผู้ลงทุนตามโครงการ จะต้องทำสัญญาร่วมทุนระหว่างเจ้าของกับผู้เสนอโครงการ และดำเนินการ
การให้บริษัทร่วมทุนที่จะจัดตั้งขึ้นทำสัญญาเช่าที่ดินจากเจ้าของให้ถูกต้อง ภายในเวลาที่กำหนด รวมทั้ง
ปฏิบัติตามข้ออื่น ๆ ตามสัญญาร่วมทุนและข้อผูกพันทั้งปวงที่มีระหว่างเจ้าของกับผู้เสนอโครงการให้ครบถ้วน

23/77

สัญญาร่วมทุนและสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวซึ่งจะมีขึ้นให้เป็นไปตามหลักการและสาระสำคัญ
ที่ปรากฏในบันทึกแนบท้ายนี้

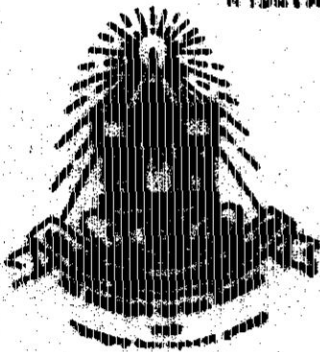
ข้อ 3. ประกาศเชิญชวนผู้สนใจลงทุนในที่ดินบริเวณโรงแรมเอราวัณ ข้อเสนอโครงการ
ที่ผู้เสนอโครงการได้ยื่นต่อเจ้าของเพื่อพิจารณา ตลอดจนข้อความที่เผยแพร่หรือเสนอต่อกันระหว่าง
ผู้เสนอโครงการกับเจ้าของก่อนหน้าวันที่ลงบันทึกนี้ หากขัดหรือแย้งกับความในบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น
ในการร่วมทุนและการเช่าที่ดินท้ายบันทึกนี้ให้นำมาใช้บังคับ แต่ให้ถือปฏิบัติและผูกพันกันตามข้อความใน
บันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการร่วมทุนและการเช่าที่ดินดังกล่าวแทน

ข้อ 4. สิทธิและหน้าที่ตามบันทึกนี้ ผู้เสนอโครงการอาจโอนไปทั้งหมดหรือแต่บางส่วน
ให้บริษัทในเครือดำเนินการต่อไปได้ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของก่อน

๓๓/๗๓

บันทึกทำขึ้นเป็นของลับมีความถูกต้องตรงกัน เจ้าของและผู้แทนโครงการ
ต่างถือไว้ฝ่ายละฉบับ

ทำขึ้น ณ วันที่ _____ ปี _____



ฝ่าย...

ลงชื่อ _____
(นาย/นาง/นางสาว/นาย/นางสาว)

ลงชื่อ _____
(นาย/นาง/นางสาว/นาย/นางสาว)

ฝ่ายโครงการ

ลงชื่อ _____
(นาย/นาง/นางสาว/นาย/นางสาว)

ลงชื่อ _____
(นาย/นาง/นางสาว/นาย/นางสาว)

ลงชื่อ _____
(นาย/นาง/นางสาว/นาย/นางสาว)

ลงชื่อ _____
(นาย/นาง/นางสาว/นาย/นางสาว)

