



สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี	
รับที่.....	1691 ๓๖
วันที่.....	6 ส.ค. 2548 ๒๖

ที่ กค 0313/ 4150

กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม 6 กรุงเทพฯ 10400

3 มีนาคม 2549

คณ. 3/12
6 ส.ค. 4
15.20

เรื่อง รายงานผลการดำเนินงานโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ค่วนที่สุด ที่ นร 0504/7484 ลงวันที่ 27 พฤษภาคม 2547

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนาหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ค่วนที่สุด ที่ นร 0504/7484
ลงวันที่ 27 พฤษภาคม 2547 จำนวน 7 แผ่น
 2. สำเนาหนังสือรับรองบริษัท ลงวันที่ 18 พฤศจิกายน 2548 จำนวน 5 แผ่น
 3. ผังแม่บทของดำเนินงานโครงการศูนย์ราชการฯ จำนวน 1 แผ่น
 4. สรุปพื้นที่ก่อสร้างโครงการและจำนวนพื้นที่จัดสรร จำนวน 3 แผ่น
 5. ความก้าวหน้าของโครงการ ณ 31 ธันวาคม 2548 จำนวน 1 แผ่น
 6. สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ที่ กส.ล.บ 3932/2548 ลงวันที่ 18 พฤศจิกายน 2548 จำนวน 3 แผ่น
 7. สำเนาสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการ และสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์
ลงวันที่ 16 พฤศจิกายน 2548 จำนวน 3 สัญญา จำนวน 30 แผ่น
 8. สำเนาหนังสือสำนักงานอัยการสูงสุด ค่วนมาก ที่ อส. 0017/18883
ลงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2548 จำนวน 2 แผ่น
 9. รายละเอียดค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ จำนวน 2 แผ่น
 10. สำเนาหนังสือบริษัท ทริสเรดดิ้ง จำกัด ที่ ทรค. 763/2548
ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2548 และเอกสารบริษัท ฟิทซ์ เรทดิ้งส์ฯ จำนวน 10 แผ่น
 11. สำเนาหนังสือสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ที่ คส. 087/2548
ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2548 จำนวน 2 แผ่น
 12. สำเนาหนังสือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ คสน. 78/2548
ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2548 จำนวน 2 แผ่น

ตามหนังสือที่อ้างถึงแจ้งว่า คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2547 อนุมัติตามมติคณะกรรมการอำนวยการจัดระบบศูนย์ราชการ ครั้งที่ กสร.2/2547 (วันที่ 5 เมษายน 2547) ให้กระทรวงการคลัง จัดตั้งบริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด หรือ ธพส. มีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจ โดยกระทรวงการคลังถือหุ้น

/ในรพส....

ใน รพส. ทั้งหมด ทำหน้าที่ก่อสร้างและบริหารโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ และให้กรมธนารักษ์เป็นหน่วยงานกำกับดูแล รพส. ทั้งนี้ ให้ รพส. ได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามระเบียบคำสั่ง ข้อบังคับ และมติคณะรัฐมนตรีที่ใช้กับรัฐวิสาหกิจโดยทั่วไป และให้กรมธนารักษ์ตั้งงบประมาณเพื่อชำระค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน รวมทั้งค่าจัดหาเฟอร์นิเจอร์แทนทุกหน่วยงานในศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ โดยรัฐสนับสนุนงบประมาณค่าเช่าพื้นที่สำนักงานตลอดอายุสัญญาเช่า 30 ปี และค่าจัดหาเฟอร์นิเจอร์ โดยทยอยจ่ายเป็นเวลา 5 ปี และเป็นผู้ทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับการเช่าพื้นที่ในโครงการแทนทุกหน่วยงานในโครงการ โดยให้ รพส. ระดมทุนผ่านนิติบุคคลเฉพาะกิจ เพื่อใช้จ่ายในการดำเนินโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ และประกาศสุดท้ายคณะรัฐมนตรีเห็นชอบการจัดสรรพื้นที่ในศูนย์ราชการฯ ให้แก่หน่วยงาน 29 หน่วยงาน รวมพื้นที่ก่อสร้าง 929,800 ตารางเมตร เป็นมูลค่าก่อสร้างรวมทั้งโครงการประมาณ 19,016 ล้านบาท ซึ่งการจัดสรรพื้นที่ดังกล่าว กรมธนารักษ์สามารถยึดหยุ่นได้ตามความเหมาะสม นั้น (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

กระทรวงการคลังขอรายงานผลการดำเนินงานตามโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ ดังนี้

1. การจัดตั้งบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

กรมธนารักษ์ ได้จัดตั้งบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด หรือ รพส. เพื่อให้รับผิดชอบในการสร้างและบริหารศูนย์ราชการดังกล่าว โดยได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2547 มีทุนจดทะเบียนทั้งหมด 258,338,120 บาท กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือหุ้น 100% (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)

2. แผนการดำเนินงานโครงการ

รพส. มีแผนการดำเนินงานโครงการ ดังนี้

ปี 2547	จัดจ้างที่ปรึกษาบริหารและควบคุมงานก่อสร้างโครงการ	3 กันยายน 2547
ปี 2548	จัดจ้างที่ปรึกษาวางแผนผังแม่บทและออกแบบรายละเอียด	17 มกราคม 2548
	จัดจ้างที่ปรึกษาศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมและวางแผน- ออกแบบระบบการขนส่งและจราจร	14 มีนาคม 2548
	เริ่มงานก่อสร้างศาลปกครอง	22 มิถุนายน 2548
	ระดมทุนเพื่อใช้ก่อสร้างอาคารตามโครงการฯ ครั้งที่ 1	29 พฤศจิกายน 2548
ปี 2549	เริ่มงานก่อสร้างส่วนที่เหลือ	กุมภาพันธ์ 2549
	ระดมทุนเพื่อใช้ก่อสร้างอาคารตามโครงการฯ ครั้งที่ 2	ไม่เกิน พฤศจิกายน 2549
ปี 2550	ก่อสร้างอาคารศาลปกครองแล้วเสร็จ	มิถุนายน 2550
	ระดมทุนเพื่อใช้ก่อสร้างอาคารตามโครงการฯ ครั้งที่ 3	ไม่เกิน พฤศจิกายน 2550

ปี 2551	ก่อสร้างอาคารส่วนที่เหลือแล้วเสร็จ	มิถุนายน 2551
	หน่วยงานเข้าใช้พื้นที่	กรกฎาคม 2551
	เริ่มชำระคืนเงินลงทุน	กรกฎาคม 2551
ปี 2580	ชำระคืนเงินลงทุนหมด	

3. ผลการดำเนินการตามโครงการ

3.1 การบริหารโครงการ และการควบคุมงานก่อสร้าง

เพื่อให้โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ เป็นไปตามแผนงานโครงการภายในเวลาและงบประมาณที่กำหนด ธพส. ได้ว่าจ้างกลุ่มบริษัทที่ปรึกษานำโดยบริษัท ทิม คอนซัลติ้ง เอนจิเนียริ่ง แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้ทำหน้าที่บริหารและควบคุมงานก่อสร้างโครงการ (Project Management and Construction Supervision Consultant : PMSC) ในฐานะเป็นตัวแทนของ ธพส. ในการบริหารจัดการงานต่างๆ และควบคุมงานก่อสร้างโครงการให้สำเร็จลุล่วงตามวัตถุประสงค์ของโครงการ

3.2 การออกแบบโครงการ

ธพส. ได้ว่าจ้างกลุ่มบริษัทที่ปรึกษาออกแบบ GCDC (Government Center Design Consultant Consortium) เป็นผู้ออกแบบอาคารตามโครงการฯ โดยในการออกแบบโครงการได้คำนึงถึงความจำเป็นและเหมาะสมกับลักษณะการปฏิบัติงานของหน่วยงานที่จะเข้าใช้อาคาร และมีหลักสำคัญในการออกแบบคือ การเป็นอาคารประหยัดพลังงาน ที่มีรูปลักษณ์ทันสมัย มีความโดดเด่น และการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม อาคารในโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานครนี้ ประกอบด้วย

- อาคารที่ทำการของศาลปกครอง เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 11 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน พื้นที่ก่อสร้าง 94,400 ตารางเมตร
- อาคาร A เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 9 ชั้น พื้นที่ก่อสร้าง 198,535 ตารางเมตร ตั้งอยู่ด้านหน้าติดถนนแจ้งวัฒนะ เป็นที่ทำการของหน่วยงานด้านยุติธรรม 4 หน่วยงาน
- อาคาร B เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 9 ชั้น พื้นที่ก่อสร้าง 407,430 ตารางเมตร ตั้งอยู่ด้านใต้กองบัญชาการทหารสูงสุด ใช้เป็นที่ทำการของหน่วยงานต่างๆ 24 หน่วยงาน
- อาคารประกอบอื่นๆ เช่น อาคารหอประชุม อาคารหอพัก อาคารจอดรถ และอาคารสาธารณูปโภค

โดยสรุปโครงการมีพื้นที่ก่อสร้างอาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 979,860 ตารางเมตร มีพื้นที่ใช้สอยสำหรับหน่วยงาน 484,000 ตารางเมตร โดยกรมธนารักษ์ได้ร่วมกับหน่วยงานที่จะเข้าใช้ประโยชน์ในพื้นที่โครงการทั้ง 29 หน่วยงานจัดสรรพื้นที่ให้หน่วยงานเรียบร้อยแล้ว โดยมีมูลค่าก่อสร้างโครงการประมาณ 18,214.28 ล้านบาท ซึ่งเมื่อรวมมูลค่าทั้งโครงการแล้วเป็นเงิน ประมาณ 19,016 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3-4)

3.3 การก่อสร้างอาคารตามโครงการ

ได้แบ่งงานก่อสร้างออกเป็น 5 สัญญาหลัก และ 4 สัญญาย่อย ประกอบด้วย

สัญญา	งานก่อสร้าง	เริ่มงาน	สิ้นสุด	ประมาณการ ค่าก่อสร้าง (ล้านบาท)
สัญญาหลักที่ 1	งานก่อสร้างอาคารที่ทำการศาลปกครอง	22 มิ.ย.2548	21 มิ.ย.2550	1,813.00
สัญญาหลักที่ 2	งานก่อสร้างอาคาร A อาคารจอดรถ A และลานรอบอาคาร A	ก.พ.2549	เม.ย.2551	3,780.68
สัญญาหลักที่ 3	งานก่อสร้างอาคาร B พร้อมลานรอบอาคาร B	ก.พ.2549	มิ.ย.2551	7,356.26
สัญญาหลักที่ 4	งานก่อสร้างอาคารจอดรถ B ศูนย์ประชุม และหอพัก	ก.พ.2549	มิ.ย.2551	2,022.89
สัญญาหลักที่ 5	งานก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและอาคารควบคุม	ก.พ.2549	เม.ย.2551	1,103.62
สัญญาย่อยที่ 6	งานเตรียมพื้นที่ก่อสร้าง (Site Preparation)	4 ต.ค.2548	31 ม.ค.2549	73.83
สัญญาย่อยที่ 7	งานภูมิสถาปัตยกรรม (เฉพาะงานต้นไม้)	พ.ค.2549	เม.ย.2551	110.00
สัญญาย่อยที่ 8	งานตกแต่งภายในและครุภัณฑ์	มี.ค.2550	มิ.ย.2551	1,200.00
สัญญาย่อยที่ 9	งานโครงข่ายถนนที่เชื่อมต่อโครงการ	เม.ย.2549	มิ.ย.2551	600.00
	*ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ค่าธรรมเนียมขอใช้ไฟฟ้า ประปา ค่าประกันภัย)			154.00
รวม				18,214.28

สัญญาหลักที่ 1 และสัญญาย่อยที่ 6 ได้ดำเนินการจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างโดยวิธี e – auction ปรากฏว่า บริษัท ชีโน-ไทย เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ประมูลได้ และ รพส. ได้จัดทำสัญญาจ้างเรียบร้อยแล้ว ขณะนี้อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง และสัญญาหลักที่ 2 ถึง 5 และสัญญาย่อยที่ 7 ถึง 9 อยู่ระหว่างดำเนินการจัดหาผู้รับจ้างก่อสร้างโดยวิธี e – auction ตามแผนงาน

สรุปความก้าวหน้าของโครงการถึงเดือนธันวาคม 2548 ในภาพรวมได้ผลงาน 3.08% ซึ่งเร็วกว่าแผนที่กำหนดไว้ 0.03% (ผลงานตามแผน 3.05%) (สิ่งที่ส่งมาด้วย-5)

3.4 การระดมทุน

รพส. มีแผนการระดมทุนสำหรับโครงการ โดยการระดมทุนผ่านโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) จำนวน 24,000 ล้านบาท ซึ่งได้รับการอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และพระราชกำหนด นิตินุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ. 2540 เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2548 พร้อมทั้งได้จดทะเบียนตั้งบริษัท ดีเอซี เอสพีวี จำกัด (บริษัท เอสพีวี) เป็นนิตินุคคลเฉพาะกิจตามโครงการฯ ดังกล่าว โดยบริษัท เอสพีวีฯ จะเสนอขายหุ้นกู้ได้ภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติโครงการฯ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 6) โดยมีรายละเอียดการดำเนินการดังนี้

3.4.1 กรมธนารักษ์ในฐานะผู้ทำนิติกรรมแทนทุกหน่วยงานในโครงการ ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารในศูนย์ราชการฯ จาก ธพส. จำนวนพื้นที่ใช้สอย 484,000 ตารางเมตร โดยทำสัญญาเป็น 3 สัญญา คือ สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการ และสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ตามแบบสัญญาที่ได้ผ่านการตรวจพิจารณาจากสำนักงานอัยการสูงสุดแล้ว โดยมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีแล้ว ดังนี้

(1) สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร มีกำหนด 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2551 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2581 มีอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคาร 144 บาท/ตร.ม./เดือน และเพิ่มค่าเช่าอีกร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าเดิมทุกๆ 5 ปี

(2) สัญญาบริการ มีกำหนด 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2551 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2581 มีอัตราค่าบริการ 216 บาท/ตร.ม./เดือน และเพิ่มค่าบริการอีกร้อยละ 10 ของอัตราค่าบริการเดิมทุกๆ 5 ปี เป็นการให้บริการ เช่น การรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย น้ำ ไฟฟ้า ในพื้นที่ส่วนกลางทั้งภายในและภายนอกอาคารทั้งหมด

(3) สัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ มีกำหนด 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2551 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2556 มีอัตราค่าบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ 50 บาท/ตร.ม./เดือน มีกำหนดเวลา 5 ปี

โดยกรมธนารักษ์จะต้องจัดทำคำขอตั้งงบประมาณผูกพันข้ามปี เพื่อชำระค่าเช่าและค่าบริการ ตามสัญญาดังกล่าว ซึ่งมีกำหนดเวลาชำระค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าเป็นรายปี ภายในวันที่ 10 กรกฎาคม ของทุกปี ตลอดระยะเวลา 30 ปี ให้แก่บริษัท เอสพีวีฯ ดังนี้

ปีที่	ปีงบประมาณ	ค่าเช่าพื้นที่อาคาร บาท/ปี	ค่าบริการ บาท/ปี	ค่าบริการจัดหา เฟอร์นิเจอร์ – บาท/ปี	รวมงบประมาณ บาท/ปี
1-5	2551 - 2555	836,352,000.00	1,254,528,000.00	290,400,000.00	2,381,280,000.00
6-10	2556 - 2560	919,987,200.00	1,379,980,800.00		2,299,968,000.00
11-15	2561 - 2565	1,011,985,920.00	1,517,978,880.00		2,529,964,800.00
16-20	2566 - 2570	1,113,184,512.00	1,669,776,768.00		2,782,961,280.00
21-25	2571 - 2575	1,224,502,963.20	1,836,754,444.80		3,061,257,408.00
26-30	2576 - 2580	1,346,953,027.20	2,020,430,121.60		3,367,383,148.80
รวม 30 ปี					82,114,073,184.00

(สิ่งที่ส่งมาด้วย 7-9)

3.4.2 บริษัท เอสพีวีฯ ได้ทำการออกหุ้นกู้ (Securitization Bond) ภายใต้โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ดังกล่าวจำหน่ายให้กับบุคคลทั่วไป (Public Offering) เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2548 ไปแล้วจำนวน 10,300 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจะทยอยออกเป็นระยะๆ ภายในปี พ.ศ.2549-2550 ทั้งนี้ หุ้นกู้ที่ออกจะชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน สรุปดังตาราง

หุ้นกู้ ชุดที่	อายุ	อัตรา ดอกเบี้ย	มูลค่า (ล้านบาท)	ผลการจองซื้อ		ครบกำหนด ไถ่ถอน
				มูลค่า (ล้านบาท)	จำนวนผู้จอง	
1	7 ปี	6.70%	1,500	1,500	967 ราย	ปี 2555
2	10 ปี	7.35%	2,000	2,000	897 ราย	ปี 2558
3	15 ปี	7.50%	1,500	1,800	9 ราย	ปี 2563
4	20 ปี	7.99%	4,500	5,000	16 ราย	ปี 2568
รวมมูลค่า			9,500	10,300	1,889 ราย	

หุ้นกู้ของบริษัท เอสพีวีฯ ที่ออกในครั้งนี้ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ระดับสูงสุด คือ ที่ระดับ AAA(thai) จากบริษัท ฟิทช์ เรตติ้ง (ประเทศไทย) จำกัด และที่ระดับ AAA จากบริษัท ทริส เรตติ้ง จำกัด ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือสูงสุดของตราสารหนี้ในระบบการเงินของประเทศไทย และได้รับคัดเลือกให้เป็น “Best Thailand Deal of the Year 2005” จาก นิตยสาร Finance Asia (สิ่งที่ส่งมาด้วย 10)

3.4.3 การขึ้นทะเบียนในตลาดรอง

- สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (Thai BMA) ได้รับหุ้นกู้ของบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด (บริษัทเอสพีวีฯ) เป็นตราสารหนี้ขึ้นทะเบียน ตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม 2548 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 11)
- คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้รับหุ้นกู้ของบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด (บริษัทเอสพีวีฯ) เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และให้เริ่มทำการซื้อขายในตลาดตราสารหนี้ ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ตั้งแต่วันที่ 26 ธันวาคม 2548 เป็นต้นไป (สิ่งที่ส่งมาด้วย 12)

4. ประเด็นที่น่าสนใจ

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้ว เห็นควรเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบผลการดำเนินงาน โครงการ ศูนย์ราชการฯ และสัญญาที่กรมธนารักษ์จัดทำไว้กับ ธพส. ซึ่งมีผลผูกพันงบประมาณรายจ่ายข้ามปี ตามข้อ 3.4.1 รวม 30 ปี ซึ่งเป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ 25 พฤษภาคม 2547 โดยให้สำนักงานประมาณ รับผิดชอบดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไปด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายทง พิทยะ)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

กรมธนารักษ์

สำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร

โทร. 0 2278 2426, 0 2618 6328

โทรสาร 0 2279 8410

ด่วนที่สุด
ที่ นร ๐๕๐๔/พ๕๔๔

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
ทำเนียบรัฐบาล กทม. ๑๐๓๐๐

๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๗

เรื่อง การดำเนินงานโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ

เรียน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

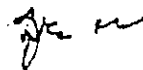
อ้างถึง หนังสือกระทรวงการคลัง ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๓๑๓/๘๓๓๗ ลงวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๕๗

ตามที่ได้เสนอเรื่อง การดำเนินงานโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ
ไปเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาเมื่อวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๕๗ ลงมติรับทราบ
การดำเนินงานโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่
๓๐ ธันวาคม ๒๕๕๖ และอนุมัติตามมติคณะกรรมการอำนวยการจัดระบบศูนย์ราชการ (กศร.) ครั้งที่
กศร. ๒/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๕๗ และให้ดำเนินการต่อไปได้ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ

จึงเรียนยืนยันมา ได้แจ้งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องตามบัญชีแนบท้ายทราบด้วยแล้ว

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุรชัย ภูประเสริฐ)

รองเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

สำนักบริหารการประชุมคณะรัฐมนตรี

โทร. ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๐๐ ต่อ ๓๒๔ - ๓๒๕

โทรสาร ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๖๕

lek๔-๐๙๔

ในการประชุมมีสาระสำคัญว่าขอความร่วมมือ ๓ ประการดังนี้

[illegible]

Figure 2: Simulated data for λ , σ^2 and μ for $\lambda = 0.001$, $\sigma^2 = 0.001$ and $\mu = 0.001$.

Figure 2: ความสัมพันธ์ระหว่าง β กับขนาดของประชากร N

ตัวอย่าง 4: งานก่อสร้างอาคารพาณิชย์ ๘, ฐานรับน้ำหนักแบบเสาเข็ม

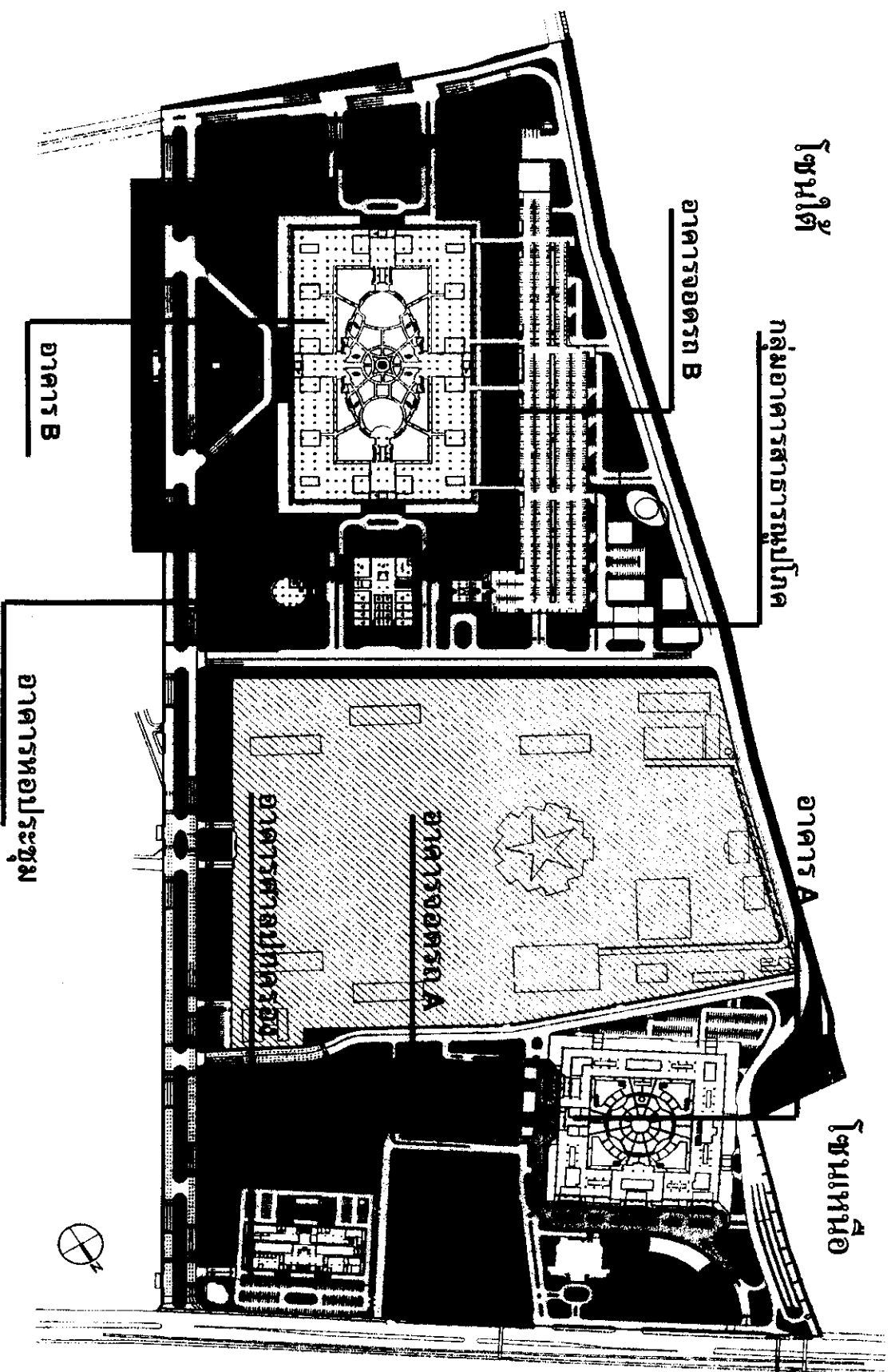
Figure 5: การก่อตัวของอนุภาคนาโน และอัตราการจับ

ឧទាហរណ៍ ១: ការបង្កើនការចូលរួមពីអ្នកប្រកាស

Figure 7: ការបង្កើនការប្រើប្រាស់ប្រព័ន្ធ (សេចក្តីជ្រាបបំផុត)

ကျေးဇူးတင်စွာ ဝမ်းသာစွာ နာမည်ကျော်

ආචාර්ය ඩී. ආනන්දකර්ම



ผังแม่บทของโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ

แสดงพื้นที่ก่อสร้างโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ

รายการ	จำนวนพื้นที่ (ตารางเมตร)	หมายเหตุ	
1. พื้นที่สำนักงาน	484,000	องค์ประกอบ	
		พื้นที่ทำงาน	484,000 ตารางเมตร
2. พื้นที่ส่วนกลางใช้งานร่วม	37,080	ห้องประชุม	19,850 ตารางเมตร
		ห้องอาหาร	17,230 ตารางเมตร
3. พื้นที่ธุรกิจ	27,650	พื้นที่ร้านค้า	16,510 ตารางเมตร
		ห้องพัก 200 ห้อง	7,440 ตารางเมตร
		ศูนย์นัดพบทางการ	1,700 ตารางเมตร
		ห้องเก็บพัสดุ	2,000 ตารางเมตร
4. พื้นที่จอดรถ	211,660	จอดรถบนอาคาร	7,450 คัน
		จอดรถบนดิน	3,000 คัน
5. พื้นที่เอนกประสงค์	89,760	ลานโล่งกลางอาคาร A&B	14,100 ตารางเมตร
		พื้นที่บริการร่วม	24,250 ตารางเมตร
		ห้องเครื่อง อาคารสาธารณูปโภค	48,910 ตารางเมตร
		เส้นทางเดินทำงานสาธารณูปโภค	2,500 ตารางเมตร
รวมพื้นที่ใช้งาน	760,390		
พื้นที่ทางสัญจร	129,710		
รวมพื้นที่โครงการฯ	979,860		

เอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าพื้นที่อาคารเลขที่ GCC-1/2548

ตารางแสดงจำนวนพื้นที่จัดสรรให้หน่วยงานใช้พื้นที่อาคาร โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ

ลำดับที่	รายชื่อหน่วยงาน	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)
ZONE A		
1	สำนักงานศาลปกครอง	56,540
	อาคาร A	
2	กระทรวงยุติธรรม	32,530
3	สำนักงานศาลยุติธรรมและศาล 4 หน่วยงาน	63,120
4	สำนักงานอัยการสูงสุด	37,200
5	สำนักงานศาลรัฐธรรมนูญ	17,150
	รวมพื้นที่ ZONE A	206,540
ZONE B		
	ที่ทำการกระทรวง	
6	กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา	7,370
7	กระทรวงการพัฒนากำลังคนและความมั่นคงของมนุษย์	18,620
8	กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	6,750
9	กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร	25,110
10	กระทรวงวัฒนธรรม	5,650
	ที่ทำการหน่วยงานอิสระตามรัฐธรรมนูญ	
11	สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน	29,100
12	สำนักงานคณะกรรมการการเลือกตั้ง	41,800
13	สำนักงานคณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ	10,500
14	สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภา	5,560
	ที่ทำการหน่วยงานราชการอื่นๆ	
15	กองวิทยากรภาค 1 และกองพิสูจน์หลักฐาน สำนักงานตำรวจแห่งชาติ	2,220
16	กองบังคับการตำรวจท่องเที่ยว	4,950
17	สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ	12,200
18	สำนักงานตำรวจสันติบาล	11,650
19	กรมการพัฒนากุมนาม	5,910
20	กรมที่ดิน	18,530
21	สถาบันพระปกเกล้า	7,820
22	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	15,470
23	สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค	4,050
24	สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ	8,480
25	สำนักงานพัฒนาเทคโนโลยีอวกาศและภูมิสารสนเทศ (องค์การมหาชน)	5,900
26	สำนักงานสถิติแห่งชาติ	10,400
27	สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ	5,010
28	สำนักงานหลักประกันสุขภาพแห่งชาติ	7,660
29	สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาระบบราชการ	6,750
30	สำนักงานคณะกรรมการ ป.ป.ช.	-
	รวมพื้นที่ ZONE B	277,460
รวมพื้นที่ ZONE A & B		484,000

โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ

ตารางสรุปพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

ลำดับที่	รายการ	พื้นที่ตามมติ ครร.			พื้นที่ออกแบบ		หมายเหตุ
		พื้นที่ใช้งาน	พื้นที่ทางสัญจร	รวม	พื้นที่ใช้งาน	พื้นที่ทางสัญจร	
1.	พื้นที่สำนักงาน (29 หน่วยงาน)	460,000	153,334	613,334	484,000	88,590	572,590
							- พื้นที่ใช้งานเดิมจากมติ ครร. เนื่องจากรวมห้องสมุดและห้องเก็บพัสดุเข้าไปในพื้นที่ของหน่วยงาน และเพิ่มพื้นที่ใช้งานตามความเหมาะสมในการใช้งานของหน่วยงาน
2.	พื้นที่ใช้งานรวม						- พื้นที่ทางสัญจรลดลง เนื่องจากอาคารออกแบบเป็นอาคารขนาดใหญ่ทำให้ประหยัดพื้นที่ทางสัญจรลงได้มาก
	2.1 ห้องสมุด	7,000	2,333	9,333	-	-	-
	2.2 ห้องประชุม	18,000	6,000	24,000	19,850	7,890	27,740
	2.3 ห้องอาหาร	17,000	-	17,000	-	-	17,230
	2.4 ห้องเก็บพัสดุ	7,000	2,333	9,333	-	-	-
3.	พื้นที่ธุรกิจ						
	3.1 พื้นที่ร้านค้า	16,000	5,300	21,300	16,510	4,950	21,460
	3.2 ห้องพัก	-	-	10,000	7,440	3,980	11,420
	3.3 ศูนย์สนับสนุนการ	-	-	1,500	-	-	1,700
	3.4 ห้องเก็บพัสดุ (ให้เช่า)	-	-	-	-	-	2,000
4.	อาคารจอดรถ	-	-	224,000	211,660	24,300	235,960
5.	พื้นที่เอนกประสงค์						
	5.1 ลานโถงกลางอาคาร A & B	-	-	-	-	-	14,100
	2.5 พื้นที่บริการร่วม ประกอบด้วยห้องต่างๆ เช่น ห้องน้ำ ห้องขยะ ห้องพนักงานขับรถ ฯลฯ	-	-	-	-	-	24,250
	2.6 ห้องเครื่องต่างๆ	-	-	-	-	-	48,910
	ห้องเครื่อง อาคารสาธารณูปโภค เป็นต้น	-	-	-	-	-	-
	2.6 เส้นทางเดินรถทางสาธารณูปโภค	-	-	-	-	-	2,500
	รวมพื้นที่ก่อสร้าง	-	-	929,800	-	-	979,860

หมายเหตุ พื้นที่ออกแบบคำนวณจากแบบก่อสร้าง (Final Design) ของ GCDC

แสดงพื้นที่ก่อสร้างโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ

รายการ	จำนวนพื้นที่ (ตารางเมตร)	หมายเหตุ
1. พื้นที่สำนักงาน	484,000	องค์ประกอบ พื้นที่ทำงาน 484,000 ตารางเมตร
2. พื้นที่ส่วนกลางใช้งานร่วม	37,080	ห้องประชุม 19,850 ตารางเมตร ห้องอาหาร 17,230 ตารางเมตร
3. พื้นที่ธุรกิจ	27,650	พื้นที่ร้านค้า 16,510 ตารางเมตร ห้องพัก 200 ห้อง 7,440 ตารางเมตร ศูนย์นัดพบการ 1,700 ตารางเมตร ห้องเก็บพัสดุ 2,000 ตารางเมตร
4. พื้นที่จอดรถ	211,660	จอดรถบนอาคาร 7,450 คัน จอดรถบนดิน 3,000 คัน
5. พื้นที่เอนกประสงค์	89,760	ลานโล่งกลางอาคาร A&B 14,100 ตารางเมตร พื้นที่บริการร่วม 24,250 ตารางเมตร ห้องเครื่อง อาคารสาธารณูปโภค 48,910 ตารางเมตร เส้นทางเดินทำงานสาธารณูปโภค 2,500 ตารางเมตร
รวมพื้นที่ใช้งาน	760,390	
พื้นที่ทางสัญจร	129,710	
รวมพื้นที่โครงการฯ	979,860	

เอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าพื้นที่อาคารเลขที่ GCC-1/2548

ตารางแสดงจำนวนพื้นที่จัดสรรให้หน่วยงานใช้พื้นที่อาคาร โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ

ลำดับที่	รายชื่อหน่วยงาน	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)
	ZONE A	
1	สำนักงานศาลปกครอง	56,540
	อาคาร A	
2	กระทรวงยุติธรรม	32,530
3	สำนักงานศาลยุติธรรมและศาล 4 หน่วยงาน	63,120
4	สำนักงานอัยการสูงสุด	37,200
5	สำนักงานศาลรัฐธรรมนูญ	17,150
	รวมพื้นที่ ZONE A	206,540
	ZONE B	
	ที่ทำการกระทรวง	
6	กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา	7,370
7	กระทรวงการพัฒนากำลังคนและความมั่นคงของมนุษย์	18,620
8	กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	6,750
9	กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร	25,110
10	กระทรวงวัฒนธรรม	5,650
	ที่ทำการหน่วยงานอิสระตามรัฐธรรมนูญ	
11	สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน	29,100
12	สำนักงานคณะกรรมการการเลือกตั้ง	41,800
13	สำนักงานคณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ	10,500
14	สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภา	5,560
	ที่ทำการหน่วยงานราชการอื่นๆ	
15	กองวิทยาการภาค1 และกองพิสูจน์หลักฐาน สำนักงานตำรวจแห่งชาติ	2,220
16	กองบังคับการตำรวจท่องเที่ยว	4,950
17	สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ	12,200
18	สำนักงานตำรวจสันติบาล	11,650
19	กรมการพัฒนาชุมชน	5,910
20	กรมที่ดิน	18,530
21	สถาบันพระปกเกล้า	7,820
22	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	15,470
23	สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค	4,050
24	สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ	8,480
25	สำนักงานพัฒนาเทคโนโลยีอวกาศและภูมิสารสนเทศ (องค์การมหาชน)	5,900
26	สำนักงานสถิติแห่งชาติ	10,400
27	สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ	5,010
28	สำนักงานหลักประกันสุขภาพแห่งชาติ	7,660
29	สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาระบบราชการ	6,750
30	สำนักงานคณะกรรมการ ป.ป.ช.	-
	รวมพื้นที่ ZONE B	277,460
	รวมพื้นที่ ZONE A & B	484,000

โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ

ตารางสรุปพื้นที่ก่อสร้างโครงการ



ลำดับที่	รายการ	พื้นที่ตามมติ กสร.			พื้นที่ออกแบบ			หมายเหตุ
		พื้นที่ใช้งาน	พื้นที่ทางสัญจร	รวม	พื้นที่ใช้งาน	พื้นที่ทางสัญจร	รวม	
1.	พื้นที่สำนักงาน (29 หน่วยงาน)	460,000	153,334	613,334	484,000	88,590	572,590	- พื้นที่สำนักงานเดิม กสร. เนื่องจากบริเวณที่ตั้งอยู่และพื้นที่ที่ขุดเข้าไปในพื้นที่ของหน่วยงาน และพื้นที่ที่สำนักงานความเหมาะสมในการใช้งานของหน่วยงาน - พื้นที่ทางสัญจรลดลง เนื่องจากการออกแบบเป็นอาคารขนาดใหญ่ทำให้พื้นที่ทางสัญจรลดลงได้มาก
2.	พื้นที่ใช้งานร่วม							
	2.1 ห้องสมุด	7,000	2,333	9,333	-	-	-	นำบริเวณพื้นที่สำนักงานเดิมจากคณะหน่วยงานไปใช้งานไม่สะดวกและเป็นปัญหาในการไม่มีผู้ดูแลห้องสมุดโดยตรงทุกหน่วยงานขอให้หน่วยงานไปรับไว้ในหน่วยงาน
	2.2 ห้องประชุม	18,000	6,000	24,000	19,850	7,890	27,740	ห้องประชุม พื้นที่จัดกิจกรรม และการสนับสนุนส่วนอื่นๆ พื้นที่สำนักงานและทางสัญจรพื้นที่เดิมที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ได้งบประมาณของโครงสร้างอาคาร
	2.3 ห้องอาหาร	17,000	-	17,000	-	-	17,230	Conceal สำหรับร้านอาหาร พื้นที่พื้นที่เดิมที่เดิมเคยมีขนาดของโครงสร้างอาคาร
	2.4 ห้องเก็บพัสดุ	7,000	2,333	9,333	-	-	-	นำไปรวมในพื้นที่สำนักงาน เนื่องจากเดิมหน่วยงานไม่สะดวกในการปฏิบัติงานร่วมกับ 2.1
3.	พื้นที่ธุรกิจ							
	3.1 พื้นที่ร้านค้า	16,000	5,300	21,300	16,510	4,950	21,460	พื้นที่ร้านค้าที่เช่า พื้นที่พื้นที่เดิมที่เดิมเคยมีขนาดของโครงสร้างอาคาร
	3.2 ห้องฝึก	-	-	10,000	7,440	3,980	11,420	ห้องฝึก 204 ห้อง พื้นที่พื้นที่เดิมที่เดิมเคยมีขนาดของโครงสร้างอาคาร และพื้นที่เดิมที่เดิมเคยมีพื้นที่เดิม
	3.3 ศูนย์ด้านบริการ	-	-	1,500	-	-	1,700	ห้องออกกำลังกาย ศูนย์เดิมที่เดิมเคยมีขนาดของโครงสร้างอาคาร
	3.4 ห้องเก็บพัสดุ (ให้เช่า)	-	-	-	-	-	2,000	ห้องเก็บพัสดุให้เช่าสำหรับเก็บพัสดุ-วัสดุภัณฑ์ของหน่วยงาน โดยซื้อพื้นที่เดิมที่เดิมเคยมีพื้นที่เดิม
4.	อาคารจอดรถ	-	-	224,000	211,660	24,300	235,960	ที่จอดรถภายในอาคาร รวมอาคารให้ประมาณ 7,450 คัน มากกว่าที่ที่กำหนดไว้คือ 7,000 คัน
5.	พื้นที่ออกแบบโครงสร้าง							
	5.1 สนามโกล์กอล์ฟ A & B	-	-	-	-	-	14,100	เป็นพื้นที่เดิมที่เดิมเคยมีขนาดของโครงสร้างอาคารปิด ทำให้เกิดลานโล่งตรงกลางสนามขนาดใหญ่
	2.5 พื้นที่บริการร่วม ประกอบด้วยห้องต่างๆ เช่น ห้องนำ ห้องขยะ ห้องพนักงานขับรถ ฯลฯ	-	-	-	-	-	24,250	เป็นพื้นที่เดิมที่เดิมเคยมีขนาดของโครงสร้างอาคารปิด ทำให้เกิดลานโล่งตรงกลางสนามขนาดใหญ่
	2.6 ห้องเครื่องต่างๆ	-	-	-	-	-	48,910	เป็นพื้นที่เดิมที่เดิมเคยมีขนาดของโครงสร้างอาคารปิด ทำให้เกิดลานโล่งตรงกลางสนามขนาดใหญ่
	2.6 เติมน้ำทางเดินที่ถนนสาธารณะ	-	-	-	-	-	2,500	ใกล้เคียงกับพื้นที่ทางสัญจรที่ลดลงไป
	รวมพื้นที่ก่อสร้าง	-	-	929,800	-	-	979,860	



สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์

19 พฤศจิกายน 2548

เรียน ประธานกรรมการ

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

ที่ กส.ย. 3432 /2548 เรื่อง การขออนุญาตเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่ตาม
โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

ตามที่บริษัทท่านได้ยื่นคำขออนุมัติโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ("โครงการฯ") ตามพระราชกำหนดนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ. 2540 ประกอบกับบริษัท ดีเอสพี จำกัด ("บริษัท เอสพีวี") ได้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหุ้นกู้ไม่มีประกันภายใต้โครงการฯ ดังกล่าวต่อผู้ลงทุนในกรณีทั่วไป (เสนอขายภายในระยะเวลา 3 ปีแรกของโครงการฯ และในปีที่ 20 ของโครงการฯ) และเสนอขายหุ้นกู้ด้วยสิทธิต่อผู้ลงทุนในกรณีที่ได้รับยกเว้น ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 32/2544 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่ ลงวันที่ 19 ตุลาคม 2544 โดยบริษัท เอสพีวี ได้มีหนังสือลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2548 ขอจดซื้อจำกัด การโอนหุ้นกู้ด้วยสิทธิข้างต้น รวมทั้งได้ขอผ่อนผันให้บริษัท เอสพีวี เสนอขายหุ้นกู้หลายชุดในหลายคราว ภายในระยะเวลา 3 ปี ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานขอเรียน ดังนี้

1. สำนักงานพิจารณาแล้ว อนุมัติโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ตามที่บริษัทท่านขอไป พร้อมทั้งได้จดทะเบียนรับบริษัท เอสพีวี เป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจตามโครงการฯ ดังกล่าว ซึ่งจะมีผลให้บริษัท เอสพีวี ได้รับอนุญาตให้เสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่ตามโครงการฯ ดังกล่าวด้วย
2. สำนักงานผ่อนผันให้บริษัท เอสพีวี เสนอขายหุ้นกู้ได้หลายรุ่นในหลายคราวภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่อนุมัติโครงการฯ ตามที่บริษัท เอสพีวี ขอไป ทั้งนี้ โดยการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่ในแต่ละรุ่นจะต้องไม่ส่งผลให้อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายไปในรุ่นก่อนหน้านั้น ลดลง และจะต้องมีลำดับการชำระหนี้ สิทธิและประโยชน์อื่นใดที่เท่าเทียม (pari passu) กันทุกรุ่น (ไม่รวมหุ้นกู้ด้อยสิทธิ)

3. สำนักงานได้จัดซื้อจำกัดการโอนหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่บริษัท เอสพีวีฯ ยื่นคำขออนุญาต
ข้างต้นว่า หุ้นกู่ดังกล่าวจะโอนแก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงจำนวนไม่เกิน 10 ราย โดยกระนั้นจำนวนผู้ถือ
หุ้นกู่ จะต้องนับเฉพาะผู้ถือหุ้นกู่ที่แท้จริงเท่านั้น ทั้งนี้ การโอนหุ้นกู่ในทอดใด ๆ ตลอดจนอายุหุ้นกู่ต้องไม่ทำให้
ผู้ถือหุ้นกู่เป็นบุคคลอื่น ซึ่งไม่ใช่ผู้ลงทุนตามที่ได้จัดซื้อจำกัดการโอนไว้กับสำนักงาน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

๕ - ๗ - ~

(นายธีระชัย ภูวนาถนรานุบาล)

เลขาธิการ

ฝ่ายวิจัยและยุทธศาสตร์

โทร. 0-2263-6117

โทรสาร 0-2263-6372

สำเนาเรียน ประธานกรรมการ บริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด



สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

19 พฤศจิกายน 2548

เรียน ประธานกรรมการ

บริษัท ดีเอสพี จำกัด (มหาชน)

ที่กลต.ย. 3539 /2548 เรื่อง การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูล
และร่างหนังสือชี้ชวน

ตามที่สำนักงานได้รับแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน ("แบบแสดงรายการข้อมูล") สำหรับการเสนอขายหุ้นกู้ต่อผู้ลงทุนทั่วไปจำนวน 4 ชุด คือ (1) "หุ้นกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ของบริษัท ดีเอสพี จำกัด ครั้งที่ 1/2548 ชุดที่ 1 อายุ 7 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2555" (2) "หุ้นกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ของบริษัท ดีเอสพี จำกัด ครั้งที่ 1/2548 ชุดที่ 2 อายุ 10 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2558" (3) "หุ้นกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ของบริษัท ดีเอสพี จำกัด ครั้งที่ 1/2548 ชุดที่ 3 อายุ 15 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2563" และ (4) "หุ้นกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ของบริษัท ดีเอสพี จำกัด ครั้งที่ 1/2548 ชุดที่ 4 อายุ 20 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2568" ตลอดจนเอกสารหลักฐานประกอบแบบแสดงรายการข้อมูล ของบริษัทท่านเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2548 โดยที่แบบแสดงรายการข้อมูล ดังกล่าวยังมีรายละเอียดไม่ครบถ้วนอย่างน้อยในเรื่องการจัดสรรหลักทรัพย์ที่เสนอขาย นั้น

สำนักงานได้รับข้อมูลดังกล่าว พร้อมทั้งค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล ส่วนที่เหลือ ตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2548 ซึ่งจะส่งผลให้แบบแสดงรายการข้อมูล ดังกล่าวมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 18 พฤศจิกายน 2548 เป็นต้นไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายประเวช อองอาจสิทธิกุล)

ผู้ช่วยเลขาธิการอาวุโส

เลขาธิการแทน

ฝ่ายวิจัยและยุทธศาสตร์

โทร. 0-2695-9980

โทรสาร 0-2695-9905

สำนักงานเรียน ประธานกรรมการ บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด



(ท.อ. ๕)

หนังสือสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้างมีกำหนดสามสิบปี

(นางศิริรัตน์ อุชาติ)

นักวิชาการที่ดิน 6

ทะเบียนดิน 2548

ที่ดิน

ตำบล ห้วยสองห้อง

หมู่ที่

เล่ม

อำเภอ หลักสี่

หน้า

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

สารบบเลขที่

จำนวนที่ดิน ไร่ งาน วา

อาคารโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ เลขที่ 120 ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่

12096.301.277.276.12100.12101.268.272.239.240.278.292.291.11784.281.11787.11786.11785

โฉนดเลขที่ (โฉนดเลขที่) กรมสิทธิของกระทรวงการคลัง

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 30 เดือน ธันวาคม พุทธศักราช 2548

ณ ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ระหว่าง { บริษัท ธารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด } ให้เช่า อายุ { } ปี สัญชาติ ไทย
(โดยนางจิร ภา วังศรีธรรมธรณ์ แทน)

บุตร { } อยู่ที่บ้าน อาคารธารักษ์ ชั้น 7 เลขที่ { } หมู่ที่ { }
ตำบล สามเสนใน อำเภอ พญาไท จังหวัด กรุงเทพมหานคร

กับ { กรมธารักษ์ } เช่า อายุ { } ปี สัญชาติ ไทย
(โดยนางสาวอัญชลี พันธารักษ์ แทน)

บุตร { } อยู่ที่บ้าน อาคารธารักษ์ เลขที่ { } หมู่ที่ { }
ตำบล สามเสนใน อำเภอ พญาไท จังหวัด กรุงเทพมหานคร

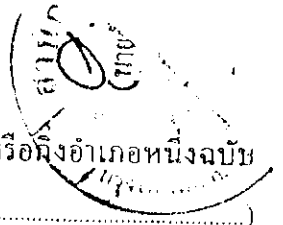
ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ ให้เช่า ยอม ให้เช่า ซึ่งกล่าวข้างบนนี้
ในราคา 32,264,828.112 บาท (สามหมื่นสองพันสองร้อยหกสิบสี่บาทแปดสิบสองหมื่นแปดพันหนึ่งร้อย

สิบสองบาทถ้วน)
ข้อ ๒. ผู้ ยอมรับ ตามที่กล่าวในข้อ ๑. นั้นจาก

บริษัท ธารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

ข้อ ๓. เช่าพื้นที่ในอาคารตามโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่ 484.00 ตารางเมตร
เพื่อให้หน่วยงานต่าง ๆ ของรัฐ ใช้เป็นสถานที่ปฏิบัติงาน มีกำหนดเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2551 ถึงวันที่
30 มิถุนายน 2581 ชำระค่าเช่าเป็นรายปี รายละเอียดในการชำระค่าเช่าและข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาต่อทำ



หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอหนึ่งฉบับ
ผู้.....ถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ
ไว้เป็นสำคัญ

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า) 24 พ.ย. 2548
(ลงลายมือชื่อผู้เช่า) 24 พ.ย. 2548
(ลงลายมือชื่อพยาน) นายกิตติพงษ์ งามบุญ
(ลงลายมือชื่อพยาน) นายสุวิทย์ งามบุญ
วงชื่อ..... พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
นายศักดิ์ เขกอินทรมาศ
ตำแหน่ง..... เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาคลองเมือง
ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

สำเนาถูกต้อง
(นางศิริรัตน์ อุชาติ)
นักวิชาการที่ดิน 6

นางสาวสุวิทย์ งามบุญ
ผู้เขียน
ผู้ตรวจ

สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร

สัญญาเลขที่ GCC - 1/2548

สัญญานี้ทำขึ้น ณ กรมธนารักษ์ เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2548 ระหว่าง บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ณ สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ อาคารกรมธนารักษ์ ชั้น 7 ซอยอารีสัมพันธ์ ถนนพระราม 6 ตำบล/แขวง สามเสนใน อำเภอ/เขต ญาไท จังหวัด กรุงเทพมหานคร โดย นายวิมล จันทร์จิราวุฒิกุล ผู้รับมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2548 แทนท้ายสัญญานี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ กรมธนารักษ์ โดย นายเทวัญ วิจิตะกุล ตำแหน่งรองอธิบดีกรมธนารักษ์ ผู้รับมอบอำนาจตามคำสั่งกรมธนารักษ์ที่ 1/2547 ลง ณ วันที่ 5 มกราคม พ.ศ. 2547 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2547 อนุมัติให้กระทรวงการคลังจัดทำ โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานครขึ้นในที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนราชพัสดุที่ กท.4535, 4515, 2517, 4518, 4520, 4531, 4521, 4522, 4523, 4524, 4525, 0469, 0497, 0498, 4530, 0499, 0501 และ 0502 ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “โครงการ” เพื่อให้จัดสร้างสถานที่ปฏิบัติงานของหน่วยงานต่างๆ ของรัฐโดยไม่ใช้เงินงบประมาณแผ่นดินในการก่อสร้าง แต่จะใช้วิธีการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ กระทรวงการคลังจึงได้จัดตั้งบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ขึ้น เพื่อเป็นหน่วยงานในการดำเนินการเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อก่อสร้างอาคารและบริหาร โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์” โดยผู้เช่าจะเช่าพื้นที่อาคารจากผู้ให้เช่าแทนทุกหน่วยงานในโครงการ

เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ดังกล่าว ผู้ให้เช่าได้จัดตั้งบริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด ขึ้น (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “บริษัท”) เพื่อระดมทุนจากประชาชน และผู้ให้เช่าได้เช่าที่ดินจากกระทรวงการคลังเพื่อลงทุนก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามโครงการบนที่ดินราชพัสดุ ตามสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ เลขที่ 6-กท-1/2548 ลงบับลงวันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2548 และเพื่อบริหารอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ตามสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อบริหารอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ เลขที่ 6-กท-2/2548 ลงบับลงวันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2548 โดยผู้ให้เช่าจะให้ผู้เช่าเช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เพื่อกำหนดพื้นที่อาคารจัดให้หน่วยงานต่างๆ ของรัฐใช้เป็นสถานที่ปฏิบัติงานต่อไปตามโครงการ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะรวมเรียกอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวว่า “อาคาร”

ก. สหฯ

คู่สัญญาได้ตระหนักเป็นอย่างดีว่าการเช่าพื้นที่อาคารตามสัญญานี้เป็นปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จในการที่จะออกหุ้นกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ดังนั้น คู่สัญญาตกลงและยอมรับว่าสัญญานี้มิได้เป็นเพียงสัญญาต่างตอบแทนเท่านั้น หากแต่มีเจตนาที่จะให้ความคุ้มครองประชาชนผู้ถือหุ้นกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ด้วย

คู่สัญญาได้ตกลงกันมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่อาคารในโครงการจำนวนเนื้อที่ 484,000 ตารางเมตร เพื่อให้ผู้เช่าสามารถนำพื้นที่อาคารดังกล่าวจัดให้หน่วยงานต่างๆ ของรัฐใช้เป็นสถานที่ปฏิบัติงาน มีกำหนดเวลา 30 (สามสิบ) ปี นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2581 และตกลงให้ผู้เช่ามีสิทธิใช้ประโยชน์บนที่ดินที่ต่อเนื่องกับอาคารนั้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้พื้นที่อาคารตามสัญญานี้เท่านั้น ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกที่ดินดังกล่าวว่า "ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคาร" ปรากฏตามรูปแผนที่แสดงที่ตั้งอาคาร แบบแปลนอาคาร และพื้นที่ที่เป็นที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคาร แนบท้ายสัญญานี้

แผนที่แสดงที่ตั้งอาคาร แบบแปลนอาคารและพื้นที่ที่เป็นที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารดังกล่าว ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ ความใดในเอกสารแนบท้ายสัญญาที่ขัดแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

ข้อ 2. ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าพื้นที่อาคารตามข้อ 1 ในอัตราค่าเช่าดังต่อไปนี้

ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2556 ค่าเช่าเดือนละ 144 บาท (หนึ่งร้อยสี่สิบสี่บาทถ้วน) ต่อหนึ่งตารางเมตร คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 836,352,000 บาท (แปดร้อยสามสิบล้านสามแสนห้าหมื่นสองพันบาทถ้วน) ต่อปี

ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2561 ค่าเช่าเดือนละ 158.40 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบแปดบาทสี่สิบสตางค์) ต่อหนึ่งตารางเมตร คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 919,987,200 บาท (เก้าร้อยสิบเก้าล้านเก้าแสนแปดหมื่นเจ็ดพันสองร้อยบาทถ้วน) ต่อปี

ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2566 ค่าเช่าเดือนละ 174.24 บาท (หนึ่งร้อยเจ็ดสิบสี่บาทยี่สิบสี่สตางค์) ต่อหนึ่งตารางเมตร คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,011,985,920 บาท (หนึ่งพันสิบเอ็ดล้านเก้าแสนแปดหมื่นห้าพันเก้าร้อยยี่สิบบาทถ้วน) ต่อปี

ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2571 ค่าเช่าเดือนละ 191.664 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบเอ็ดจุดหกหกสี่บาท) ต่อหนึ่งตารางเมตร คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,113,184,512 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยสิบสามล้านหนึ่งแสนแปดหมื่นสี่พันห้าร้อยสิบสองบาทถ้วน) ต่อปี

ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2576 ค่าเช่าเดือนละ 210.8304 บาท (สองร้อยสิบจุดแปดสามศูนย์สี่บาท) ต่อหนึ่งตารางเมตร คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,224,502,963.20 บาท (หนึ่งพันสองร้อยยี่สิบล้านห้าแสนสองพันเก้าร้อยหกสิบสามบาทยี่สิบสตางค์) ต่อปี

น. 514

ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2576 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2581 ค่าเช่าเดือนละ 231,9134 บาท (สองร้อยสามสิบเอ็ดจุดเก้าหนึ่งสามสี่บาท) ต่อหนึ่งตารางเมตร คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,346,953,027.20 บาท (หนึ่งพันสามร้อยสี่สิบหกล้านเก้าแสนห้าหมื่นสามพันยี่สิบเจ็ดบาทยี่สิบสตางค์) ต่อปี

ข้อ 3. ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ 2 เป็นรายปี โดยในปีแรกจะชำระในวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 และในปีต่อไป จะชำระภายในวันที่ 10 กรกฎาคม ของทุกปีแก่ผู้ให้เช่า ที่ทำการของผู้ให้เช่า

ในกรณีที่วันที่ 10 กรกฎาคม ของปีใดตรงกับวันหยุดทำการของผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าภายในวันทำการสุดท้ายของผู้ให้เช่าก่อนวันที่ 10 กรกฎาคม ของปีนั้น

ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า โดยไม่คำนึงว่าการก่อสร้างอาคารจะแล้วเสร็จหรือไม่ และ/หรือผู้ให้เช่าจะสามารถส่งมอบพื้นที่อาคารให้แก่ผู้เช่าได้หรือไม่ และ/หรือไม่ว่าด้วยเหตุผลใด ๆ ก็ตาม ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ หรือเงินกู้หรือตราสารหนี้อื่นใดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือชำระหนี้ผู้กู้ดังกล่าว ได้รับชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย รวมถึงหนี้สินอื่นใดที่มีขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ เงินกู้ หรือตราสารหนี้ดังกล่าวจนครบถ้วน

ในกรณีที่การก่อสร้างอาคารบางส่วนแล้วเสร็จก่อนวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 การส่งมอบการครอบครองและการใช้ประโยชน์ในพื้นที่อาคารส่วนที่แล้วเสร็จดังกล่าว จะเป็นไปตามข้อตกลงระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า หรือระหว่างผู้ให้เช่าและหน่วยงานผู้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่อาคารส่วนดังกล่าว ซึ่งแยกต่างหากจากสัญญา

ข้อ 4. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะต้องดำเนินการจดทะเบียนการเช่าพื้นที่อาคารตามสัญญา ณ สำนักงานที่ดินภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับหมายเลขอาคารจากหน่วยงานราชการ แต่ทั้งนี้ การจดทะเบียนดังกล่าวจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2551

ข้อ 5. ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ดังต่อไปนี้

5.1 ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา ผู้ให้เช่าจะจัดให้มีการเอาประกันภัยสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท หรือการประกันวินาศภัยโดยคุ้มครองสรรพภัย (All Risks) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) กับบริษัทประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับของผู้เช่า โดยให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันและเป็นผู้รับประโยชน์

วงเงินประกันของการเอาประกันภัยสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท หรือการประกันวินาศภัยโดยคุ้มครองสรรพภัย (All Risks) ในแต่ละช่วงเวลาจะต้องไม่ต่ำกว่ามูลค่าทดแทนในการจัดสร้างและ/หรือจัดหาอาคาร (Replacement Value) และวงเงินประกันของการเอาประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) ในแต่ละช่วงเวลาจะต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 100 (หนึ่งร้อย) ของอัตราค่าเช่ารายปีตามสัญญา

ผู้ให้เช่าจะต้องส่งสำเนาสัญญาหรือกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวมาให้แก่ผู้เช่าภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าส่งมอบพื้นที่อาคารให้แก่ผู้เช่า

น. ธีร...

5.2 ในการก่อสร้างอาคารตามโครงการ ผู้ให้เช่าจะต้องจัดให้มีการเอาประกันภัยสำหรับการก่อสร้างล่าช้าไม่แล้วเสร็จภายในวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 กับบริษัทประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับของผู้เช่า โดยให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกัน และผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ แต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่าค่าเช่าในข้อ 2 ตามจำนวนพื้นที่ก่อสร้างที่ยังไม่แล้วเสร็จ

5.3 ในกรณีที่อาคารถูกทำลายเสียหายเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่อาคารได้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ผู้ให้เช่าจะต้องจัดหาสถานที่อื่นให้ผู้เช่าใช้ประโยชน์แทนพื้นที่อาคารที่เสียหายโดยไม่ชักช้า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง และผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการซ่อมแซมอาคารให้คืนดังเดิมเพื่อให้ผู้เช่ากลับมาครอบครองและใช้ประโยชน์ในพื้นที่อาคารได้โดยเร็ว

ข้อ 6. ผู้เช่ามีหน้าที่ดังต่อไปนี้

6.1 ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าจะต้องลงนามในสัญญาบริการ และสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ภายใต้โครงการกับผู้ให้เช่า

6.2 ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่กระทำ หรืออนุญาตให้มีการกระทำใด ๆ อันจะทำให้หรืออาจทำให้การประกันภัยของอาคารต้องถูกยกเลิกได้

6.3 ผู้เช่าจะไม่ทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงส่วนใดๆ ของอาคารอันเป็นการทำให้อาคารได้รับความเสียหายหรือเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญของอาคาร เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

(ก) เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติงานตามปกติของหน่วยงานต่างๆ ของรัฐแต่ต้องไม่กระทบต่อโครงสร้างของอาคาร หรือ

(ข) ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือล่วงหน้าจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะพิจารณาการให้ความยินยอมโดยไม่ชักช้า และจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

การแก้ไขเปลี่ยนแปลงส่วนใดๆ ในอาคารอันมีลักษณะติดต่องานที่ติดต่อกันในอาคารให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าทดแทนใดๆ ทั้งสิ้น

ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงส่วนใดๆ ในอาคารตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอื่นใด หรือเป็นการผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือกฎระเบียบอื่นใดของทางราชการ ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายแต่เพียงฝ่ายเดียว ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการนั้นไปก่อน ผู้เช่าตกลงชำระค่าเสียหายดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

6.4 ผู้เช่าตกลงจะดูแลรักษาพื้นที่อาคารเสมือนกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเองตลอดจนดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมเล็กน้อยและดูแลรักษาพื้นที่อาคารตามปกติ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

๓. ๕๘๗๖.

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ผู้ให้เช่าอาจบอกกล่าวให้ผู้เช่าดำเนินการดังกล่าว หากผู้เช่าไม่ดำเนินการดังกล่าวภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะเข้าไปหรือให้บุคคลอื่นเข้าไปในพื้นที่อาคารเพื่อดำเนินการปรับปรุง ซ่อมแซม ได้เอง โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระค่าใช้จ่ายใดๆ อันสมควรที่เกิดขึ้นจากการนั้นไปก่อน ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

6.5 ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่า หรือผู้แทนเข้าไปตรวจสอบสถานที่อาคาร และอุปกรณ์ต่างๆ ในอาคารได้เสมอ โดยผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

6.6 ในกรณีที่การก่อสร้างอาคารล่าช้าหรืออาคารถูกทำลายเสียหาย ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ผู้เช่ายังคงต้องชำระค่าเช่าตามสัญญา

ข้อ 7. ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่ารับรองแก่ผู้ให้เช่าว่า

7.1 ผู้เช่าจะใช้และครอบครองพื้นที่อาคารภายใต้วัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้เท่านั้น

7.2 ผู้เช่าจะปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวกับการใช้อาคารและที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารที่ผู้ให้เช่ากำหนดโดยเคร่งครัด และผู้เช่าจะดูแลมิให้บริวาร ตัวแทน หรือลูกจ้างของผู้เช่ากระทำการใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนระเบียบ ข้อบังคับดังกล่าวของผู้ให้เช่า

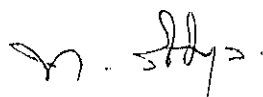
ข้อ 8. ในวันทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่ารับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการที่ผู้ให้เช่าเข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญานี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่ผู้ให้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

ข้อ 9. คู่สัญญาตกลงว่า

9.1 ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าสามารถนำสิทธิการเช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลอื่น หรือโอนสิทธิการเช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลอื่น โดยผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะพิจารณาการให้ความยินยอม โดยไม่ชักช้า และจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้ความยินยอมในการ โอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วง ผู้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าตามสัญญานี้จนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า

9.2 ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ได้นำสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ออกให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าให้บุคคลอื่นตามข้อ 9.1 แต่เป็นกรณีที่ผู้เช่าจัดสรรพื้นที่อาคารให้แก่บุคคลอื่น ที่ไม่ใช่หน่วยงานต่างๆ ของรัฐ เข้ามาใช้ประโยชน์ หรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ ที่จะทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเข้ามาใช้ประโยชน์ในพื้นที่อาคารแทน



ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า แต่ผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วัน

9.3 ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการ โอนสิทธิการรับเงินค่าเช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนตามสัญญานี้ให้แก่ บริษัท หรือนิติบุคคลอื่นที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าเห็นชอบ ตามสัญญา โอนสิทธิเรียกร้องที่จะทำขึ้นระหว่าง ผู้ให้เช่า กับ บริษัทหรือนิติบุคคลอื่นดังกล่าวตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยผู้เช่ายินยอมต่อการ โอนสิทธิ ดังกล่าวโดยไม่มีเงื่อนไขและไม่อาจเพิกถอนได้ และผู้เช่าตกลงที่จะลงนามในหนังสือยินยอมการ โอนสิทธิการรับ เงินค่าเช่า เพื่อให้บริษัทหรือนิติบุคคลอื่น สามารถดำเนินการออกหุ้นกู้ได้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็น หลักทรัพย์ หรือสามารถกู้เงินหรือออกตราสารหนี้อื่นใดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือเพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ดังกล่าว

ข้อ 10. ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตาม สัญญานี้ ผู้เช่าตกลงชำระเบี้ยปรับให้แก่ผู้ให้เช่า ในอัตราร้อยละ 1.5 (หนึ่งจุดห้า) ต่อเดือน ของเงินที่ค้างชำระ ดังกล่าว นับแต่วันที่ผู้เช่าผิดนัด จนถึงวันที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วน

ข้อ 11. ผู้ให้เช่าตกลงจะชำระค่าภาษี ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ เกี่ยวข้องกับการเช่าตามสัญญา หรือตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในวันทำสัญญานี้

ในกรณีที่มีการเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มจากการเช่าพื้นที่อาคาร หรือมีการเรียกเก็บค่าภาษี ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ เพิ่มขึ้นจากที่กล่าวไว้ในวรรคแรก ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบชำระเงินส่วนที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวเอง ทั้งหมด

ข้อ 12. ในกรณีที่อาคารถูกทำลายเสียหายเพราะเหตุสุดวิสัย ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ ในพื้นที่อาคารได้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ผู้ให้เช่าจะต้องจัดหาสถานที่อื่นให้ผู้เช่าใช้ประโยชน์แทนพื้นที่อาคารที่ เสียหายโดยไม่ชักช้า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง และจะต้องดำเนินการซ่อมแซมอาคารให้คืนดังเดิมเพื่อให้ผู้เช่า กลับมาครอบครองและใช้ประโยชน์ในพื้นที่อาคารได้โดยเร็ว

คู่สัญญาตกลงว่า ในกรณีที่อาคารถูกทำลายเสียหาย ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน อันเนื่องมาจาก เหตุสุดวิสัย ผู้เช่ายังคงต้องชำระค่าเช่าตามสัญญา

เพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ “เหตุสุดวิสัย” หมายถึงเหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิด ภัยพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ แม้ทั้งบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตาม สมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น

ข้อ 13. คู่สัญญาตกลงว่า

13.1 ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงทันทีเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

13.2 ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้แต่ห้ามมิให้บอกเลิกสัญญานี้ก่อนที่หุ้นกู้ตามโครงการ แปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ หรือหุ้นกู้หรือตราสารหนี้อื่นใดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือเพื่อชำระหนี้หุ้นกู้

ก. สกย.

ดังกล่าว ได้มีการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยรวมถึงหนี้สินอื่นใดที่มีขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ เงินกู้ หรือตราสารหนี้ดังกล่าวจนครบถ้วนแล้ว

13.3 ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใด เว้นแต่การผิดนัดชำระค่าเช่า จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมชำระค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญานั้นให้แก่ผู้ให้เช่าโดยสิ้นเชิงภายในกำหนด 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาเกินกำหนด 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันครบกำหนดชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าอาจบอกเลิกสัญญาโดยผู้เช่ายินยอมที่จะชำระค่าเช่า เบี้ยปรับพร้อมค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่านั้นให้แก่ผู้ให้เช่า เพื่อให้หุ้นกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ หรือเงินกู้หรือตราสารหนี้อื่นใดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือเพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ดังกล่าว ได้รับชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย รวมถึงหนี้สินอื่นใดที่มีขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ เงินกู้ หรือตราสารหนี้ดังกล่าวจนครบถ้วน

13.4 ผู้เช่าตกลงจะไม่หักกลบลบหนี้ใดๆ ที่ผู้ให้เช่า บริษัท หรือนิติบุคคลอื่นในกรณีที่มีการโอนสิทธิการรับเงินค่าเช่าตามข้อ 9.3 เป็นหนี้ผู้เช่า กับค่าเช่าที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่า หรือบริษัท หรือนิติบุคคลดังกล่าว

ข้อ 14. ภายหลังจากที่สัญญานี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ เว้นแต่สิ้นสุดลงเนื่องจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าต้องส่งมอบพื้นที่อาคารรวมทั้งส่วนตกแต่งต่อเติมในสภาพที่ดีคืนให้แก่ผู้ให้เช่าทันที นับแต่วันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าพบว่าอาคารได้รับความเสียหายอันเนื่องมาจากความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าตกลงที่จะซ่อมแซมอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดี หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระค่าใช้จ่ายใดๆ ตามสมควรที่เกิดขึ้นจากการซ่อมแซมอาคารนั้นไปก่อน ผู้เช่าตกลงชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวคืนแก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วนทันทีที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ข้อ 15. หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญานี้ที่เป็น โฆษะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงกันดังนี้

15.1 ข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่เป็น โฆษะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญานี้ ไม่มีผลกระทบหรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและ/หรือข้อตกลงอื่นๆ ที่ยังคงสมบูรณ์อยู่ในสัญญานี้

15.2 ร่วมกันแก้ไขข้อความและข้อตกลงที่เป็น โฆษะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

ข้อ 16. ในกรณีที่มีข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งเกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงที่จะปรึกษาหารือร่วมกันเพื่อกำหนดแนวทางในการยุติข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งดังกล่าวโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าบรรดาข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อนหน้าที่ของผู้เช่าในอันที่จะต้องชำระค่าเช่าตามสัญญานี้แต่ประการใด เพื่อให้หุ้นกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ หรือ

ท. สดย.

เงินกู้หรือตราสารหนี้อื่นใดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือเพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ดังกล่าว ได้รับชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย รวมถึงหนี้สินอื่นใดที่มีขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ เงินกู้ หรือตราสารหนี้ดังกล่าวจนครบถ้วน

ข้อ 17. การแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงใดๆ ในสัญญานี้ ต้องทำเป็นหนังสือ เว้นแต่การแก้ไขเพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่จะมีผลเป็นการลดอัตราค่าเช่า หรือเปลี่ยนแปลงกำหนดเวลาในการชำระค่าเช่า หรือสิทธิอื่นใดในการรับเงินค่าเช่า หรือระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ คู่สัญญาจะกระทำได้อีกต่อเมื่อหุ้นกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ หรือเงินกู้หรือตราสารหนี้อื่นใดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือเพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ดังกล่าว ได้มีการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยรวมถึงหนี้สินอื่นใดที่มีขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ เงินกู้ หรือตราสารหนี้ดังกล่าวจนครบถ้วนแล้ว

ข้อ 18. คำบอกกล่าวใดๆ ที่จะต้องส่งให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่ดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้ หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะ ได้แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือ คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โทรสาร หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ และให้ถือว่ามีผลใน

18.1 วันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นหนังสืออื่น ในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือ

18.2 เวลาที่ส่งโดยทางโทรพิมพ์ โทรสาร หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์นั้น

หากส่งให้กับผู้ให้เช่า

บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

ที่อยู่ อาคารกรมธนารักษ์ ชั้น 7 ซอยอารีสัมพันธ์ ถนนพระรามหก
แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02-298-5890-3

โทรสาร 02-298-5894

จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ dadco@treasury.go.th

หากส่งให้กับผู้เช่า

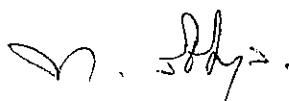
กรมธนารักษ์

ที่อยู่ อาคารกรมธนารักษ์ ซอยอารีสัมพันธ์ ถนนพระรามหก
แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02-278-2426

โทรสาร 02-279-8410

จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ bsp@treasury.go.th



ข้อ 19. การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือมีความล่าช้าใด ๆ ในการใช้สิทธิภายใต้ สัญญานี้ มิให้ถือว่าเป็นการละสิทธิหรือจำกัดการใช้สิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและคู่สัญญาต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ และนำไปเป็นหลักฐานในการจดทะเบียนอีกหนึ่งฉบับ



บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

ลงชื่อ _____ ผู้ให้เช่า
(นายวิมล จันทรจิราวสุตกุล)

กรมธนารักษ์

ลงชื่อ _____ ผู้เช่า
(นายเทวัญ วิชิตะกุล)

ลงชื่อ _____ พยาน
(ดร.พิเศษฐ อาริยวัฒน์)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นายจเรรัฐ ปิงคลาศัย)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นายสมชาย จิโนดม)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นายโสภณ รุ่งเรืองผล)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นายอำนาจ ปรีมนวงศ์)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นางสาวสมรัก ตั้งในคุณธรรม)

เอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1

แผนที่แสดงที่ตั้งอาคาร แบบแปลนอาคารและพื้นที่ที่เป็นที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคาร

ก. สหฯ

สัญญาบริการ

สัญญาเลขที่ GCC - 2/2548

สัญญานี้ทำขึ้น ณ กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2548 ระหว่างบริษัท ธารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ณ สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ อาคารกรมธนารักษ์ ชั้น 7 ซอยอารีสัมพันธ์ ถนน พระราม 6 ตำบล/แขวง สามเสนใน อำเภอ/เขต พญาไท จังหวัด กรุงเทพมหานคร โดย นายวิมล จันทร์จิราวุตกุล ผู้รับมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2548 แทนท้ายสัญญานี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้บริการ” ฝ่ายหนึ่ง กับกรมธนารักษ์ โดย นายเทวัญ วิจิตะกุล ตำแหน่งรองอธิบดีกรมธนารักษ์ ผู้รับมอบอำนาจตามคำสั่งกรมธนารักษ์ที่ 1/2547 ตั้ง ณ วันที่ 5 มกราคม พ.ศ. 2547 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้รับบริการ” อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2547 อนุมัติให้กระทรวงการคลังจัดทำโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานครขึ้นในที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนราชพัสดุที่ กท.4535, 4515, 2517, 4518, 4520, 4531, 4521, 4522, 4523, 4524, 4525, 0469, 0497, 0498, 4530, 0499, 0501 และ 0502 ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “โครงการ” เพื่อใช้จัดสร้างสถานที่ปฏิบัติงานของหน่วยงานต่างๆ ของรัฐ โดยจะไม่ใช้เงินงบประมาณแผ่นดินในการก่อสร้าง แต่จะใช้วิธีการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ กระทรวงการคลังจึงได้จัดตั้งบริษัท ธารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ขึ้นเพื่อเป็นหน่วยงานในการดำเนินการเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อก่อสร้างอาคารและบริหารโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์” โดยผู้รับบริการจะรับบริการต่างๆ ในส่วนที่เกี่ยวกับพื้นที่อาคารที่มีการเช่าจากผู้ให้บริการแทนทุกหน่วยงานในโครงการ

เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ดังกล่าว ผู้ให้บริการได้จัดตั้งบริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด ขึ้น (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “บริษัท”) เพื่อระดมทุนจากประชาชน และผู้ให้บริการได้เช่าที่ดินจากกระทรวงการคลัง เพื่อลงทุนก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามโครงการบนที่ดินราชพัสดุ ตามสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ เลขที่ 6-กท-1/2548 ลงบับลงวันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2548 และเพื่อบริหารอาคารและ สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตามสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อบริหารอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ เลขที่ 6-กท-2/2548 ลงบับลงวันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2548 โดย ผู้ให้บริการจะให้ผู้รับบริการเช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารเลขที่ GCC - 1/2548 ลงวันที่ 16 พฤศจิกายน 2548 (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร”) เพื่อการนำพื้นที่อาคารจัดให้หน่วยงานต่างๆ ของรัฐ ใช้เป็นสถานที่ปฏิบัติงานต่อไปตามโครงการ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะรวมเรียกอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวว่า “อาคาร”

ก. 5442

คู่สัญญาได้ตระหนักเป็นอย่างดีว่าการให้บริการตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้เป็นปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จในการที่จะออกหุ้นกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ดังนั้น คู่สัญญาตกลงและยอมรับว่าสัญญานี้ไม่ได้เป็นเพียงสัญญาต่างตอบแทนระหว่างคู่สัญญาเท่านั้น หากแต่มีเจตนาที่จะให้ความคุ้มครองประชาชนผู้ถือหุ้นกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ด้วย

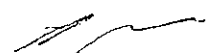
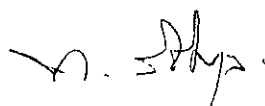
คู่สัญญาได้ตกลงกันมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. เพื่อประโยชน์และความสะดวกในการใช้สอยและครอบครองอาคารของผู้รับบริการ ผู้ให้บริการตกลงที่จะจัดการให้บริการต่าง ๆ ดังระบุไว้ในข้อนี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "บริการ" และผู้รับบริการตกลงรับบริการดังกล่าวสำหรับพื้นที่ที่เช่าในอาคาร โดยมีพื้นที่ส่วนกลางที่หน่วยงานต่างๆ ของรัฐในอาคารเดียวกันใช้ประโยชน์ร่วมกัน ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "พื้นที่ส่วนกลาง" ปรากฏตามแบบแปลนอาคารและพื้นที่ส่วนกลาง แนบท้ายสัญญานี้

แบบแปลนอาคารและพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ ความใดในเอกสารแนบท้ายสัญญาที่ขัดแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

ทั้งนี้ บริการดังกล่าวประกอบด้วย

- (1) จัดให้มีระบบไฟฟ้า ประปา ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบปรับอากาศภายในอาคาร
- (2) จัดให้มีเลขหมายโทรศัพท์ และระบบสื่อสารโทรคมนาคม
- (3) จัดให้มีแสงสว่างอย่างเพียงพอทั้งภายในและภายนอกอาคาร
- (4) จัดให้มีระบบและพนักงานรักษาความปลอดภัยอย่างเพียงพอทั้งภายในและภายนอกอาคารตลอด 24 ชั่วโมงตามความเหมาะสม
- (5) จัดให้มีการทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางทั้งภายในและภายนอกอาคาร
- (6) จัดให้พื้นที่ส่วนกลางมีระบบสุขอนามัย อันได้แก่ ห้องสุขา การระบายน้ำทิ้ง การกำจัดขยะ และบริการน้ำประปา
- (7) จัดให้มีลิฟต์และ/หรือบันไดเลื่อนเพื่อใช้ในการขนส่งคน และ/หรือสิ่งของ
- (8) ให้บริการระบบปรับอากาศสำหรับพื้นที่ส่วนกลางในอาคารตลอดเวลาทำงานปกติในวันจันทร์ถึงวันศุกร์ (ตั้งแต่เวลา 08.30 น. ถึง 16.30 น.)
- (9) บำรุงรักษาและซ่อมแซมสิ่งที่เป็นส่วนควบ อุปกรณ์หรือสิ่งตกแต่งภายนอกตัวอาคารให้อยู่ในสภาพปกติ
- (10) จัดให้มีที่จอดรถยนต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 7



(11) จัดให้มีบริการอื่น ๆ เพื่อให้ผู้รับบริการได้รับประโยชน์และความสะดวกในการใช้สอย และครอบครองพื้นที่อาคารอันเนื่องมาจากการเช่าอาคาร

ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงจะจัดทำรายละเอียดการบริการในข้อ (1) ถึง (11) ให้แล้วเสร็จ ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันทำสัญญานี้

ข้อ 2. สัญญานี้มีกำหนดเวลา 30 (สามสิบ) ปี นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2581 โดยผู้รับบริการต้องชำระค่าบริการตามข้อ 1 ในอัตราค่าบริการดังต่อไปนี้

ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2556 ค่าบริการเดือนละ 216 บาท (สองร้อยสิบหกบาทถ้วน) ต่อตารางเมตร คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,254,528,000 บาท (หนึ่งพันสองร้อยห้าสิบล้านห้าแสนสองหมื่นแปดพันบาทถ้วน) ต่อปี

ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2561 ค่าบริการเดือนละ 237.60 บาท (สองร้อยสามสิบเจ็ดบาทหกสิบสตางค์) ต่อตารางเมตร คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,379,980,800 บาท (หนึ่งพันสามร้อยเจ็ดสิบล้านเก้าแสนแปดหมื่นแปดร้อยแปดสิบบาทถ้วน) ต่อปี

ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2566 ค่าบริการเดือนละ 261.36 บาท (สองร้อยหกสิบเอ็ดบาทสามสิบหกสตางค์) ต่อตารางเมตร คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,517,978,880 บาท (หนึ่งพันห้าร้อยเจ็ดสิบล้านเก้าแสนเจ็ดหมื่นแปดพันแปดร้อยแปดสิบบาทถ้วน) ต่อปี

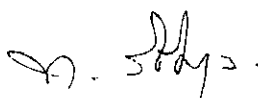
ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2571 ค่าบริการเดือนละ 287.496 บาท (สองร้อยแปดสิบเจ็ดจุดสี่เก้าหกบาท) ต่อตารางเมตร คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,669,776,768 บาท (หนึ่งพันหกร้อยเจ็ดสิบล้านเก้าแสนเจ็ดหมื่นหกพันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบบาทถ้วน) ต่อปี

ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2576 ค่าบริการเดือนละ 316.2456 บาท (สามร้อยสิบหกจุดสองสี่ห้าบาท) ต่อตารางเมตร คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,836,754,444.80 บาท (หนึ่งพันแปดร้อยสามสิบล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นสี่พันสี่ร้อยสี่สิบบาทแปดสิบลสตางค์) ต่อปี

ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2576 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2581 ค่าบริการเดือนละ 347.8702 บาท (สามร้อยสี่สิบเจ็ดจุดแปดเจ็ดศูนย์สองบาท) ต่อตารางเมตร คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,020,430,121.60 บาท (สองพันสี่สิบล้านสี่แสนสามหมื่นหนึ่งร้อยยี่สิบบาทหกสิบสตางค์) ต่อปี

ค่าบริการดังกล่าวไม่รวมค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปาค่าน้ำเย็นสำหรับระบบปรับอากาศภายในพื้นที่อาคารที่เช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร ค่าที่จอดรถเพิ่มเติมที่นอกเหนือจากข้อ 7 ค่าโทรศัพท์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับระบบสื่อสารต่าง ๆ ของผู้รับบริการ ที่เกิดขึ้นจริงจากการใช้บริการ

ข้อ 3. ผู้รับบริการจะชำระค่าบริการตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ 2 เป็นรายปี โดยในปีแรกจะชำระในวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 และในปีต่อไป จะชำระภายในวันที่ 10 กรกฎาคมของทุกปี แก่ผู้ให้บริการ ที่ทำการของผู้ให้บริการ



ในกรณีที่วันที่ 10 กรกฎาคมของปีใดตรงกับวันหยุดทำการของผู้ให้บริการแล้ว ผู้รับบริการ จะต้องชำระค่าบริการภายในวันทำการสุดท้ายของผู้ให้บริการก่อนวันที่ 10 กรกฎาคม ของปีนั้น

ตลอดระยะเวลาตามสัญญา ผู้รับบริการตกลงที่จะชำระค่าบริการให้แก่ผู้ให้บริการ โดยไม่คำนึง ว่าผู้ให้บริการจะสามารถให้บริการได้หรือไม่ และ/หรือไม่ว่าด้วยเหตุผลใด ๆ ก็ตาม ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้กู้ตามโครงการ แปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ หรือเงินกู้หรือตราสารหนี้อื่นใดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือชำระหนี้ผู้กู้ ดังกล่าว ได้รับชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย รวมถึงหนี้สินอื่นใดที่มีขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ เงินกู้ หรือตราสารหนี้ ดังกล่าวจนครบถ้วน

ในกรณีที่การก่อสร้างอาคารบางส่วนแล้วเสร็จก่อนวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 ผู้ให้บริการอาจ ให้บริการในอาคารส่วนที่แล้วเสร็จดังกล่าวได้ตามข้อตกลงระหว่าง ผู้ให้บริการ และ ผู้รับบริการ หรือระหว่าง ผู้ให้บริการและหน่วยงานผู้ได้รับบริการ ซึ่งแตกต่างหากจากสัญญา

ข้อ 4. ผู้รับบริการตกลงชำระค่าไฟฟ้าที่ใช้ในพื้นที่อาคารที่เช่า ตามจำนวนหน่วยที่ปรากฏใน มาตรวัดกระแสไฟฟ้าตามใบแจ้งหนี้ของหน่วยงานที่ให้บริการ ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในใบแจ้งหนี้

ข้อ 5. ผู้รับบริการตกลงชำระค่าน้ำเย็นสำหรับระบบปรับอากาศในพื้นที่อาคารที่เช่าในอัตรา ที่ กำหนดโดยบริษัทร่วมทุนระหว่าง การไฟฟ้านครหลวง กับ บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) ณ ที่ทำการของผู้ให้ บริการ ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้ให้บริการ

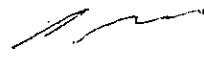
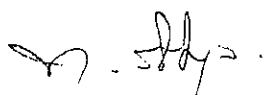
ผู้ให้บริการจะจัดให้มีการบริการระบบปรับอากาศสำหรับพื้นที่ส่วนกลางนอกเหนือจากวันและ เวลาที่ระบุไว้ในข้อ 1(8) เมื่อผู้รับบริการได้แจ้งความจำนงค์ล่วงหน้าเป็นหนังสือไปยังผู้ให้บริการ และผู้รับบริการ ต้องเสียค่าน้ำเย็นสำหรับระบบปรับอากาศในอัตรา ที่กำหนดโดยบริษัทร่วมทุนระหว่าง การไฟฟ้านครหลวง กับ บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)

ทั้งนี้ จะไม่มีบริการระบบปรับอากาศสำหรับบริเวณและในช่วงเวลาที่มีการตกแต่งหรือ ดำเนินงานอื่นใดที่ทำให้เกิดฝุ่นหรือกลิ่น

ข้อ 6. ผู้ให้บริการจะจัดให้มีการส่งน้ำประปาเข้าไปในพื้นที่อาคารที่เช่าโดยผู้รับบริการตกลง ชำระค่าน้ำประปา ตามจำนวนหน่วยที่ปรากฏในมาตรวัดน้ำประปาตามใบแจ้งหนี้ของหน่วยงานที่ให้บริการภายใน เวลาที่กำหนดไว้ในใบแจ้งหนี้

ข้อ 7. ผู้ให้บริการจะจัดหาที่จอดรถยนต์จำนวน 4,033 คัน (ตามจำนวนพื้นที่เช่า 120 ตาราง- เมตร ต่อคัน) ให้แก่ผู้รับบริการโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งสิ้น ส่วนในกรณีที่ผู้รับบริการแจ้งความประสงค์ให้ ผู้ให้บริการจัดหาที่จอดรถยนต์ชั่วคราวเพิ่มเติม ผู้ให้บริการจะจัดหาให้ตามจำนวนคัน โดยคิดค่าบริการตามที่จะได้มี การตกลงกัน

ผู้รับบริการจะต้องปฏิบัติตามกฎและข้อบังคับเกี่ยวกับการจราจรภายในโครงการ ตามที่ ผู้ให้บริการกำหนด



ข้อ 8. ผู้ให้บริการจะจัดหาสิทธิการใช้เลขหมายโทรศัพท์ให้แก่ผู้รับบริการ เป็นจำนวนไม่เกิน 30,000 หมายเลข เพื่อการใช้ภายในพื้นที่อาคาร โดยผู้รับบริการต้องจัดหาเครื่องโทรศัพท์และชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้โทรศัพท์ดังกล่าว

ในกรณีที่ผู้รับบริการต้องการสิทธิการใช้เลขหมายโทรศัพท์เพิ่มเติม ผู้ให้บริการตกลงที่จะประสานงานให้ได้มาซึ่งสิทธิดังกล่าวแก่ผู้รับบริการโดยเร็ว

ในกรณีที่มีการเลิกสัญญา ผู้รับบริการจะต้องโอนสิทธิการใช้เลขหมายโทรศัพท์ดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้บริการ โดยผู้รับบริการจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายอันเกิดขึ้นจากการโอนดังกล่าว

ข้อ 9. ในกรณีที่การให้บริการตามสัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนหยุดชะงักลง โดยไม่ใช่ความผิดของผู้รับบริการ ผู้ให้บริการตกลงที่จะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการแก้ไขให้ดีขึ้น โดยค่าใช้จ่ายของผู้ให้บริการเอง การหยุดการบริการเช่นนั้นไม่ถือเป็นเหตุให้ผู้รับบริการบอกเลิกสัญญาหรือไม่ชำระค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้

ข้อ 10. ในวันทำสัญญานี้ ผู้ให้บริการรับรองแก่ผู้รับบริการว่า ผู้ให้บริการมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการที่ผู้ให้บริการเข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญานี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่ผู้ให้บริการได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

ข้อ 11. คู่สัญญาดังกล่าว

11.1 ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงทันทีเมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญานี้ หรือเมื่อสัญญาเข้าพื้นที่อาคาร สิ้นสุดลง

11.2 ผู้รับบริการมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้แต่ห้ามมิให้ผู้รับบริการบอกเลิกสัญญานี้ก่อนที่หุ้นกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ หรือเงินกู้หรือตราสารหนี้อื่นใดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือเพื่อชำระหนี้หุ้นกุดังกล่าว ได้มีการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยรวมถึงหนี้สินอื่นใดที่มีขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ เงินกู้ หรือตราสารหนี้นี้ดังกล่าว จนครบถ้วนแล้ว

11.3 ในกรณีที่ผู้รับบริการไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ข้อหนึ่งข้อใด เว้นแต่การผิดนัดชำระค่าบริการ จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้บริการแล้ว ผู้ให้บริการมีสิทธิระงับการให้บริการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ผู้รับบริการยินยอมชำระค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้รับบริการ ไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้บริการโดยสิ้นเชิงภายในกำหนด 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้บริการ

ในกรณีที่ผู้รับบริการผิดนัด ไม่ชำระค่าบริการให้แก่ผู้ให้บริการตามสัญญานี้เกินกำหนด 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันครบกำหนดชำระค่าบริการ ผู้ให้บริการอาจบอกเลิกสัญญานี้โดยผู้รับบริการยินยอมชำระ

ก. 5/1/2562

ค่าบริการ เบี้ยปรับพร้อมค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากการที่ผู้รับบริการไม่ชำระค่าบริการนั้นให้แก่ผู้ให้บริการ เพื่อให้
หุ้นกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ หรือเงินกู้หรือตราสารหนี้อื่นใดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือ
เพื่อชำระหนี้หุ้นกุดังกล่าว ได้รับชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย รวมถึงหนี้สินอื่นใดที่มีขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ เงินกู้
หรือตราสารหนี้นี้ดังกล่าวจนครบถ้วน

11.4 ผู้รับบริการตกลงจะไม่หักกลบลบหนี้ใดๆ ที่ผู้ให้บริการ บริษัท หรือนิติบุคคลอื่น
ในกรณีที่มีการโอนสิทธิการรับเงินค่าบริการตามข้อ 15.3 เป็นหนี้ผู้รับบริการ กับค่าบริการที่ผู้รับบริการมีหน้าที่
ต้องชำระให้แก่ผู้ให้บริการ บริษัท หรือนิติบุคคลดังกล่าวตามสัญญา

11.5 ในกรณีที่ผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าบริการหรือเงินอื่นใดที่ผู้รับบริการจะต้องชำระ
ให้แก่ผู้ให้บริการตามสัญญา ผู้รับบริการตกลงชำระเบี้ยปรับให้แก่ผู้ให้บริการ ในอัตราร้อยละ 1.5 (หนึ่งจุดห้า)
ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระดังกล่าวนับแต่วันที่ผู้รับบริการผิดนัด จนถึงวันที่ผู้รับบริการได้ชำระให้แก่ผู้ให้บริการ
จนครบถ้วน

ข้อ 12. ผู้รับบริการจะปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการให้บริการภายในอาคาร และ/
หรือ ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลางที่ผู้ให้บริการกำหนดโดยเคร่งครัด และผู้รับบริการจะดูแลมิให้บริวาร ตัวแทน หรือ
ลูกจ้างของผู้รับบริการกระทำการใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนระเบียบ ข้อบังคับดังกล่าว

ข้อ 13. ค่าบริการ ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1 ได้รวมค่าภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 7 (เจ็ด) ไว้แล้ว

ในกรณีที่มีการเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มสูงกว่าร้อยละ 7 (เจ็ด) หรือมีค่าภาษี ค่าธรรมเนียม หรือ
ค่าใช้จ่ายอื่นใดเพิ่มขึ้นจากที่กล่าวไว้ในวรรคแรก ผู้รับบริการตกลงจะรับผิดชอบชำระเงินส่วนที่เพิ่มขึ้นดังกล่าว
เองทั้งหมด

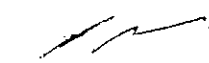
ข้อ 14. ในกรณีที่อาคารถูกทำลายเสียหายเพราะเหตุสุดวิสัย ทำให้ผู้ให้บริการไม่สามารถ
ให้บริการแก่ผู้รับบริการ ได้ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ผู้รับบริการยังคงต้องชำระค่าบริการตามสัญญานี้

เพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ "เหตุสุดวิสัย" หมายถึงเหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิด
ภัยพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ แม้ทั้งบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตาม
สมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น

ข้อ 15. คู่สัญญาตกลงว่า

15.1 ภายในระยะเวลาการบริการให้ตามสัญญานี้ ผู้รับบริการสามารถโอนสิทธิการรับบริการ
ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลอื่นใดๆ โดยผู้รับบริการจะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจาก
ผู้ให้บริการก่อน ทั้งนี้ ผู้ให้บริการจะพิจารณาการให้ความยินยอมโดยไม่ชักช้า และจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอม
ดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

ไม่ว่าผู้ให้บริการจะได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิการรับบริการหรือไม่ก็ตาม ผู้รับบริการ
ยังต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้บริการตามข้อตกลงในสัญญานี้จนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลาการบริการ

15.2 ในกรณีที่ผู้รับบริการไม่ได้โอนสิทธิการรับบริการให้แก่บุคคลอื่นตามข้อ 15.1 แต่เป็นกรณีที่ผู้รับบริการจัดสรรพื้นที่อาคารให้แก่บุคคลอื่น ที่ไม่ใช่หน่วยงานต่างๆ ของรัฐ เข้ามาใช้ประโยชน์ หรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ ที่จะทำให้อาคารนั้นมีสิทธิเข้ามาใช้ประโยชน์ในอาคารแทน ผู้รับบริการไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้บริการ แต่ผู้รับบริการจะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้บริการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน

15.3 ผู้ให้บริการมีสิทธิในการโอนสิทธิการรับเงินค่าบริการทั้งหมดหรือแต่บางส่วนตามสัญญาให้แก่บริษัทหรือนิติบุคคลอื่นที่ผู้รับบริการและผู้ให้บริการเห็นชอบ ตามสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องที่จะทำขึ้นระหว่างผู้ให้บริการกับบริษัทหรือนิติบุคคลอื่นดังกล่าวตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยผู้รับบริการยินยอมต่อการโอนสิทธิดังกล่าว โดยไม่มีเงื่อนไขและไม่อาจเพิกถอนได้ และผู้บริการตกลงที่จะลงนามในหนังสือยินยอมการโอนสิทธิการรับเงินค่าบริการ เพื่อให้บริษัทหรือนิติบุคคลอื่นสามารถดำเนินการออกหุ้นกู้ได้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ หรือสามารถกู้เงินหรือออกตราสารหนี้ใดๆ ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือเพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ดังกล่าว

15.4 ในกรณีที่มิเหตุการณ์ใดๆ เกิดขึ้นอันจะส่งผลให้ผู้ให้บริการไม่สามารถให้บริการตามสัญญา ผู้รับบริการยังคงต้องชำระค่าบริการตามสัญญา ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้มีการโอนหน้าที่ของผู้ให้บริการไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนตามสัญญาให้แก่บุคคลอื่นที่ผู้บริหารจัดการโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบ

ข้อ 16. คำบอกกล่าวใดๆ ที่จะต้องส่งให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่ดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้ หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือ คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โทรสาร หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ และให้ถือว่ามีผลใน

16.1 วันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นหนังสืออื่น ในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์หรือ

16.2 เวลาที่ส่งโดยทางโทรพิมพ์ โทรสาร หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์นั้น

หากส่งให้กับผู้ให้บริการ

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

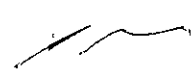
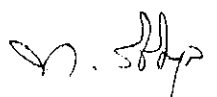
ที่อยู่ อาคารกรมธนารักษ์ ชั้น 7 ซอยอารีสัมพันธ์ ถนนพระรามหก

แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02-298-5890-3

โทรสาร 02-298-5894

จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ dadco@treasury.go.th



หากส่งให้กับผู้รับบริการ

กรมธนารักษ์

ที่อยู่ อาคารกรมธนารักษ์ ซอยอารีสัมพันธ์ ถนนพระรามหก
แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02-278-2426

โทรสาร 02-279-8410

จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ bsp@treasury.go.th

ข้อ 17. การแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงใดๆ ในสัญญาฯ ต้องทำเป็นหนังสือ เว้นแต่การแก้ไข เพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่จะมีผลเป็นการลดอัตราค่าบริการ หรือเปลี่ยนแปลงกำหนดเวลาในการชำระค่าบริการ หรือสิทธิอื่นใดในการรับเงินค่าบริการ หรือระยะเวลาในการให้บริการตามสัญญาฯ คู่สัญญาจะกระทำได้อีกต่อเมื่อหุ้นกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ หรือเงินกู้หรือตราสารหนี้อื่นใดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือเพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ดังกล่าว ได้มีการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยรวมถึงหนี้สินอื่นใดที่มีขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ เงินกู้ หรือตราสารหนี้ดังกล่าว จนครบถ้วนแล้ว

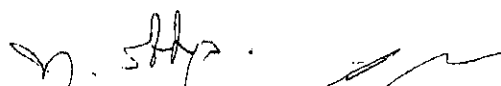
ข้อ 18. หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญาฯ ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงกัน ดังนี้

18.1 ข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญาฯ ไม่มีผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่ยังคงสมบูรณ์อยู่ในสัญญาฯ

18.2 ร่วมกันแก้ไขข้อความ และข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฯ

ข้อ 19. ในกรณีที่ข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งเกิดขึ้นอันเนื่องมาจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามสัญญาฯ คู่สัญญาตกลงที่จะปรึกษาหารือร่วมกันเพื่อกำหนดแนวทางในการยุติข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งดังกล่าวโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าบรรดาข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อหน้าที่ของผู้รับบริการในอันที่จะต้องชำระค่าบริการตามสัญญาฯ แต่ประการใด เพื่อให้หุ้นกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ หรือเงินกู้หรือตราสารหนี้อื่นใดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือเพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ดังกล่าว ได้รับชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย รวมถึงหนี้สินอื่นใดที่มีขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ เงินกู้ หรือตราสารหนี้ดังกล่าวจนครบถ้วน

ข้อ 20. การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือมีความล่าช้าใดๆ ในการใช้สิทธิภายใต้สัญญาฯ มิให้ถือว่าเป็นการสละสิทธิหรือจำกัดการใช้สิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น



สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและคู่สัญญาต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ



บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

ลงชื่อ _____ ผู้ให้บริการ
(นายวิมล จันทร์จิราวุฒิกุล)

กรมธนารักษ์

ลงชื่อ _____ ผู้รับบริการ
(นายเทวัญ วิชิตะกุล)

ลงชื่อ _____ พยาน
(ดร.พิเชษฐ อาริยวัฒน์)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นายจเรรัฐ ปิงกลางชัย)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นายสมชาย ชีโนคม)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นายโสภณ รุ่งเรืองผล)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นายอำนาจ ปรีมนวงศ์)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นางสาวสมรัก ตั้งในคุณธรรม)

เอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1
แบบแปลนอาคารและพื้นที่ส่วนกลาง

น.สพ. 584/2

///

สัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์

สัญญาเลขที่ GCC - 3/2548

สัญญานี้ทำขึ้น ณ กรมธนารักษ์ เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2548 ระหว่าง บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ณ สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ อาคารกรมธนารักษ์ ชั้น 7 ซอยอารีสัมพันธ์ ถนนพระราม 6 ตำบล/แขวง สามเสนใน อำเภอ/เขต พญาไท จังหวัด กรุงเทพมหานคร โดย นายวิมล จันทร์จิราวุฒิกุล ผู้รับมอบอำนาจ ตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2548 แทนท้ายสัญญานี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้บริการ” ฝ่ายหนึ่ง กับ กรมธนารักษ์ โดย นายเทวัญ วิชิตะกุล ตำแหน่งรองอธิบดีกรมธนารักษ์ ผู้รับมอบอำนาจตามคำสั่งกรมธนารักษ์ที่ 1/2547 ลง ณ วันที่ 5 มกราคม พ.ศ. 2547 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้รับบริการ” อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2547 อนุมัติให้กระทรวงการคลังจัดทำโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานครขึ้นในที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนราชพัสดุที่ กท.4535, 4515, 2517, 4518, 4520, 4531, 4521, 4522, 4523, 4524, 4525, 0469, 0497, 0498, 4530, 0499, 0501 และ 0502 ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “โครงการ” เพื่อใช้จัดสร้างสถานที่ปฏิบัติงานของหน่วยงานต่างๆ ของรัฐโดยจะไม่ใช่เงินงบประมาณแผ่นดินในการก่อสร้าง แต่จะใช้วิธีการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ กระทรวงการคลังจึงได้จัดตั้งบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ขึ้นเพื่อเป็นหน่วยงานในการดำเนินการเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อก่อสร้างอาคารและบริหาร โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์” โดยผู้รับบริการจะรับบริการการจัดหาเฟอร์นิเจอร์จากผู้ให้บริการแทนทุกหน่วยงานในโครงการ

เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ดังกล่าว ผู้ให้บริการได้จัดตั้งบริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด ขึ้น (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “บริษัท”) เพื่อระดมทุนจากประชาชนและผู้ให้บริการได้เช่าที่ดินจากกระทรวงการคลัง เพื่อลงทุนก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามโครงการบนที่ดินราชพัสดุ ตามสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ เลขที่ 6-กท-1/2548 ฉบับลงวันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2548 และเพื่อบริหารอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ตามสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อบริหารอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ เลขที่ 6-กท-2/2548 ฉบับลงวันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2548 โดยผู้ให้บริการจะให้ผู้รับบริการเช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารเลขที่ GCC -1/2548 ลงวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2548 (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร”) เพื่อกำหนดพื้นที่อาคารจัดให้หน่วยงานต่างๆ ของรัฐใช้เป็นสถานที่ปฏิบัติงานต่อไปตามโครงการ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะรวมเรียกอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวว่า “อาคาร”

เพื่อให้ผู้รับบริการสามารถใช้ประโยชน์จากพื้นที่อาคารที่เช่าได้ทันที ผู้ให้บริการจะจัดหาเฟอร์นิเจอร์และส่วนตกแต่งในอาคาร ซึ่งต่อไปในสัญญาจะเรียกรวมกันว่า “เฟอร์นิเจอร์” ในอาคารให้แก่ผู้รับบริการได้ใช้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา

คู่สัญญาได้ตระหนักเป็นอย่างดีว่าการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้เป็นปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จในการที่จะออกหุ้นกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ดังนั้น คู่สัญญาตกลงและยอมรับว่าสัญญานี้ไม่ได้เป็นเพียงสัญญาตอบแทนระหว่างคู่สัญญาเท่านั้น หากแต่มีเจตนาที่จะให้ความคุ้มครองประชาชนผู้ถือหุ้นกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ด้วย

คู่สัญญาได้ตกลงกันมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้บริการตกลงจัดหาเฟอร์นิเจอร์ให้แก่ผู้รับบริการ เพื่อใช้ในอาคารซึ่งผู้รับบริการเช่าพื้นที่อาคารดังกล่าวจากผู้ให้บริการตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารภายใต้โครงการ ปรากฏตามรายการเฟอร์นิเจอร์แนบท้ายสัญญานี้ มีกำหนดเวลา 5 (ห้า) ปี นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2556

รายการเฟอร์นิเจอร์ดังกล่าวให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วย ความใดในเอกสารแนบท้ายสัญญาที่ขัดแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

อนึ่งเมื่อผู้รับบริการได้ชำระค่าบริการครบถ้วนตามสัญญานี้ ให้เฟอร์นิเจอร์ทั้งหมดตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้รับบริการทันที

ข้อ 2. ผู้รับบริการต้องชำระค่าบริการตามข้อ 1 ในอัตราเดือนละ 50 บาท (ห้าสิบบาทถ้วน) ต่อหนึ่งตารางเมตร โดยคำนวณจากพื้นที่ของอาคารที่เช่าทั้งหมด 484,000 ตารางเมตร รวมเป็นค่าบริการเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 290,400,000 บาท (สองร้อยเก้าสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน) ต่อปี

ข้อ 3. ผู้รับบริการจะชำระค่าบริการตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ 2 เป็นรายปี โดยในปีแรกจะชำระในวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 และในปีต่อ ๆ ไป จะชำระภายในวันที่ 10 กรกฎาคม ของทุกปีแก่ผู้ให้บริการ ณ ที่ทำการของผู้ให้บริการ

ในกรณีที่วันที่ 10 กรกฎาคม ของปีใดตรงกับวันหยุดทำการของผู้ให้บริการแล้ว ผู้รับบริการจะต้องชำระค่าบริการภายในวันทำการสุดท้ายของผู้ให้บริการก่อนวันที่ 10 กรกฎาคม ของปีนั้น

ตลอดระยะเวลาการให้บริการตามสัญญานี้ ผู้รับบริการตกลงที่จะชำระค่าบริการให้แก่ผู้ให้บริการ โดยไม่คำนึงว่าการก่อสร้างอาคารจะแล้วเสร็จหรือไม่ และ/หรือผู้รับบริการจะสามารถครอบครองหรือใช้สอยเฟอร์นิเจอร์ได้หรือไม่ และ/หรือไม่ว่าด้วยเหตุผลใด ๆ ก็ตาม ทั้งนี้ เพื่อให้หุ้นกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ หรือเงินกู้หรือตราสารหนี้อื่นใดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือชำระหนี้หุ้นกุดังกล่าว ได้รับชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย รวมถึงหนี้สินอื่นใดที่มีขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ เงินกู้ หรือตราสารหนีดังกล่าวจนครบถ้วน

๓. 5/1/52

ข้อ 4. ผู้รับบริการมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

4.1 ผู้รับบริการจะไม่ทำการเคลื่อนย้ายเฟอร์นิเจอร์หรือขนออกอาคาร ไม่ทำการแก้ไข ดัดแปลง หรือต่อเติมส่วนใดๆ บนเฟอร์นิเจอร์อันเป็นการทำให้เฟอร์นิเจอร์ได้รับความเสียหายหรือเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้บริการ

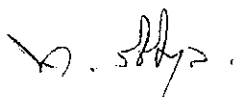
4.2 ผู้รับบริการตกลงจะดูแลรักษาเฟอร์นิเจอร์เสมือนกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง ตลอดจนดำเนินการปรับปรุง ซ่อมแซมและดูแลรักษาตามปกติ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับบริการเอง

ในกรณีที่ผู้รับบริการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ผู้ให้บริการอาจบอกกล่าวให้ผู้รับบริการดำเนินการดังกล่าวได้ หากผู้รับบริการไม่ดำเนินการดังกล่าวภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้บริการ ผู้ให้บริการมีสิทธิที่จะเข้าไปหรือให้บุคคลอื่นเข้าไปในพื้นที่อาคารที่เช่าเพื่อดำเนินการปรับปรุง ซ่อมแซมเฟอร์นิเจอร์ โดยผู้รับบริการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด ในกรณีที่ผู้ให้บริการได้ชำระค่าใช้จ่ายใดๆ ตามสมควรที่เกิดขึ้นจากการนั้นไปก่อน ผู้รับบริการตกลงจะชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวคืนแก่ผู้ให้บริการจนครบถ้วนภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้บริการ

4.3 ผู้รับบริการตกลงให้ผู้ให้บริการหรือตัวแทนของผู้ให้บริการเข้าไปตรวจสอบเฟอร์นิเจอร์ได้ ในเวลาทำการตามปกติของผู้รับบริการตามความเหมาะสม โดยต้องแจ้งให้ผู้รับบริการทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีจำเป็นและเร่งด่วนเพื่อดูแลรักษาเฟอร์นิเจอร์นั้น

ข้อ 5. ในวันทำสัญญา ผู้ให้บริการรับรองแก่ผู้รับบริการว่า ผู้ให้บริการมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการที่ผู้ให้บริการเข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญานี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่ผู้ให้บริการได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

ข้อ 6. ผู้ให้บริการมีสิทธิในการ โอนสิทธิการรับเงินค่าบริการทั้งหมดหรือแต่บางส่วนตามสัญญานี้ให้แก่บริษัท หรือนิติบุคคลอื่นที่ผู้รับบริการและผู้ให้บริการเห็นชอบ ตามสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องที่จะทำขึ้นระหว่างผู้ให้บริการกับบริษัท หรือนิติบุคคลอื่นดังกล่าวตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยผู้รับบริการยินยอมต่อการ โอนสิทธิดังกล่าวโดยไม่มีเงื่อนไขและไม่อาจเพิกถอนได้ และผู้รับบริการตกลงที่จะลงนามในหนังสือยินยอมการ โอนสิทธิการรับเงินค่าบริการ เพื่อให้บริษัท หรือนิติบุคคลอื่นสามารถดำเนินการออกหุ้นกู้ได้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ หรือสามารถกู้เงินหรือออกตราสารหนี้ชนิดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือเพื่อชำระหนี้หุ้นกุดังกล่าว



ข้อ 7. ในกรณีที่ผู้รับบริการผิคนัดชำระค่าบริการหรือเงินอื่นใดที่ผู้รับบริการจะต้องชำระให้แก่ผู้ให้บริการตามสัญญา ผู้รับบริการตกลงชำระเบี้ยปรับให้แก่ผู้ให้บริการ ในอัตราร้อยละ 1.5 (หนึ่งจุดห้า) ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระดังกล่าว นับแต่วันที่ผู้รับบริการผิคนัด จนถึงวันที่ผู้รับบริการได้ชำระให้แก่ผู้ให้บริการจนครบถ้วน

ข้อ 8. ค่าบริการตามสัญญานี้ได้รวมค่าภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 7 (เจ็ด) ไว้แล้ว

ในกรณีที่มีการเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มสูงกว่าร้อยละ 7 (เจ็ด) หรือมีค่าภาษี ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอื่นใด เพิ่มขึ้นจากที่กล่าวไว้ในวรรคแรก ผู้รับบริการตกลงจะรับผิดชอบชำระเงินส่วนที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวเองทั้งหมด

ข้อ 9. ในกรณีที่เฟอร์นิเจอร์ถูกทำลายเสียหาย ไม่ว่าด้วยเหตุสุดวิสัยหรือไม่ก็ตาม (นอกจากกรณีที่กำหนดไว้ในข้อ 4.2) ทำให้ผู้รับบริการไม่สามารถใช้ประโยชน์ในเฟอร์นิเจอร์ได้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ผู้ให้บริการจะต้องซ่อมแซม หรือจัดหาเฟอร์นิเจอร์อื่นที่เป็นประเภทหรือชนิดเดียวกันที่มีคุณภาพใกล้เคียงหรือสูงกว่าให้กับผู้รับบริการใช้ประโยชน์แทนเฟอร์นิเจอร์ที่ถูกทำลายเสียหายโดยไม่ชักช้า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้บริการเอง

คู่สัญญาดตกลงว่าการที่เฟอร์นิเจอร์ถูกทำลายเสียหาย ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ผู้รับบริการยังคงต้องชำระค่าบริการตามสัญญานี้

เพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ “เหตุสุดวิสัย” หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดภัยพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ แม้ทั้งบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น

ข้อ 10. คู่สัญญาดตกลงว่า

10.1 ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงทันทีเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการให้บริการตามสัญญานี้ หรือเมื่อสัญญาเข้าพื้นที่อาคารสิ้นสุดลง

10.2 ผู้รับบริการมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้แต่ห้ามมิให้บอกเลิกสัญญานี้ก่อนที่หุ้นกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ หรือเงินกู้หรือตราสารหนี้อื่นใดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือเพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ดังกล่าว ได้มีการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยรวมถึงหนี้สินอื่นใดที่มีขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ เงินกู้ หรือตราสารหนี้ดังกล่าวจนครบถ้วนแล้ว

10.3 ในกรณีที่ผู้รับบริการไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ข้อหนึ่งข้อใด เว้นแต่การผิคนัดชำระค่าบริการ จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้บริการแล้ว ผู้รับบริการยินยอมชำระค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้รับบริการไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้บริการโดยสิ้นเชิงภายในกำหนด 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้บริการ

น. รัช

ในกรณีที่ผู้ให้บริการผิดนัดไม่ชำระค่าบริการให้แก่ผู้ให้บริการตามสัญญาเกินกำหนด 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันครบกำหนดชำระค่าบริการ ผู้ให้บริการอาจบอกเลิกสัญญาโดยผู้ให้บริการยินยอมที่จะชำระค่าบริการ เบี้ยปรับ พร้อมค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากการที่ผู้ให้บริการไม่ชำระค่าบริการนั้นให้แก่ผู้ให้บริการ เพื่อให้ผู้ให้บริการตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ หรือเงินกู้หรือตราสารหนี้อื่นใดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทน หรือเพื่อชำระหนี้ผู้กู้ดังกล่าว ได้รับชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย รวมถึงหนี้สินอื่นใดที่มีขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับหนี้เงินกู้ หรือตราสารหนี้ดังกล่าวจนครบถ้วน

10.4 ผู้ให้บริการตกลงจะไม่หักกลบหนี้ใดๆ ที่ผู้ให้บริการ บริษัท หรือนิติบุคคลอื่นในกรณีที่มีการโอนสิทธิการรับเงินค่าบริการตามข้อ 6 เป็นหนี้ผู้ให้บริการ กับค่าบริการที่ผู้ให้บริการมีหน้าที่ต้องชำระให้แก่ผู้ให้บริการ บริษัท หรือนิติบุคคลดังกล่าว

ข้อ 11. ภายหลังจากที่สัญญานี้สิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ เว้นแต่สิ้นสุดลงเนื่องจากครบกำหนดระยะเวลาการให้บริการ ผู้ให้บริการต้องส่งมอบเฟอร์นิเจอร์รวมทั้งส่วนตกแต่งต่อเติมในสภาพที่ดีคืนให้แก่ผู้ให้บริการทันทีนับแต่วันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง

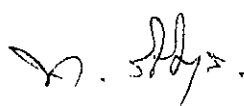
ในกรณีที่ผู้ให้บริการพบว่าเฟอร์นิเจอร์ได้รับความเสียหาย อันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้บริการ ผู้ให้บริการตกลงที่จะซ่อมแซมเฟอร์นิเจอร์ดังกล่าวให้อยู่ในสภาพดี หรือในกรณีที่ผู้ให้บริการได้ชำระค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการซ่อมแซมเฟอร์นิเจอร์ดังกล่าวแล้วไปก่อนแล้ว ผู้ให้บริการตกลงชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวคืนแก่ผู้ให้บริการจนครบถ้วนทันทีที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้บริการ

ข้อ 12. หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญานี้ที่เป็น โฆษะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาดตกลงกันดังนี้

12.1 ข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่เป็น โฆษะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญานี้ ไม่มีผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่ยังคงสมบูรณ์อยู่ในสัญญานี้

12.2 ร่วมกันแก้ไขข้อความ และข้อตกลงที่เป็น โฆษะ ไม่สมบูรณ์ หรือ ไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

ข้อ 13. ในกรณีที่มีข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งเกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการปฏิบัติตามสัญญานี้ คู่สัญญาดตกลงที่จะปรึกษาหารือร่วมกันเพื่อกำหนดแนวทางในการยุติข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งดังกล่าวโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ คู่สัญญาดตกลงว่าบรรดาข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อนหน้าที่ของผู้ให้บริการในอันที่จะต้องชำระค่าบริการตามสัญญานี้แต่ประการใด เพื่อให้ผู้ให้บริการตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ หรือเงินกู้หรือตราสารหนี้อื่นใดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือเพื่อชำระหนี้ผู้กู้ดังกล่าว ได้รับชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย รวมถึงหนี้สินอื่นใดที่มีขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับหนี้เงินกู้ เงินกู้ หรือตราสารหนี้ดังกล่าวจนครบถ้วน



ข้อ 14. คู่สัญญาแต่ละฝ่ายรับรองว่าการลงนาม การส่งมอบ และการปฏิบัติตามสัญญานี้จะไม่ขัดหรือแย้งกับหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับของบริษัท ข้อตกลง สัญญา หรือเอกสารอื่นใด (ถ้ามี) ที่มีผลผูกพันคู่สัญญาดังกล่าว

ข้อ 15. การแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงใดๆ ในสัญญานี้ ต้องทำเป็นหนังสือ เว้นแต่การแก้ไข เพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่จะมีผลเป็นการลดอัตราค่าบริการ หรือเปลี่ยนแปลงกำหนดเวลาในการชำระค่าบริการ หรือสิทธิอื่นใดในการรับเงินค่าบริการ หรือระยะเวลาการให้บริการตามสัญญานี้ คู่สัญญาจะกระทำได้อีกต่อเมื่อหุ้นกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ หรือเงินกู้หรือตราสารหนี้อื่นใดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือเพื่อชำระหนี้หุ้นกุดังกล่าว ได้มีการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยรวมถึงหนี้สินอื่นใดที่มีขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ เงินกู้ หรือตราสารหนี้ดังกล่าวจนครบถ้วนแล้ว

ข้อ 16. คำบอกกล่าวใดๆ ที่จะต้องส่งให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่ดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้ หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือ คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โทรสาร หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ และให้ถือว่ามิผลใน

16.1 วันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นหนังสืออื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือ

16.2 เวลาที่ส่งโดยทางโทรพิมพ์ โทรสาร หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์นั้น

หากส่งให้กับผู้ให้บริการ

บริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

ที่อยู่ อาคารกรมธนารักษ์ ชั้น 7 ซอยอารีสัมพันธ์ ถนนพระรามหก

แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02-298-5890-3

โทรสาร 02-298-5894

จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ dadco@treasury.go.th

หากส่งให้กับผู้รับบริการ

กรมธนารักษ์

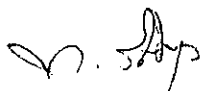
ที่อยู่ อาคารกรมธนารักษ์ ซอยอารีสัมพันธ์ ถนนพระรามหก

แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02-278-2426

โทรสาร 02-279-8410

จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ bsp@treasury.go.th



ข้อ 17. การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือมีความล่าช้าใดๆ ในการใช้สิทธิภายใต้สัญญา นี้มิให้ถือว่าเป็นการละสิทธิหรือจำกัดการใช้สิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและคู่สัญญาต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ



บริษัท ดhanarak พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

ลงชื่อ _____ ผู้ให้บริการ
(นายวิมล จันทรจิราวุฒิกุล)

กรมธนารักษ์

ลงชื่อ _____ ผู้รับบริการ
(นายเทวัญ วิชิตะกุล)

ลงชื่อ _____ พยาน
(ดร.พิเชษฐ อาริยวัฒน์)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นายจเรรัฐ ปิงคลาศัย)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นายสมชาย ชีโนดม)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นายโสภณ รุ่งเรืองผล)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นายอำนวย ปริมาณวงศ์)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นางสาวสมรค์ ตั้งในคุณธรรม)

เอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1

รายการเฟอร์นิเจอร์

น.ส.ช.ว.

///



บ. ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จก.
เลขที่รับ 1250
วันที่ 16 พ.ย. 2548
เวลา.....

ที่ อส 0017/ 18883

สำนักงานอัยการสูงสุด

ถนนหน้าหีบแดง กรุงเทพฯ 10200

15 พฤศจิกายน 2548

เรื่อง ร่างสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร, ร่างสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์, ร่างสัญญาบริการ และ
ร่างสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ที่ 1805/2548 ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ได้ส่งร่างสัญญาเช่าพื้นที่
อาคาร, ร่างสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์, ร่างสัญญาบริการ และร่างสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง
จำนวน 4 ฉบับ ไปให้สำนักงานอัยการสูงสุดพิจารณา นั้น

สำนักงานอัยการสูงสุดได้ตรวจพิจารณาร่างสัญญาดังกล่าวแล้ว ไม่ขัดข้องที่บริษัทฯ
จะทำสัญญาตามร่างที่ได้ส่งให้สำนักงานอัยการสูงสุดตรวจพิจารณา แต่สำนักงานอัยการสูงสุดขอเรียน
เป็นข้อสังเกตดังนี้

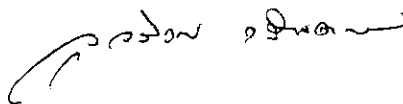
1. สำนักงานอัยการสูงสุดได้ตรวจร่างสัญญาทั้ง 4 ฉบับ ดังกล่าวบนพื้นฐานของการแปลง
สินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยกระทรวงการคลังจำเป็นต้องจัดตั้ง บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด
ขึ้น ให้เป็นหน่วยงานระดมทุนจากประชาชนผ่านนิติบุคคลเฉพาะกิจ เพื่อนำมาใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ
ศูนย์ราชการ ถนนแจ้งวัฒนะ อันเป็นกระบวนการทางการเงินที่นำมาใช้แก้ไขอุปสรรคการขาดแคลน
เงินทุนทั้งระยะสั้นและระยะยาวของประเทศตามเจตนารมณ์ของพระราชกำหนดนิติบุคคลเฉพาะกิจ
เพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ.2540 และตามมติคณะรัฐมนตรี ดังนั้น แม้สัญญาเช่า
พื้นที่อาคารและสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องจะมีเงื่อนไขบางข้อที่ผิดแผกแตกต่างไปจากสัญญาเช่าปกติ
ในทางธุรกิจรวมทั้งกฎหมายว่าด้วยเช่าทรัพย์ โดยผลภาระความเสี่ยงให้แก่กรรมธนาคารในฐานะผู้เช่าเกินกว่า
บทบัญญัติแห่งกฎหมายและประเพณีทางธุรกิจปกติ เช่น สัญญา ข้อ 3 , ข้อ 16 ที่กำหนดให้กรรมธนาคาร
ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่า โดยไม่คำนึงว่าจะมีทรัพย์สินที่เช่าอยู่หรือไม่ หรืออยู่ในระหว่างการยุติข้อพิพาท
ก็ตาม แต่เงื่อนไขสัญญาดังกล่าวก็มีวัตถุประสงค์ที่จะคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อหลักทรัพย์หรือหุ้นกู้ที่จะได้รับ
ต้นเงินพร้อมดอกเบี่ยคืนตามเวลาที่กำหนดแน่นอน โดยไม่ว่าจะมีเหตุใด ๆ เกิดขึ้น และเพื่อมิให้ดอกเบี่ย

/ห่านกู้.....

หุ้นกู้มีอัตราที่สูงเกินไป จนกระทบต้นทุนดำเนินการของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และ
 กรมธนารักษ์ ประกอบกับบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด เป็นรัฐวิสาหกิจซึ่งกระทรวงการคลัง
 ถือหุ้นทั้งหมดและกรมธนารักษ์เป็นผู้กำกับดูแล ทำให้ภาครัฐสามารถควบคุมการบริหารและการปฏิบัติ
 ตามสัญญาของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ได้ ดังนั้น ความเสี่ยงของกรมธนารักษ์ตาม
 เงื่อนไขสัญญา จึงอยู่ในระดับที่สามารถรับได้เมื่อคำนึงถึงประโยชน์ของการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์
 ที่รัฐบาลจะไม่ต้องใช้งบประมาณในการลงทุนของโครงการ แต่อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตกระทรวงการคลัง
 มีโครงการที่จะนำหุ้นของ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ออกขายให้แก่ภาคเอกชน กระทรวงการคลัง
 กรมธนารักษ์และบริษัทฯ จะต้องพิจารณาบทวนถึงประเด็นความเสี่ยงที่กรมธนารักษ์จะต้องรับภาระ
 ก่อนการขายหุ้นให้แก่ภาคเอกชน

2. การประกันภัยตามร่างสัญญาเช่าพื้นที่อาคารข้อ 5.1 เป็นการประกันภัยเฉพาะตัวอาคาร
 ที่เช่าเท่านั้น ดังนั้น บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ควรพิจารณาความเหมาะสมของการขยาย
 วงเงินประกันให้ครอบคลุมถึงเฟอร์นิเจอร์ตลอดระยะเวลาของการให้บริการตามสัญญาบริการจัดหา
 เฟอร์นิเจอร์

ขอแสดงความนับถือ



(นายจุลสิงห์ วสันตสิงห์)

รองอธิการสูงสุด ปฏิบัติราชการแทน

อธิการสูงสุด

๒๐.๕๓๖

สำนักงานที่ปรึกษาากฎหมาย

โทร. 0 2211 0311 ต่อ 621-622

โทรสาร 0 2222 0595

e-mail : csel@ago.go.th

๒๒๒๒ ๒๒๒๒ ๒๒๒๒ ๒๒๒๒



๒๒๒๒ ๒๒๒๒

ศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ

รายละเอียดค่าเช่าและค่าบริการ

484,000 sqm.

ขอตั้งบิลมา	ตั้งแต่...	ถึง...	ปีที่	Rental /sqm/mth	Service /sqm/mth	Furniture/sqm/m	Rental/year	Service/year	Furniture/year	TOTAL/year
2550	1-ก.ค.-51	30-ก.ย.-52	1	144.00000	216.00000	50.00000	836,352,000.00	1,254,528,000.00	290,400,000.00	2,381,280,000.00
2551	1-ก.ค.-52	30-ก.ย.-53	2	144.00000	216.00000	50.00000	836,352,000.00	1,254,528,000.00	290,400,000.00	2,381,280,000.00
2552	1-ก.ค.-53	30-ก.ย.-54	3	144.00000	216.00000	50.00000	836,352,000.00	1,254,528,000.00	290,400,000.00	2,381,280,000.00
2553	1-ก.ค.-54	30-ก.ย.-55	4	144.00000	216.00000	50.00000	836,352,000.00	1,254,528,000.00	290,400,000.00	2,381,280,000.00
2554	1-ก.ค.-55	30-ก.ย.-56	5	144.00000	216.00000	50.00000	836,352,000.00	1,254,528,000.00	290,400,000.00	2,381,280,000.00
2555	1-ก.ค.-56	30-ก.ย.-57	6	158.40000	237.60000		919,987,200.00	1,379,980,800.00		2,299,968,000.00
2556	1-ก.ค.-57	30-ก.ย.-58	7	158.40000	237.60000		919,987,200.00	1,379,980,800.00		2,299,968,000.00
2557	1-ก.ค.-58	30-ก.ย.-59	8	158.40000	237.60000		919,987,200.00	1,379,980,800.00		2,299,968,000.00
2558	1-ก.ค.-59	30-ก.ย.-60	9	158.40000	237.60000		919,987,200.00	1,379,980,800.00		2,299,968,000.00
2559	1-ก.ค.-60	30-ก.ย.-61	10	158.40000	237.60000		919,987,200.00	1,379,980,800.00		2,299,968,000.00
2560	1-ก.ค.-61	30-ก.ย.-62	11	174.24000	261.36000		1,011,985,920.00	1,517,978,880.00		2,529,964,800.00
2561	1-ก.ค.-62	30-ก.ย.-63	12	174.24000	261.36000		1,011,985,920.00	1,517,978,880.00		2,529,964,800.00
2562	1-ก.ค.-63	30-ก.ย.-64	13	174.24000	261.36000		1,011,985,920.00	1,517,978,880.00		2,529,964,800.00
2563	1-ก.ค.-64	30-ก.ย.-65	14	174.24000	261.36000		1,011,985,920.00	1,517,978,880.00		2,529,964,800.00
2564	1-ก.ค.-65	30-ก.ย.-66	15	174.24000	261.36000		1,011,985,920.00	1,517,978,880.00		2,529,964,800.00
2565	1-ก.ค.-66	30-ก.ย.-67	16	191.66400	287.49600		1,113,184,512.00	1,669,776,768.00		2,782,961,280.00
2566	1-ก.ค.-67	30-ก.ย.-68	17	191.66400	287.49600		1,113,184,512.00	1,669,776,768.00		2,782,961,280.00
2567	1-ก.ค.-68	30-ก.ย.-69	18	191.66400	287.49600		1,113,184,512.00	1,669,776,768.00		2,782,961,280.00
2568	1-ก.ค.-69	30-ก.ย.-70	19	191.66400	287.49600		1,113,184,512.00	1,669,776,768.00		2,782,961,280.00
2569	1-ก.ค.-70	30-ก.ย.-71	20	191.66400	287.49600		1,113,184,512.00	1,669,776,768.00		2,782,961,280.00
2570	1-ก.ค.-71	30-ก.ย.-72	21	210.83040	316.24560		1,224,502,963.20	1,836,754,444.80		3,061,257,408.00
2571	1-ก.ค.-72	30-ก.ย.-73	22	210.83040	316.24560		1,224,502,963.20	1,836,754,444.80		3,061,257,408.00
2572	1-ก.ค.-73	30-ก.ย.-74	23	210.83040	316.24560		1,224,502,963.20	1,836,754,444.80		3,061,257,408.00
2573	1-ก.ค.-74	30-ก.ย.-75	24	210.83040	316.24560		1,224,502,963.20	1,836,754,444.80		3,061,257,408.00
2574	1-ก.ค.-75	30-ก.ย.-76	25	210.83040	316.24560		1,224,502,963.20	1,836,754,444.80		3,061,257,408.00
2575	1-ก.ค.-76	30-ก.ย.-77	26	231.91340	347.87020		1,346,953,027.20	2,020,430,121.60		3,367,383,148.80
2576	1-ก.ค.-77	30-ก.ย.-78	27	231.91340	347.87020		1,346,953,027.20	2,020,430,121.60		3,367,383,148.80
2577	1-ก.ค.-78	30-ก.ย.-79	28	231.91340	347.87020		1,346,953,027.20	2,020,430,121.60		3,367,383,148.80
2578	1-ก.ค.-79	30-ก.ย.-80	29	231.91340	347.87020		1,346,953,027.20	2,020,430,121.60		3,367,383,148.80
2579	1-ก.ค.-80	30-ก.ย.-81	30	231.91340	347.87020		1,346,953,027.20	2,020,430,121.60		3,367,383,148.80
รวม 30 ปี							32,264,828,112.00	48,397,245,072.00	1,452,000,000.00	82,114,073,184.00

หมายเหตุ 1. อัตราค่าเช่าตารางเมตร ใช้ทศนิยม 4 ตำแหน่ง

โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ

รายละเอียดค่าเช่า ค่าบริการและค่าบริการจัดหาพัสดุ มีออร์เตอร์แยกตามหน่วยงาน

ฉบับที่	รายชื่อหน่วยงาน	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	1 กค 51-30 มิย 56 (บาท/ปี)	1 กค 56-30 มิย 61 (บาท/ปี)	1 กค 61-30 มิย 66 (บาท/ปี)	1 กค 66-30 มิย 71 (บาท/ปี)	1 กค 71-30 มิย 76 (บาท/ปี)	1 กค 76-30 มิย 81 (บาท/ปี)	รวม 30 ปี (บาท)
1	สำนักงานศาลปกครอง	56,540	278,176,800.00	268,678,080.00	295,545,888.00	325,100,476.80	357,610,524.48	393,371,576.93	9,592,416,731.04
2	กระทรวงยุติธรรม	32,530	160,047,600.00	154,582,560.00	170,040,816.00	187,044,897.60	205,749,387.36	226,324,326.10	5,518,947,935.28
3	สำนักงานศาลยุติธรรมและศาล 4 หน่วยงาน	63,120	310,550,400.00	299,946,240.00	329,940,864.00	362,934,950.40	399,228,445.44	439,151,289.98	10,708,760,949.12
4	สำนักงานอัยการสูงสุด	37,200	183,024,000.00	176,774,400.00	194,451,840.00	213,897,024.00	235,286,726.40	258,815,399.04	6,311,246,947.20
5	สำนักงานศาลรัฐธรรมนูญ	17,150	84,378,000.00	81,496,800.00	89,646,480.00	98,611,128.00	108,472,240.80	119,319,464.88	2,909,620,568.40
6	กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา	7,370	36,260,400.00	35,022,240.00	38,524,464.00	42,376,910.40	46,614,601.44	51,276,061.58	1,250,373,387.12
7	กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์	18,620	91,610,400.00	88,482,240.00	97,330,464.00	107,063,510.40	117,769,861.44	129,546,847.58	3,159,016,617.12
8	กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	6,750	33,210,000.00	32,076,000.00	35,283,600.00	38,811,960.00	42,693,156.00	46,962,471.60	1,145,185,938.00
9	กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร	25,110	123,541,200.00	119,322,720.00	131,254,992.00	144,380,491.20	158,818,540.32	174,700,394.35	4,260,091,689.36
10	กระทรวงวัฒนธรรม	5,650	27,798,000.00	26,848,800.00	29,533,680.00	32,487,048.00	35,735,752.80	39,309,328.08	958,563,044.40
11	สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน	29,100	143,172,000.00	138,283,200.00	152,111,520.00	167,322,672.00	184,054,939.20	202,460,433.12	4,937,023,821.60
12	สำนักงานคณะกรรมการการเลือกตั้ง	41,800	205,656,000.00	198,633,600.00	218,496,960.00	240,346,656.00	264,381,321.60	290,819,453.76	7,091,669,956.80
13	สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน	10,500	51,660,000.00	49,896,000.00	54,885,600.00	60,374,160.00	66,411,576.00	73,052,733.60	1,781,400,348.80
14	สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภา	5,560	27,355,200.00	26,421,120.00	29,063,232.00	31,969,555.20	35,166,510.72	38,693,161.79	943,393,898.56
15	กองวิเทศการ และกองพิธีการทูตให้กลุ่ม สำนักงานตำรวจแห่งชาติ	2,220	10,922,400.00	10,549,440.00	11,604,384.00	12,764,822.40	14,041,304.64	15,445,435.1040	376,638,930.72
16	กองบังคับการตำรวจท่องเที่ยว	4,950	24,354,000.00	23,522,400.00	25,874,640.00	28,462,104.00	31,308,314.40	34,439,145.84	839,803,021.20
17	สำนักงานควบคุมคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ	12,200	60,024,000.00	57,974,400.00	63,771,840.00	70,149,024.00	77,163,926.40	84,880,319.04	2,069,817,547.20
18	สำนักงานตำรวจสันติบาล	11,650	57,318,000.00	55,360,800.00	60,896,880.00	66,986,568.00	73,685,224.80	81,053,747.28	1,976,506,100.40
19	กรมการพัฒนาชุมชน	5,910	29,077,200.00	28,084,320.00	30,897,752.00	33,982,027.20	37,380,229.92	41,118,252.91	1,002,673,910.16
20	กรมที่ดิน	18,530	91,167,600.00	88,054,560.00	96,860,016.00	106,546,017.60	117,200,619.36	128,920,681.30	3,143,747,471.28
21	สถาบันพระปกเกล้า	7,820	38,474,400.00	37,160,640.00	40,876,704.00	44,964,374.40	49,460,811.84	54,406,893.02	1,326,719,116.32
22	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	15,470	76,112,400.00	73,513,440.00	80,864,784.00	88,951,262.40	97,846,388.64	107,631,027.50	2,624,596,512.72
23	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาและสำนักงานอัยการสูงสุด	4,050	19,926,000.00	19,245,600.00	21,170,160.00	23,287,176.00	25,615,893.60	28,177,482.96	687,111,562.80
24	สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ	8,480	41,721,600.00	40,296,960.00	44,326,656.00	48,759,321.60	53,635,253.76	58,998,779.14	1,438,692,852.48
25	สำนักงานพัฒนาเทคโนโลยีอวกาศและภูมิสารสนเทศ (องค์การมหาชน)	5,900	29,028,000.00	28,036,800.00	30,840,480.00	33,924,528.00	37,316,980.80	41,048,678.88	1,000,977,338.40
26	สำนักงานสถิติแห่งชาติ	10,400	51,168,000.00	49,420,800.00	54,362,880.00	59,799,168.00	65,779,084.80	72,356,993.28	1,764,434,630.40
27	สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ	5,010	24,649,200.00	23,807,520.00	26,188,272.00	28,807,099.20	31,687,809.12	34,856,590.03	849,982,451.76
28	สำนักงานหลักประกันสุขภาพแห่งชาติ	7,660	37,687,200.00	36,400,320.00	40,040,352.00	44,044,387.20	48,448,825.92	53,293,708.51	1,299,573,968.16
29	สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาระบบราชการ	6,750	33,210,000.00	32,076,000.00	35,283,600.00	38,811,960.00	42,693,156.00	46,962,471.60	1,145,185,938.00
30	สำนักงานคณะกรรมการ ป.ป.ช.								
		484,000	2,381,280,000.00	2,199,968,000.00	2,529,964,800.00	2,782,961,280.00	3,061,257,408.00	3,367,383,148.80	82,114,073,184.00

ทรต. 763/2548

บ. ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด
เลขที่..... 1909
วันที่..... 8 พ.ย. 2548
เวลา.....

7 พฤศจิกายน 2548

เรื่อง แจ้งผลการจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้

เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

- อ้างถึง
- 1) หุ้นกู้ไม่มีประกัน 1,500 ล้านบาท ใต้ถ่อนปี 2555
 - 2) หุ้นกู้ไม่มีประกัน 2,000 ล้านบาท ใต้ถ่อนปี 2558
 - 3) หุ้นกู้ไม่มีประกัน 1,500 ล้านบาท ใต้ถ่อนปี 2563
 - 4) หุ้นกู้ไม่มีประกัน 4,500 ล้านบาท ใต้ถ่อนปี 2568

ตามที่ท่านมีความประสงค์ให้บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จัดอันดับเครดิตตราสารหนี้ของบริษัท ดีเอ็ด เอสพีวี จำกัด ทริสเรตติ้งได้ทำการวิเคราะห์และประเมินผลจากข้อมูลที่ได้รับจากท่าน รวมทั้งจากแหล่งข้อมูลอื่นที่เชื่อถือได้แล้ว และได้กำหนดอันดับเครดิตตราสารหนี้ในเบื้องต้นก่อนการลงนามในเอกสารสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ของบริษัท ดีเอ็ด เอสพีวี จำกัด ที่ระดับ "AAA" (Triple A Straight)

หากท่านยอมรับผลการจัดอันดับเครดิตที่แจ้งมานี้ โปรดทำหนังสือตอบรับแจ้งกลับมายังทริสเรตติ้ง โดยระบุว่าท่านประสงค์จะให้ทริสเรตติ้งดำเนินการเผยแพร่ผลการจัดอันดับเครดิตต่อสาธารณชน หรือส่งวนผลอันดับเครดิตดังกล่าวไว้เป็นการเฉพาะ

พร้อมนี้ ทริสเรตติ้งได้แนบร่างคำอธิบายผลการจัดอันดับเครดิตเพื่อให้ท่านตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล รวมทั้งพิจารณาว่าไม่มีข้อมูลลับของบริษัทปรากฏ อย่างไรก็ตาม คำอธิบายผลการจัดอันดับเครดิตฉบับที่เผยแพร่อาจจะแตกต่างจากคำอธิบายฉบับร่างที่ส่งมานี้เล็กน้อย อันเนื่องมาจากการทบทวนขัดเกลาภาษาในขั้นสุดท้ายก่อนการเผยแพร่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอขอบคุณอย่างยิ่งที่ท่านได้กรุณาใช้บริการของทริสเรตติ้ง

ขอแสดงความนับถือ

Wafan Trammakul (นาม)

(นายวรภัทร ไตรณะเกษม)

กรรมการผู้จัดการ

ฝ่ายจัดอันดับเครดิต

สุชาติ พันธุ์

โทร. 0-2231-3011 ต่อ 217

ABS/ประเทศไทย

รายงานอันดับเครดิต

บริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด

อันดับเครดิตภายในประเทศ

(National Rating)

หลักทรัพย์ที่ออก	จำนวน (ล้านบาท)	ภายในประเทศ	อันดับเครดิต
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2548 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอน 2555 (DAD12NA)	1,500	AAA(tha)	
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2548 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอน 2558 (DAD15NA)	2,000	AAA(tha)	
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2548 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอน 2563 (DAD20NA)	1,800	AAA(tha)	
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2548 ชุดที่ 4 ครบกำหนดไถ่ถอน 2568 (DAD25NA)	5,000	AAA(tha)	

นักวิเคราะห์

กิมลภา สิมะโรจน์

+66 2 655 4761

pimolpa.simaroj@fitchratings.com

อรวรรณ การุณกรสกุล, CFA

+66 2 655 4766

orawan.karoonkornsakul@fitchratings.com

วินเซนต์ มิลตัน

+66 2 655 4759

vincent.milton@fitchratings.com

รายงานฉบับนี้เป็นการแปลจากต้นฉบับ
ภาษาอังกฤษ หากมีข้อสงสัยใดไม่ตรงกัน
ให้ยึดถือฉบับภาษาอังกฤษเป็นสำคัญ

■ บทสรุป

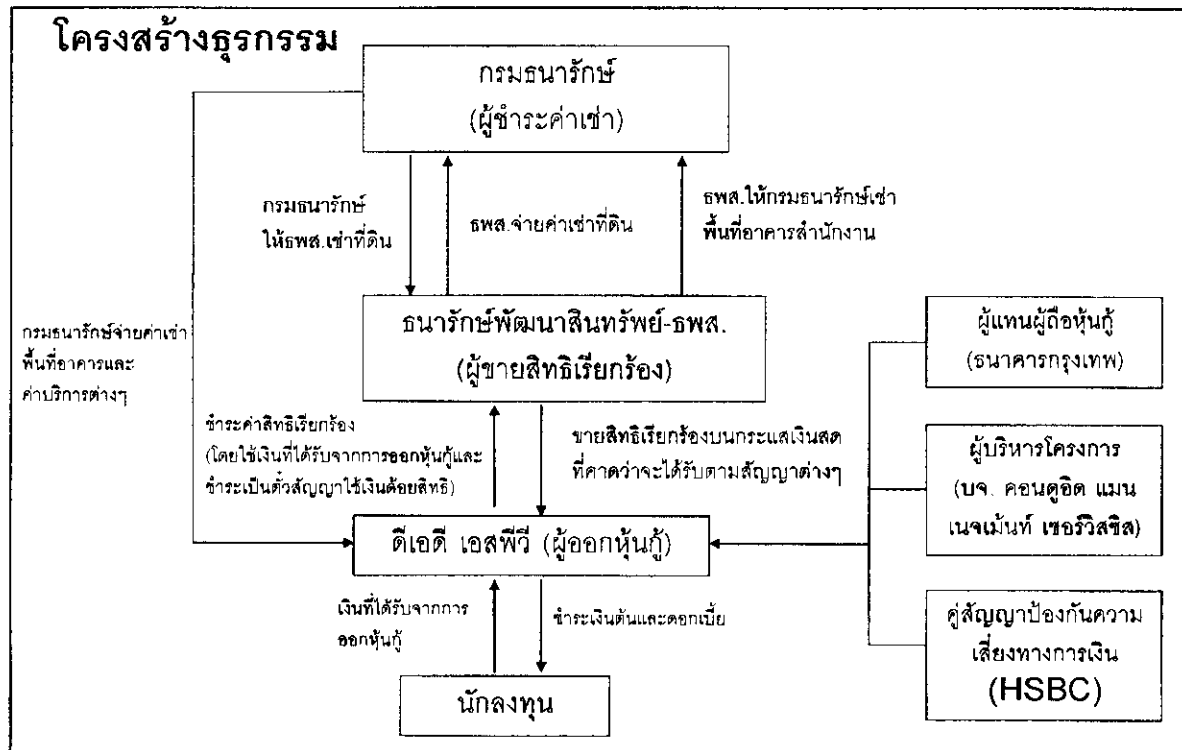
บริษัท ฟิทช์ เรตติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ให้อันดับเครดิตแก่หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด หรือ ผู้ออกหุ้นกู้ ตามที่ระบุในด้านซ้าย อันดับเครดิตสะท้อนถึงกระแสเงินสดรับที่แน่นอนแบบไม่มีเงื่อนไขจากผู้เช่ารายเดียว คือ กรมธนารักษ์ ซึ่งเป็นหน่วยงานภายใต้กระทรวงการคลัง การมีเงินสดสำรองเพื่อชำระดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายในช่วงระหว่างการก่อสร้างและสำรองทั่วไปล่วงหน้าเต็มจำนวนรวมถึงการสำรองเงินสดเพื่อชำระเงินต้นของหุ้นกู้เมื่อครบกำหนด อันดับเครดิตนี้บ่งบอกถึงความสามารถในการชำระดอกเบี้ยที่ตรงต่อเวลาและความสามารถในการชำระคืนเงินต้นเมื่อครบกำหนด

โครงการนี้เป็นโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์โครงการแรกของรัฐบาลไทย โดยใช้กระแสเงินสดที่จะได้รับจากค่าเช่าและค่าบริการต่างๆจากอาคารศูนย์ราชการแห่งใหม่บนถนนแจ้งวัฒนะเป็นเวลา 30 ปี มาสนับสนุนหุ้นกู้ ทั้งนี้บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด หรือ ธพส. ซึ่งถือหุ้นโดย กระทรวงการคลัง 100% เป็นผู้รับผิดชอบโครงการ โดยวันเริ่มโครงการ ดีเอดี เอสพีวี จะทำการซื้อสิทธิเรียกร้องจาก ธพส. บนกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากกรมธนารักษ์ภายใต้ 3 สัญญา ได้แก่สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการ และสัญญาบริหารจัดการเฟอร์นิเจอร์ โดยสิทธิเรียกร้องจะมีมูลค่าประมาณ 40,000 ล้านบาท ซึ่งจะชำระค่าซื้อสิทธิส่วนหนึ่งจากเงินสุทธิที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้หลังจากหักค่าธรรมเนียมแล้ว และที่เหลือจะชำระเป็นตัวสัญญาใช้เงินด้วยสิทธิให้กับ ธพส. ซึ่งจะได้รับคืนหลังจากภาระที่จะต้องชำระให้กับผู้ถือหุ้นกู้ตามเงื่อนไขและถือเป็นส่วนหนึ่งของส่วนเสริมคุณภาพเครดิต

ดีเอดี เอสพีวี เป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจ จัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายประเทศไทยที่ได้รับสถานะนิติบุคคลเฉพาะกิจตามพระราชกำหนดนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์จากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือ กลต. สำหรับโครงการนี้ ดีเอดี เอสพีวี สามารถทยอยออกหุ้นกู้ได้ทั้งหมดไม่เกิน 24,000 ล้านบาทภายใน 3 ปี โดยจำนวน 10,300 ล้านบาทออกในปี 2548 ทั้งนี้การออกหุ้นกู้เพิ่มเติมจะต้องไม่มีผลต่ออันดับเครดิตของหุ้นกู้ที่ออกไปแล้ว ความสามารถในการออกหุ้นกู้เพิ่มเติมในปีหลังจากนั้นขึ้นอยู่กับระดับอัตราดอกเบี้ยภายในประเทศว่ากระแสเงินสดรับนั้นจะเพียงพอต่อการชำระเงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้รวมทั้งหมดตามเงื่อนไข

■ จุดแข็ง

- กระแสเงินสดที่แน่นอนและไม่มีเงื่อนไขตลอดอายุโครงการจากกรมธนารักษ์ของรัฐบาลไทยซึ่งรัฐบาลไทยมีอันดับเครดิต AAA(tha) ที่ตกลงจะเริ่มชำระในเดือน กรกฎาคม 2551 ถึงแม้ว่าการก่อสร้างจะยังไม่เสร็จสมบูรณ์ก็ตาม



- เงินสำรองล่วงหน้าเต็มจำนวนสำหรับดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายในช่วงระยะเวลาก่อสร้างสำหรับหุ้นกู้แต่ละชุด
- กรมธนารักษ์จะชำระเงินเข้าบัญชีผู้ออกหุ้นกู้โดยตรง ทำให้ลดความเสี่ยงของเงินที่ต้องไปรวมกับบุคคลที่สาม

■ ความเสี่ยง

- ความเสี่ยงจากการหาแหล่งเงินกู้ใหม่เพื่อทดแทน (refinancing risk) ที่อาจเกิดกับหุ้นกู้ชุดที่ 4 (ครบกำหนดไถ่ถอน 2568) หากมีการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้น โดยหุ้นกู้ใหม่มีสิทธิบนกระแสเงินสดเท่าเทียมกัน
- ความเสี่ยงจากการที่ไม่ได้มีโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยของอาคารและจดจำนองอาคารให้กับผู้ถือหุ้นกู้
- ความเสี่ยงในกรณีที่อาคารอยู่ในสภาพที่ใช้งานไม่ได้หรือการก่อสร้างล่าช้าจากกีดกันให้ภาครัฐไม่จ่ายเงินค่าเช่า

■ ปัจจัยลดทอนความเสี่ยง

- การมีเงินสำรองสะสมเพื่อชำระคืนเงินต้นซึ่งช่วยลดปริมาณเงินที่ต้องหาแหล่งเงินกู้ใหม่ ทั้งนี้กระแสเงินสดรับใน 12 ปีสุดท้ายของสัญญา คือ ปี 2569 ถึง 2581 คาดว่าจะสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ใหม่ได้สูงถึง 15% ตามสมมุติฐานของฟิทช์สำหรับกรณี AAA(tha) ซึ่งมีพื้นฐานมาจากอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลอ้างอิงในอดีต

- การชำระเงินค่าเช่าตามสัญญาเป็นแบบไม่มีเงื่อนไข ไม่ว่าอาคารจะมีสภาพอย่างไร หรือ อาคารจะสร้างเสร็จหรือไม่ ดังนั้นการโอนสิทธิเรียกร้องการประกันภัยและการจดจำนองอาคารให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ นั้น จึงไม่มีความจำเป็น
- เนื่องจากการชำระเงินภายใต้สัญญาต่างๆเป็นแบบไม่มีเงื่อนไขและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย ฟิทช์เห็นว่าประเด็นนี้เป็นความเสี่ยงที่น่าจะสะท้อนอยู่ในอันดับเครดิตของรัฐบาลไทยอยู่แล้ว นอกจากนี้โครงการได้มีการจัดทำสัญญาประกันภัยความเสี่ยงทุกประเภทไว้ตลอดอายุโครงการ ดังนั้นหากเกิดกรณีดังกล่าว บริษัทประกันจะต้องจ่ายค่าสินไหมทดแทน ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากการที่รัฐบาลต้องจะหยุดชำระค่าเช่าในกรณีที่อาคารจะไม่สามารถใช้งานได้

■ โครงสร้างธุรกรรม

- ธพส. ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับกรมธนารักษ์เป็นเวลา 33 ปี (3 ปี เพื่อก่อสร้างอาคารและ อีก 30 ปีต่อมา เพื่อบริหารอาคาร) และ ธพส.ได้ให้กรมธนารักษ์เช่าอาคารสำนักงานกลับเป็นเวลา 30ปี
- ธพส. จะชำระค่าก่อสร้างบางส่วนด้วยการออกหุ้นกู้ โดยจะทำการโอนสิทธิเรียกร้องที่มีต่อกรมธนารักษ์ในการรับเงินจากค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการและสัญญาจัดหา

ข้อมูลสำคัญ

ผู้เกี่ยวข้องในธุรกรรม

ผู้ออกหุ้นกู้: บริษัท ดีเอสพี จำกัด

ผู้ขายสิทธิเรียกร้อง: บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

ผู้บริหารอาคาร: บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

ผู้บริหารโครงการ: บริษัท คอนดิวดี แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส เซล จำกัด

ที่ปรึกษาโครงการ: บริษัท ทรินิตี้ แอดไวซอรี 2001 จำกัด

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้: ธนาคารกรุงเทพ

คู่สัญญาป้องกันความเสี่ยงทางการเงิน: HSBC

ผู้รับประกันการจำหน่าย: ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารทหารไทย และ HSBC

รายละเอียดโครงการ

วันออกหุ้นกู้: 29 พฤศจิกายน 2548

เงื่อนไขการชำระดอกเบี้ย: อัตราคงที่/รายไตรมาส

เงื่อนไขการชำระเงินต้น: เมื่อครบกำหนดไถ่ถอน

วันชำระดอกเบี้ยครั้งแรก: 28 กุมภาพันธ์ 2549

ครบกำหนดไถ่ถอน: พฤศจิกายน 2555, 2558, 2563, 2568

เฟอริเนเจอร์ให้เป็นหลักประกัน ส่วนที่เหลือจะชำระโดยออกเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินด้วยสิทธิ

- โครงการนี้ได้จำกัดการออกหุ้นกู้ทั้งหมดในมูลค่าไม่เกิน 24,000 ล้านบาท โดยจำนวน 10,300 ล้านบาท ออกภายในปี 2548 ส่วนที่เหลือจะทยอยออกในปี 2549-2550 ซึ่งเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้เพิ่มเติมในอนาคตและกระแสเงินสดส่วนเกินในแต่ละปีหลังจากกันสำรองต่างๆแล้ว จะนำไปทยอยชำระคืนตั๋วสัญญาใช้เงินด้วยสิทธิ
- การชำระเงินตามสัญญาจะชำระไปยังบัญชีรายรับของ ดีเอสพี โดยตรง ซึ่งเงินจำนวนนี้จะถูกใช้ในการชำระค่าภาษี ค่าใช้จ่ายโครงการต่างๆ รวมถึงดอกเบี้ยและเงินต้นของหุ้นกู้ตามลำดับของการชำระเงิน (ตามหน้า 6)
- ผู้ออกหุ้นกู้จะเปิดบัญชีรายรับและบัญชีสำรองต่างๆกับธนาคารที่มีอันดับเครดิตภายในประเทศไม่ต่ำกว่า F1+(tha)/AA-(tha) ซึ่งเงินสะสมในบัญชีจะสามารถนำไปลงทุนในหลักทรัพย์ ตราสารหนี้ต่างๆ หรือ เงินฝากสถาบันการเงิน

ทั้งนี้จะต้องเป็นลงทุนในตราสารหนี้ที่ได้รับอันดับเครดิตไม่ต่ำกว่า F1+(tha)/AA-(tha) ในกรณีการลงทุนไม่เกิน 365 วัน และไม่ต่ำกว่า AAA(thai) หรือ เทียบเท่าอันดับเครดิตของประเทศไทยในระดับสากล ในกรณีการลงทุนเกิน 365 วัน

- ในวันเริ่มโครงการ ผู้ออกตราสารจะเข้าทำสัญญาป้องกันความเสี่ยงทางการเงินกับธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น หรือ HSBC ซึ่งมีอันดับเครดิตระดับสากลที่ AA- เพื่อการประกันผลตอบแทนล่วงหน้า จากการนำเงินสะสมในบัญชีสำรองสะสมเพื่อชำระคืนเงินต้นไปลงทุนในระหว่างปี 2551-2568

ผู้ออกตราสาร

ผู้ออกตราสารเป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจที่จัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายไทยเพื่อทำการออกหุ้นกู้ โดยจะเงินที่ได้จะนำไปใช้สำหรับซื้อสิทธิเรียกร้องบนกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับภายใต้สัญญาต่างๆของ ธพส. ที่มีกับกรมธนารักษ์ จากสถานะนิติบุคคลเฉพาะกิจที่ได้รับอนุมัติจาก กสท. ตามพระราชกฤษฎีกาอนุมัติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ปี พ.ศ. 2540 บริษัทผู้ออกจะสามารถดำเนินธุรกิจภายใต้ข้อกำหนดตามที่ระบุในโครงการเท่านั้น

ดีเอสพี เอสพี ถือหุ้นโดย ธพส. 49% บริษัท เอสเซท แบค โฮลดิ้งส์ จำกัด 48% และ อื่นๆอีก 3%

ผู้จัดการบริหารโครงการศูนย์ราชการ

ในเดือน พฤษภาคม 2547 คณะรัฐมนตรีได้มีมติ อนุมัติให้กระทรวงการคลังจัดสร้างโครงการศูนย์ราชการ กรุงเทพมหานคร ในที่ดินราชพัสดุ ถนนแจ้งวัฒนะ เพื่อเป็นสถานที่ทำการถาวรให้กับหน่วยงานราชการประมาณ 28 หน่วยงาน ที่ยังไม่มีสถานที่ทำการถาวรหรือมีสถานที่ทำการไม่เพียงพอ โครงการนี้มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อ (1) เพื่อให้มีการใช้ทรัพยากรและทรัพย์สินของทางราชการได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น (2) เพื่อลดค่าใช้จ่ายของรัฐบาลในการเช่าสำนักงานจากภาคเอกชนและ (3) เพื่อให้ประชาชนได้รับบริการที่ดีขึ้นจากการที่หน่วยงานราชการตั้งอยู่ในเขตพื้นที่เดียวกัน ซึ่งจะมีการประสานงานระหว่างกันที่ดีขึ้น

ธพส.จึงถูกจัดตั้งขึ้นเมื่อเดือน สิงหาคม พ.ศ. 2547 โดยมีกระทรวงการคลังถือหุ้น 100% มีทุนจดทะเบียน 258.3 ล้านบาท เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินของประเทศ โดยมีโครงการศูนย์ราชการเป็นโครงการแรกที่จะต้องดูแลการก่อสร้างและทำหน้าที่ยบริหารโครงการ โดยการระดมทุนโดยวิธีแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ผ่าน

นิติบุคคลเฉพาะกิจ ทั้งนี้ ธพส. สามารถจัดสรรหน้าที่รับผิดชอบต่างๆให้กับบุคคลอื่นได้ แต่ต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย

การจัดสรรงบประมาณ

คณะรัฐมนตรีได้อนุมัติให้ กรมธนารักษ์เป็นตัวแทนเข้าทำสัญญานิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับการเช่าอาคาร การจัดหาเฟอร์นิเจอร์ แทนหน่วยงานราชการต่างๆ และให้จัดตั้งงบประมาณประจำปีเพื่อชำระค่าเช่าพื้นที่สำนักงานตลอดอายุ 30 ปี รวมทั้งค่าจัดหาเฟอร์นิเจอร์ตลอดอายุ 5 ปี ค่าเช่าสำนักงานนี้ถือเป็นรายจ่ายทั่วไปของภาครัฐ ซึ่งเป็นงบประมาณตลอดอายุสัญญา กรมธนารักษ์เพียงต้องทำเรื่องขออนุมัติเบิกจ่ายในปีงบประมาณล่วงหน้าเดือนตุลาคมของทุกปี เพื่อชำระค่าเช่าในเดือนกรกฎาคมในปีถัดไป

■ เกี่ยวกับโครงการศูนย์ราชการ

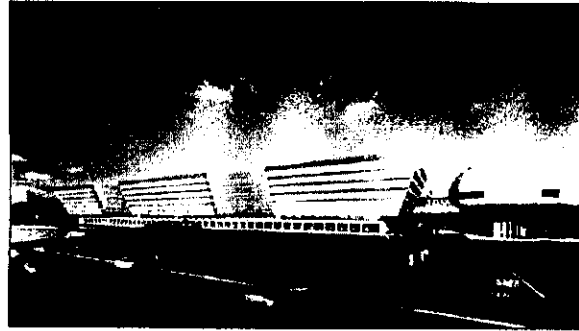
โครงการตั้งอยู่บนถนนแจ้งวัฒนะ ประกอบด้วย โซน A และ โซน B มีเนื้อที่รวมประมาณ 297 ไร่ โดย โซน A มีเนื้อที่ประมาณ 100 ไร่ จะใช้สร้างอาคาร A และอาคารศาลปกครอง พร้อมพื้นที่ส่วนกลางเพื่อเป็นพื้นที่สำนักงานศาล ส่วนโซน B มีพื้นที่ประมาณ 197 ไร่ จะใช้สร้างอาคาร B พร้อมพื้นที่ส่วนกลางต่างๆ ซึ่งจะเป็นพื้นที่สำนักงานของหน่วยงานราชการอีกประมาณ 24 หน่วยงาน โดยจะหอประชุมกลางตั้งอยู่ในโซนนี้ พื้นที่ใช้สอยทั้ง 2 อาคารรวมกันประมาณ 484,000 ตารางเมตร (ตรม.) ที่จะนำโอนสิทธิเป็นหลักประกันให้กับโครงการนี้ นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ส่วนกลางรวมประมาณ 49,000 ตรม. และมีพื้นที่ทำการพาณิชย์อีกประมาณ 27,000 ตรม. โดยมีมูลค่าก่อสร้างทั้งหมดประมาณ 19,000 ล้านบาท

โครงการนี้ได้เริ่มดำเนินการตั้งแต่ปี 2547 ในส่วนแผนงานรวมและการออกแบบ ปัจจุบันได้เริ่มการก่อสร้างแล้วไม่นาน

รูปแบบอาคาร A



รูปแบบอาคาร B



ส่วนประกอบของสิทธิเรียกร้อง

สิทธิเรียกร้องที่จะทำการโอนให้กับ ดีเอที เอสพีวี นั้น เป็นสิทธิเรียกร้องบนกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับภายใต้ สัญญา 3 ฉบับ ได้แก่ สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการ และสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ สำหรับมีพื้นที่การเช่าเท่ากับ 484,000 ตรม.

1. **สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร:** มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี สำหรับหน่วยงานราชการเพื่อใช้เป็นสำนักงาน เริ่มตั้งแต่ เดือนกรกฎาคม 2551 ถึง เดือนกรกฎาคม 2581 โดยมีค่าเช่าคงที่เริ่มต้นที่ 144 บาท/ตรม./เดือน และจะเพิ่มขึ้น 10% ทุกๆ 5 ปี ธพส. จะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือน 12.5% และค่าใช้จ่ายอื่นภายในสัญญานี้ทั้งหมด

2. **สัญญาบริการ:** มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี สำหรับ ธพส. ที่จะต้องให้บริการด้านสาธารณูปการและการบำรุงรักษาอาคาร เช่น จัดให้มีไฟฟ้า น้ำประปา ระบบปรับอากาศและระบบป้องกันไฟ กรมธนารักษ์จะชำระค่าบริการในอัตรา 216บาท/ตรม./เดือน และจะเพิ่มขึ้น 10% ทุกๆ 5 ปี เริ่มตั้งแต่ เดือน กรกฎาคม 2551 ค่าบริการนี้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้วที่อัตรา 7% หากในอนาคตมีการปรับภาษีขึ้นกรมธนารักษ์จะเป็นผู้รับผิดชอบ

3. **สัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์:** มีกำหนดระยะเวลา 5 ปี ธพส.ที่จัดจัดหาเฟอร์นิเจอร์ให้สำหรับผู้เช่า โดย กรมธนารักษ์จะต้องจ่ายในอัตรา 50บาท/ตรม./เดือน ค่าบริการนี้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้วในอัตรา 7% หากในอนาคตมีการปรับภาษีขึ้นกรมธนารักษ์จะเป็นผู้รับผิดชอบ

■ การวิเคราะห์กระแสเงินสด

ฟิทช์ได้ทำการประเมินกระแสเงินสดในอนาคตตามสัญญาสิทธิเรียกร้องที่มีกำหนดแน่นอนตลอดอายุสัญญา 30 ปี โดยการชำระเงินค่าเช่าและบริการจะชำระล่วงหน้าเป็นรายปีสำหรับ 12 เดือนข้างหน้า

- พิธีฯ ไม่ได้รับผลประโยชน์จากค่าเช่าและค่าบริการที่จะได้รับ เนื่องจากการชำระหนี้มาจากกรมธนารักษ์โดยตรงซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐบาล โดยที่รัฐบาลไทยมีอันดับเครดิตภายในประเทศ AAA(thai) นอกจากนี้การชำระเป็นแบบไม่มีเงื่อนไขและยกเลิกไม่ได้ถึงแม้ว่าการก่อสร้างจะล่าช้าหรือสภาพอาคารมีปัญหากก็ตาม
- ค่าเช่าและค่าบริการต่างๆ ที่ได้รับจะต้องถูกหักภาษีหัก ณ ที่จ่าย 1%
- ภาษีมูลค่าเพิ่มถูกตั้งสมมุติฐานที่ 7% ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ต้องรับผิดชอบหากมีการเพิ่มของภาษีมูลค่าเพิ่มในอนาคต โดยที่กรมธนารักษ์จะเป็นผู้รับผิดชอบ
- ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ต้องรับภาระภาษีโรงเรือน 12.5% สำหรับค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน
- ธพส. จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารตามสัญญาบริการ
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในโครงการประมาณไว้ที่ 20 ล้านบาท ต่อปี ทั้งนี้ พิธีฯ มีความเห็นว่าค่าใช้จ่ายนี้ไม่น่าเป็นจำนวนที่เป็นภาระสำคัญหรือคิดเป็นสัดส่วนน้อยกว่า 1% ของกระแสเงินสดรับต่อปี

ดีเอสไอ เอสพีวี มีแผนที่จะออกหุ้นกู้ทั้งหมด 24,000 ล้านบาท ซึ่งจำนวน 10,300 ล้านบาท จะออกในปีนี้ ส่วนที่เหลืออีก 13,700 ล้านบาท จะทยอยออกภายใน 2 ปี (ตามตารางด้านขวา)

นอกจากนี้ ผู้ออกหุ้นกู้มีแผนที่จะออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิมีมูลค่าไม่เกิน 100,000 บาท ให้กับนักลงทุนเฉพาะเจาะจงกลุ่มหนึ่งเพื่อดำรงสถานะนิติบุคคลเฉพาะกิจของ ดีเอสไอ เอสพีวี เป็นระยะเวลา 33 ปี โดยหุ้นกู้ด้วยสิทธินี้จะมีดอกเบี้ยประมาณ 3% ต่อปี และมีลำดับการชำระหนี้หลังจากหุ้นกู้ไม่ด้วยสิทธิ ซึ่งในความเห็นของพิธีฯ หุ้น

กู้ด้วยสิทธิจำนวนนี้จะมีผลเพียงเล็กน้อยต่อกระแสเงินสดของโครงการ

แผนการออกหุ้นกู้ทั้งหมด		
ปีที่ออก	จำนวน(ล้านบาท)	ครบกำหนดไถ่ถอน
2548 - ชุดที่ 1	1,500	2555
2548 - ชุดที่ 2	2,000	2558
2548 - ชุดที่ 3	1,800	2563
2548 - ชุดที่ 4	5,000	2568
2549-2550	2,200	2563
2549-2550	11,500	2568
	24,000	

ที่มา: ธพส.

■ ประเด็นด้านเครดิต

ความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio หรือ DSCR)

ภายใต้โครงการนี้เพื่อให้ได้อันดับเครดิตที่ AAA(thai) พิธีฯ ได้คำนวณว่าตลอดระยะเวลาหุ้นกู้จะต้องมี DSCR ไม่ต่ำกว่า 1 เท่า ความสามารถในการชำระหนี้ที่รวมทั้ง ดอกเบี้ยจ่าย ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในโครงการ และจำนวนเงินสะสมที่จะต้องกันสำรองไว้เพื่อชำระหนี้ต้นเมื่อครบกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้จะสามารถออกหุ้นกู้เพิ่มเติมได้ตราบเท่าที่ยังรักษาระดับ DSCR ไม่ต่ำกว่า 1 เท่า

สำหรับหุ้นกู้ที่ออกในปี 2548 นี้จะไม่มีความเสี่ยงในการหาแหล่งเงินทุนใหม่เพื่อทดแทน (refinancing risk) เนื่องจากเงินสะสมในบัญชีสำรองเพื่อชำระหนี้ต้นมีจำนวนเพียงพอต่อการชำระคืนหุ้นกู้เมื่อครบกำหนด อย่างไรก็ตามหากมีการออกหุ้นกู้เพิ่มเติมซึ่งกระแสเงินสดจะถูกแบ่งปันกับหุ้นกู้ชุดใหม่ในสิทธิเท่าเทียมกับจะทำให้ ซึ่งจะทำให้หุ้นกู้ชุดที่ 4 ซึ่งครบกำหนดไถ่ถอนปีที่ 2568 จำเป็นต้องหา

กระแสเงินสดที่จะได้รับสุทธิจากกรมธนารักษ์ต่อปี			(หน่วย : ล้านบาท)		
ช่วงเวลา	ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	ค่าบริการ	ค่าเฟอร์นิเจอร์	รวมรายรับต่อปี	
ก.ค. 2551 - มิ.ย. 2556	828.0	1,242.8	287.7	2,358.5	
ก.ค. 2556 - มิ.ย. 2561	910.8	1,367.1		2,277.9	
ก.ค. 2561 - มิ.ย. 2566	1,001.9	1,503.8		2,507.7	
ก.ค. 2566 - มิ.ย. 2571	1,102.0	1,654.2		2,756.2	
ก.ค. 2571 - มิ.ย. 2576	1,212.3	1,819.6		3,031.8	
ก.ค. 2577 - มิ.ย. 2581	1,333.5	2,001.5		3,335.0	

หมายเหตุ: กระแสเงินสดนี้ได้ออกหักภาษี ณ ที่จ่าย 1% ไว้แล้ว

ที่มา: ธพส. และพิธีฯ

บริษัท ดีเอสไอ เอสพีวี จำกัด: พฤศจิกายน 2548

แหล่งเงินทุนใหม่มาเพื่อชำระหนี้เดิม อย่างไรก็ตาม การมีเงินสำรองสะสมเพื่อชำระหนี้เงินต้นซึ่งช่วยลดจำนวนเงินที่ต้องหาแหล่งเงินทุนใหม่มาทดแทนที่อาจเกิดขึ้นกับหุ้นกู้ชุดที่ 4 หรือชุดอื่นๆที่จะครบกำหนดไถ่ถอนปี 2568 ทั้งนี้ปริมาณกระแสเงินสดรับใน 12 ปีสุดท้ายของสัญญา คือ ปี 2569 ถึง 2581 คาดว่าจะสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ใหม่ได้สูงถึง 15% ตามสมมุติฐานของฟิทช์สำหรับกรณี AAA(tha) ซึ่งมีพื้นฐานมาจากอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลอ้างอิงในอดีต โดยมีสมมุติฐานในการผ่อนชำระ 12 ปี

บัญชีสำรอง

เงินสำรองทั่วไป: ในช่วงระยะเวลาก่อสร้างซึ่งผู้ออกหุ้นกู้จะยังไม่มีรายได้ จะต้องมีการกักเงินส่วนหนึ่งที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้เพื่อกำกับค่าภาษีต่างๆ ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในประมาณ 36 เดือนข้างหน้า หลังจากเดือน กรกฎาคม 2551 เป็นต้นไป บัญชีนี้จะเก็บเงินสำรองสำหรับภาษี ค่าใช้จ่ายและดอกเบี้ยจ่ายเท่ากับ 12 เดือนข้างหน้าซึ่งจะถูกกันออกจากค่าเช่ารับในทุกปี

บัญชีเงินสำรองเพื่อรักษาสภาพคล่อง: โครงการจะกักเงินจากกระแสเงินสดรับในจำนวนที่เท่ากับ ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายต่างๆใน 3 เดือนข้างหน้า เพื่อใช้ในกรณีหากเงินส่วนสำรองทั่วไปไม่เพียงพอหรือเกิดความล่าช้าในการรับเงิน ทั้งนี้จะต้องมีการเติมเต็มในงวดถัดไป เพื่อรักษาระดับเงินสำรองนี้ให้คงอยู่ตลอดอายุโครงการ

เงินสำรองเพื่อชำระหนี้เงินต้น: เงินสำรองนี้จะถูกกันออกจากกระแสเงินสดรับตั้งแต่ปีแรก คือ กรกฎาคม 2551 เป็นต้นไป ตามตารางที่กำหนด หลังจากสำรองค่าใช้จ่ายต่างๆและดอกเบี้ยแล้วเพื่อเป็นเงินสำรองสะสมในการชำระหนี้เงินต้นของหุ้นกู้ในแต่ละชุดเมื่อครบกำหนด

ผู้ออกหุ้นกู้จะทำสัญญาป้องกันความเสี่ยงทางการเงิน กับธนาคาร HSBC ซึ่งมีอันดับเครดิตในระดับสากลที่ AA- เพื่อที่จะประกันผลตอบแทนจากการนำเงินในบัญชีสำรองเพื่อชำระหนี้เงินต้นไปลงทุน ทั้งนี้เพื่อเป็นการช่วยลดความเสี่ยงจากการสูญเสียรายได้ดอกเบี้ยรับ โดยที่ผู้ออกหุ้นกู้จะนำเงินในบัญชีสำรองเพื่อชำระหนี้เงินต้นส่งมอบให้กับธนาคาร HSBC ในเดือน พฤศจิกายนทุกปี และ ธนาคาร HSBC จะนำส่งมอบเงินคืนเป็นจำนวนที่แน่นอนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แต่ละชุด ตามตารางด้านล่างนี้

จำนวนเงินที่คาดว่าจะสะสมในบัญชีสำรองเพื่อชำระหนี้เงินต้น (หน่วย: ล้านบาท)

ปี	จำนวนเงินที่สะสมในบัญชี	จำนวนเงินที่ส่งมอบให้ HSBC	จำนวนเงินที่ธนาคาร HSBC ต้องส่งคืนให้	จำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้หุ้นกู้
2551	790	790		
2552	341	341		
2553	341	341		
2554	341	341		
2555	417	417	1,500	1,500
2556	373	373		
2557	373	373		
2558	481	200	2,000	2,000
2559	517	798		
2560	517	517		
2561	736	736		
2562	736	736		
2563	956	956	1,800	1,500
2564	1,000	1,000		
2565	377	377		
2566				
2567				
2568			5,000	5,000

ที่มา: สัญญาบริหารโครงการ

กรรมธรรม์ประกันภัย

ถึงแม้ว่าธพส.จะจัดให้มีการประกันภัยความเสี่ยงทุกประเภท เช่น ประกันวินาศภัยและประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักเป็นต้น แต่ไม่ได้จัดให้มีการโอนสิทธินี้ให้กับผู้ถือหุ้นกู้ก็ตาม กรณีนี้ไม่น่าจะมีผลต่อการวิเคราะห์กระแสเงินสดเนื่องจากสัญญาที่มีกับกรมธรรม์ประกันภัยเป็นแบบไม่มีเงื่อนไขถึงแม้ว่าจะมีเหตุให้อาคารไม่สามารถปฏิบัติงานได้ก็ตาม

การหักกลบลบหนี้

ภายใต้สัญญาต่างๆที่จะทำการโอนสิทธิเรียกร้องไม่อนุญาตให้กรมธรรม์ประกันภัยหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่ ธพส. พึ่งมีในสัญญาอื่นกับ

กรมธนารักษ์ เช่น ค่าเช่าที่ดิน ดังนั้นรายรับจากกรมธนารักษ์ไม่น่าจะถูกลดทอนจากความเสี่ยงนี้

ความสามารถในการออกหุ้นกู้เพิ่มเติมในปีถัดๆไป

โครงการนี้มีแผนงานที่จะออกหุ้นกู้ทั้งหมด 24,000 ล้านบาทภายใน 3 ปี บนเงื่อนไขว่าการออกหุ้นกู้เพิ่มเติมนั้นจะต้องไม่มีผลกระทบกับอันดับเครดิตของหุ้นกู้ที่ออกไปแล้ว ซึ่งปัจจัยหลักที่มีผลได้แก่ระดับอัตราดอกเบี้ยที่จะต้องยังคงอยู่ในระดับที่โครงการมีกระแสเงินสดเพียงพอที่จะชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามเงื่อนไขของหุ้นกู้ทุกชุดได้ โดยหุ้นกู้ชุดเดิมจะต้องได้รับการยืนยันอันดับเครดิตจากฟิชีอีกครั้งก่อนที่จะออกหุ้นกู้ชุดใหม่ได้

การได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

เมื่อเดือน กรกฎาคม 2548 คณะรัฐมนตรีได้อนุมัติในหลักการร่างพระราชกฤษฎีกายกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลให้แก่นิติบุคคลเฉพาะกิจตามกฎหมายว่าด้วยนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ที่อนุมัติโดย กสท. ซึ่งขณะนี้ยังไม่มียกเว้นบังคับใช้ตามกฎหมาย ดังนั้นผู้ออกหุ้นกู้จึงอาจไม่ได้รับประโยชน์จากการยกเว้นภาษีในอัตราร้อยละ 30 นี้ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดของโครงการเพื่อลดความเสี่ยงในเรื่องนี้ ผู้ออกหุ้นกู้จะสามารถยืมเงินจาก ธพส. ได้หากมีเงินชำระภาษีเงินได้ไม่เพียงพอ อย่างไรก็ตามฟิชียังคงทำการวิเคราะห์กระแสเงินสดโดยหักภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลเพื่อให้แน่ใจว่าโครงการมีกระแสเงินสดที่เพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นของหุ้นกู้ตามเงื่อนไขได้โดยไม่ต้องพึ่งพากระแสเงินสดจากภายนอก

■ เกี่ยวกับบัญชีและลำดับการชำระเงิน

ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องเปิดบัญชีรายรับและบัญชีเงินสำรองให้กับธนาคารที่ต้องมีอันดับเครดิตไม่ต่ำกว่า AA-(tha)/F1+(tha) โดยผู้บริหารโครงการจะต้องจัดสรรเงินสดที่ได้รับในแต่ละปีตามลำดับการชำระเงินดังต่อไปนี้

1. ภาษีต่างๆที่เกี่ยวข้อง
2. ค่าใช้จ่ายต่อบุคคลที่ 3 ที่เกี่ยวข้องในโครงการ

3. ดอกเบี้ยหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ
4. บัญชีสำรองสะสมเพื่อชำระเงินต้น
5. ดอกเบี้ยหุ้นกู้ด้อยสิทธิ
6. เงินส่วนที่เหลือส่งคืนให้กับ ธพส. เพื่อชำระตัวสัญญาใช้เงินด้อยสิทธิ

เมื่อเกิดเหตุผิดนัดชำระ ลำดับการชำระเงินของเจ้าหนี้ที่ไม่ด้อยสิทธิจะมีสิทธิเท่าเทียมกัน ในขณะที่เจ้าหนี้ด้อยสิทธิจะได้รับชำระภายหลังจากที่หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิได้รับการชำระหมดครบถ้วนแล้วเท่านั้น

โครงสร้างทางกฎหมาย

ภายใต้โครงการนี้ ธพส. ซึ่งเป็นผู้จำหน่ายสินทรัพย์จะทำการโอนสิทธิเรียกร้อง รวมถึงประโยชน์ทั้งหมดที่คาดว่าจะได้รับจากสัญญาต่างๆให้กับผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งเป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจ ซึ่งธพส. จะดำเนินการแจ้งให้ขอความยินยอมจากกรมธนารักษ์ในการดำเนินการโอนสิทธิครั้งนี้ด้วย ฟิชีคาดว่าเจ้าหนี้จะได้รับความเห็นด้านกฎหมาย ด้านภาษี ที่ยืนยันว่าการทำธุรกรรมดังกล่าวสามารถผูกพันได้ตามกฎหมายและสิทธิเรียกร้องจะไม่ถูกเพิกถอนถึงแม้ว่าธพส. จะตกอยู่ในภาวะหนี้สินล้มละลายก็ตาม

■ การติดตามผลการดำเนินงานของ

โครงการ

ฟิชีจะทำการติดตามผลการดำเนินงานของโครงการอย่างเป็นประจำหรือเมื่อมีเหตุการณ์พิเศษเกิดขึ้น เพื่อต้องการให้แน่ใจว่าอันดับเครดิต รวมถึงวิธีการและขบวนการในการวิเคราะห์โครงการตามความเห็นของฟิชียังคงสะท้อนถึงความเสี่ยงของหุ้นกู้นั้นๆได้อย่างเหมาะสม กรุณาติดต่อนักวิเคราะห์ของฟิชีหากมีคำถามเกี่ยวกับการวิเคราะห์เบื้องต้นของโครงการหรือผลประกอบการของโครงการ

อันดับความน่าเชื่อถือระยะยาวสำหรับประเทศไทย

AAA(tha)

'AAA' แสดงถึงระดับความน่าเชื่อถือขั้นสูงสุดของอันดับความน่าเชื่อถือภายในประเทศไทยซึ่งกำหนดโดยฟิทช์ โดยอันดับความน่าเชื่อถือนี้จะมอบให้กับอันดับความน่าเชื่อถือที่มีความเสี่ยง "น้อยที่สุด" เมื่อเปรียบเทียบกับผู้ออกตราสารหรือตราสารอื่นในประเทศไทย และโดยปกติแล้วจะกำหนดให้แก่ตราสารทางการเงินที่ออกหรือค้าประกันโดยรัฐบาล

AA(tha)

'AA' แสดงถึงระดับความน่าเชื่อถือขั้นสูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับผู้ออกตราสารหรือตราสารอื่นในประเทศไทยโดยระดับความน่าเชื่อถือของตราสารทางการเงินขั้นต้นจากผู้ออกตราสารหรือตราสารหนี้อื่นที่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือขั้นสูงสุดของประเทศไทยเพียงเล็กน้อย

A(tha)

'A' แสดงถึงระดับความน่าเชื่อถือขั้นสูงเมื่อเปรียบเทียบกับผู้ออกตราสารหรือตราสารอื่นในประเทศไทย อย่างไรก็ตาม การเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์หรือสภาพทางเศรษฐกิจอาจมีผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ได้ตรงตามกำหนดของตราสารทางการเงินเหล่านี้มากกว่าตราสารอื่นที่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือในประเทศไทยที่สูงกว่า

BBB(tha)

'BBB' แสดงถึงระดับความน่าเชื่อถือขั้นปานกลางเมื่อเปรียบเทียบกับผู้ออกตราสารอื่นในประเทศไทย อย่างไรก็ตาม มีความเป็นไปได้มากกว่าการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์หรือสภาพทางเศรษฐกิจจะมีผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ได้ตรงตามกำหนดเวลาของตราสารทางการเงินเหล่านี้มากกว่าตราสารหนี้อื่นที่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือในประเทศไทยที่สูงกว่า

BB(tha)

'BB' แสดงถึงระดับความน่าเชื่อถือค่อนข้างต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับผู้ออกตราสารอื่นในประเทศไทย การชำระหนี้ตามเงื่อนไขของตราสารเหล่านี้ภายในประเทศนั้นๆ มีความไม่แน่นอนในระดับหนึ่งและความสามารถในการชำระหนี้ขึ้นตามกำหนดเวลาจะมีความไม่แน่นอนมากขึ้นตามการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจในทางลบ

B(tha)

'B' แสดงถึงระดับความน่าเชื่อถือขั้นต่ำอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับผู้ออกตราสารหนี้อื่นๆ ในประเทศไทย การปฏิบัติตามเงื่อนไขของตราสารหนี้และข้อมูลทางการเงินยังคงเป็นไปได้นับปัจจุบัน แต่ความมั่นคงยังจำกัดอยู่ในระดับหนึ่งเท่านั้น และความสามารถในการชำระหนี้ตามกำหนดอย่างต่อนั้นไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับสภาวะที่เอื้อต่อการดำเนินงานธุรกิจและสภาพทางเศรษฐกิจ

CCC(tha), CC(tha), C(tha)

อันดับความน่าเชื่อถือเหล่านี้แสดงถึงระดับความน่าเชื่อถือขั้นต่ำมากเมื่อเปรียบเทียบกับผู้ออกตราสารหรือตราสารหนี้อื่นในประเทศไทย ความสามารถในการปฏิบัติตามข้อมูลทางการเงินขึ้นอยู่กับสภาวะที่เอื้อต่อการดำเนินงานธุรกิจและการพัฒนาทางเศรษฐกิจเพียงอย่างเดียว

D(tha)

อันดับความน่าเชื่อถือเหล่านี้ จะถูกกำหนดให้สำหรับองค์กรหรือตราสารหนี้ซึ่งกำลังอยู่ในภาวะผิดนัดชำระหนี้ในปัจจุบัน

อันดับความน่าเชื่อถือระยะสั้นสำหรับประเทศไทย

F1(tha)

แสดงถึงระดับความสามารถขั้นสูงสุดในการชำระหนี้ตามเงื่อนไขของตราสารตรงตามกำหนดเมื่อเปรียบเทียบกับผู้ออกตราสารหรือตราสารอื่นๆ ในประเทศไทยภายใต้อันดับความน่าเชื่อถือภายในประเทศซึ่งกำหนดโดยฟิทช์ โดยอันดับความน่าเชื่อถือนี้จะมอบให้สำหรับอันดับความน่าเชื่อถือที่มีความเสี่ยง "น้อยที่สุด" เมื่อเปรียบเทียบกับผู้ออกตราสารอื่นในประเทศเดียวกัน และโดยปกติแล้วจะกำหนดให้กับตราสารทางการเงินที่ออกหรือค้าประกันโดยรัฐบาล ในกรณีที่มีระดับความน่าเชื่อถือสูงเป็นพิเศษจะมีสัญลักษณ์ "+" แสดงไว้เพิ่มเติมจากอันดับความน่าเชื่อถือที่กำหนด

F2(tha)

แสดงถึงระดับความสามารถในการชำระหนี้ตามเงื่อนไขของตราสารทางการเงินตามกำหนดเวลาในระดับที่น่าพอใจเมื่อเปรียบเทียบกับผู้ออกตราสารหนี้อื่นในประเทศเดียวกัน อย่างไรก็ตาม ระดับของความน่าเชื่อถือดังกล่าวยังไม่อาจเทียบเท่ากับกรณีที่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สูงกว่า

F3(tha)

แสดงถึงระดับความสามารถในการชำระหนี้ตามเงื่อนไขของตราสารทางการเงินตามกำหนดเวลาในระดับปานกลางเมื่อเปรียบเทียบกับผู้ออกตราสารอื่นหรือตราสารอื่นในประเทศเดียวกัน อย่างไรก็ตาม ความสามารถในการชำระหนี้ดังกล่าวจะมีความไม่แน่นอนมากขึ้นไปตามความเปลี่ยนแปลงในทางลบในระยะสั้นมากกว่าตราสารที่ได้รับการจัดการจัดอันดับที่สูงกว่า

B(tha)

แสดงถึงระดับความสามารถในการชำระหนี้ตามเงื่อนไขของตราสารทางการเงินตามกำหนดเวลาที่ไม่แน่นอนเมื่อเปรียบเทียบกับผู้ออกตราสารอื่นในประเทศไทย ความสามารถในการชำระหนี้ดังกล่าวจะไม่แน่นอนมากขึ้นตามการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและการเงินในทางลบระยะสั้น

C(tha)

แสดงถึงระดับความสามารถในการชำระหนี้ตามเงื่อนไขของตราสารทางการเงินตามกำหนดเวลาที่ไม่แน่นอนสูง เมื่อเปรียบเทียบกับผู้ออกตราสารอื่นในประเทศไทย ความสามารถในการปฏิบัติตามข้อมูลทางการเงินขึ้นอยู่กับสภาวะที่เอื้อต่อการดำเนินงานธุรกิจและสภาพการณ์ทางเศรษฐกิจเท่านั้น

D(tha)

แสดงถึงการผิดนัดชำระหนี้ที่เกิดขึ้นแล้วหรือกำลังจะเกิดขึ้น

หมายเหตุประกอบการจัดอันดับความน่าเชื่อถือในระยะยาวและในระยะสั้นสำหรับประเทศไทย

เครื่องหมายพิเศษสำหรับประเทศไทย "tha" จะถูกระบุไว้ต่อจากอันดับความน่าเชื่อถือทุกอันดับ เพื่อบ่งชี้ความแตกต่างจากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือระดับสากล "+" หรือ "-" อาจจะถูกเพิ่มไว้เพิ่มเติมต่อจากอันดับความน่าเชื่อถือสำหรับประเทศหนึ่งๆ เพื่อแสดงถึงสถานะย่อยโดยเปรียบเทียบกับแนวโน้มความน่าเชื่อถือขั้นหลัก ทั้งนี้ จะไม่มีการระบุสัญลักษณ์ ต่อท้ายดังกล่าวสำหรับอันดับความน่าเชื่อถืออันดับ "AAA(tha)" หรืออันดับที่ต่ำกว่า "CCC(tha)" สำหรับอันดับความน่าเชื่อถือในระยะยาว และจะไม่มีการระบุสัญลักษณ์ต่อท้ายดังกล่าวสำหรับอันดับความน่าเชื่อถือในระยะสั้น นอกเหนือจาก "F1(tha)"

สัญญาการปรับอันดับความน่าเชื่อถือ (Rating Watch). สัญญาการปรับอันดับความน่าเชื่อถือจะถูกใช้เพื่อแจ้งให้นักลงทุนทราบว่าเป็นไปได้ที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอันดับความน่าเชื่อถือและแจ้งแนวโน้มทิศทางของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว สัญญาดังกล่าวอาจระบุเป็น "สัญญาฉบับบวก" ซึ่งบ่งชี้แนวโน้มในการปรับอันดับความน่าเชื่อถือให้สูงขึ้น "สัญญาฉบับลบ" จะบ่งชี้แนวโน้มในการปรับอันดับความน่าเชื่อถือให้ต่ำลง หรือ "สัญญาฉบับวิวัฒนาการ" ในกรณีที่อันดับความน่าเชื่อถืออาจจะได้รับการปรับขึ้น ปรับลงหรือคงที่ โดยปกติ สัญญาการปรับอันดับความน่าเชื่อถือมักจะถูกระบุไว้สำหรับช่วงระยะเวลาสั้นๆ



ที่ ดล 087/2548

26 ธันวาคม 2548

เรียน คุณพรอมา ขวัญชัยศักดิ์ดา
General Manager บริษัท คอนดูลิท แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิสเชส จำกัด

**เรื่อง การรับโอนตราสารหนี้ขึ้นทะเบียนกับศูนย์ซื้อขายตราสารหนี้ไทย
เข้าเป็นตราสารหนี้ขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย**

ตามที่ศูนย์ซื้อขายตราสารหนี้ไทยได้ปรับฐานะตามนโยบายปฏิรูปโครงสร้างตลาดตราสารหนี้ของ
ประเทศ เป็นสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ ภายใต้ชื่อ สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย หรือ Thai Bond
Market Association (Thai BMA) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อมุ่งเน้นและขยายบทบาทการทำงานที่ด้านการเป็น
องค์กรกำกับดูแล และการเป็นศูนย์ข้อมูลตราสารหนี้ รวมถึงการขยายไปสู่การทำงานที่เผยแพร่ราคามาตรฐาน
หรือ Pricing agency โดยได้รับอนุญาตให้มีการจดทะเบียนจัดตั้งสมาคม ณ วันที่ 8 กันยายน 2548 ที่ผ่านมา

สมาคมมีความยินดีแจ้งให้ท่านทราบว่าคณะกรรมการสมาคมมีมติรับรองให้รับโอนตราสารหนี้ขึ้น
ทะเบียนกับศูนย์ซื้อขายตราสารหนี้ไทยเข้าเป็นตราสารหนี้ขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย โดยมีผลใน
วันที่ 1 มกราคม 2549 ซึ่งในการโอนนี้ผู้ออกตราสารหนี้ไม่มีค่าใช้จ่ายและไม่ต้องดำเนินการใด ๆ พร้อมนี้สมาคม
ได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์การขึ้นทะเบียนข้อมูลตราสารหนี้ โดยขยายขอบเขตการรับขึ้นทะเบียนข้อมูลในตราสารหนี้
ทุกประเภททั้งตราสารหนี้ภาครัฐและเอกชน รวมทั้งการปรับปรุงข้อกำหนดพื้นฐานด้านงานทะเบียนของตราสาร
หนี้ขึ้นทะเบียน ซึ่งจะช่วยให้ตลาดตราสารหนี้ไทยมีมาตรฐานเดียวกัน อันเป็นประโยชน์ต่อตลาดตราสารหนี้
โดยรวม รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายณัฐพล ขวลิทชิตวิน)

กรรมการผู้จัดการ
สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย : ประกาศคณะกรรมการสมาคมฯ เรื่อง อัตราค่าขึ้นทะเบียนข้อมูลตราสารหนี้
ประกาศคณะกรรมการสมาคมฯ เรื่อง ข้อกำหนดพื้นฐานด้านงานทะเบียนของตราสารหนี้ขึ้นทะเบียน
ประกาศคณะกรรมการสมาคมฯ เรื่อง ขึ้นทะเบียนข้อมูลตราสารหนี้
สรุปการเปลี่ยนแปลงประกาศที่ขึ้นทะเบียนตราสารหนี้

ฝ่ายบริการข้อมูล และราคาตราสารหนี้

02-252-3336 ext 320-321



ที่ ตส. 083/2548

19 ธันวาคม 2548

เรียน

คุณพรอมา ชวัญชัยศักดิ์ดา

General Manager บริษัท คอนคูอิท แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส เซส จำกัด

เรื่อง การรับตราสารหนี้เป็นตราสารหนี้ชั้นทะเบียน

ตามที่บริษัทท่านได้แจ้งความประสงค์ขอให้นำตราสารหนี้เข้าเป็นตราสารหนี้ชั้นทะเบียนในศูนย์ซื้อขายตราสารหนี้ไทย ตามหนังสือแจ้งความประสงค์ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2548 รายละเอียดตามแจ้งแล้วนั้น

ศูนย์ซื้อขาย ฯ พิจารณาแล้วรับตราสารหนี้ของบริษัทท่านเข้าเป็นตราสารหนี้ชั้นทะเบียนในศูนย์ซื้อขายตราสารหนี้ไทย ทั้งนี้มีผลตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม 2548

อนึ่งท่านสามารถเรียกดูข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับตราสารหนี้ของท่านได้จาก www.thaibma.or.th/bond_info/new_registered.aspx ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม 2548 เป็นต้นไป โดยศูนย์ซื้อขาย ฯ ได้จัดเตรียม User name และ Password สำหรับเรียกดูข้อมูลดังกล่าวซึ่งได้จัดส่งให้กับผู้แทนของบริษัทท่านตาม E-mail ที่แจ้งไว้เรียบร้อยแล้ว หากท่านยังไม่ได้รับ User name และ Password โปรดติดต่อเจ้าหน้าที่ตามชื่อและเบอร์โทรศัพท์ด้านล่าง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายจิระพล โปษคดี)

ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานวิจัย
และพัฒนา ตลาดตราสารหนี้

สำเนาเรียน คุณชนพล ชุ่มโน Vice President ฝ่ายทุนธนกิจ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

คุณธนาศักดิ์ ไชยภูมิสกุล ฝ่ายบริการผู้ออกตราสารหนี้ โทรศัพท์ 0-2252-3336 ต่อ 320



ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

The Stock Exchange of Thailand

ที่ ตสน. 78/2548

20 ธันวาคม 2548

๒. ข้าราชการวิเทศสัมพันธ์
เลขที่รับ 1248
วันที่ 23 ธ.ค. 2548
เวลา

เรื่อง การรับตราสารหนี้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2548
ด้วยคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้สั่งรับหุ้นกู้ของ บริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด
เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ตั้งแต่วันที่ 26 ธันวาคม 2548 เป็นต้นไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย
ตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงกำหนดให้หุ้นกู้ของ บริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด 4 รุ่น ดังนี้ เริ่มทำการซื้อขาย
ในตลาดตราสารหนี้ ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ตั้งแต่วันที่ 26 ธันวาคม 2548 เป็นต้นไป โดยให้ทำการซื้อขาย
บนกระดานหลัก และกระดานรายใหญ่

1. หุ้นกู้บริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด ครั้งที่ 1/2548 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2555 จำนวน 1,500,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวม 1,500 ล้านบาท และใช้ชื่อย่อในการซื้อขายหลักทรัพย์ว่า "DAD12NA"
2. หุ้นกู้บริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด ครั้งที่ 1/2548 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2558 จำนวน 2,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวม 2,000 ล้านบาท และใช้ชื่อย่อในการซื้อขายหลักทรัพย์ว่า "DAD15NA"
3. หุ้นกู้บริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด ครั้งที่ 1/2548 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 จำนวน 1,800,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวม 1,800 ล้านบาท และใช้ชื่อย่อในการซื้อขายหลักทรัพย์ว่า "DAD20NA"
4. หุ้นกู้บริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด ครั้งที่ 1/2548 ชุดที่ 4 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 จำนวน 5,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวม 5,000 ล้านบาท และใช้ชื่อย่อในการซื้อขายหลักทรัพย์ว่า "DAD25NA"

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

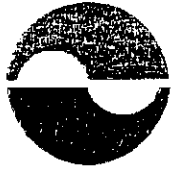
(นายกิตติรัตน์ ณ ระนอง)

กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดตราสารหนี้

โทร 0-2229-2782-91

โทรสาร 0-2654-5762



ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย The Stock Exchange of Thailand

ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
เรื่อง การสั่งรับหุ้นกู้ของบริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัดเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 171 (1) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยสั่งให้รับหุ้นกู้ของบริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด ดังนี้

1. หุ้นกู้บริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด ครั้งที่ 1/2548 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2555 จำนวน 1,500,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวม 1,500 ล้านบาท
2. หุ้นกู้บริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด ครั้งที่ 1/2548 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2558 จำนวน 2,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวม 2,000 ล้านบาท
3. หุ้นกู้บริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด ครั้งที่ 1/2548 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 จำนวน 1,800,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวม 1,800 ล้านบาท
4. หุ้นกู้บริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด ครั้งที่ 1/2548 ชุดที่ 4 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 จำนวน 5,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวม 5,000 ล้านบาท

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2548 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2548

(นายกิตติรัตน์ ณ ระนอง)

กรรมการและผู้จัดการ