

ด่วนที่สุด

ที่ กค ๐๓๐๕/๗๕๗๗



วต 3/140

21 พค 61

14.254.

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

รหัสเรื่อง : ศ27820 ล 3 กค ๐๕

วันที่ : ๒6884/61 กค

วันที่ : 21 พ.ค. 61 เวลา : 14:06

กระทรวงการคลัง

ถนนพระรามที่ ๖ กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๗ พฤษภาคม ๒๕๖๑

เรื่อง การจัดให้เช่าที่ราชพัสดุ บริเวณถนนสุขุมวิท ตำบลบางพระและตำบลทุ่งสุขลา
อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี

๒. สรุปคำเสนอต่อที่ประชุมคณะรัฐมนตรีและเอกสารประกอบ จำนวน ๑๐๐ ชุด

ด้วยกระทรวงการคลังขอเสนอเรื่องการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุ บริเวณถนนสุขุมวิท ตำบลบางพระและตำบลทุ่งสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ รวมทั้งเป็นไปตามพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๖ มาตรา ๔๑ ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) กำกับการบริหารราชการ (กระทรวงการคลัง) ได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เรื่องเดิม

๑.๑ ความเป็นมาของเรื่องที่จะเสนอ

๑.๑.๑ กระทรวงการคลัง โดยกรมธนารักษ์ได้จัดทำสัญญาเลขที่ ๒๒/๒๕๓๕ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้บริษัท ไทยออยล์ จำกัด เช่าที่ดินราชพัสดุบริเวณถนนสุขุมวิท ตำบลบางพระและตำบลทุ่งสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี เนื้อที่ ๑,๔๔๙ - ๓ - ๒๖ ไร่ พร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน จำนวน ๘๐ รายการ รวม ๑๙๒ หลัง เพื่อใช้ในกิจการของบริษัทฯ มีกำหนดระยะเวลา ๓๐ ปี นับตั้งแต่วันที่ ๑๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๕ ถึงวันที่ ๑๐ กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๕

๑.๑.๒ บริษัท ไทยออยล์ จำกัด (มหาชน) ได้แจ้งความประสงค์ขอต่ออายุสัญญาเช่าที่ราชพัสดุแปลงดังกล่าวออกไปอีก ๓๐ ปี นับตั้งแต่วันที่ ๑๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๕

๑.๑.๓ กรมธนารักษ์ได้ดำเนินการตามมาตรา ๔๘ แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๖ โดยการจัดทำแนวทางการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุบริเวณถนนสุขุมวิท ตำบลบางพระและตำบลทุ่งสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ซึ่งคณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐได้มีมติในการประชุมครั้งที่ ๔/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙ เห็นสมควรเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาแนวทางการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุฯ ดังนี้

(๑) เห็นสมควรให้เอกชนรายเดิม (บริษัท ไทยออยล์ จำกัด (มหาชน)) เช่าที่ราชพัสดุฯ เพื่อดำเนินกิจการโรงกลั่นน้ำมันเป็นระยะเวลา ๓๐ ปี ตามที่กรมธนารักษ์เสนอ

(๒) กำหนดอัตราผลตอบแทนในการเช่าที่ราชพัสดุฯ ในอัตราที่สูงกว่าผลตอบแทนตามราคาตลาด ตามที่กรมธนารักษ์เสนอ

(๓) ให้กรมธนารักษ์จัดให้มีการประเมินมูลค่าตลาดของค่าเช่า โดยผู้ประเมินอิสระอีกครั้ง เพื่อสอบทานความถูกต้องและความเป็นปัจจุบันของมูลค่าตลาดของค่าเช่า ก่อนการกำหนดผลประโยชน์ตอบแทนในการให้เช่าที่ราชพัสดุฯ

/(๕) ให้กรม...

(๔) ให้กรมธนารักษ์นำเสนอผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการตามรายละเอียดในมาตรา ๒๔ (๔) (๕) (๖) แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนฯ พ.ศ. ๒๕๕๖ ให้คณะกรรมการนโยบายฯ พิจารณา ภายใน ๓ เดือน นับแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ดำเนินกิจการของรัฐภายหลังสัญญาร่วมลงทุนสิ้นสุดลงโดยการให้เอกชนร่วมลงทุนแล้ว ทั้งนี้ให้นำเสนอผลประโยชน์ตอบแทนในการให้เช่าที่ราชพัสดุฯ ตามข้อ ๑.๑.๓ (๓) เพื่อประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการนโยบายฯ ด้วย

๑.๒ มติคณะรัฐมนตรีหรือคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๕๙ เห็นชอบตามมติคณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ ครั้งที่ ๔/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙

๑.๓ ผลการดำเนินการที่ผ่านมา

๑.๓.๑ กรมธนารักษ์ได้ดำเนินการตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๕๙ โดยกำหนดผลประโยชน์ตอบแทนในการเช่าที่ราชพัสดุฯ ในอัตราที่สูงกว่าอัตราผลตอบแทนตามราคาตลาดคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ ปี ๒๕๖๕ เท่ากับ ๘,๗๕๖,๔๔๒,๖๙๗ ล้านบาท และนำเสนอผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการตามรายละเอียดในมาตรา ๒๔ (๔) (๕) และ (๖) แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนฯ พ.ศ. ๒๕๕๖ ซึ่งปรากฏว่ามีความเหมาะสมที่จะให้เอกชนรายเดิมเช่าที่ราชพัสดุฯ อย่างต่อเนื่อง

๑.๓.๒ คณะกรรมการนโยบายฯ ได้มีมติในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๙ ดังนี้

(๑) เห็นชอบในหลักการของโครงการให้เช่าที่ราชพัสดุบริเวณถนนสุขุมวิท ตำบลบางพระและตำบลทุ่งสุขลา อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี ตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนฯ พ.ศ. ๒๕๕๖ เพื่อดำเนินกิจการโรงกลั่นน้ำมันต่อเนื่องภายหลังสัญญาปัจจุบันสิ้นสุดต่อไปอีกเป็นระยะเวลา ๓๐ ปี ตามที่กรมธนารักษ์เสนอ และให้กรมธนารักษ์และคณะกรรมการคัดเลือกตามมาตรา ๓๕ แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนฯ พ.ศ. ๒๕๕๖ รับความเห็นของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติและคณะกรรมการนโยบายฯ ไปดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

(๑.๑) ในการประเมินมูลค่าของค่าเช่าที่ราชพัสดุฯ ควรคำนึงถึงการพัฒนาโครงการต่างๆ ของรัฐที่จะเกิดขึ้นในเขตภาคตะวันออกในระยะ ๕ - ๑๐ ปี ด้วย เช่น โครงการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เพื่อจะทำให้การกำหนดผลประโยชน์ตอบแทนจากการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุฯ มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อรัฐมากขึ้น

(๑.๒) ในการพิจารณากำหนดผลตอบแทนจากการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุฯ ควรคำนึงถึงค่าใช้จ่ายและค่าเสียโอกาสที่เอกชนรายเดิมสามารถประหยัดได้ในกรณีที่สามารรถดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องบนพื้นที่เดิมด้วย อาทิ ค่าใช้จ่ายในการจัดหาที่ดินและค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอุปกรณ์ รวมถึงค่าเสียโอกาสในการผลิตระหว่างการจัดหาที่ดิน และการก่อสร้างหากต้องย้ายพื้นที่ในการประกอบธุรกิจเพื่อให้การแบ่งผลประโยชน์ระหว่างรัฐและเอกชนมีสัดส่วนที่เป็นธรรมและอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลที่ครบถ้วนเป็นจริง ในขณะเดียวกันเอกชนยังคงสามารถลงทุนและดำเนินธุรกิจต่อไปได้ด้วย

(๑.๓) เพื่อเพิ่มความเป็นไปได้ในการดำเนินธุรกิจของเอกชนและช่วยให้ผลประโยชน์ที่รัฐจะได้รับมีความเหมาะสมมากยิ่งขึ้น อาจพิจารณากำหนดให้มีการแบ่งส่วนแบ่งรายได้ (Revenue Sharing) ให้แก่กรมธนารักษ์เพิ่มเติม นอกจากนี้ ควรพิจารณาความเหมาะสมของการคำนวณอัตราผลตอบแทนภายในของกรมธนารักษ์โดยวิธี Back Door Analysis ด้วย

(๒) ให้กรมธนารักษ์ในฐานะหน่วยงานเจ้าของโครงการดำเนินการตามขั้นตอนของพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนฯ พ.ศ. ๒๕๕๖ และกฎระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้เข้าที่ราชพัสดุฯ และการดำเนินกิจกรรมต่างๆ ในที่ราชพัสดุฯ เช่น การจัดการผลกระทบสิ่งแวดล้อม และดูแลชุมชนโดยรอบที่ราชพัสดุฯ โดยเคร่งครัดต่อไป

๑.๓.๓ กรมธนารักษ์แจ้งให้ สคร. ทราบว่า กรมธนารักษ์ในฐานะหน่วยงานเจ้าของโครงการมีความเห็นตรงกับคณะกรรมการคัดเลือก ตามมาตรา ๓๕ แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนฯ พ.ศ. ๒๕๕๖ ว่า ในการจัดให้เข้าที่ราชพัสดุบริเวณถนนสุขุมวิท ตำบลบางพระและตำบลทุ่งสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี เห็นสมควรไม่ใช้วิธีการคัดเลือกโดยวิธีประมูล ดังนั้น จึงขอให้ สคร. นำเสนอให้คณะกรรมการนโยบายฯ พิจารณานุมัติ ตามมาตรา ๓๘ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวต่อไป

๑.๓.๔ สคร. แจ้งว่า คณะกรรมการนโยบายฯ ได้มีมติในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๖๐ นุมัติให้โครงการจัดให้เข้าที่ราชพัสดุฯ คัดเลือกเอกชนโดยไม่ใช้วิธีประมูล ตามมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนฯ พ.ศ. ๒๕๕๖

๑.๓.๕ กรมธนารักษ์ได้ดำเนินการตามข้อ ๗ ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ เรื่อง รายละเอียดประกาศเชิญชวน เอกสารข้อเสนอการร่วมลงทุน วิธีการประกาศเชิญชวน วิธีการคัดเลือกของคณะกรรมการคัดเลือก การกำหนดหลักประกันของและหลักประกันสัญญา พ.ศ. ๒๕๕๘ โดยประกาศว่า ผู้มีสิทธิได้รับการพิจารณาคัดเลือกในการจัดให้เข้าที่ราชพัสดุบริเวณถนนสุขุมวิท ตำบลบางพระและตำบลทุ่งสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โดยไม่ใช้วิธีการประมูล คือ บริษัท ไทยออยล์ จำกัด (มหาชน)

๑.๓.๖ คณะกรรมการคัดเลือกฯ ได้มีมติในการประชุมครั้งที่ ๔/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๐ กำหนดผลตอบแทนในการจัดให้เข้าที่ราชพัสดุ ประกอบด้วย

(๑) ผลตอบแทนในการเข้าที่ราชพัสดุฯ ที่สูงกว่าอัตราผลตอบแทนตามราคาตลาด อันมีฐานในการคำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินที่มีการใช้ประโยชน์ต่อเนื่อง ๘,๗๕๖,๔๔๒,๖๙๗ บาท

(๒) ผลประโยชน์ตอบแทนส่วนเพิ่มที่แปลงมาจาก Revenue Sharing มีมูลค่าขั้นต่ำ ซึ่งคำนวณโดยวิธีการ P/E Ratio มูลค่า ๑,๑๑๒,๔๘๒,๗๗๕ บาท และมีมูลค่าขั้นสูงซึ่งคำนวณโดยวิธีการ GOP (Gross Operating Profit) มูลค่า ๒,๙๔๕,๒๓๖,๔๐๗ บาท เป็นกรอบในการเจรจาผลตอบแทนในอัตราที่สูงกว่าผลตอบแทนตามราคาตลาดกับเอกชนรายเดิม คือบริษัท ไทยออยล์ จำกัด (มหาชน)

๑.๓.๗ กรมธนารักษ์ได้หรือสำนักงานอัยการสูงสุดว่า กรมธนารักษ์สามารถที่จะทำสัญญาร่วมลงทุนกับบริษัท ไทยออยล์ จำกัด (มหาชน) ก่อนที่สัญญาเช่าที่ราชพัสดุเลขที่ ๒๒/๒๕๓๕ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๓๕ จะสิ้นสุดลงในวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๖๕ ได้หรือไม่ อย่างไร และกรมธนารักษ์สามารถที่จะเรียกเก็บผลประโยชน์ตอบแทนจากการจัดให้เข้าที่ราชพัสดุฯ ในขณะที่สัญญาเช่าที่ราชพัสดুবับเดิมยังมีผลใช้บังคับได้หรือไม่ ซึ่งสำนักงานอัยการสูงสุดมีความเห็นว่า กรมธนารักษ์สามารถที่จะจัดทำสัญญาร่วมลงทุน (สัญญาเช่าที่ราชพัสดুবับใหม่) กับบริษัทฯ ก่อนที่สัญญาเช่าที่ราชพัสดুবับเดิมจะสิ้นสุดลงได้ และถ้ากรมธนารักษ์ต้องการเรียกเก็บผลประโยชน์ตอบแทนตามสัญญารับใหม่ก่อนที่สัญญารับเดิมจะสิ้นสุดก็ควรระบุในสัญญารับใหม่ให้มีผลบังคับใช้ทันที แต่ระยะเวลาการเช่าหรือการใช้ประโยชน์จะเริ่มเมื่อสัญญาเช่าที่ราชพัสดুবับเดิมสิ้นสุดลง

๑.๓.๘ คณะกรรมการคัดเลือกฯ ได้มีมติในการประชุมครั้งที่ ๕/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๖๐ ให้ความเห็นชอบร่างขอบเขตของโครงการ ร่างเอกสารข้อเสนอการร่วมลงทุน

ร่างสัญญาร่วมลงทุน และการดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำร่างเอกสารเพื่อใช้ในการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุฯ ตามหมวด ๕ แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนฯ พ.ศ. ๒๕๕๖

๑.๓.๙ คณะกรรมการคัดเลือกฯ ได้มีมติในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ความเห็นชอบกรอบหลักเกณฑ์การพิจารณาตัดสินข้อเสนอการร่วมลงทุน

๑.๓.๑๐ คณะกรรมการคัดเลือกฯ ได้มีมติในการประชุมครั้งที่ ๗/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ข้อเสนอการร่วมลงทุนของบริษัทฯ ผ่านการประเมินจากคณะกรรมการคัดเลือกฯ ตามนัยข้อ ๑๕ (๔) ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ เรื่อง รายละเอียดประกาศเชิญชวนฯ พ.ศ. ๒๕๕๘ จึงดำเนินการเจรจาต่อรองกับผู้ยื่นข้อเสนอ และได้มีมติให้ผู้ยื่นข้อเสนอเสนอผลประโยชน์ตอบแทนเพิ่มเติม นอกเหนือจากผลประโยชน์ตอบแทนในรูปค่าเช่าที่มีมูลค่าปัจจุบัน (Present Value) ไม่ต่ำกว่า ๑๑,๗๐๑,๖๗๙,๑๐๔ ล้านบาท

๑.๓.๑๑ คณะกรรมการคัดเลือกฯ ได้มีมติในการประชุมครั้งที่ ๘/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๖๐ ดังนี้

(๑) เห็นชอบข้อเสนอที่บริษัทฯ จะชำระผลประโยชน์ตอบแทนเพิ่มขึ้นในส่วนของผลประโยชน์ตอบแทนส่วนเพิ่มจากเดิม ๒,๙๔๕,๒๓๖,๔๐๗ บาท อีก ๒๙๘,๓๒๐,๘๙๖ บาท เป็น ๓,๒๔๓,๕๕๗,๓๐๓ บาท เมื่อรวมกับผลประโยชน์ตอบแทนที่สูงกว่าอัตราผลตอบแทนตามราคาตลาดจำนวน ๘,๗๕๖,๔๔๒,๖๙๗ บาท แล้ว รวมเป็นผลประโยชน์ตอบแทนที่บริษัทฯ เสนอทั้งสิ้น ๑๒,๐๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท ซึ่งใกล้เคียงกับมูลค่าทรัพย์สินตามสมมติฐานที่จะใช้ประโยชน์เป็นโรงกลั่นน้ำมันต่อเนื่อง (Freehold) ณ ปี ๒๕๖๕ จำนวน ๑๓,๔๙๑,๗๐๐,๐๐๐ บาท

(๒) มอบให้ฝ่ายเลขานุการประสานงานกับที่ปรึกษาเพื่อดำเนินการจัดทำรายละเอียดของการชำระผลประโยชน์รวมตลอดอายุสัญญา จำนวน ๑๒,๐๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท โดยแบ่งเป็นค่าเช่าล่วงหน้า (Upfront Fee) ร้อยละ ๓๐ ของผลประโยชน์ตอบแทนรวมตลอดอายุสัญญา โดยใช้อัตราส่วนลดร้อยละ ๕ ต่อปี ณ วันทำสัญญาร่วมลงทุน (ปี พ.ศ. ๒๕๖๑) และผลประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่เหลือเป็นค่าเช่ารายปีตลอดอายุสัญญา ๓๐ ปี โดยใช้อัตราส่วนลดร้อยละ ๕ ต่อปี และใช้ทางเลือกที่มีการปรับเพิ่มค่าเช่าร้อยละ ๑๐ ทุก ๓ ปี

๑.๓.๑๒ ที่ปรึกษาฯ แจ้งว่า การกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ร่วมลงทุนชำระผลประโยชน์ตอบแทน ตลอดอายุสัญญาเช่ามีมูลค่า ณ วันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๖๕ ทั้งสิ้น ๑๒,๐๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท โดยในวันทำสัญญาผู้ร่วมลงทุนจะต้องชำระค่าเช่าล่วงหน้า (Upfront fee) ไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๓๐ ของผลตอบแทนตลอดอายุสัญญา พบว่า ค่าเช่าล่วงหน้า ณ ปี ๒๕๖๕ มีมูลค่าเท่ากับ ๓,๖๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท และเมื่อคิดลดกลับมาเป็นมูลค่า ณ วันทำสัญญาร่วมลงทุน (ปี ๒๕๖๑) จะมีมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าล่วงหน้าเท่ากับ ๒,๙๖๑,๗๒๘,๙๐๙ บาท โดยผลประโยชน์ตอบแทนส่วนที่เหลืออีก ๘,๔๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท จะกำหนดให้ผู้ร่วมลงทุนชำระผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเป็นรายปีตามที่ตกลงกัน ตามกรอบระยะเวลาการเช่า ๓๐ ปี (นับจากวันเริ่มระยะเวลาการเช่า) ทั้งนี้ มีรายละเอียดการชำระผลประโยชน์ตอบแทนกรณีที่มีการปรับเพิ่มค่าเช่าร้อยละ ๑๐ ทุก ๓ ปี ดังนี้

ปี พ.ศ.	ผลประโยชน์ตอบแทน (บาท/ปี)
ค่าเช่าล่วงหน้า ณ วันทำสัญญาร่วมลงทุน (ปี ๒๕๖๑)	
๒๕๖๑	๒,๙๖๑,๗๒๘,๙๐๙
ค่าเช่ารายปี มีกำหนดระยะเวลา ๓๐ ปี (ปี ๒๕๖๖ - ๒๕๙๕)	
๒๕๖๖ - ๒๕๖๘	๓๘๓,๙๙๐,๑๘๓

ปี พ.ศ.	ผลประโยชน์ตอบแทน (บาท/ปี)
๒๕๖๙ - ๒๕๗๑	๔๒๒,๓๘๙,๒๐๒
๒๕๗๒ - ๒๕๗๔	๔๖๔,๖๒๘,๑๒๒
๒๕๗๕ - ๒๕๗๗	๕๑๑,๐๙๐,๙๓๔
๒๕๗๘ - ๒๕๘๐	๕๖๒,๒๐๐,๐๒๗
๒๕๘๑ - ๒๕๘๓	๖๑๘,๔๒๐,๐๓๐
๒๕๘๔ - ๒๕๘๖	๖๘๐,๒๖๒,๐๓๓
๒๕๘๗ - ๒๕๘๙	๗๔๘,๒๘๘,๒๓๗
๒๕๙๐ - ๒๕๙๒	๘๒๓,๑๑๗,๐๖๐
๒๕๙๓ - ๒๕๙๕	๙๐๕,๔๒๘,๗๖๖

๒. เหตุผลความจำเป็นที่จะต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังได้รับความเห็นเกี่ยวกับผลการคัดเลือกเอกชนและภาระทางการเงินการคลังภาครัฐเกี่ยวกับการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุฯ จากสำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ พร้อมกับร่างสัญญาร่วมลงทุนที่ผ่านการตรวจพิจารณาจากสำนักงานอัยการสูงสุดแล้ว ตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนฯ พ.ศ. ๒๕๕๖ จึงต้องพิจารณานำเสนอต่อคณะรัฐมนตรี ตามมาตรา ๔๑ เพื่อให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบผลการคัดเลือกเอกชนและร่างสัญญาร่วมลงทุน ตามนัยมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว

๓. ขอกฎหมาย

พระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนฯ พ.ศ. ๒๕๕๖

มาตรา ๔๑ เมื่อรัฐมนตรีกระทรวงเจ้าสังกัดได้รับความเห็นและเอกสาร พร้อมกับร่างสัญญาร่วมลงทุนตามมาตรา ๔๐ แล้ว ให้พิจารณาเสนอความเห็นประกอบเรื่องทั้งหมดแล้วนำเสนอต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาภายในสามสิบวัน

มาตรา ๔๒ เมื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณาผลการคัดเลือกเอกชน ภาระทางการเงินการคลังของภาครัฐ ร่างสัญญาร่วมลงทุนที่ผ่านการตรวจพิจารณาของสำนักงานอัยการสูงสุด ตลอดจนความเห็นของรัฐมนตรีกระทรวงเจ้าสังกัดแล้ว หากคณะรัฐมนตรีไม่เห็นด้วยให้ส่งเรื่องคืนรัฐมนตรีกระทรวงเจ้าสังกัดเพื่อแจ้งคณะกรรมการคัดเลือกพิจารณาทบทวน โดยให้นำมาตรา ๔๐ และมาตรา ๔๑ มาใช้บังคับโดยอนุโลมแล้วนำผลการพิจารณาเสนอให้คณะรัฐมนตรีตัดสินใจขาด

เมื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบผลการคัดเลือกเอกชนและร่างสัญญาร่วมลงทุนแล้ว ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการดำเนินการลงนามในสัญญาร่วมลงทุนกับเอกชนที่ได้รับการคัดเลือกให้ร่วมลงทุนต่อไป

๔. รายงานการวิเคราะห์หรือศึกษาตามกฎหมาย มติคณะรัฐมนตรีหรือคำสั่งใดๆ

ผู้ประเมินอิสระได้ประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามสมมติฐานที่จะใช้ประโยชน์เป็นโรงกลั่นน้ำมันต่อเนื่องมีมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ณ ปี ๒๕๖๕ ทั้งสิ้น ๑๓,๔๙๑,๗๐๐,๐๐๐ บาท และที่ปรึกษาได้กำหนดผลประโยชน์ตอบแทนในการเช่าที่ราชพัสดุฯ ในอัตราที่สูงกว่าอัตราผลตอบแทนตามราคาตลาดคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ ปี ๒๕๖๕ เท่ากับ ๘,๗๕๖,๔๔๒,๖๙๗ ล้านบาท

๕. ความเห็นหรือความเห็นชอบ/อนุมัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

๕.๑ สคร. ได้นำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง โดยมีความเห็นเกี่ยวกับผลการคัดเลือกเอกชนและภาระการเงินการคลังภาครัฐของโครงการจัดให้เข้าที่ราชพัสดุฯ ตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนฯ พ.ศ. ๒๕๕๖ ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังแล้ว ดังนี้

(๑) เห็นชอบผลการคัดเลือกเอกชนของคณะกรรมการคัดเลือกฯ ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความรอบคอบว่าจำนวนเงินที่กรมธนารักษ์จะได้รับจริงไม่ต่ำไปกว่าผลประโยชน์ตอบแทนในการเข้าที่ราชพัสดุฯ จำนวน ๘,๗๕๖,๔๔๒,๖๘๗ บาท ตามผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการจัดให้เข้าที่ราชพัสดุฯ (โครงการฯ) ซึ่งเป็นอัตราที่คณะกรรมการคัดเลือกฯ ได้พิจารณาแล้วว่าเป็นผลประโยชน์ตอบแทนที่สูงกว่าอัตราผลตอบแทนตามราคาตลาด จึงเห็นควรให้กรมธนารักษ์จัดทำข้อมูลเปรียบเทียบระหว่างผลประโยชน์ตอบแทนที่กรมธนารักษ์จะได้รับจริงตามร่างสัญญาร่วมลงทุนกับผลตอบแทนตามผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการฯ ในกรณีที่ใช้อัตราคิดลดเดียวกัน เพื่อใช้ประกอบการเสนอความเห็นต่อคณะรัฐมนตรีตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนฯ พ.ศ. ๒๕๕๖

(๒) ในการเสนอแนวทางการจัดให้เข้าที่ราชพัสดุฯ เพื่อดำเนินกิจการโรงกลั่นน้ำมันต่อเนื่องภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดต่อไปอีกเป็นระยะเวลา ๓๐ ปี โดยไม่ใช้วิธีประมูล อยู่บนข้อพิจารณาที่สำคัญคือ บริษัทฯ ได้เสนอแผนการลงทุนกว่า ๑๒๐,๐๐๐ ล้านบาท อันจะมีผลกระทบต่อการพัฒนาประเทศเพื่อให้เป็นศูนย์กลางด้านธุรกิจปิโตรเลียม (Petroleum Hub) ของประเทศไทย กรมธนารักษ์จึงควรกำกับให้บริษัทฯ ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อเสนอแผนการลงทุนดังกล่าว และปรับเพิ่มค่าเช่าและ/หรือกำหนดผลตอบแทนเพิ่มเติมในกรณีที่บริษัทฯ ประกอบธุรกิจหรือกิจการอื่นๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงกลั่นน้ำมันจากที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการอยู่บนทรัพย์สินที่เช่าตามเงื่อนไขของร่างสัญญาร่วมลงทุน เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อการพัฒนาด้านความมั่นคงทางพลังงานให้แก่ประเทศ และสอดคล้องกับมติคณะรัฐมนตรีที่ได้ให้ความเห็นชอบแนวทางในการจัดให้เข้าที่ราชพัสดุฯ โดยให้เอกชนรายเดิมเช่าเพื่อดำเนินกิจการโรงกลั่นน้ำมันเป็นระยะเวลา ๓๐ ปี

(๓) เพื่อให้การดำเนินโครงการฯ เป็นไปด้วยความถูกต้อง เห็นควรให้กรมธนารักษ์และบริษัทฯ ดำเนินการให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรี รวมถึงกฎหมายและกฎระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น การจัดการผลกระทบสิ่งแวดล้อมและดูแลชุมชนโดยรอบ เป็นต้น

๕.๒ กรมธนารักษ์ได้ดำเนินการจัดทำข้อมูลเปรียบเทียบระหว่างผลประโยชน์ตอบแทนที่กรมธนารักษ์จะได้รับจริงตามร่างสัญญาร่วมลงทุนกับผลตอบแทนตามผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการฯ ในกรณีที่ใช้อัตราคิดลดเดียวกัน เพื่อใช้ประกอบการเสนอความเห็นต่อคณะรัฐมนตรีแล้ว ปรากฏผล ดังนี้

ปี	ผลตอบแทนตามร่างสัญญาร่วมลงทุน		ผลตอบแทนตามผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการฯ	
	ค่าเช่าคงที่	ค่าเช่าปรับเพิ่มร้อยละ ๑๐ ทุก ๓ ปี	ค่าเช่าคงที่	ค่าเช่าปรับเพิ่มร้อยละ ๑๐ ทุก ๓ ปี
๒๕๖๑	๒,๙๖๑,๗๒๘,๙๐๘	๒,๙๖๑,๗๒๘,๙๐๘	๒,๑๖๑,๑๘๔,๑๒๓	๒,๑๖๑,๑๘๔,๑๒๓
๒๕๖๖	๕๔๖,๔๓๒,๐๕๕	๓๘๓,๙๙๐,๑๘๓	๓๙๘,๗๓๓,๔๑๕	๒๘๐,๑๙๙,๐๐๓
๒๕๖๗	๕๔๖,๔๓๒,๐๕๕	๓๘๓,๙๙๐,๑๘๓	๓๙๘,๗๓๓,๔๑๕	๒๘๐,๑๙๙,๐๐๓
๒๕๖๘	๕๔๖,๔๓๒,๐๕๕	๓๘๓,๙๙๐,๑๘๓	๓๙๘,๗๓๓,๔๑๕	๒๘๐,๑๙๙,๐๐๓
๒๕๖๙	๕๔๖,๔๓๒,๐๕๕	๔๒๒,๓๘๙,๒๐๒	๓๙๘,๗๓๓,๔๑๕	๓๐๘,๒๑๘,๙๐๓
๒๕๗๐	๕๔๖,๔๓๒,๐๕๕	๔๒๒,๓๘๙,๒๐๒	๓๙๘,๗๓๓,๔๑๕	๓๐๘,๒๑๘,๙๐๓
๒๕๗๑	๕๔๖,๔๓๒,๐๕๕	๔๒๒,๓๘๙,๒๐๒	๓๙๘,๗๓๓,๔๑๕	๓๐๘,๒๑๘,๙๐๓

ปี	ผลตอบแทนตามร่างสัญญาร่วมทุน		ผลตอบแทนตามผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการฯ	
	ค่าเช่าคงที่	ค่าเช่าปรับเพิ่มร้อยละ ๑๐ ทุก ๓ ปี	ค่าเช่าคงที่	ค่าเช่าปรับเพิ่มร้อยละ ๑๐ ทุก ๓ ปี
๒๕๖๒	๕๔๖,๔๓๒,๐๕๕	๕๖๔,๖๒๘,๑๒๒	๓๙๘,๗๓๓,๔๑๕	๓๓๙,๐๔๐,๗๙๔
๒๕๖๓	๕๔๖,๔๓๒,๐๕๕	๕๖๔,๖๒๘,๑๒๒	๓๙๘,๗๓๓,๔๑๕	๓๓๙,๐๔๐,๗๙๔
๒๕๖๔	๕๔๖,๔๓๒,๐๕๕	๕๖๔,๖๒๘,๑๒๒	๓๙๘,๗๓๓,๔๑๕	๓๓๙,๐๔๐,๗๙๔
๒๕๖๕	๕๔๖,๔๓๒,๐๕๕	๕๑๑,๐๙๐,๙๓๔	๓๙๘,๗๓๓,๔๑๕	๓๓๒,๙๔๔,๘๗๓
๒๕๖๖	๕๔๖,๔๓๒,๐๕๕	๕๑๑,๐๙๐,๙๓๔	๓๙๘,๗๓๓,๔๑๕	๓๓๒,๙๔๔,๘๗๓
๒๕๖๗	๕๔๖,๔๓๒,๐๕๕	๕๑๑,๐๙๐,๙๓๔	๓๙๘,๗๓๓,๔๑๕	๓๓๒,๙๔๔,๘๗๓
๒๕๖๘	๕๔๖,๔๓๒,๐๕๕	๕๖๒,๒๐๐,๐๒๗	๓๙๘,๗๓๓,๔๑๕	๔๑๐,๒๓๙,๓๖๐
๒๕๖๙	๕๔๖,๔๓๒,๐๕๕	๕๖๒,๒๐๐,๐๒๗	๓๙๘,๗๓๓,๔๑๕	๔๑๐,๒๓๙,๓๖๐
๒๕๗๐	๕๔๖,๔๓๒,๐๕๕	๕๖๒,๒๐๐,๐๒๗	๓๙๘,๗๓๓,๔๑๕	๔๑๐,๒๓๙,๓๖๐
๒๕๗๑	๕๔๖,๔๓๒,๐๕๕	๖๑๘,๔๒๐,๐๓๐	๓๙๘,๗๓๓,๔๑๕	๔๕๑,๒๖๓,๒๙๖
๒๕๗๒	๕๔๖,๔๓๒,๐๕๕	๖๑๘,๔๒๐,๐๓๐	๓๙๘,๗๓๓,๔๑๕	๔๕๑,๒๖๓,๒๙๖
๒๕๗๓	๕๔๖,๔๓๒,๐๕๕	๖๑๘,๔๒๐,๐๓๐	๓๙๘,๗๓๓,๔๑๕	๔๕๑,๒๖๓,๒๙๖
๒๕๗๔	๕๔๖,๔๓๒,๐๕๕	๖๘๐,๒๖๒,๐๓๓	๓๙๘,๗๓๓,๔๑๕	๔๙๖,๓๘๙,๖๒๖
๒๕๗๕	๕๔๖,๔๓๒,๐๕๕	๖๘๐,๒๖๒,๐๓๓	๓๙๘,๗๓๓,๔๑๕	๔๙๖,๓๘๙,๖๒๖
๒๕๗๖	๕๔๖,๔๓๒,๐๕๕	๖๘๐,๒๖๒,๐๓๓	๓๙๘,๗๓๓,๔๑๕	๔๙๖,๓๘๙,๖๒๖
๒๕๗๗	๕๔๖,๔๓๒,๐๕๕	๗๔๘,๒๘๘,๒๓๗	๓๙๘,๗๓๓,๔๑๕	๕๔๖,๐๒๘,๕๘๙
๒๕๗๘	๕๔๖,๔๓๒,๐๕๕	๗๔๘,๒๘๘,๒๓๗	๓๙๘,๗๓๓,๔๑๕	๕๔๖,๐๒๘,๕๘๙
๒๕๗๙	๕๔๖,๔๓๒,๐๕๕	๗๔๘,๒๘๘,๒๓๗	๓๙๘,๗๓๓,๔๑๕	๕๔๖,๐๒๘,๕๘๙
๒๕๘๐	๕๔๖,๔๓๒,๐๕๕	๘๒๓,๑๑๗,๐๖๐	๓๙๘,๗๓๓,๔๑๕	๖๐๐,๖๓๑,๔๔๘
๒๕๘๑	๕๔๖,๔๓๒,๐๕๕	๘๒๓,๑๑๗,๐๖๐	๓๙๘,๗๓๓,๔๑๕	๖๐๐,๖๓๑,๔๔๘
๒๕๘๒	๕๔๖,๔๓๒,๐๕๕	๘๒๓,๑๑๗,๐๖๐	๓๙๘,๗๓๓,๔๑๕	๖๐๐,๖๓๑,๔๔๘
๒๕๘๓	๕๔๖,๔๓๒,๐๕๕	๙๐๕,๔๒๘,๗๖๖	๓๙๘,๗๓๓,๔๑๕	๖๖๐,๖๙๔,๕๙๒
๒๕๘๔	๕๔๖,๔๓๒,๐๕๕	๙๐๕,๔๒๘,๗๖๖	๓๙๘,๗๓๓,๔๑๕	๖๖๐,๖๙๔,๕๙๒
๒๕๘๕	๕๔๖,๔๓๒,๐๕๕	๙๐๕,๔๒๘,๗๖๖	๓๙๘,๗๓๓,๔๑๕	๖๖๐,๖๙๔,๕๙๒
รวม	๑๙,๓๕๕,๖๙๐,๕๕๙	๒๑,๓๒๑,๑๗๒,๖๘๑	๑๔,๑๒๓,๑๘๖,๕๗๓	๑๕,๕๕๘,๑๓๕,๕๗๕

หมายเหตุ : ๑. ผลตอบแทนตามร่างสัญญาร่วมลงทุน มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ ปี ๒๕๖๕ ที่ประมาณ ๑๒,๐๐๐ ล้านบาท และใช้อัตราคิดลดที่ร้อยละ ๕ ตามเกณฑ์ของกรมธนารักษ์ ในการคำนวณหาค่าเช่ารายปี

๒. ผลตอบแทนตามผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการฯ มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ ปี ๒๕๖๕ ที่ประมาณ ๘,๗๕๖ ล้านบาท และใช้อัตราคิดลดที่ร้อยละ ๕ ตามเกณฑ์ของกรมธนารักษ์ ในการคำนวณหาค่าเช่ารายปี

๕.๓ สำนักงานอัยการสูงสุดได้ตรวจพิจารณาร่างสัญญาร่วมลงทุนแล้วเห็นว่าร่างสัญญานี้เป็นร่างสัญญาซึ่งคณะกรรมการคัดเลือกตามมาตรา ๓๕ ได้ดำเนินการเจรจากับบริษัท ไทยออยล์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นคู่สัญญาแล้ว และเนื้อหาของร่างสัญญาดังกล่าวโดยส่วนใหญ่มีความรอบรอบและรัดกุมดีแล้ว แต่อย่างไรก็ดี ยังมีเงื่อนไขบางประการที่สำนักงานอัยการสูงสุดเห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อให้เกิดความรอบคอบและรัดกุมยิ่งขึ้นและให้เกิดความสอดคล้องกันของสัญญา จึงได้พิมพ์ร่างขึ้นใหม่ ทั้งนี้ สำนักงานอัยการสูงสุดมีข้อสังเกต ดังนี้

(๑) ในร่างสัญญานี้ได้กำหนดระยะเวลาต่างๆ ให้ฝ่ายผู้เช่าต้องปฏิบัติ เช่น การรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้าง อุปกรณ์ต่างๆ ภายในเวลา ๓๐ วัน เช่นที่ปรากฏในร่างสัญญาข้อ ๑๗.๔.๑ (ก) (๒) , ข้อ ๑๗.๔.๑ (ข) (๒) หรือการระงับข้อพิพาทภายใน ๓๐ วัน ตามร่างสัญญาข้อ ๒๒ เห็นว่า ระยะเวลา ๓๐ วันตามที่กำหนดไว้ คู่สัญญาควรได้ร่วมกันพิจารณาทบทวนว่าสามารถปฏิบัติได้ทันกำหนดเวลาหรือไม่ อย่างไร

/ (๒) ก่อนลงนาม...

(๒) ก่อนลงนามสัญญานี้ กรมธนารักษ์ควรตรวจสอบเอกสารแนบท้ายสัญญาต่างๆ ซึ่งเป็นเอกสารทางเทคนิคและเอกสารทางการเงินให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นไปตามความประสงค์ของกรมธนารักษ์และผลการเจรจาของคู่สัญญา

๕.๔ กรมธนารักษ์ได้แจ้งให้บริษัท ไทยออยล์ จำกัด (มหาชน) พิจารณาร่างสัญญาที่สำนักงานอัยการสูงสุดยกร่างขึ้นใหม่ และข้อสังเกตของสำนักงานอัยการสูงสุด ซึ่งบริษัทฯ แจ้งว่าได้พิจารณาร่างสัญญาร่วมลงทุนและข้อสังเกตของสำนักงานอัยการสูงสุดแล้ว ไม่ขัดข้องในหลักการกับร่างสัญญาร่วมลงทุนฉบับที่ผ่านการตรวจพิจารณาจากสำนักงานอัยการสูงสุดดังกล่าว และบริษัทฯ มีความเห็นต่อข้อสังเกตของสำนักงานอัยการสูงสุด ดังนี้

(๑) การกำหนดระยะเวลาในการรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้าง อุปกรณ์ต่างๆ ภายในระยะเวลา ๓๐ วัน ตามที่ปรากฏในร่างสัญญาร่วมลงทุนข้อ ๑๗.๔.๑ (ก) (๒) และ ข้อ ๑๗.๔.๑ (ข) (๒) หรือการระงับข้อพิพาทภายใน ๓๐ วัน ตามร่างสัญญาร่วมลงทุนข้อ ๒๒ (การระงับข้อพิพาท) นั้น บริษัทฯ ไม่มีความประสงค์ที่จะปรับแก้ไขเพิ่มเติม อย่างไรก็ตามหากบริษัทฯ มีความจำเป็นหรือเหตุสุดวิสัยใดๆ ที่อาจต้องขยายระยะเวลาต่างๆ ที่กำหนดไว้ในข้อสัญญาร่วมลงทุนแล้ว บริษัทฯ อาจต้องขอความกรุณาจากกรมธนารักษ์ในการพิจารณาผ่อนผันการดำเนินการใดภายใต้กำหนดระยะเวลาดังกล่าวให้กับบริษัทฯ หรือหาทางออกอื่นที่เหมาะสมให้กับบริษัทฯ เป็นรายการนี้ไป

(๒) เมื่อกรมธนารักษ์ได้จัดเตรียมรายละเอียดและเอกสารแนบท้ายสัญญาของร่างสัญญาร่วมลงทุนแล้วเสร็จ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะขอร่วมในการพิจารณาร่างสัญญาร่วมลงทุนที่มีรายละเอียดดังกล่าวแล้วก่อนลงนามในสัญญาร่วมลงทุน เพื่อให้มีความถูกต้องครบถ้วนและเป็นไปตามความประสงค์ของกรมธนารักษ์และผลการเจรจาของคู่สัญญาตามข้อสังเกตของสำนักงานอัยการสูงสุด

๖. ความเห็นของกระทรวงการคลัง

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้วเห็นว่า ผลประโยชน์ตอบแทนที่กรมธนารักษ์จะได้รับจริงตามร่างสัญญาร่วมลงทุนสูงกว่าผลประโยชน์ตอบแทนในการเช่าที่ราชพัสดุฯ ตามผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนตามราคาตลาดแล้ว อีกทั้งยังใกล้เคียงกับมูลค่าทรัพย์สิน (Freehold) ตามสมมติฐานที่จะใช้ประโยชน์เป็นโรงกลั่นน้ำมันต่อเนื่อง ณ ปี พ.ศ. ๒๕๖๕ ซึ่งมีมูลค่า ๑๓,๔๙๑,๗๐๐,๐๐๐ บาท และการจัดให้บริษัท ไทยออยล์ จำกัด (มหาชน) เช่าที่ราชพัสดุฯ อย่างต่อเนื่องจะทำให้เกิดความมั่นคงทางด้านพลังงานและระบบเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งสอดคล้องกับมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๕๔ ที่ได้ให้ความเห็นชอบแนวทางการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุฯ ตามนัยมาตรา ๔๘ แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนฯ พ.ศ. ๒๕๕๖ โดยให้บริษัทฯ ซึ่งเป็นเอกชนรายเดิมเช่าเพื่อดำเนินกิจการโรงกลั่นน้ำมันเป็นระยะเวลา ๓๐ ปี อีกทั้งคณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐได้มีมติในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๖๐ อนุมัติให้โครงการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุฯ คัดเลือกเอกชนโดยไม่ใช้วิธีประมูล ตามมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนฯ พ.ศ. ๒๕๕๖ ดังนั้น เมื่อ สคร. ได้เสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ตามนัยมาตรา ๔๐ (๑) ว่าเห็นชอบผลการคัดเลือกเอกชนของคณะกรรมการคัดเลือกฯ ตามนัยมาตรา ๔๐ (๑) และบริษัทฯ ไม่ขัดข้องในหลักการกับร่างสัญญาร่วมลงทุนที่ผ่านการตรวจพิจารณาจากสำนักงานอัยการสูงสุด ตามนัยมาตรา ๔๐ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนฯ พ.ศ. ๒๕๕๖ แล้ว จึงเห็นสมควรเสนอให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบผลการคัดเลือกเอกชนและร่างสัญญาร่วมลงทุน ตามนัยมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติ การให้เอกชนร่วมลงทุนฯ พ.ศ. ๒๕๕๖ โดยให้กรมธนารักษ์ดำเนินการให้เป็นไปตามความเห็นของ สคร. และข้อสังเกตของสำนักงานอัยการสูงสุดต่อไปด้วย

๗. ข้อเสนอของส่วนราชการ

ขอให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบ

๗.๑ ผลการคัดเลือก โดยการให้เอกชนรายเดิม คือ บริษัท ไทยออยล์ จำกัด (มหาชน) เข้าที่ราชพัสดุบริเวณถนนสุขุมวิท ตำบลบางพระและตำบลทุ่งสุขลา อำเภอสรรีราชา จังหวัดชลบุรี เพื่อดำเนินกิจการโรงกลั่นน้ำมันเป็นระยะเวลา ๓๐ ปี โดยชำระผลประโยชน์ตอบแทนการเข้าที่ราชพัสดุ ซึ่งมีมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๖๕ รวมทั้งสิ้น ๑๒,๐๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท ดังนี้

(๑) ค่าเช่าล่วงหน้า (Upfront Fee) ณ วันที่ทำสัญญาร่วมลงทุน (ปี พ.ศ. ๒๕๖๑) จำนวน ๒,๙๖๑,๗๒๘,๙๐๙ บาท

(๒) ค่าเช่ารายปีตลอดอายุสัญญา ๓๐ ปี ดังนี้

ปี พ.ศ.	ผลประโยชน์ตอบแทน (บาท/ปี)
๒๕๖๖ - ๒๕๖๘	๓๘๓,๙๙๐,๑๘๓
๒๕๖๙ - ๒๕๗๑	๔๒๒,๓๘๙,๒๐๒
๒๕๗๒ - ๒๕๗๔	๔๖๔,๖๒๘,๑๒๒
๒๕๗๕ - ๒๕๗๗	๕๑๑,๐๙๐,๙๓๔
๒๕๗๘ - ๒๕๘๐	๕๖๒,๒๐๐,๐๒๗
๒๕๘๑ - ๒๕๘๓	๖๑๘,๔๒๐,๐๓๐
๒๕๘๔ - ๒๕๘๖	๖๘๐,๒๖๒,๐๓๓
๒๕๘๗ - ๒๕๘๙	๗๔๘,๒๘๘,๒๓๗
๒๕๙๐ - ๒๕๙๒	๘๒๓,๑๑๗,๐๖๐
๒๕๙๓ - ๒๕๙๕	๙๐๕,๔๒๘,๗๖๖

(๓) ให้กรมธนารักษ์กำกับให้บริษัทฯ ดำเนินการให้เป็นไปข้อเสนอแผนการลงทุน และปรับเพิ่มค่าเช่าและหรือกำหนดผลตอบแทนเพิ่มเติมในกรณีที่บริษัทฯ ประกอบธุรกิจหรือกิจการอื่นๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงกลั่นน้ำมันตามเงื่อนไขของร่างสัญญาร่วมลงทุน ตามความเห็นของ สคร. ต่อไป

๗.๒ ร่างสัญญาร่วมลงทุน ที่ผ่านการตรวจพิจารณาจากสำนักงานอัยการสูงสุด ทั้งนี้ ก่อนลงนามในสัญญาร่วมลงทุนให้กรมธนารักษ์ตรวจสอบเอกสารแนบท้ายสัญญาต่างๆ ให้ถูกต้องครบถ้วน และเป็นไปตามความประสงค์ของกรมธนารักษ์และผลการเจรจาของคู่สัญญาตามข้อสังเกตของสำนักงานอัยการสูงสุดต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิสุทธิ ศรีสุพรรณ)

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ รักษาการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

กรมธนารักษ์

กองบริหารที่ราชพัสดุภูมิภาค

โทร. ๐ ๒๒๙๘ ๕๓๖๓

โทรสาร ๐ ๒๒๗๐ ๑๘๙๐