



➔ เจาะดิวตี้ฟรี (ต่อจากหน้า 1)

ขณะที่การแข่งขันมีแวเดือด คำนวณชัดหลังประมูลคราวนี้มีโอกาสปรับราคา AOT เพิ่มขึ้นอีก 9 บาท จากเป้าปัจจุบัน 80 บาท

บริษัท การท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) หรือ AOT เข้าขายเป็นหน่วยงานภาครัฐที่จะได้ประโยชน์สูงสุดจากการเปิดประมูลสัมปทานพื้นที่เชิงพาณิชย์ในสนามบิน หลังจากที่มีการประมูลชิงสัมปทานจากภาครัฐก่อนหน้านี้ทั้งแหล่งสัมปทานปิโตรเลียมบงกช-เอราวัณ และ รถไฟฟ้าความเร็วสูง 3 สนามบิน ภาคเอกชนต่างใจป้ำให้ผลประโยชน์ที่มากเกินคาด

"นี่คือเทรนด์ที่เกิดขึ้นในปัจจุบันนี้รัฐได้ประโยชน์จากการเปิดประมูล อย่าง ปตท.สผ. ใครจะคาดคิดว่าจะให้ราคาขายก๊าซลงทุนที่ 116 บาทต่อล้านบีทียู จากเดิม 200 บาทต่อล้านบีทียู หรือการประมูลรถไฟฟ้าความเร็วสูง 3 สนามบินที่

CP ได้ก็ถือว่าเป็นประโยชน์ต่อรัฐ และการเปิดประมูลดิวตี้ฟรี และพื้นที่เชิงพาณิชย์ของ AOT ก็มีโอกาจะเป็นเช่นนั้นเหมือนกัน คือรัฐได้ประโยชน์สูงสุด"

นายธีระวุฒิ กานต์นิภากุล ผู้อำนวยการ Equity Derivative บริษัทหลักทรัพย์ CGS-CIMB กล่าว

นาย นิตินัย ศิริสมรรถการ กรรมการผู้อำนวยการใหญ่ AOT คาดว่า ฝ่ายบริหาร ทอท.จะเสนอหลักเกณฑ์การประกวดราคา (ทีโออาร์) พื้นที่เชิงพาณิชย์ ซึ่งมีทั้งร้านค้าปลอดภาษี (ดิวตี้ฟรี) และพื้นที่ค้าปลีก

ในท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ต่อคณะกรรมการบริษัทได้ในเดือน มกราคม 2562 และคาดว่าจะรวมการประกวดราคาพื้นที่เชิงพาณิชย์ในท่าอากาศยานภูเก็ต ท่าอากาศยานหาดใหญ่และท่าอากาศยานเชียงใหม่มาอยู่ในสัญญาเดียวกัน โดยตั้งเป้าหาผู้ชนะประมูลภายใน 3-6 เดือน

สำหรับทีโออาร์จะใช้พื้นที่สัมปทานที่อาคารผู้โดยสารหลังที่ 1 ที่มีพื้นที่เชิงพาณิชย์ ทั้งร้านค้า ดิวตี้ฟรี และร้านค้าปลีก รวม 2.5 หนึ่งตารางเมตร และพื้นที่อาคารเทียบเครื่องบิน (Sattelite 1) มีพื้นที่เชิงพาณิชย์ประมาณเกือบ 2.4 หนึ่งตารางเมตร โดยในส่วนของสนามบินสุวรรณภูมินั้น ปัจจุบันกลุ่มคิงเพาเวอร์เป็นผู้ได้รับสัมปทานดิวตี้ฟรีและสิ้นสุดสัญญาในวันที่ 27 กันยายน 2563

นี้ยังไม่รวมกับพื้นที่ในสนามบินอื่นๆ ที่จะประมูลในคราวเดียวกัน ซึ่งประเมินกันว่าจะมีพื้นที่ในประมูลถึงหลักแสนตารางเมตรเลยทีเดียว

นายธีระวุฒิ กล่าวว่า การแข่งขันครั้งนี้จะรุนแรงพอสมควร เนื่องจากกลุ่ม CP ซึ่งได้รถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบินไปแล้ว อาจจะมีความต้องการพื้นที่เชิงพาณิชย์เพื่อเชื่อมโยงด้วย ซึ่งถ้าเป็นเช่นนั้นต้องให้ตัวเลขผลตอบแทนที่สูง ดังนั้นในการแข่งขันของคิงเพาเวอร์ก็ต้องให้ผลตอบแทนที่สูงตาม หากยังรักษารฐานที่มั่น

ปัจจุบันคิงเพาเวอร์ให้ผลตอบแทนค่าธรรมเนียมสัมปทานร้านค้าปลอดภาษีราว 15-20% ซึ่งต่ำกว่าค่าเฉลี่ยทั่วโลกที่อยู่ราว 30-40% โดย AOT มีรายได้ส่วนนี้จากคิงเพาเวอร์ราว 2,000 ล้านบาทต่อปี

นายธีระวุฒิ ลองคำนวณคร่าวๆ หากผลตอบแทนของ AOT เพิ่มขึ้นจาก 2,000 ล้านบาท เป็น 6,000 ล้านบาท มีส่วนต่างเพิ่มขึ้น 4,000 ล้าน

บาท จะมีมูลค่าเพิ่มต่อ AOT อีก 9 บาท แต่เบื้องต้นประเมินราคาเหมาะสมไว้ก่อน 80 บาท

ซึ่งโดยทิศทาง AOT ต้องการดำเนินการตามทิศทางของสนามบินทั่วโลก ซึ่งเฉลี่ยมีรายได้ส่วนใหญ่จากรายได้ที่ไม่ใช่ธุรกิจการบินราว 55% มากกว่ารายได้ธุรกิจการบินที่มีสัดส่วน 45% แต่ปัจจุบัน AOT มีสัดส่วนรายได้จากธุรกิจไม่ใช่การบินเพียง 30% รายได้จากธุรกิจการบิน 70% ซึ่งก็จะมีการปรับตรงนี้

ขณะเดียวกันถ้าพิจารณาไปถึงโครงการเปิดให้เอกชนพัฒนาร้านค้าปลอดภาษีอากภายในสนามบิน อุตะมาของกระทรวงคมนาคม พื้นที่ 2,000 ตร.ม. อายุสัมปทาน 10 ปี ซึ่งได้ตัวผู้ชนะคือ บริษัท คิงเพาเวอร์ ดิวตี้ฟรี จำกัด เอาชนะผู้ยื่นประมูลอีก 3 รายประกอบด้วย 1. Central DFS Consortium 2. ลีตเต้ ดิวตี้ฟรี (ประเทศไทย) 3.บางกอก แอร์เวย์ส โฮลดิ้ง โดยผู้ชนะการประมูลได้เสนอผลตอบแทนขั้นต่ำ 233 ล้านบาท

หากนำมาเทียบบัญญัติไตรยางค์ง่ายๆ นั้นหมายความว่าในพื้นที่ 2,000 ตร.ม.จ่าย 233 ล้านบาท ถ้าพื้นที่ 100,000 ตร.ม. ก็มีโอกาที่จะจ่ายถึง 11,650 ล้านบาท

แม้จะนำมาเป็นหลักเกณฑ์ไม่ได้ แต่การสู้ของคิงเพาเวอร์ที่สนามบินอุตะมาบ่งบอกว่า คิงเพาเวอร์พร้อมจ่ายเพื่อสัมปทานครั้งนี้ และ AOT ก็มีโอกาที่จะได้ผลประโยชน์ที่น่าพอใจไม่น้อย ☺