

6 การรถไฟฯ
เขย่าพอร์ตอสังหาฯ
ปลุกที่ดินทั่วไทย
3 แสนล้าน

การรถไฟฯเขย่าพอร์ตอสังหาฯ ปลุกที่ดินทั่วไทย 3 แสนล้าน

ขึ้นแท่นแลนด์ลอร์ด ให้เช่า-ลงทุน 3.9 หมื่นไร่

ไทม์ไลน์บริษัทลูกการรถไฟฯ "S.R.T. Asset"



ที่มา : ประชาชาติธุรกิจรวบรวม

นับถอยหลังเตรียมเปิดบริการ
รถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดง
"ตลิ่งชัน-บางซื่อ-รังสิต" ระยะทาง
41 กิโลเมตร 13 สถานี ภายในเดือน

กรกฎาคม 2564 นี้
เท่ากับนับถอยหลังเปิดบริการสถานี
รถไฟฟ้าใหญ่สุดในอาเซียน "สถานีกลาง
บางซื่อ" หรือ Bangsue Grand Station

ขนาด 298,200 ตารางเมตร ซึ่งเป็นหนึ่งใน
ในทรัพย์สินที่เปรียบเป็นเพชรเม็ดงาม
ของการรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.)
ภายใต้การบริหารของ "นิรคม มณีพันธ์"

ประชาชาติ ธุรกิจ Prachachat Turakij Circulation: 120,000 Ad Rate: 1,350	Section: First Section/พรีพเพอร์ติ วันที่: จันทร์ 21 - พุธ 23 มิถุนายน 2564 ปีที่: 44 ฉบับที่: 5368 หน้า: 1(ขวา), 6 Col.Inch: 137.72 Ad Value: 185,922 PRValue (x3): 557,766 คลิป: สีสี่ หัวข้อข่าว: การรถไฟเขย่าพอร์ตอสังหาฯ ปลุกที่ดินทั่วไทย 3 แสนล้าน
--	---

ผู้ว่าการ ร.ฟ.ท.คนปัจจุบันที่เพิ่งนั่งเก้าอี้ได้ 1 ปีเศษ เหลือเวลาอีก 3 ปีจึงจะครบเทอม

โดยทรัพย์สินที่ดินแปลงบางชื่อ 2,000 ไร่ ทาง ร.ฟ.ท.วางแผนเปิดประมูลล็อตใหญ่ 9 แปลงด้วยกัน ในขณะที่ยังมีทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ซึ่งถือเป็นทรัพย์สินประเภท non-core ของกิจการ ร.ฟ.ท. จำนวนกลม ๆ 39,000 ไร่ทั่วประเทศ เป็นชุมทรัพย์ก้อนมหึมาที่รอการพัฒนาในอนาคต

หนี้สะสม 1.66 แสนล้าน

ย้อนรอยงบประมาณทางการเงิน 3 ปี (2561-2563) พบว่า ณ สิ้นปีงบประมาณ 2561 ร.ฟ.ท.มีตัวเลขขาดทุนสะสม 135,004 ล้านบาท, งบประมาณปี 2562 ขาดทุนสะสมเป็น 158,702 ล้านบาท และงบประมาณปี 2563 ตัวเลขกระโดดขึ้นมาเป็น 166,127 ล้านบาท เรียกว่าไม่น้อยหน้าการบินไทยที่มีภาระขาดทุนสะสมแตะ 141,180 ล้านบาท

นำไปสู่ความพยายามในการล้างขาดทุนสะสมโดยมีหลักประกันที่จับต้องได้ก็คือทรัพย์สิน 39,000 ไร่ดังกล่าว ซึ่งทำให้สถานะของการรถไฟฯ ไม่ใช่เป็นเพียงรัฐวิสาหกิจสังกัดกระทรวงคมนาคมเพียงอย่างเดียว แต่ยังทรงความหมายในฐานะเป็น “แลนด์ลอร์ด” ระดับแถวหน้าของเมืองไทยอีกด้วย

ความเคลื่อนไหวเป็นรูปธรรมครั้งแรกเกิดขึ้นเมื่อได้มีมติคณะรัฐมนตรี วันที่ 29 กันยายน 2563 อนุมัติให้การรถไฟฯ จัดตั้งบริษัทลูกในชื่อ “บริษัท รถไฟพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด” หรือ “S.R.T. Asset” ทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท

ภารกิจและบทบาทหลัก S.R.T. Asset หรือชื่อเรียกไม่เป็นทางการว่า “ร.ฟ.ท.พรีพเพอร์ติ” จะสวมหมวกอีกใบในฐานะเป็นทั้งแลนด์ลอร์ดและดีเวลอปเปอร์ในการหยิบอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในมือ ไม่ว่าจะเป็นที่ดินเปล่า หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมาสร้างแหล่งรายได้ใหม่ให้การรถไฟฯ

“S.R.T. Asset” คือความหวังแผนสร้างรายได้ตามมติ ครม. ดังกล่าวจะมีรายได้ 3 ส่วนคือ 1.รายได้จากค่ารับจ้างบริหารสัญญาเช่าเดิม

15,270 สัญญา โดยสินทรัพย์ทั้งหมดยังคงเป็นของ ร.ฟ.ท.

2.รายได้จากการให้เช่าช่วง รวมทุน หรือพัฒนาที่ดินเดิมทั้งหมดอายุสัญญา และ 3.รายได้จากโครงการร่วมลงทุนกับเอกชนและการพัฒนาพื้นที่ดินเปล่าแปลงอื่น ๆ

นอกจากนี้อาจมีรายได้จากการขายกระแสเงินสดในอนาคตให้กับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือพรีพเพอร์ติฟันด์ นับเป็นวัตรกรรมการเงินที่ใช้กันอย่างแพร่หลายในโครงการเอกชน และเป็นแนวทางที่ S.R.T. Asset จะเดินต่อไปในภายภาคหน้า

ส่วนผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ประเมินผลตอบแทนเต็มแผน 30 ปี (อยู่ที่จะเริ่มนับ 1 ในปีไหน) อยู่ที่ 631,628 ล้านบาท หากทำได้จริงก็ฟันธงได้เลยว่าเป็นผลตอบแทนจำนวนมากเพียงพอที่จะนำมาล้างหนี้สินสะสมเกือบ 1.7 แสนล้านบาทในปัจจุบัน

เขย่าพอร์ตที่ดิน 3 แสนล้าน

ทั้งนี้ S.R.T. Asset มีที่ดินไม่ได้ใช้เพื่อการเดินรถ (non-core business) 38,469 ไร่ มูลค่า 300,000 ล้านบาท ปัจจุบันมีรายได้ผลตอบแทนจากการบริหารสินทรัพย์เพียงปีละ 2,400 ล้านบาท คิดเป็น 1% ของมูลค่าสินทรัพย์แน่นอนว่าตัวเลขนี้จะต้องเปลี่ยนไปในทิศทางเส้นกราฟขาขึ้น เพราะถ้าทำให้



นิรุฒ มณีพันธ์

ประชาชาติ ธุรกิจ Prachachat Turakij Circulation: 120,000 Ad Rate: 1,350 Section: First Section/พรีพเพอร์ตี วันที่: จันทร์ 21 - พุธ 23 มิถุนายน 2564 ปีที่: 44 ฉบับที่: 5368 หน้า: 1(ขวา), 6 Col.Inch: 137.72 Ad Value: 185,922 PRValue (x3): 557,766 คลิป: สีสี่ หัวข้อข่าว: การรถไฟเขย่าพอร์ตอสังหาฯ ปลุกที่ดินทั่วไทย 3 แสนล้าน

มีรายได้ดีขึ้นกว่าเดิมไม่ได้ ทีมผู้บริหารก็คงอยู่ลำบากเช่นกัน

เบื้องต้นการจัดลำดับความสำคัญที่ดินแปลงเด็ดต้องมาเริ่มต้นกันด้วยที่ดินผืนใหญ่ในกรุงเทพฯ มีอย่างน้อย 3 แปลงใหญ่ด้วยกัน ได้แก่

1.ศูนย์คมนาคมพหลโยธิน 2,325 ไร่ 2.ย่านสถานีมักกะสัน 423 ไร่ (ส่วนที่เหลือนอกโครงการรถไฟเชื่อม 3 สนามบิน) และ 3.ย่านสถานีแม่น้ำ 277 ไร่

คู่ขนานไปกับที่ดินผืนงามในต่างจังหวัด แบ่งเป็น “ภาคเหนือ” เช่น ย่านสถานีพิษณุโลก 31 ไร่, ย่านสถานีอุตรดิตถ์ 30 ไร่, ย่านสถานีนครลำปาง 24 ไร่, ย่านสถานีเชียงใหม่ 50 ไร่, ย่านสถานีนครสวรรค์ 92 ไร่ “ภาคใต้” ย่านสถานีหาดใหญ่ 30 ไร่ “อีสาน” ที่ย่านสถานีขอนแก่น 108 ไร่ เป็นต้น

ตั้งบอร์ด 7 อรหันต์

สำหรับความคืบหน้าบริษัทลูก นอกจากได้ชื่อเป็นทางการว่า “บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด” แล้ว ทาง “คนร.-คณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ” เห็นชอบในการแต่งตั้งคณะกรรมการหรือบอร์ด 7 ราย จากองค์ประกอบบอร์ดเต็มคณะจำนวน 9 ราย

ขานรายชื่อกรรมการ 7 คน มีดังนี้

1.นายอานวย ปรีมนวงศ์ อดีตอธิบดีกรมธนารักษ์ และคณะกรรมการร.ฟ.ท. ดำรงตำแหน่งประธานบอร์ด

บริษัทลูก **2.นายปัญญา ชูพานิช** ผู้อำนวยการ “สนช.-สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร” โควตากระทรวงคมนาคม **3.นางสาวไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล** กรรมการ ร.ฟ.ท. รักษาการกรรมการผู้จัดการบริษัทลูก

4.พล.ต.ต.อำนาจ ไตรพจน์ ผู้บังคับการตำรวจรถไฟ **5.รศ.ดร.วิศณุ ทรัพย์สมพล** รองอธิการบดี กำกับสำนักงานจัดการทรัพย์สินและนวัตกรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย **6.รศ.ดร.พิภพ อุดร** คณบดีคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และ **7.นายพิทย อุทัยแสง** โควตากระทรวงการคลัง

สรรหา MD ปีนี้

ความคืบหน้า S.R.T. Asset “เอก สิทธิเวคิน” รองผู้ว่าการ ร.ฟ.ท.ด้านกลุ่มธุรกิจการบริหารทรัพย์สิน เปิดเผยกับ “ประชาชาติธุรกิจ” ว่า ไทม์ไลน์ภายในปี 2564 จะต้องตั้งบอร์ดอีก 1 คนให้ครบ 8 คน จากนั้น บอร์ด 8 คนจะเป็นผู้สรรหา MD ตัวจริงเพื่อขับเคลื่อนบริษัทลูกต่อไป

“มีอะไรต้องทำอีกเยอะ ทั้งการสรรหาเอ็มดี การปรับโครงสร้างการทำงานบริหารทรัพย์สิน ทุกอย่างต้องรอให้ได้ตัวเอ็มดีก่อนจึงจะลงลึกรายละเอียดได้”