

ข้อที่ 5 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ท่าอากาศยานทุกแห่งของทอท. ปลูกสร้างอยู่บนที่ราชพัสดุของกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง แต่เนื่องจากกรมธนารักษ์ได้ให้สิทธิในการใช้ที่ดินบางส่วนแก่กรมการขนส่งทางอากาศและกองทัพอากาศ ทอท. จึงได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ราชพัสดุเพื่อเป็นที่ตั้งของท่าอากาศยานของทอท. กับกรมการขนส่งทางอากาศและกองทัพอากาศแทนที่จะเข้าทำสัญญากับกรมธนารักษ์หรือกระทรวงการคลัง ทั้งนี้ทอท. ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ราชพัสดุเพื่อเป็นที่ตั้งของท่าอากาศยานของทอท. และท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2545 โดยมีอายุสัญญา 30 ปีและสามารถต่ออายุสัญญาได้สองครั้ง ๆ ละ 10 ปี นอกจากนี้ อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าดังกล่าวอันเป็นที่ตั้งของท่าอากาศยานของทอท. ซึ่งได้ก่อสร้างขึ้นหรือมีอยู่ก่อนวันที่แปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชน นั้นเป็นกรรมสิทธิ์ของกรมธนารักษ์ และทอท. ได้เข้าทำสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจากกรมธนารักษ์

ตารางต่อไปนี้จะแสดงขนาดพื้นที่ของท่าอากาศยานและพื้นที่ของลานจอดอากาศยานแต่ละแห่ง

ท่าอากาศยาน	พื้นที่ทั้งหมด (ตารางกิโลเมตร)	พื้นที่ลานจอดอากาศยาน (ตารางเมตร)
ท่าอากาศยานกรุงเทพ	5.6	860,000
ท่าอากาศยานเชียงใหม่	2.6	85,996
ท่าอากาศยานภูเก็ต	2.3	94,800
ท่าอากาศยานหาดใหญ่	4.8	56,461
ท่าอากาศยานเชียงราย	5.2	28,800
ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ (คาดการณ์)	32.0	1,045,626

ทอท. ทราบว่า กรรมสิทธิ์ของที่ดินบางส่วนที่เป็นที่ตั้งของท่าอากาศยานสุวรรณภูมิและท่าอากาศยานภูเก็ตนั้นไม่สมบูรณ์ ทั้งนี้ เนื่องจากกระทรวงการคลังไม่ได้ถือเอกสารสิทธิ์ในพื้นที่บางส่วนอันเป็นที่ตั้งของท่าอากาศยานสุวรรณภูมิเนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นที่ธรณีสงฆ์หรือเป็นพื้นที่ที่ถูกสงวนไว้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามกฎหมายเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน ซึ่งหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องต้องออกกฎหมายหรือออกเป็นพระราชกฤษฎีกาเพื่อเพิกถอนสถานภาพของพื้นที่ดังกล่าวและให้กระทรวงการคลังสามารถถือกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ส่วนนั้นได้ จากข้อมูล ณ วันที่ระบุในหนังสือชี้ชวนนี้ ยังไม่มีการตรากฎหมายหรือออกพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว นอกจากนี้องค์การปกครองท้องถิ่นในจังหวัดภูเก็ตร้องเรียนว่าที่ดินบางส่วนอันเป็นที่ตั้งของท่าอากาศยานภูเก็ตเป็นพื้นที่ที่ถูกสงวนไว้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินเช่นกัน ในปัจจุบันกรมการขนส่งทางอากาศ กรมที่ดินในสังกัดกระทรวงมหาดไทย และทอท. กำลังอยู่ระหว่างการดำเนินการตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดเพื่อเพิกถอนสถานภาพของที่ดินและเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “ปัจจัยความเสี่ยง – ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทอท. และธุรกิจของทอท. - กรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนที่ทอท. ได้เช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งท่าอากาศยานของทอท. รวมถึงท่าอากาศยานสุวรรณภูมิอาจไม่สมบูรณ์”

นอกจากนี้ ภายใต้กฎหมายไทย สัญญาเช่าที่มีอายุการเช่ามากกว่า 3 ปีขึ้นไปต้องนำไปจดทะเบียนไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน แต่เนื่องจากกระทรวงการคลังยังไม่สามารถแสดงเอกสารสิทธิ์ในที่ดินบางแปลงที่ใช้ก่อสร้างท่าอากาศยานสุวรรณภูมิได้ ดังนั้นทอท. จึงไม่สามารถจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดินอายุ 30 ปีได้ รวมทั้งยังไม่มีกรจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของท่าอากาศยานกรุงเทพและท่าอากาศยานภูมิภาคของทอท. ทั้งนี้ แม้ว่า ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ราชพัสดุเพื่อเป็นที่ตั้งของท่าอากาศยานของทอท. ทอท. และกองทัพอากาศหรือกรมธนารักษ์แล้วแต่กรณี ตกลงจะนำสัญญาเช่าดังกล่าวไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 365 วันนับแต่วันที่ได้ไว้ในสัญญาเช่า แต่ทอท. ก็ได้หารือกับผู้ให้เช่าแล้วและคาดว่าจะการที่ทอท. และผู้ให้เช่าไม่สามารถจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดินจะไม่มีผลกระทบต่อการมีผลบังคับใช้ของสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ซึ่งการที่ไม่สามารถจดทะเบียนสัญญาเช่าสำหรับที่ดินเหล่านี้ ส่งผลให้สัญญาเช่าสามารถใช้บังคับได้เพียง 3 ปี และหากสิ้นสุดระยะเวลาดังกล่าวจะถือว่าสัญญาเช่าดังกล่าวได้รับการต่ออายุไปโดยไม่มีกำหนดระยะเวลาหากทอท. ยังคงอยู่ในที่ดินดังกล่าวต่อไป โดย

ข้อที่ 5 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

กรมการขนส่งทางอากาศหรือกองทัพอากาศมิได้ทักท้วง ทั้งนี้ กรมการขนส่งทางอากาศและกองทัพอากาศในฐานะผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวได้โดยการบอกกล่าวล่วงหน้าอย่างน้อยสองเดือน โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “ปัจจัยความเสี่ยง – ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทอท. และธุรกิจของทอท. – ยังไม่มีการจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดินที่ท่าอากาศยานของทอท. ตั้งอยู่”

สรุปเงื่อนไขสำคัญบางประการของสัญญาเช่า

ภายใต้สัญญาเช่าที่ราชพัสดุเพื่อเป็นที่ตั้งของท่าอากาศยานกรุงเทพระหว่างทอท. กับกองทัพอากาศ ทอท. ต้องชำระค่าเช่าที่ดินสำหรับรอบบัญชีปี 2546 และในแต่ละปีหลังจากรอบบัญชีปี 2546 จนถึงปีที่ท่าอากาศยานกรุงเทพมิได้เป็นท่าอากาศยานพาณิชย์หลักของประเทศอีกต่อไป ในอัตราร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานของท่าอากาศยานกรุงเทพทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย หรือจำนวนค่าเช่าขั้นต่ำซึ่งเท่ากับ 500 ล้านบาท ซึ่งจะมีการปรับเพิ่มทุก ๆ ปีตามดัชนีราคาผู้บริโภคแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า อย่างไรก็ตาม เมื่อท่าอากาศยานสุวรรณภูมิเริ่มเปิดให้บริการ ทอท. จะต้องชำระค่าเช่าสำหรับการเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของท่าอากาศยานกรุงเทพในอัตราร้อยละของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมดของท่าอากาศยานกรุงเทพ (อัตราร้อยละ 5 สำหรับกิจการท่าอากาศยานและกิจการที่เกี่ยวข้องกับกิจการดังกล่าว) ทอท. ต้องได้รับอนุญาตจากกองทัพอากาศในการดำเนินกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกับกิจการท่าอากาศยาน ณ ท่าอากาศยานกรุงเทพ และทอท. เชื่อว่าในการดำเนินกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกับกิจการท่าอากาศยาน ทอท. จะต้องชำระค่าเช่าให้แก่กองทัพอากาศในอัตราที่สูงกว่าร้อยละ 5 ของรายได้ก่อนหักค่าใช้จ่าย ซึ่งอัตราร้อยละ 5 ของรายได้ก่อนหักค่าใช้จ่ายเป็นอัตราค่าเช่าสำหรับการใช้ที่ดินในการดำเนินกิจการที่เกี่ยวข้องกับกิจการท่าอากาศยาน โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “ปัจจัยความเสี่ยง – ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทอท. และธุรกิจของทอท. – แผนการใช้งานท่าอากาศยานกรุงเทพในอนาคตยังไม่มีความชัดเจน”

สำหรับท่าอากาศยานภูมิภาคแต่ละแห่ง ค่าเช่ารายปีจะคิดในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมดของท่าอากาศยานภูมิภาคแต่ละแห่งก่อนหักค่าใช้จ่าย โดยอาจมีการปรับอัตราค่าเช่าสำหรับท่าอากาศยานต่าง ๆ เหล่านี้ ตามผลการศึกษาที่จัดทำโดยที่ปรึกษาที่จัดหาโดยกรมธนารักษ์เมื่อท่าอากาศยานสุวรรณภูมิเปิดดำเนินการแล้ว

อย่างไรก็ตาม ทอท. ได้ชำระค่าเช่าที่ดินรายปีในอัตราร้อยละ (คือร้อยละ 5 สำหรับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของท่าอากาศยานกรุงเทพ และร้อยละ 2 สำหรับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของท่าอากาศยานภูมิภาคของทอท.) ของรายได้จากการดำเนินงานของท่าอากาศยานแต่ละแห่ง หลังจากหักต้นทุนในการให้บริการไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์แก่ผู้เช่า ซึ่งทางกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง กองทัพอากาศและกรมการขนส่งทางอากาศได้รับทราบถึงวิธีการคิดคำนวณอัตราค่าเช่าดังกล่าวแล้วและมีโต้แย้งแต่ประการใด โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “ปัจจัยความเสี่ยง – ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทอท. และธุรกิจของทอท. – ทอท. มิได้ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุในสัญญาเช่าที่ราชพัสดุอย่างครบถ้วน”

ในส่วนของที่ดินอันเป็นที่ก่อสร้างท่าอากาศยานสุวรรณภูมินั้น ทอท. ได้ทำสัญญาเช่าระยะยาวกับกรมการขนส่งทางอากาศในลักษณะเดียวกับสัญญาเช่าที่ทำสำหรับท่าอากาศยานแห่งอื่น ๆ ของทอท. โดยค่าเช่ารายปีซึ่งทอท. จะเริ่มต้นชำระเมื่อท่าอากาศยานสุวรรณภูมิเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์จะเท่ากับอัตราร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายของท่าอากาศยานสุวรรณภูมิหรือจำนวนค่าเช่าขั้นต่ำซึ่งต้องไม่น้อยกว่าค่าเช่าขั้นต่ำที่เรียกเก็บจากการเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของท่าอากาศยานกรุงเทพในปีสุดท้ายก่อนที่ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิเปิดดำเนินการแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า โดยเมื่อครบระยะเวลาสิบปีนับตั้งแต่วันเริ่มต้นสัญญาเช่าจะมีการปรับอัตราร้อยละตามผลการศึกษาที่จัดทำโดยที่ปรึกษาที่จัดหาโดยกรมธนารักษ์ และสำหรับอัตราค่าเช่าขั้นต่ำนั้นจะมีการปรับเพิ่มทุกปีตามดัชนีราคาผู้บริโภค

ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ราชพัสดุเพื่อเป็นที่ตั้งของท่าอากาศยานของทอท. ดังกล่าว กองทัพอากาศ และกรมการขนส่งทางอากาศ (แล้วแต่กรณี) จะมีหน้าที่รับผิดชอบในการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าในนามของกรมธนารักษ์ โดยสัญญาเช่าทั้งหมดของทอท. รวมทั้งสัญญาเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของท่าอากาศยานสุวรรณภูมิจะสิ้นสุดลงโดยอัตโนมัติหากกระทรวงการคลังถือหุ้นทอท. เพียงร้อยละ 50 หรือน้อยกว่า

ข้อที่ 5 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ตามสัญญาเช่าท่าอากาศยานของทอท. ในปัจจุบัน ทอท. ต้องได้รับอนุญาตจากกองทัพอากาศ หรือกรมการขนส่งทางอากาศ (แล้วแต่กรณี) ในการดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง โยกย้าย หรือทำลายอาคารสิ่งปลูกสร้างใด ๆ เว้นแต่การดัดแปลงเล็กน้อย นอกจากนี้ สัญญาเช่าดังกล่าวยังได้จำกัดกิจกรรมที่ทอท. สามารถดำเนินการได้ในที่ดินที่เช่าไว้โดยให้ทอท. สามารถดำเนินการได้เฉพาะกิจการท่าอากาศยานและกิจการที่เกี่ยวข้องกับกิจการท่าอากาศยานเท่านั้น และต้องอนุญาตให้กองทัพอากาศ หรือกรมการขนส่งทางอากาศ (แล้วแต่กรณี) มีสิทธิร่วมใช้ทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่ ทอท. ได้ตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ทอท. ต้องทำประกันวินาศภัยอาคารที่ก่อสร้างบนที่ดินที่เช่าและระบุในกรมธรรม์ประกันภัยให้กระทรวงการคลังเป็นผู้รับประกันภัย ตลอดจนอายุการใช้ประโยชน์

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ทอท. มีนโยบายที่จะลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจเกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการท่าอากาศยาน โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อสนับสนุนและส่งเสริมธุรกิจของทอท. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 ทอท. มีเงินลงทุนในบม. ซึ่งเป็นบริษัทที่กำลังดำเนินการก่อสร้างท่าอากาศยานสุวรรณภูมิเป็นจำนวน 20,165 ล้านบาท และในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอื่น ๆ เป็นจำนวน 181.1 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 48.2 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมดของทอท.

นอกจากนี้ ในการกำกับดูแลกิจการและการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้น ทอท. ในฐานะผู้ถือหุ้นยังมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการในบริษัทดังกล่าว โดย ทอท. ได้ส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นและในบางกรณี ทอท. ได้ส่งผู้แทนเข้าร่วมเป็นกรรมการบริษัทเหล่านั้น รวมตลอดถึงการส่งผู้บริหารระดับสูงเข้าไปปฏิบัติงานเป็นกรรมการบริหารของบริษัทดังกล่าว เพื่อเป็นการสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทดังกล่าวด้วย

รายละเอียดการลงทุนของทอท. ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมต่าง ๆ ในปัจจุบันได้ปรากฏในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน