

เปิดแผน "เอสอาร์ที แอสเสท"

● บริหารที่ดิน 3.8 หมื่นไร่ โกยรายได้ 1.2 แสนล้าน

“ศักดิ์สยาม” เคาะแผนบริหารบริษัทเอสอาร์ทีแอสเสท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทลูก รฟท. บริหารจัดการมรดกเจ้าคุณปู่ 3.8 หมื่นไร่ ให้มีรายได้สะสมภายใน 10 ปี รวม 1.2 แสนล้านบาทเตรียมเปิดประมูลหามือดีมาบริหารที่ดิน 3 แปลงใหญ่ พร้อมหาช่องซื้อที่ดิน-ลงทุนร่วมเอกชนเพิ่มเติม

นายศักดิ์สยาม ชิดชอบ รมว.คมนาคม เปิดเผยความคืบหน้าการจัดตั้งบริษัทเอสอาร์ทีแอสเสท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทลูกของการรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) ที่ตั้งขึ้นมาเพื่อบริหารสินทรัพย์และที่ดินของ รฟท.ที่จะมีการรับโอนมาบริหาร รวม 38,469 ไร่ ว่าได้สั่งการให้เอสอาร์ทีแอสเสทไปจัดทำแผนเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหาร เพื่อสร้างความแตกต่างจากการบริหารเดิมของ รฟท. เช่น ข้อจำกัดในเรื่องกฎระเบียบต่างๆ ความคล่องตัวในการบริหาร รวมถึงการมีเครื่องมือในการช่วยให้บริษัทลูกเกิดประสิทธิภาพเทียบเท่ากับบริษัทเอกชน โดยเฉพาะขอให้ศึกษาโมเดลของประเทศญี่ปุ่นที่มีการจัดตั้งบริษัทลูกขึ้นมาบริหารสินทรัพย์ จนประสบความสำเร็จเป็นอย่างมาก.

● เปิด 5 แผนงานสร้างรายได้

ที่สำคัญยังให้จัดทำแผนธุรกิจที่ต้องดำเนินการในระยะต้น ระยะกลาง ระยะยาว รวมถึงคัดเลือกบางโครงการที่สามารถที่เห็นผลได้เร็ว เพื่อมาทำเป็นแผนควิกวิน (แผนที่จะดำเนินการให้สำเร็จภายในระยะเวลาสั้นๆ) ที่ในแผนต้องระบุให้ได้ว่าสร้างรายได้จากช่องทางใดตลอดจนเข้าไปแก้ไขข้อจำกัดในที่ดิน เช่น ที่ดินบางแปลงที่มีหน่วยงานรัฐของใช้งานอยู่ หรือมีผู้บุกรุก

ทั้งนี้ ในการประชุมร่วมระหว่าง รฟท. และเอสอาร์ที แอสเสท ได้ข้อสรุปว่าจะมีการจัดทำแผนการสร้างรายได้ให้กับ รฟท. ด้วยการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารจัดการสัญญาเช่า จำนวน 5 แนวทาง ประกอบด้วย 1.การบริหารสัญญาเช่าที่ได้รับมอบจากรฟท. จำนวนสัญญารวม 12,934 สัญญา มูลค่า 3,182 ล้านบาท 2.การจัดหาผู้ลงทุนมาพัฒนาโครงการบนที่ดินของ รฟท.

3.การเช่าพื้นที่จากรฟท. เพื่อนำมาพัฒนาด้วยตัวเอง ในการสร้างการเติบโตในระยะยาว 4.การซื้อหรือเช่าที่ดินจากบุคคลภายนอกมาพัฒนาหรือการร่วมทุน เช่น การซื้อที่ดินเอกชนที่ติดกับ รฟท. ซึ่งเป็นที่ติดบอดเมื่อพัฒนาแล้วจะมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นและ 5.ธุรกิจบริการอื่นๆที่เกี่ยวข้องและเป็น



ประโยชน์ เช่น การร่วมทุนกับบริษัท ที่มีความเชี่ยวชาญในแต่ละด้าน

● ชู “ญี่ปุ่น” ต้นแบบการบริหารจัดการ

สำหรับแนวทางการดำเนินงานของเอสอาร์ที แอสเสท ได้มีการศึกษาโมเดลของบริษัทต่างๆ ในหลายๆ ประเทศที่ประสบความสำเร็จ เช่น จากกลุ่มธุรกิจเจอาร์คิว ของประเทศญี่ปุ่น ที่ไม่ได้มีเฉพาะการบริหารสินทรัพย์ แต่ยังมีการศึกษาเข้าไปลงทุนในบริษัทรายย่อย

“มั่นใจแผนบริหารสินทรัพย์ 5 ด้าน จะสร้างรายได้ 10 ปี รวม 1.2 แสนล้านบาท เพื่อล้างการขาดทุนของ รฟท. ได้อย่างแน่นอน”

ต่างๆด้วย เช่น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม อาคารจอดรถ ห้างสรรพสินค้า โรงแรม ซึ่งเอสอาร์ที แอสเสท ก็มีแนวทาง

ไทยรัฐ Thai Rath Circulation: 800,000 Ad Rate: 1,100	Section: First Section/ข่าวเศรษฐกิจไทยรัฐ						
	วันที่: พุธที่ 1 กรกฎาคม 2564						
	ปีที่: 72		ฉบับที่: 23172		หน้า: 8(บน)		
	Col.Inch: 91.05		Ad Value: 100,155		PRValue (x3): 300,465		
	หัวข้อข่าว: เปิดแผน "เอสอาร์ที แอสเสท"						
						คลิป: ขาว-ดำ	

ในลักษณะนี้เช่นกัน

“ผมได้กำชับให้เอสอาร์ที แอสเสท จัดทำแผนควิกวินในการสร้างรายได้ระยะสั้น ด้วยการเน้นบริหารสัญญาเช่าให้มีการจ่ายค่าเช่าสม่ำเสมอ, พิจารณาต่อสัญญาเช่าที่ดินที่กำลังจะหมดอายุ 2,977 สัญญา, หาผู้เช่ารายใหม่เพิ่มเติมเพื่อให้ได้รับค่าเช่าที่ดีขึ้น ที่สำคัญให้เร่งหาผู้ลงทุนเข้ามาลงทุนในที่ดินของ รฟท. เพราะมีโครงการสำคัญๆที่รอการลงทุน เช่น ที่ดินแปลงใหญ่ของโรงแรมหัวหินและสนามกอล์ฟหัวหินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ รวมถึงที่ดิน 3 แปลงใหญ่มูลค่ารวม 34,000 ล้านบาท ได้แก่ โครงการพัฒนาพื้นที่ นิคมรถไฟกิโลเมตร 11 (กม.11) เชียงพาณิชย์ 359 ไร่ มูลค่า 17,424 ล้านบาท โครงการพัฒนาพื้นที่สถานีแม่น้ำ 278 ไร่ มูลค่า 13,320 ล้านบาท โครงการพัฒนาพื้นที่สถานีกลางบางซื่อ เชียงพาณิชย์โซนเอ 32 ไร่ มูลค่า 3,853 ล้านบาท”

ขณะเดียวกัน ยังมีแผนเช่าพื้นที่ รฟท.มาพัฒนาเอง เช่น ตลาดนัดสวนจตุจักร, แปลงรัชดาอาร์ชีเอและที่ดินสถานีธนบุรี คลองสาน แปลงบางซื่อแปลงเอ รวมถึงการซื้อ หรือเช่าซื้อที่ดินจากเอกชนมาเพิ่มเติม โดยเบื้องต้นได้พิจารณาที่ดินตามอดีตอัยสภภาพในย่านศูนย์กลางธุรกิจที่ติดกับที่ดินของ รฟท. เช่น ย่านรัชดา พระรามเก้าอาร์ชีเอ คลองตัน รามคำแหง เพราะหาซื้อมาแล้วจะช่วยเพิ่มมูลค่าให้กับทรัพย์สินได้อีกมาก ส่วนแหล่งเงินทุนมีทางเลือกให้ใช้หลายทาง เช่น การแปลงรายได้ในอนาคตเป็นหุ้น หรือการออกหุ้นกู้ เป็นต้น.

● วาดฝันสร้างรายได้สะสม 1.2 แสนล้าน

แผนการเข้าไปร่วมลงทุนกับเอกชนเอสอาร์ที แอสเสท มีแผนเข้าร่วมลงทุนทั้งรูปแบบพีพีพี (การลงทุนระหว่างเอกชนกับภาครัฐ) รวมถึงการร่วมทุนเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับเอกชนอื่นๆ เช่น การถือหุ้นไม่เกิน 25% ถือหุ้นไม่เกิน 50% และถือหุ้นเกิน 50% ขั้นตอนเหล่านี้ต้องมีการปรับปรุงกฎหมายก่อน เช่น ข้อยกเว้นพระราชบัญญัติ (พ.ร.บ.) จัดซื้อจัดจ้างเฉพาะมาตรา 7 กิจกรรมเกี่ยวกับการพาณิชย์โดยตรง ข้อยกเว้น มาตรา 13 (2) แห่งพระราชบัญญัติแรงงานรัฐวิสาหกิจสัมพันธ์ พ.ศ.2543 ซึ่งอาจเป็นแผน

ในระยะถัดไป

คาดว่า การจัดตั้งบริษัทเอสอาร์ทีแอสเสท จำกัด จะช่วยให้ รฟท. มีรายได้และผลตอบแทนในการบริหารทรัพย์สินที่ดินเพิ่มสูงขึ้น และปีนี้อยู่ระหว่างการจัดตั้ง ก็จะมีรายได้ 3,070 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นในปีหน้าเป็น 3,834 ล้านบาท ส่วนระยะยาว 10 ปี คาดว่าจะทำได้ในปี 2574 เพิ่มขึ้นถึง 18,239 ล้านบาท รวมมีรายได้สะสมตลอด 10 ปี 124,000 ล้านบาท”

ข้อดีในการจัดตั้งเอสอาร์ที แอสเสท คือ จะทำให้ได้บุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญ มีการแบ่งโครงสร้างการบริหารงานชัดเจน มีความคล่องตัวสามารถเข้าไปแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นประโยชน์ต่อการสร้างรายได้ในการบริหารสินทรัพย์ให้ รฟท. ให้พ้นจากการขาดทุนได้อย่างยั่งยืน.