



สอ ๑/3

๖ มค ๖๐

14.๐๐๖.

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ✓
รหัสเรื่อง : ส22667 ส.๒๐.
รับที่ : ๘207/60 ๕-10 ก.ล.๖
วันที่ : 06 ม.ค. 60 เวลา : 14:01

ที่ กค ๐๓๑๔/๐๖๗

กระทรวงการคลัง

ถนนพระรามที่ ๖ กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๕ มกราคม ๒๕๖๐

เรื่อง การแก้ไขสัญญาการบริหารและดำเนินการศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี จำนวน ๑ ฉบับ

๒. สรุปคำเสนอต่อที่ประชุมคณะรัฐมนตรี จำนวน ๑๐๐ ชุด

ด้วยกระทรวงการคลังขอเสนอเรื่องการแก้ไขสัญญาการบริหารและดำเนินการศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ มาเพื่อให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบ โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๑) รวมทั้งเป็นไปตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๖ ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) กำกับการบริหารราชการกระทรวงการคลังได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เรื่องเดิม

๑.๑ ความเป็นมาของเรื่องที่จะเสนอ

๑.๑.๑ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๓๒ อนุมัติให้กระทรวงการคลังดำเนินการออกแบบและก่อสร้างศูนย์การประชุมนานาชาติ เพื่อใช้เป็นสถานที่จัดประชุมสภาผู้ว่าการธนาคารโลก และกองทุนการเงินระหว่างประเทศ ประจำปี ๒๕๓๔ โดยบริษัท เอ็น.ซี.ซี. แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้รับคัดเลือกเป็นผู้บริหารและดำเนินการศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ และกระทรวงการคลังได้มอบหมายให้กรมธนารักษ์ลงนามในสัญญากับบริษัท เอ็น.ซี.ซี.ฯ รวม ๓ ระยะ ดังนี้

ระยะที่ ๑ มีระยะเวลา ๔ เดือน (๒ สิงหาคม ๒๕๓๔ - ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๓๔)

ในช่วงการประชุมสภาผู้ว่าการธนาคารโลกฯ โดยมีเงื่อนไขว่าหากจัดการประชุมได้โดยสมบูรณ์เรียบร้อยและคณะกรรมการประเมินผลมีมติเห็นสมควรให้เป็นผู้บริหารศูนย์การประชุมฯ ต่อไป ก็จะได้รับสิทธิในการบริหารศูนย์การประชุมฯ ต่อไปอีกมีกำหนดเวลา ๕ ปี

ระยะที่ ๒ มีระยะเวลา ๕ ปี (๑ ธันวาคม ๒๕๓๔ - ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๓๙)

โดยมีเงื่อนไขให้บริษัท เอ็น.ซี.ซี.ฯ ต้องเสนอแผนการลงทุนและผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อจะได้รับสิทธิการบริหารศูนย์การประชุมฯ ในระยะที่ ๓ มีกำหนดเวลา ๒๕ ปี

ระยะที่ ๓ มีระยะเวลา ๒๕ ปี ดังนี้

ช่วงที่ ๑ นับตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๙ ถึงวันที่ก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังตามเงื่อนไขสัญญา ข้อ ๑๐ แล้วเสร็จ หรือถือว่าวันสิ้นกำหนดระยะเวลาการก่อสร้างดังกล่าวเป็นวันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยมีระยะเวลาดำเนินการ ๔ ปี (ออกแบบ ๑ ปี ก่อสร้าง ๓ ปี)

ช่วงที่ ๒ มีระยะเวลา ๒๕ ปี นับแต่วันถัดจากวันที่ก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ตามเงื่อนไขสัญญา ข้อ ๑๐ แล้วเสร็จ หรือวันที่ถือเป็นวันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

/คณะรัฐมนตรี ...

คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๓๘ รับทราบตามที่กระทรวงการคลังได้อนุมัติให้ต่ออายุสัญญาระยะที่ ๓ ด้วยแล้ว โดยเงื่อนไขสัญญาระยะที่ ๓ ข้อ ๓ และ ข้อ ๑๐ กำหนดให้ บริษัท เอ็น.ซี.ซี.ฯ ต้องก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ประกอบด้วย โรงแรมมาตรฐานระดับ ๔ - ๕ ดาว จำนวนห้องพักไม่ต่ำกว่า ๔๐๐ ห้อง สลวนที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๓,๐๐๐ คัน และพื้นที่ซึ่งใช้เพื่อการพาณิชย์ไม่น้อยกว่า ๒๘,๐๐๐ ตารางเมตร มูลค่าการก่อสร้างไม่ต่ำกว่า ๒,๗๓๒ ล้านบาท และผลประโยชน์ตอบแทน ๒๕ ปี คิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน (PV) ๓,๑๓๐ ล้านบาท มูลค่าในอนาคต (FV) ๑๑,๔๐๐ ล้านบาท

๑.๑.๒ การบริหารและดำเนินกิจการศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ได้ดำเนินการภายใต้ขั้นตอนของพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ (พรบ. ร่วมทุนฯ ปี ๒๕๓๕) โดยมีคณะกรรมการประสานงานบริหารศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ติดตามกำกับดูแลให้มีการดำเนินงานตามที่กำหนดในสัญญา และในปี ๒๕๕๗ ได้ดำเนินการภายใต้ขั้นตอนของพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๖ (พรบ. ร่วมทุนฯ ปี ๒๕๕๖) ซึ่งยกเลิก พรบ. ร่วมทุนฯ ปี ๒๕๓๕ โดยมีคณะกรรมการกำกับดูแลการบริหารศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ติดตามกำกับดูแลโครงการให้มีการดำเนินงานตามที่กำหนดในสัญญา

๑.๑.๓ ในระหว่างสัญญาปรากฏว่า บริษัท เอ็น.ซี.ซี.ฯ ไม่สามารถก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามเงื่อนไขของสัญญาข้างต้น เนื่องจากข้อจำกัดทางด้านกฎหมายที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณศูนย์การประชุมฯ เป็นสีน้ำเงิน ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑๔ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๔๒) และกำหนดให้บริเวณศูนย์การประชุมฯ เป็นพื้นที่ห้ามก่อสร้างอาคารสูงเกิน ๒๓ เมตร (ประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๔๖ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๗)

ต่อมาบริษัท เอ็น.ซี.ซี.ฯ ได้เสนอขอยกเลิกการก่อสร้างและขอแก้ไขสัญญาโดยปรับปรุงดัดแปลงอาคารศูนย์การประชุมเดิมให้มีพื้นที่ศูนย์การประชุม พื้นที่ใช้เพื่อการพาณิชย์ และที่จอดรถยนต์ โดยมีพื้นที่รวมไม่น้อยกว่า ๑๘๐,๐๐๐ ตารางเมตร มูลค่าการก่อสร้างไม่ต่ำกว่า ๖,๐๐๐ ล้านบาท และระยะเวลาการเช่า ๕๐ ปี

๑.๒ มติคณะรัฐมนตรีหรือคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๓๒ อนุมัติให้กระทรวงการคลังดำเนินการออกแบบและก่อสร้างศูนย์ประชุมนานาชาติ เพื่อใช้เป็นสถานที่จัดประชุมสภาผู้ว่าราชการนครโลกฯ
- มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๓๘ รับทราบตามที่กระทรวงการคลังได้อนุมัติให้ดำเนินการต่ออายุสัญญาระยะที่ ๓

๑.๓ ผลการดำเนินการที่ผ่านมา

๑.๓.๑ เมื่อวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๔๓ คณะกรรมการประสานงานบริหารศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์มีมติให้กรมธนารักษ์เสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังเพื่อพิจารณานำเสนอคณะรัฐมนตรีอนุมัติหลักการในนโยบายเป็น ๒ แนวทาง โดยให้ดำเนินการบอกเลิกสัญญาพร้อมทั้งเรียกค่าเสียหาย หรือ การแก้ไขสัญญาโดยยกเลิกการก่อสร้างโรงแรมและเสนอโครงการใหม่ที่มีมูลค่าไม่น้อยกว่าโครงการเดิม กระทรวงการคลังเห็นว่าการบอกเลิกสัญญาพร้อมทั้งเรียกค่าเสียหาย หรือ การแก้ไขสัญญาโดยยกเลิกการก่อสร้างโรงแรมและเสนอโครงการใหม่นั้น จะต้องชี้แจงเท็จจริงเพียงพอต่อการวินิจฉัย จึงได้หารือไปยังสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาในประเด็นที่จะยกเลิกหรือแก้ไขสัญญา

/สำนักงาน ...

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้ความเห็นว่า การที่บริษัท เอ็น.ซี.ซี.ฯ เสนอขอยกเลิกการก่อสร้างโรงแรมและปรับเปลี่ยนเป็นการก่อสร้างอาคารสถานที่จอดรถยนต์ พื้นที่ใช้เพื่อการพาณิชย์ และปรับปรุงขยายศูนย์การประชุมฯ ในมูลค่ารวมไม่ต่ำกว่ามูลค่าโครงการตามสัญญาการบริหารเดิม (มูลค่า ๒,๗๓๒ ล้านบาท) แทนนั้น เป็นการขอแก้ไขสัญญาเดิมซึ่งบริษัท เอ็น.ซี.ซี.ฯ ในฐานะคู่สัญญาสามารถที่จะเสนอขอแก้ไขสัญญาได้ โดยกระทรวงการคลังต้องเป็นผู้พิจารณาต่อไปว่ามีการกระทำใดที่เป็นการผิดสัญญา และสมควรบอกเลิกสัญญาด้วยหรือไม่ และถ้าหากปรากฏว่ามีการกระทำความผิดดังกล่าว กระทรวงการคลังก็อาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้ แต่ถ้าหากกระทรวงการคลังพิจารณาแล้วเห็นว่า ข้อเสนอขอแก้ไขสัญญาดังกล่าวทางราชการจะได้รับประโยชน์และไม่เป็นการเสียประโยชน์ และได้ผลประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่าหรือดีกว่าข้อกำหนดในสัญญาเดิม กระทรวงการคลังก็อาจพิจารณาให้มีการแก้ไขสัญญาได้ต่อไป และการแก้ไขสัญญาดังกล่าวไม่ต้องปฏิบัติตาม พรบ. ร่วมทุนฯ ปี ๒๕๓๕ เพราะมิใช่การให้เอกชนรายใหม่ร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ และเมื่อวินิจฉัยไว้แล้วว่าการแก้ไขสัญญาดังกล่าวไม่ต้องปฏิบัติตาม พรบ. ร่วมทุนฯ ปี ๒๕๓๕ จึงไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยว่าโครงการดังกล่าวเป็นโครงการใหม่หรือโครงการที่มีทรัพย์สินอยู่แล้วตามนัยมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ทั้งนี้ เป็นไปตามหนังสือตอบข้อหารือ ที่ นร ๐๖๐๑/๐๔๑๓ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๔๔ (เรื่องเสร็จที่ ๕๕๕/๒๕๔๔)

๑.๓.๒ เพื่อไม่ให้เกิดการบริหารและดำเนินกิจการศูนย์การประชุมฯ ขาดช่วงอันส่งผลกระทบต่อภาพพจน์และก่อให้เกิดความเสียหายต่อรัฐ กระทรวงการคลังได้ให้ความเห็นชอบให้บริษัท เอ็น.ซี.ซี.ฯ บริหารอาคารศูนย์การประชุมฯ ไปก่อนจนกว่าการก่อสร้างอาคารในส่วนขยายจะแล้วเสร็จ โดยกำหนดผลตอบแทนร้อยละ ๑๐ ของรายได้รวม แต่ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ ล้านบาท (ปรับปรุงร้อยละ ๑๕ ทุก ๕ ปี) และส่วนแบ่งร้อยละ ๑๐ ของกำไรสุทธิ ซึ่งเป็นอัตราที่เรียกเก็บจนถึงปัจจุบัน

๑.๓.๓ เมื่อวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๑ คณะกรรมการประสานงานบริหารศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ได้พิจารณาแนวทางตามความเห็นของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาข้างต้นแล้ว มีมติว่า การที่บริษัท เอ็น.ซี.ซี.ฯ ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ เนื่องจากติดขัดปัญหาข้อกฎหมายซึ่งเป็นการพันวิสัยที่จะปฏิบัติตามสัญญาได้ จึงถือว่าบริษัท เอ็น.ซี.ซี.ฯ ไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญาอันเป็นเหตุให้กรมธนารักษ์สามารถบอกเลิกสัญญากับบริษัท เอ็น.ซี.ซี.ฯ ได้ กรมธนารักษ์จึงได้เสนอกระทรวงการคลังเพื่อให้ความเห็นชอบแนวทางให้แก้ไขสัญญา โดยมีเงื่อนไขให้บริษัท เอ็น.ซี.ซี.ฯ ศึกษาและออกแบบโครงการให้แล้วเสร็จภายใน ๑๒ เดือน ซึ่งกระทรวงการคลังได้ให้ความเห็นชอบแนวทางให้แก้ไขสัญญาตามที่กรมธนารักษ์เสนอ

๑.๓.๔ บริษัท เอ็น.ซี.ซี.ฯ ได้เสนอขอแก้ไขสัญญาโดยขอปรับปรุงตัดแปลงอาคารเดิมให้มีพื้นที่ศูนย์การประชุม พื้นที่ใช้เพื่อการพาณิชย์ และที่จอดรถยนต์ โดยมีพื้นที่รวมไม่น้อยกว่า ๑๘๐,๐๐๐ ตารางเมตร มูลค่าการก่อสร้างไม่ต่ำกว่า ๖,๐๐๐ ล้านบาท และระยะเวลาการเช่า ๕๐ ปี

กรมธนารักษ์ได้จ้างสถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (สถาบันวิจัยฯ ธรรมศาสตร์) เพื่อวิเคราะห์ผลประโยชน์ตอบแทนที่รัฐควรจะได้รับ โดยสถาบันวิจัยฯ ธรรมศาสตร์ ได้วิเคราะห์มูลค่าเช่าตลาด (Market Rent) ของทรัพย์สินนี้ ระยะเวลา ๕๐ ปี มูลค่าปัจจุบัน (PV) เท่ากับ ๕,๐๘๓ ล้านบาท โดยได้เปรียบเทียบผลตอบแทนสำหรับระยะเวลา ๒๕ ปี ที่มีมูลค่าปัจจุบัน (PV) เท่ากับ ๓,๘๔๔ ล้านบาท ซึ่งมากกว่าผลตอบแทนตามสัญญาเดิมสำหรับระยะเวลา ๒๕ ปี เช่นเดียวกันที่มีมูลค่าปัจจุบัน (PV) เท่ากับ ๓,๑๓๐ ล้านบาท จึงแสดงให้เห็นว่าผลตอบแทนที่รัฐจะได้รับสำหรับการประเมินมูลค่าผลตอบแทน ๕๐ ปี คิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน (PV) เท่ากับ ๕,๐๘๓ ล้านบาท ไม่น้อยกว่าสัญญาเดิม

๑.๓.๕ คณะกรรมการประสานงานบริหารศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ได้มีมติเมื่อวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๖ และวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๗ เห็นชอบให้บริษัท เอ็น.ซี.ซี.ฯ แก้ไขสัญญา โดยปรับปรุงตัดแปลงอาคารศูนย์ประชุมเดิมให้มีพื้นที่ศูนย์ประชุม พื้นที่ใช้เพื่อการพาณิชย์ และที่จอดรถยนต์ โดยมีพื้นที่รวมไม่น้อยกว่า ๑๘๐,๐๐๐ ตารางเมตร มูลค่าการก่อสร้างไม่ต่ำกว่า ๖,๐๐๐ ล้านบาท ระยะเวลาการเช่าซึ่งรวมถึงเวลาเตรียมการ รื้อถอน และก่อสร้าง ๘ ปี รวมเป็น ๕๘ ปี ผลประโยชน์ตอบแทนคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน (PV) ๕,๑๐๐.๕๕ ล้านบาท มูลค่าในอนาคต (FV) ๑๘,๙๔๘.๖๐ ล้านบาท โดยระยะเวลาการเช่า ๕๐ ปี ต้องผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการที่ราชพัสดุและคณะรัฐมนตรีก่อน ซึ่งเมื่อวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๗ คณะกรรมการที่ราชพัสดุได้มีมติเห็นชอบให้บริษัท เอ็น.ซี.ซี.ฯ เช่าที่ราชพัสดุเพื่อบริหารและดำเนินการจัดการศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โดยมีระยะเวลาการเช่า ๕๐ ปี ตามที่กรมธนารักษ์เสนอ ซึ่งระยะเวลาการเช่าดังกล่าวอยู่ภายใต้กรอบพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ และให้ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องครบถ้วนด้วย

๑.๓.๖ กรมธนารักษ์ได้ส่งร่างสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเดิมให้สำนักงานอัยการสูงสุดพิจารณาตามนัยมาตรา ๔๗ แห่ง พรบ. ร่วมทุนฯ ปี ๒๕๕๖ และสำนักงานอัยการสูงสุดได้แจ้งชะลอการตรวจพิจารณาร่างสัญญา เนื่องจากเห็นว่าเป็นการแตกต่างจากสัญญาเดิมอย่างมีนัยสำคัญ ควรได้มีการพิจารณาให้เป็นที่ยุติเสียก่อนว่าเป็นกรณีตามโครงการเดิมที่สามารถกระทำได้โดยการแก้ไขสัญญา หรือเป็นโครงการใหม่ที่จะต้องดำเนินการตามขั้นตอนของ พรบ. ร่วมทุนฯ ปี ๒๕๕๖ โดยให้หารือคณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐเพื่อวินิจฉัยปัญหาดังกล่าว เมื่อได้ข้อยุติจึงจะพิจารณาร่างสัญญาดังกล่าว

๑.๓.๗ สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจในฐานะหน่วยงานที่รับผิดชอบการดำเนินงานตามกรอบของ พรบ. ร่วมทุนฯ ปี ๒๕๕๖ ได้ตอบข้อหารือของกรมธนารักษ์ต่อกรณีดังกล่าวว่า กรมธนารักษ์ในฐานะหน่วยงานเจ้าของโครงการต้องเป็นผู้พิจารณาว่า กรณีที่หารือเป็นกรณีตามโครงการเดิมที่สามารถกระทำได้โดยการแก้ไขสัญญาหรือเป็นโครงการที่จะต้องดำเนินการตามขั้นตอนของ พรบ. ร่วมทุนฯ ปี ๒๕๕๖ อนึ่ง ในการพิจารณาเรื่องดังกล่าว กรมธนารักษ์จะต้องคำนึงถึงหลักการการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐตามมาตรา ๖ แห่ง พรบ. ร่วมทุนฯ ปี ๒๕๕๖ รวมถึงจะต้องพิจารณาเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของโครงการว่าอยู่ภายในขอบเขตของโครงการที่คณะรัฐมนตรีได้อนุมัติและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของสัญญาหรือไม่ และในการประชุมเมื่อวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๕๙ และวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๕๙ กรมธนารักษ์ได้ชี้แจงคณะกรรมการกำกับดูแลการบริหารศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ว่า การแก้ไขสัญญาตามที่บริษัท เอ็น.ซี.ซี.ฯ เสนอถือเป็นโครงการเดิม โดยมีเหตุผลสนับสนุน ดังนี้

- การขอแก้ไขสัญญาดังกล่าวยังคงวัตถุประสงค์และเจตนารมณ์เดิมตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๓๒ เพื่อให้เป็นศูนย์การประชุมแห่งชาติที่มีความสมบูรณ์แบบที่จะสนับสนุนและส่งเสริมธุรกิจ MICE (Meeting, Incentives, Conventions and Exhibitions)

- สัญญาระยะที่ ๓ ไม่สามารถนับระยะเวลาเริ่มต้น ช่วงที่ ๒ ของสัญญาได้ เนื่องจากยังไม่สามารถกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญา ช่วงที่ ๑ ได้ ซึ่งมีผลมาจากการที่ไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างตามเงื่อนไขได้ด้วยเหตุพินัย

- การปรับปรุงตัดแปลงศูนย์การประชุมฯ ตามที่บริษัท เอ็น.ซี.ซี.ฯ เสนอ สามารถดำเนินการได้ตามความเห็นของสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ซึ่งเห็นว่าการรื้อถอนและการก่อสร้างอาคารส่วนใหม่บนโครงสร้างหรือฐานรากเดิมถือเป็นการตัดแปลง

- สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้วินิจฉัยไว้แล้วว่า การแก้ไขสัญญาดังกล่าวไม่ต้องปฏิบัติตาม พรบ. ร่วมทุนฯ ปี ๒๕๓๕ เพราะมิใช่การให้เอกชนรายใหม่ร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ การแก้ไขสัญญาดังกล่าวไม่ต้องปฏิบัติตาม พรบ. ร่วมทุนฯ ปี ๒๕๓๕ และไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยว่าโครงการดังกล่าวเป็นโครงการใหม่หรือโครงการที่มีทรัพย์สินอยู่แล้ว

- ประกาศคณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ เรื่อง ลักษณะการแก้ไขสัญญาร่วมลงทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ข้อ ๓ กำหนดว่าการแก้ไขสัญญาร่วมลงทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ หมายถึง การแก้ไขเปลี่ยนแปลงลักษณะของโครงการ ผลประโยชน์ของรัฐ และระยะเวลาของสัญญา กรณีการขอแก้ไขสัญญาตามข้อ ๑.๓.๕ จึงสามารถดำเนินการแก้ไขได้ตามประกาศดังกล่าว

โดยสรุปกรมธนารักษ์เห็นว่าโครงการการขยายศูนย์การประชุมฯ ตามข้อ ๑.๓.๕ เป็นโครงการเดิมที่มีการเปลี่ยนแปลงในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และทางราชการได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมและไม่น้อยกว่าเดิม อีกทั้งเป็นประโยชน์ต่อประเทศชาติในการสร้างความเชื่อมโยงธุรกิจท่องเที่ยวและการค้าระหว่างประเทศ ตลอดจนพัฒนาธุรกิจ MICE (Meeting, Incentives, Conventions and Exhibitions)

๑.๓.๘ คณะกรรมการกำกับดูแลการบริหารศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ มีมติเมื่อวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๕๘ รับทราบตามที่กรมธนารักษ์เสนอ และเห็นว่าการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตามที่เสนอเป็นการแก้ไขในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ตามประกาศคณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ ข้อ ๓ เรื่องลักษณะการแก้ไขสัญญาร่วมลงทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ

๑.๓.๙ คณะกรรมการกำกับดูแลการบริหารศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ได้พิจารณาข้อเสนอของบริษัท เอ็น.ซี.ซี.ฯ และมีมติเมื่อวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ให้จ้างที่ปรึกษาวิเคราะห์ด้านการเงิน เพื่อยืนยันข้อมูลตัวเลขต่างๆ และระยะเวลาการเช่าที่เหมาะสมกับการลงทุน พร้อมทั้งทำการศึกษาความอ่อนไหวของโครงการ ซึ่งกรมธนารักษ์ได้จ้างบริษัท ๑๕ ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาด้านการเงินเพื่อศึกษารูปแบบและอัตราผลตอบแทนการลงทุนโครงการตามที่บริษัท เอ็น.ซี.ซี.ฯ เสนอ โดยผลการศึกษาของบริษัทฯ สรุปได้ ดังนี้

ระยะเวลา	Internal Rate of Return (IRR)	Net Present Value (NPV)	ระยะเวลาคืนทุน
ก่อสร้าง ๓ ปี+ดำเนินงาน ๔๗ ปี	๖.๑๓%	๒๖๖.๒๘ ล้านบาท	๔๘ ปี ๕ เดือน

๑.๓.๑๐ คณะกรรมการกำกับดูแลการบริหารศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์มีมติเมื่อวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๕๙ ให้บริษัท เอ็น.ซี.ซี.ฯ ได้รับสิทธิในการบริหารศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ในสัญญาระยะที่ ๓ เป็นเวลา ๕๐ ปี โดยรวมระยะเวลาเตรียมการ รื้อถอน และก่อสร้าง ๓ ปี ซึ่งอยู่ภายใต้กรอบระยะเวลาการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ โดยมีมูลค่าการก่อสร้างไม่ต่ำกว่า ๖,๐๐๐ ล้านบาท ผลประโยชน์ตอบแทนคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน (PV) ๕,๑๐๐.๕๕ ล้านบาท (มูลค่าในอนาคต (FV) ๑๘,๙๔๘.๖๐ ล้านบาท) ซึ่งมากกว่าผลประโยชน์ตอบแทนตามสัญญาเดิม รวมทั้งเห็นชอบกรอบแนวทางการแก้ไขสัญญา โดยให้กรมธนารักษ์ปรับปรุงสาระสำคัญให้เป็นไปตามข้อเท็จจริงที่เปลี่ยนแปลงไปแล้วส่งให้สำนักงานอัยการสูงสุดตรวจสอบร่างสัญญาฯ ต่อไป

๑.๓.๑๑ กรมธนารักษ์ได้ส่งร่างสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมให้สำนักงานอัยการสูงสุดตรวจพิจารณา และได้รับแจ้งว่าได้พิจารณาตรวจร่างสัญญาเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยมีข้อสังเกต ๑๐ ข้อ ซึ่งกรมธนารักษ์ได้นำข้อสังเกตดังกล่าวพร้อมแนวทางการดำเนินการตามข้อสังเกตเสนอต่อคณะกรรมการกำกับดูแลการบริหารศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์แล้ว ซึ่งคณะกรรมการกำกับดูแลฯ ได้รับทราบและให้ชี้แจงสำนักงานอัยการสูงสุดทราบต่อไป โดยกรมธนารักษ์ได้ดำเนินการตามข้อสั่งการของคณะกรรมการกำกับดูแลฯ และสำนักงานอัยการสูงสุดได้รับทราบความเห็นของกรมธนารักษ์และมติของคณะกรรมการกำกับดูแลฯ ตามข้อสังเกตทั้ง ๑๐ ข้อ แล้ว โดยไม่ได้มีข้อสังเกตเพิ่มเติมอีกแต่อย่างใด

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

กรมธนารักษ์ในฐานะหน่วยงานเจ้าของโครงการจะต้องเสนอความเห็นของคณะกรรมการกำกับดูแลการบริหารศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ที่ได้พิจารณาเรื่องการแก้ไขสัญญา พร้อมทั้งร่างสัญญาที่สำนักงานอัยการสูงสุดได้ตรวจพิจารณาแล้ว ไปยังรัฐมนตรีกระทรวงเจ้าสังกัดเพื่อเสนอขอความเห็นชอบต่อคณะรัฐมนตรี ตามนัยมาตรา ๔๗ แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๖

๓. ความเร่งด่วนของเรื่อง

การดำเนินโครงการก่อสร้างอาคารส่วนขยายของศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ตามที่เสนอ เป็นการแก้ไขปัญหาลดลงจากข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย ซึ่งเป็นเหตุให้กรมธนารักษ์และบริษัท เอ็น.ซี.ซี.ฯ ต้องแก้ไขสัญญาเพื่อให้สามารถดำเนินการต่อไปได้

๔. สารสำคัญ ข้อเท็จจริง และข้อกฎหมาย

สารสำคัญ

๔.๑ บริษัท เอ็น.ซี.ซี.ฯ ขอแก้ไขสัญญาจากเดิมก่อสร้างอาคารส่วนขยายเป็นโรงแรมระดับ ๔-๕ ดาว จำนวนห้องพักไม่ต่ำกว่า ๔๐๐ ห้อง สถานที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๓,๐๐๐ คัน และพื้นที่ใช้เพื่อการพาณิชย์ไม่น้อยกว่า ๒๘,๐๐๐ ตารางเมตร มูลค่าการก่อสร้างไม่ต่ำกว่า ๒,๗๓๒ ล้านบาท และระยะเวลาการเช่า ๒๕ ปี เป็นการปรับปรุง ดัดแปลงอาคารศูนย์ประชุมเดิมให้มีพื้นที่ศูนย์การประชุม พื้นที่ใช้เพื่อการพาณิชย์ และที่จอดรถยนต์ โดยมีพื้นที่รวม ไม่น้อยกว่า ๑๘๐,๐๐๐ ตารางเมตร มูลค่าการก่อสร้างไม่ต่ำกว่า ๖,๐๐๐ ล้านบาท ระยะเวลาการเช่า ๕๐ ปี เนื่องจาก บริษัท เอ็น.ซี.ซี.ฯ ไม่สามารถก่อสร้างอาคารตามเงื่อนไขดังกล่าวได้ด้วยข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย

๔.๒ กรมธนารักษ์ได้พิจารณาแนวทางการดำเนินการเป็น ๒ แนวทาง คือ การยกเลิกสัญญา และการแก้ไขสัญญา ซึ่งกระทรวงการคลังพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีดังกล่าวเป็นปัญหาข้อกฎหมายของภาครัฐ ซึ่งเป็นการพันวิสัยที่จะปฏิบัติตามสัญญาได้ และบริษัท เอ็น.ซี.ซี.ฯ ไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญาอันเป็นเหตุให้กรมธนารักษ์ สามารถบอกเลิกสัญญาได้ อีกทั้งกรมธนารักษ์และบริษัท เอ็น.ซี.ซี.ฯ ยังมีข้อผูกพันต่อกันตามสัญญาเดิม ดังนั้น กระทรวงการคลังจึงเห็นชอบให้มีการแก้ไขสัญญา โดยมีเงื่อนไขว่าทางราชการจะต้องได้รับประโยชน์และ ผลประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่าหรือดีกว่าข้อกำหนดในสัญญาเดิม ซึ่งสอดคล้องกับความเห็นของสำนักงาน คณะกรรมการกฤษฎีกา

๔.๓ กรมธนารักษ์ได้ว่าจ้างสถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (สถาบันวิจัยฯ ธรรมศาสตร์) เพื่อวิเคราะห์ผลประโยชน์ตอบแทนที่รัฐควรจะได้รับ ซึ่งสถาบันวิจัยฯ ธรรมศาสตร์ ได้วิเคราะห์มูลค่าเช่าตลาด (Market Rent) ของทรัพย์สินนี้ ระยะเวลา ๕๐ ปี มูลค่าปัจจุบัน (PV) เท่ากับ ๕,๐๘๓ ล้านบาท โดยได้เปรียบเทียบผลตอบแทนสำหรับระยะเวลา ๒๕ ปี ที่มีมูลค่าปัจจุบัน (PV) เท่ากับ ๓,๘๔๔ ล้านบาท ซึ่งมากกว่าผลตอบแทนตามสัญญาเดิมสำหรับระยะเวลา ๒๕ ปี เช่นเดียวกันที่มีมูลค่าปัจจุบัน (PV) เท่ากับ ๓,๑๓๐ ล้านบาท จึงแสดงให้เห็นว่าผลตอบแทนที่รัฐจะได้รับสำหรับการประเมินมูลค่าผลตอบแทน ๕๐ ปี คิด เป็นมูลค่าปัจจุบัน (PV) เท่ากับ ๕,๐๘๓ ล้านบาท ไม่น้อยกว่าสัญญาเดิม

ต่อมาบริษัท ๑๕ ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ที่ปรึกษาด้านการวิเคราะห์ทางการเงินของ โครงการฯ เห็นว่า ผลตอบแทนสำหรับระยะเวลาเช่า ๕๐ ปี มูลค่าการก่อสร้างไม่ต่ำกว่า ๖,๐๐๐ ล้านบาท คิดเป็น มูลค่าปัจจุบัน (PV) ๕,๑๐๐.๕๕ ล้านบาท (มูลค่าในอนาคต (FV) ๑๘,๙๙๘.๖๐ ล้านบาท) มีความเหมาะสมและ โครงการฯ มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

๔.๔ คณะกรรมการกำกับดูแลการบริหารศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โดยอาศัยอำนาจ ตามนัยมาตรา ๔๔ (๕) และมาตรา ๔๗ แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๖ ได้มีมติเมื่อวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๕๙ เห็นชอบให้แก้ไขสัญญา โดยให้บริษัท เอ็น.ซี.ซี.ฯ ได้รับสิทธิในการบริหาร ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ในสัญญาระยะที่ ๓ เป็นระยะเวลา ๕๐ ปี โดยมีมูลค่าการก่อสร้างไม่ต่ำกว่า ๖,๐๐๐ ล้านบาท ผลตอบแทนคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน (PV) ๕,๑๐๐.๕๕ ล้านบาท (มูลค่าในอนาคต (FV) ๑๘,๙๙๘.๖๐ ล้านบาท)

ทั้งนี้ สำนักงานอัยการสูงสุดได้ตรวจร่างสัญญาเรียบร้อยแล้ว

ข้อกฎหมาย

- พระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕
- พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒
- พระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๖

- พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘
- ประกาศคณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ เรื่อง ลักษณะการแก้ไขสัญญาร่วมลงทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ พ.ศ. ๒๕๕๘
- มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๓๒ เห็นชอบให้กระทรวงการคลังสร้างศูนย์การประชุมฯ เพื่อจัดประชุมสภาผู้ว่าการธนาคารโลก ครั้งที่ ๔๖ ประจำปี ๒๕๓๔
- มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๓๘ รับทราบที่กระทรวงการคลังได้อนุมัติให้ดำเนินการต่ออายุสัญญาการบริหารศูนย์การประชุมฯ ช่วงที่ ๓

๕. ข้อเสนอของส่วนราชการ

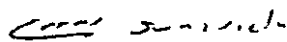
กระทรวงการคลัง โดยกรมธนารักษ์พิจารณาแล้วเห็นว่า การแก้ไขสัญญาจะเป็นประโยชน์ต่อทางราชการมากกว่าโครงการตามข้อเสนอเดิมที่ไม่สามารถดำเนินการได้ด้วยเหตุพินวิสัย จึงขอเสนอเพื่อให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบตามพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๖ มาตรา ๔๗ ประกอบพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๑) ดังนี้

๕.๑ การแก้ไขสัญญาการบริหารและดำเนินกิจการศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ตามความเห็นของคณะกรรมการกำกับดูแลการบริหารศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

๕.๒ ร่างสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาการบริหารและดำเนินกิจการศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ฉบับลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๓๙

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

กรมธนารักษ์

สำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ ๐ ๒๒๗๘ ๒๔๒๖

โทรสาร ๐ ๒๒๗๙ ๘๔๑๐

E-mail : bsp@treasury.go.th