



ประกาศหน่วยธุรกิจโครงสร้างพื้นฐาน
เรื่อง การคัดเลือกผู้ยื่นข้อเสนอผลตอบแทน ที่ดินคลังพัสดุคลองเตย
ของบริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน) โดยวิธีคัดเลือกทั่วไป

บมจ. ทีโอที มีความประสงค์ให้เอกชนเสนอผลตอบแทนของที่ดินคลังพัสดุคลองเตย ตัดถนนพระราม 4 แขวงคลองตัน(ชื่อตามโฉนด) ปัจจุบันเป็นแขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ขนาดพื้นที่ประมาณ 4 – 3 – 33 ไร่ ปัจจุบันมีอาคารที่ไม่ได้ใช้งาน จำนวน 4 หลัง ได้แก่ (ก) อาคารที่ทำการกองพัสดุคลองเตย 3 ชั้น (ข) อาคารเก็บพัสดุโครงสร้างเหล็กคลังพัสดุ คลองเตย 1 ชั้น (ค) อาคารคลังพัสดุคลองเตย 2 ชั้น และ (ง) อาคารที่ทำการคลังพัสดุคลองเตย 1 ชั้น ซึ่งผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องดำเนินการรื้อถอนออก โดยค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนเป็นภาระของผู้ยื่นข้อเสนอ และวัสดุที่รื้อถอนบางส่วนต้องส่งคืนตามที่ บมจ.ทีโอที กำหนดไว้ในเงื่อนไข

1. ลักษณะธุรกิจที่ยื่นข้อเสนอ

รูปแบบอาคารที่ผู้ยื่นข้อเสนอในการก่อสร้างนั้นสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบอาคารได้ตามข้อเสนอ เพื่อให้ บมจ. ทีโอที พิจารณาดังนี้

- 1) อาคารสำนักงาน
- 2) โรงแรม
- 3) เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์
- 4) ซูเปอร์เซ็นเตอร์
- 5) ห้างสรรพสินค้า
- 6) อาคารรูปแบบผสมผสาน (Mixed-use)
- 7) อาคารรูปแบบอื่น ๆ (ไม่ขัดต่อกฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยไม่มีลักษณะตามพระราชบัญญัติการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน พ.ศ.2562)

2. ระยะเวลาดำเนินการ

รูปแบบการดำเนินการกับผู้ยื่นข้อเสนอ จะเป็นรูปแบบการให้ผู้ยื่นข้อเสนอดำเนินการก่อสร้าง บริหารจัดการ และโอนทรัพย์สิน (Build-Operate-Transfer :BOT) ให้ บมจ.ทีโอที เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า โดยให้ผู้ยื่นข้อเสนอได้รับสิทธิในการหาแหล่งเงินทุนก่อสร้าง ดำเนินงาน บำรุงรักษา บริหารจัดการและจัดเก็บค่าบริการ โดยผู้ยื่นข้อเสนอจะถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตลอดระยะเวลาที่ให้บริการจนกระทั่งสิ้นสุดระยะเวลาเช่า 30 ปี โดยมีระยะเวลาก่อสร้าง 3 ปี (รวมระยะเวลาทั้งหมด 33 ปี)

3. คุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ

- 3.1 เป็นนิติบุคคลที่ประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจดทะเบียนไว้กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ โดยกรรมการผู้จัดการหรือหุ้นส่วนผู้จัดการจะต้องเป็นคนไทยเกินร้อยละห้าสิบของทุนจดทะเบียนนิติบุคคลนั้น และประกอบธุรกิจดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 10 ปี นับจนถึงวันที่ยื่นข้อเสนอ
- 3.2 ต้องมีผลงานด้านการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินไม่ต่ำกว่า 1,000 ล้านบาท ต่อหนึ่งสัญญา และมีประสบการณ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลักษณะนี้มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 โครงการ โดยผลงานดังกล่าวจะต้องก่อสร้างแล้วเสร็จไม่เกิน 10 ปี นับจากวันยื่นเสนองาน และเป็นผลงานที่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ หน่วยงานตามกฎหมายว่าด้วยระเบียบบริหารราชการส่วนท้องถิ่น หรือหน่วยงานเอกชนที่เชื่อถือได้
- 3.3 ทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท และอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ไม่เกิน 1.5 เท่า
- 3.4 ไม่เป็นบุคคลซึ่งอยู่ระหว่างถูกระงับการยื่นข้อเสนอหรือทำสัญญากับหน่วยงานของรัฐไว้ชั่วคราว เนื่องจากเป็นผู้ที่ไม่ผ่านเกณฑ์การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้ประกอบการตามระเบียบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังกำหนดตามที่ประกาศเผยแพร่ในระบบเครือข่ายสารสนเทศของกรมบัญชีกลาง
- 3.5 ไม่เป็นบุคคลซึ่งถูกระงับชื่อไว้ในบัญชีรายชื่อผู้ทำงานและได้แจ้งเวียนชื่อให้เป็นผู้ทำงานของหน่วยงานรัฐในระบบเครือข่ายสารสนเทศของกรมบัญชีกลาง ซึ่งรวมถึงนิติบุคคลที่ผู้ทำงานเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจในการดำเนินงานในกิจการของนิติบุคคลนั้นด้วย
- 3.6 ไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้ยื่นข้อเสนอรายอื่นที่เข้ายื่นข้อเสนอให้แก่ บมจ. ทีโอที ณ วันที่ประกาศหรือไม่เป็นผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันผลตอบแทนอย่างเป็นทางการ
- 3.7 ไม่เป็นผู้ได้รับเอกสิทธิหรือความคุ้มกัน ซึ่งอาจปฏิเสธไม่ยอมขึ้นศาลไทย เว้นแต่รัฐบาลของผู้ยื่นข้อเสนอได้มีคำสั่งให้สละเอกสิทธิและความคุ้มกันเช่นว่านั้น
- 3.8 ไม่เป็นผู้ที่ถูกประเมินสิทธิผู้ที่จะเข้ายื่นข้อเสนอในสถานะที่ห้ามเข้าเสนอผลตอบแทนหรือห้ามทำสัญญาตามที่หน่วยงานของรัฐกำหนด
- 3.9 ผู้ยื่นข้อเสนอที่เสนอผลตอบแทนในรูปแบบของ “กิจการร่วมค้า” (Joint Venture) ต้องมีคุณสมบัติดังนี้
 - 1) กรณีที่กิจการร่วมค้าได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลใหม่ กิจการร่วมค้าจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในเอกสารและให้ยื่นข้อเสนอในนาม “กิจการร่วมค้า” ส่วนคุณสมบัติด้านผลงาน กิจการร่วมค้าดังกล่าวสามารถนำผลงานของผู้เข้าร่วมค้ามาใช้แสดงเป็นผลงานของกิจการร่วมค้าที่เข้ายื่นข้อเสนอได้
 - 2) กรณีที่กิจการร่วมค้าไม่ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลใหม่ นิติบุคคลแต่ละนิติบุคคลที่เข้าร่วมค้าทุกรายจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ เว้นแต่ ในกรณีที่กิจการร่วมค้าได้มีข้อตกลงระหว่างผู้เข้าร่วมค้าเป็นลายลักษณ์อักษร กำหนดให้ผู้เข้าร่วมค้ารายใดรายหนึ่งเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการเข้ายื่นข้อเสนอกับหน่วยงานของรัฐ และแสดงหลักฐานดังกล่าวมาพร้อม

การยื่นข้อเสนอ กิจการร่วมค้ำนั้นสามารถใช้ผลงานของผู้เข้าร่วมค้ำหลักรายเดียว เป็นผลงานของ กิจการร่วมค้ำที่ยื่นเสนอผลตอบแทนได้ ทั้งนี้ “กิจการร่วมค้ำที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลใหม่” หมายความว่า กิจการร่วมค้ำที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

3.10 คุณสมบัติอื่นตามเอกสารแนบ (ถ้ามี)

4. ผู้สนใจติดต่อขอซื้อเอกสารได้ที่ส่วนรับและจ่ายเงิน อาคาร 1 ชั้น 1 บริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน) ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร ในราคาชุดละ 20,000.- บาท (สองหมื่นบาทถ้วน) เริ่มจำหน่ายตั้งแต่วันที่ 17 ธันวาคม 2562 จนถึงวันที่ 25 ธันวาคม 2562 (วันทำการ) เวลา 08.30 – 16.00 น. โดยจะจำหน่ายรายละเอียด 1 ชุด เท่านั้น และนำไปเสร็จรับเงินมารับเอกสาร (จัดทำบันทึกลงในแผ่น CD) ได้ที่ส่วนบริหารธุรกิจอาคารและทรัพย์สิน อาคาร 10 ชั้น 8 ห้อง 801 ในวันทำการ (เว้นวันหยุดราชการ)
5. กำหนดการรับฟังคำชี้แจงรายละเอียดเพิ่มเติมในวันที่ 6 มกราคม 2563 เวลา 09.00 – 11.00 น. ณ ห้องประชุมอาคาร 9 ชั้น 3 บมจ. ทีโอที (สำนักงานใหญ่)
6. กำหนดการเยี่ยมชมพื้นที่เช่าในวันที่ 7 มกราคม 2563 เวลา 10.00 – 12.00 น. ณ สถานที่เช่า (ที่ดินคลังพัสดุคลองเตย บมจ. ทีโอที)
7. กำหนดยื่นขอเสนอ ในวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2563 ระหว่างเวลา 09.00 – 12.00 น. ณ ห้องประชุมอาคาร 9 ชั้น 3 บมจ. ทีโอที (สำนักงานใหญ่)

ประกาศ ณ วันที่ 27 พฤศจิกายน 2562



(นายวีระชัย เลิศอัศวรัตน์)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่สำนักโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม
รักษาการแทนรองกรรมการผู้จัดการใหญ่หน่วยธุรกิจโครงสร้างพื้นฐาน