

การรถไฟฟ้าอุ้ม'เซ็นทรัล' โควิดชดเชยธุรกิจโรงแรมหัวหิน

กรุงเทพธุรกิจ ● โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า หัวหิน หรือชื่อเดิมว่า “โรงแรมรถไฟหัวหิน” ขณะนี้คงต้องจับตาดูว่าจะมีทิศทางดำเนินงานอย่างไร ภายหลังกณะกรรมการ (บอร์ด) การรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) ได้เห็นชอบให้บริษัท เซ็นทรัลหัวหินปรีซอร์ส จำกัด ถู้อสัญญาเช่าอีกเพียง 6 เดือน หลังจากสัญญาเช่าในปัจจุบันกำลังจะหมดลงในวันที่ 15 พ.ค.นี้

แหล่งข่าวจาก ร.ฟ.ท.เผยว่า การประชุมบอร์ดเมื่อวันที่ 23 เม.ย.ที่ผ่านมา ได้เห็นชอบ

โดยมีเงื่อนไขกำหนดจ่ายผลตอบแทนเป็นเอกชนจะจ่ายผลตอบแทนให้ ร.ฟ.ท. ต่อเมื่อผลการดำเนินงานในปีนั้นมียกก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ (EBITDA) เป็นบวกให้นำกำไรส่วนดังกล่าวมาแบ่งจ่ายเป็นค่าเช่าแก่ ร.ฟ.ท. แต่หากปีนั้นผลการดำเนินงานติดลบ ไม่ต้องแบ่งจ่ายผลตอบแทนแก่ ร.ฟ.ท.

“สัญญาเช่าพื้นที่นี้ไม่เหมือนทั่วไป มีค่าดูแลสถานที่ ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าบำรุงด้านต่างๆ หากจะยกเลิกสัญญา การ

พิจารณาแนวทางการบริหารพื้นที่ส่วนนี้ต่อ ซึ่งมีแนวโน้มว่าจะเปิดประมูลจัดหาเอกชนเข้าบริหาร โดยก่อนหน้านี้เคยมีการประเมินว่าผลตอบแทนของที่ดินหัวหิน ร.ฟ.ท.จะมีรายได้เฉลี่ยปีละ 297 ล้านบาท หรือเดือนละ 24 ล้านบาท คิดเป็นอัตราค่าเช่ารวมตลอด 30 ปี ไม่ต่ำกว่า 5,727 ล้านบาท

สำหรับสัญญาเช่า 2 ปี ที่ ร.ฟ.ท.และกลุ่มเซ็นทรัลเป็นคู่สัญญาในปัจจุบันนั้น เป็นผลจากมติ บอร์ด ร.ฟ.ท.เมื่อวันที่ 18 มิ.ย.2563 ได้อนุมัติต่อสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว เนื้อที่ 71.65 ไร่ กับบริษัท เซ็นทรัลหัวหินปรีซอร์ส จำกัด เป็นเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ 15 พ.ค.2563-15 พ.ค. 2565 หลังจากที่ก่อนหน้านี้ได้ต่อสัญญาเช่าให้ชั่วคราวไปแล้วหนึ่งครั้ง ต่อเนื่องจากสัญญาเดิมสิ้นสุดเมื่อวันที่ 15 พ.ค.2562 เป็นเวลา 1 ปี

โดยบอร์ดได้อนุมัติให้กลุ่มเซ็นทรัลต่อสัญญา ภายใต้เงื่อนไขสัญญาเช่าปีแรก (พ.ค.2563-พ.ค.2564) ค่าเช่าอยู่ที่ 108.15 ล้านบาท และมีสิทธิเจรจา หากต้องการต่อสัญญาในปีที่ 2 (พ.ค.2564-พ.ค.2565) ค่าเช่าจะปรับเพิ่มอีก 5% หรืออยู่ที่ประมาณ 113.55 ล้านบาทซึ่งถือว่าเพิ่มขึ้นจากเดิมอย่างมาก เนื่องจากตามสัญญาเดิม ร.ฟ.ท.ได้รับค่าเช่าเพียง 6.8 ล้านบาทต่อปี หรือ 5.6 แสนบาทต่อเดือน

แหล่งข่าวกล่าวด้วยว่า ปัจจุบัน ร.ฟ.ท.กำหนดมาตรฐานลดค่าเช่าสำหรับกลุ่มธุรกิจโรงแรมในอัตรา 50% อยู่แล้ว โดยปัจจุบันกลุ่มเซ็นทรัลเสียค่าเช่าเฉลี่ยเดือนละ 9 ล้านบาท ขณะที่รายได้ปัจจุบันไม่ถึงเดือนละ 2 ล้านบาท

ทั้งนี้ ยืนยันว่าในการประชุมบอร์ดครั้งล่าสุด กลุ่มเซ็นทรัลไม่ได้มีข้อเสนอขอปรับลดค่าเช่าเพิ่มเติมในปีที่ 2 แต่เป็นการเจรจาถึงผลกระทบจากโควิด-19 ทำให้ขอยกเลิกสัญญาแม้จะยังมีสิทธิต่ออายุการเช่าอีก 1 ปี ท้ายที่สุดจึงเป็นทางออกที่ยอมรับได้ทั้งสองฝ่ายทำข้อเสนอแบ่งรายได้ 6 เดือน



การเจรจาระหว่าง ร.ฟ.ท.กับกลุ่มเซ็นทรัลเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ดิน อาคารและทรัพย์สินของโรงแรมหัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์ หรือโรงแรมเซ็นทารา หัวหิน เนื่องจากสัญญาที่มีร่วมกันในปัจจุบันกำลังจะครบกำหนด 1 ปี ตามเงื่อนไขจึงต้องเจรจาสัญญาร่วมกันอีกครั้ง

อย่างไรก็ดี ผลการเจรจาทางกลุ่มเซ็นทรัลมีข้อสรุปไม่ขอต่อสัญญาตามสิทธิที่สามารถต่อได้อีก 1 ปี ส่งผลให้สัญญาที่มีร่วมกันกับ ร.ฟ.ท.ถือเป็นอันสิ้นสุด แต่เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวมีสิ่งปลูกสร้างที่ต้องบำรุงรักษา อีกทั้งสถานการณ์ในปัจจุบันยังไม่เอื้ออำนวยต่อการเปิดประมูลหาเอกชนเข้าบริหารใหม่ ร.ฟ.ท.และกลุ่มเซ็นทรัลจึงเจรจาได้ข้อยุติใช้แนวทางให้กลุ่มเซ็นทรัลถือสัญญาชั่วคราว 6 เดือน นับจากวันที่ 15 พ.ค.2564

รถไฟฯ จะต้องเสียค่าบำรุงสิ่งปลูกสร้าง และเมื่อไม่มีการพัฒนาที่ดินก็ต้องเสียภาษีที่ดินด้วย”

แหล่งข่าวยังกล่าวอีกว่าการเจรจาระหว่าง ร.ฟ.ท.กับกลุ่มเซ็นทรัลได้ข้อยุติอยู่ที่ถือสัญญาเช่าชั่วคราวเป็นเวลา 6 เดือน เป็นข้อตกลงที่เกิดประโยชน์กับทั้งสองฝ่าย เพราะขณะนี้การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 กระทบกับอุตสาหกรรมทุกรูปแบบ ธุรกิจโรงแรมเป็นธุรกิจที่ไม่มีรายได้ และแม้ว่า ร.ฟ.ท.จะมีแผนพัฒนาที่ดินส่วนนี้ ปัจจุบันก็มีความเสี่ยงหากจะเปิดประมูลหาเอกชนรายใหม่ เพราะสถานการณ์เช่นนี้อาจไม่มีเอกชนสนใจลงทุน

อย่างไรก็ดี หลังจากครบกำหนดสัญญาชั่วคราว 6 เดือนแล้ว ร.ฟ.ท.จะ