



ประกาศ สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
เรื่อง ขอเชิญชวนเอกชนผู้สนใจเข้าร่วมยื่นข้อเสนอโครงการให้เอกชนลงทุนใน
โครงการพัฒนาอาคารสยามกิตติ์ (Block L)

สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (สำนักงานฯ) มีความประสงค์จะเปิดให้เอกชนผู้สนใจเข้าลงทุนพัฒนาอาคารสยามกิตติ์ (Block L) ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์การค้าสยามสแควร์ บริเวณติดถนนอังรีดูนังต์และสยามสแควร์ซอย 7 ตรงข้ามกับโรงแรมโนโวเทล เพื่อปรับปรุงอาคารส่วนฐาน (Podium) เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม และพัฒนาส่วนต่อขยาย (Tower) เป็นโรงแรม ที่ไม่ขัดกับกฎหมาย ศีลธรรม และภาพลักษณ์ของมหาวิทยาลัย โดยจะเชิญชวนและคัดเลือกเอกชนที่มีศักยภาพมาเป็นผู้ลงทุนพัฒนาและประกอบการ เป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

1. คุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอในกรณีที่เป็นนิติบุคคล
ผู้ยื่นข้อเสนอที่ยื่นข้อเสนอเพียงผู้เดียวต้องมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้
 - 1.1 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องเป็นนิติบุคคลไทย
 - 1.2 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องมีคุณสมบัติด้านการเงินดังต่อไปนี้
 - (1) ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholder's Equity) ที่มีมูลค่าไม่น้อยกว่า 380,000,000 บาท ณ วันสิ้นงวดบัญชี ตามงบการเงินปีพ.ศ.2565 ทั้งนี้ ต้องเป็นงบการเงินที่ผ่านการรับรองจากผู้ตรวจสอบบัญชีอย่างถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
 - (2) ต้องมียอดรายได้รวมตามงบการเงินของบริษัทในปีหนึ่งปีใดภายในระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา (ปีพ.ศ.2561 – พ.ศ. 2565) มากกว่า 180,000,000 บาท/ปี
 - 1.3 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องมีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องดังนี้
 - (1) ผู้ยื่นข้อเสนอต้องมีผลงานในการลงทุนพัฒนา หรือการบริหาร หรือประกอบกิจกรรมเชิงพาณิชย์ ที่มีขนาดพื้นที่รวมของอาคาร (Gross Floor Area) ในส่วนกิจกรรมเชิงพาณิชย์นั้นรวมกันไม่น้อยกว่า 5,000 ตารางเมตร และตั้งอยู่ในโครงการเดียวกัน
รูปแบบกิจกรรมเชิงพาณิชย์ที่ให้อ้างอิงผลงานได้ อาทิ ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า พื้นที่ค้าปลีก ห้องประชุม ห้องจัดเลี้ยง ห้องออกกำลังกาย และ
 - (2) ผู้ยื่นข้อเสนอหรือนิติบุคคลที่จะร่วมเป็นผู้บริหารจัดการโรงแรม (Hotel Management) ต้องมีผลงานในการลงทุนพัฒนา หรือการบริหาร หรือเป็นผู้ให้บริการด้านการบริหารจัดการโรงแรม (Hotel Management) หรือเป็นเจ้าของกิจการโรงแรม ไม่น้อยกว่าโรงแรมละ 160 ห้อง
- ทั้งนี้ ข้อ (1) และ (2) อาจจะเป็นโครงการหรือโรงแรมเดียวกันหรือไม่ก็ได้ โครงการต่าง ๆ ที่นับเป็นผลงานต้องเป็นโครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว และต้องแสดงหลักฐานที่น่าเชื่อถือที่เป็นเอกสารทางราชการหรือเอกสารที่มีผลผูกพันตามกฎหมายประกอบการอ้างอิงผลงานดังกล่าวด้วย เช่น สำเนาใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง สำเนาสัญญาจ้างบริหาร เป็นต้น

ในกรณีที่เป็นการอ้างอิงผู้ให้บริการทางด้านการบริหารจัดการโรงแรม (Hotel Management) ตามข้อ (2) จะต้องแสดงหนังสือยินยอมให้อ้างอิงผลงานจากผู้ให้บริการทางด้านการบริหารจัดการโรงแรม (Hotel Management) พร้อมข้อความแสดงเจตจำนงเข้าร่วมในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอได้รับการคัดเลือกด้วย

- 1.4 ในการพิจารณาคุณสมบัติและประสบการณ์ตามข้อ 1.2 (2) และ 1.3 ผู้ยื่นข้อเสนอไม่สามารถนำผลงานของบริษัทลูก หรือบริษัทในเครือ หรือของนิติบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นมานับรวมได้ เว้นแต่ผู้ยื่นข้อเสนอมีส่วนถือหุ้นในบริษัทหรือนิติบุคคลอื่นใดที่ผู้ยื่นข้อเสนอจะนำผลงานมานับรวมในคุณสมบัติและประสบการณ์ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของบริษัทหรือนิติบุคคลดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีการถือหุ้นทางอ้อมผู้ยื่นข้อเสนอต้องมีอำนาจควบคุมผ่านการถือหุ้นในแต่ละบริษัทหรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องใดๆ ในแต่ละทอด และทุกทอดไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทหรือนิติบุคคลนั้นๆ และต้องแสดงหนังสือยินยอมให้อ้างอิงผลงานจากบริษัทลูกหรือนิติบุคคลอื่นหรือนิติบุคคลผู้ถือหุ้นดังกล่าวด้วย
- 1.5 ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอได้รับการคัดเลือกแล้วต้องการจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นใหม่เพื่อเข้าทำสัญญากับสำนักงานฯ นั้น นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นดังกล่าวจะต้องเป็นนิติบุคคลไทย และจะต้องมีทุนจดทะเบียนที่ชำระหุ้นเต็มจำนวนไม่น้อยกว่า 380,000,000 บาท โดยผู้ยื่นข้อเสนอต้องเป็นผู้ถือหุ้นในนิติบุคคลใหม่ที่จัดตั้งขึ้นใหม่ดังกล่าวเกินกว่าร้อยละ 90 และต้องให้คำรับรองว่าจะรับประกันการดำเนินงานของนิติบุคคลใหม่ตั้งแต่วันลงนามในสัญญาจนครบระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่เริ่มนับระยะเวลาการได้รับสิทธิ และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขเกี่ยวกับโครงสร้างผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลใหม่ดังกล่าวด้วย
2. คุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอในกรณีที่รวมกลุ่มกันยื่นข้อเสนอ

ผู้ยื่นข้อเสนอที่รวมกลุ่มกันยื่นข้อเสนอในลักษณะกิจการร่วมทำงาน (Consortium) หรือกิจการร่วมค้า (Joint Venture) ต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนด รวมถึงต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้

 - 2.1 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องแสดงเอกสาร หลักฐานที่แสดงถึงการเข้าร่วมกลุ่ม และการแบ่งขอบเขตความรับผิดชอบระหว่างสมาชิกในกลุ่มแต่ละราย และจะต้องระบุข้อความในการรับผิดชอบโครงการนี้ร่วมกัน (Jointly and Severally Responsible to the Project) โดยระบุให้นิติบุคคลหลัก (Lead Firm) มีอำนาจตามกฎหมายที่จะกระทำการแทนในนามของกลุ่ม Consortium หรือ Joint Venture ในการติดต่อประสานงานและรับคำแนะนำ หรือดำเนินการใด ๆ ในระหว่างขั้นตอนการคัดเลือก
 - 2.2 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องมีนิติบุคคลหลัก (Lead Firm) เป็นนิติบุคคลไทย
 - 2.3 นิติบุคคลหลัก (Lead Firm) ต้องมีคุณสมบัติด้านการเงินดังต่อไปนี้
 - (1) ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholder's Equity) มีมูลค่าไม่น้อยกว่า 380,000,000 บาท ณ วันสิ้นงวดบัญชี ตามงบการเงินปีพ.ศ.2565 ทั้งนี้ ต้องเป็นงบการเงินที่ผ่านการรับรองจากผู้ตรวจสอบบัญชีอย่างถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
 - (2) ต้องมียอดรายได้รวมตามงบการเงินของบริษัทในปีหนึ่งปีใดภายในระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา (ปีพ.ศ.2561 – พ.ศ. 2565) มากกว่า 180,000,000 บาท/ปี

2.4 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องมีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องดังนี้

- (1) ผู้ยื่นข้อเสนอต้องมีผลงานในการลงทุนพัฒนา หรือการบริหาร หรือประกอบกิจการเชิงพาณิชย์ ที่มีขนาดพื้นที่รวมของอาคาร (Gross Floor Area) ในส่วนกิจกรรมเชิงพาณิชย์นั้นรวมกันไม่น้อยกว่า 5,000 ตารางเมตร และตั้งอยู่ในโครงการเดียวกัน

รูปแบบกิจกรรมเชิงพาณิชย์ที่ให้อ้างอิงผลงานได้ อาทิ ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า พื้นที่ค้าปลีก ห้องประชุม ห้องจัดเลี้ยง ห้องออกกำลังกาย และ

- (2) ผู้ยื่นข้อเสนอหรือนิติบุคคลที่จะร่วมเป็นผู้บริหารจัดการโรงแรม (Hotel Management) ต้องมีผลงานในการลงทุนพัฒนา หรือการบริหาร หรือเป็นผู้ให้บริการด้านการบริหารจัดการโรงแรม (Hotel Management) หรือเป็นเจ้าของกิจการโรงแรม ไม่น้อยกว่าโรงแรมละ 160 ห้อง

ทั้งนี้ ข้อ (1) และ (2) อาจจะเป็นโครงการหรือโรงแรมเดียวกันหรือไม่ก็ได้ โดยโครงการต่าง ๆ ที่นับเป็นผลงานต้องเป็นโครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว และต้องแสดงหลักฐานที่น่าเชื่อถือที่เป็นเอกสารทางราชการหรือเอกสารที่มีผลผูกพันตามกฎหมาย ประกอบการอ้างอิงผลงานดังกล่าวด้วย เช่น สำเนาใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง สำเนาสัญญาจ้างบริหารเป็นต้น อีกทั้งประสบการณ์ของสมาชิกในกลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอแต่ละรายสามารถนับรวมเป็นผลงานของกลุ่มได้

ในกรณีที่เป็นการอ้างอิงผู้ให้บริการทางด้านการบริหารจัดการโรงแรม (Hotel Management) ตามข้อ (2) จะต้องแสดงหนังสือยินยอมให้อ้างอิงผลงานจากผู้ให้บริการทางด้านการบริหารจัดการโรงแรม (Hotel Management) พร้อมข้อความแสดงเจตจำนงเข้าร่วมในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอได้รับการคัดเลือกด้วย

- 2.5 ในการพิจารณาคุณสมบัติและประสบการณ์ตามข้อ 2.3 (2) และ 2.4 กลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอไม่สามารถนำผลงานของบริษัทลูก หรือบริษัทในเครือ หรือของนิติบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นมานับรวมได้ เว้นแต่ว่ากลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอมีส่วนถือหุ้นในบริษัทหรือนิติบุคคลอื่นใดที่ผู้ยื่นข้อเสนอจะนำผลงานมานับรวมในคุณสมบัติและประสบการณ์ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของบริษัทหรือนิติบุคคลดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีการถือหุ้นทางอ้อมผู้ยื่นข้อเสนอต้องมีอำนาจควบคุมผ่านการถือหุ้นในแต่ละบริษัทหรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องใดๆ ในแต่ละทอด และทุกทอดไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทหรือนิติบุคคลนั้นๆ และต้องแสดงหนังสือยินยอมให้อ้างอิงผลงานจากบริษัทลูก หรือนิติบุคคลอื่นหรือนิติบุคคลผู้ถือหุ้นดังกล่าวด้วย

- 2.6 ในกรณีที่กลุ่มนิติบุคคลได้รับการคัดเลือกแล้วต้องการจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นใหม่เพื่อเข้าทำสัญญากับสำนักงานฯ กลุ่มนิติบุคคลผู้ยื่นข้อเสนอจำเป็นต้องมีส่วนถือหุ้นในนิติบุคคลใหม่รวมกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 โดยนิติบุคคลหลัก (Lead Firm) จะต้องเป็นผู้ที่มีส่วนการถือหุ้นในนิติบุคคลใหม่ดังกล่าวมากที่สุด และต้องมีส่วนการถือหุ้นในนิติบุคคลใหม่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25 และสมาชิกที่เหลือในกลุ่มต้องมีส่วนการถือหุ้นในนิติบุคคลใหม่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 โดยสมาชิกในกลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอทั้งหมดจะต้องรับประกันและค้ำประกันผลการดำเนินงานของนิติบุคคลใหม่ดังกล่าวด้วย ตั้งแต่วันลงนามในสัญญาจนครบระยะเวลา 5 ปีนับจากวันที่เริ่มนับระยะเวลาการได้รับสิทธิ และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขเกี่ยวกับโครงสร้างผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลใหม่ดังกล่าวด้วย

2.7 นิติบุคคลใหม่ที่จัดตั้งขึ้นดังกล่าวจะต้องเป็นนิติบุคคลไทย และจะต้องมีทุนจดทะเบียนที่ชำระ
หุ้นเต็มจำนวนไม่น้อยกว่า 380,000,000 บาท

3. ผู้ยื่นข้อเสนอหรือนิติบุคคลหลัก (Lead Firm) ในกลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอต้องไม่เป็นบุคคลที่มีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือเป็นบุคคลล้มละลายหรือถูกศาลพิทักษ์ทรัพย์และไม่ใช่ผู้ถูกห้ามติดต่อหรือเข้าประกวดราคากับราชการและ/หรือสำนักงานฯ และต้องไม่ใช่ผู้มีข้อพิพาทในประเด็นของสัญญาหรือข้อกำหนดเกี่ยวกับสำนักงานฯ ที่ถึงขนาดเป็นคดีความกันในศาลขณะที่ยื่นซองข้อเสนอ
4. ผู้ยื่นข้อเสนอหรือนิติบุคคลทุกรายในกลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอต้องไม่มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้ยื่นข้อเสนอรายอื่น ณ วันประกาศเชิญชวนเข้าร่วมยื่นข้อเสนอโครงการ และไม่ใช่ผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันอย่างเป็นธรรม ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยความผิดเกี่ยวกับการเสนอราคาต่อหน่วยงานของรัฐ พ.ศ. 2542 ตลอดจนกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
5. ผู้ยื่นข้อเสนอหรือนิติบุคคลรายใดรายหนึ่งในกลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอต้องเป็นผู้ซื้อเอกสารรายละเอียดเสนอโครงการ และสามารถเข้าร่วมกลุ่มนิติบุคคลได้เพียงกลุ่มเดียว

- ผู้สนใจสามารถติดต่อขอซื้อเอกสารรายละเอียดเสนอโครงการได้ตั้งแต่วันที่ 28 กันยายน 2566 จนถึงวันที่ 27 ตุลาคม 2566 โดยโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารกรุงเทพ เลขที่บัญชี 152-439499-4 (ชื่อบัญชี “จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เงินทรัพย์สิน”) เป็นเงินจำนวน 10,000 บาท และนำส่งหลักฐานการโอนเงินพร้อมสำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลที่ลงนามรับรองสำเนาโดยกรรมการผู้มีอำนาจ ในกรณีที่มอบหมายให้ผู้หนึ่งผู้ใดติดต่อขอซื้อเอกสารให้แทน ผู้ที่ติดต่อขอซื้อเอกสารต้องแสดงหลักฐานที่ชัดเจนว่าได้รับมอบอำนาจมาแทน โดยส่งเอกสารดังกล่าวมาที่ PPP@pmcu.co.th และสำนักงานฯ จะส่งเอกสารรายละเอียดเสนอโครงการกลับให้ทางอีเมลของผู้สนใจรายนั้น หรือสอบถามทางโทรศัพท์หมายเลข 091-545-3756, 02-218-1683 ในวันและเวลาราชการ หรือดูรายละเอียดที่ www.pmcu.co.th

- หากมีข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อกำหนดและหลักเกณฑ์การเข้าร่วมยื่นข้อเสนอครั้งนี้ สำนักงานฯ กำหนดให้ผู้ซื้อเอกสารสามารถส่งคำถามเป็นลายลักษณ์อักษรถึงสำนักงานฯ ได้จนถึงภายในวันที่ 3 พฤศจิกายน 2566 โดยสำนักงานฯ จะตอบคำถามเป็นลายลักษณ์อักษร ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 8 พฤศจิกายน 2566 โดยคำตอบจากสำนักงานฯ ที่เป็นลายลักษณ์อักษรเท่านั้นจะถือเป็นส่วนหนึ่งของข้อกำหนดและหลักเกณฑ์การเข้าร่วมยื่นข้อเสนอ

- กำหนดยื่นซองข้อเสนอในวันที่ 15 มกราคม 2567 ระหว่างเวลา 13.00 - 17.30 น. ผ่านระบบยื่นซองอิเล็กทรอนิกส์ (โดยสำนักงานฯ จะนำส่งคู่มือรายละเอียดขั้นตอนการยื่นข้อเสนอผ่านระบบยื่นซองอิเล็กทรอนิกส์สำหรับผู้ที่ได้ดำเนินการซื้อเอกสารรายละเอียดเสนอโครงการแล้ว) เมื่อพ้นกำหนดเวลายื่นซองข้อเสนอแล้ว สำนักงานฯ จะไม่รับซองข้อเสนอโดยเด็ดขาด ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องนำเอกสารที่ได้ดำเนินการยื่นซองข้อเสนอผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์นำส่งให้สำนักงานฯ ในวันนำเสนอข้อเสนอด้านเทคนิคด้วย ทั้งนี้ หากไฟล์ข้อเสนอและเอกสารข้อเสนอไม่ตรงกัน สำนักงานฯ จะยึดถือไฟล์ข้อเสนอด้านเทคนิคเป็นลำดับแรก โดยผู้ยื่นข้อเสนอต้องมีหนังสือมอบอำนาจพร้อมหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลที่ลงนามรับรองสำเนาโดยกรรมการผู้มีอำนาจมาแสดงในวันดังกล่าวด้วย

- กำหนดการนำเสนอข้อเสนอด้านเทคนิคแก่คณะอนุกรรมการคัดเลือกฯ ใน วันที่ 17 มกราคม 2567 ระหว่างเวลา 13.00 - 17.30 น. (อาจมีการเปลี่ยนแปลงตามความเหมาะสม) ณ ชั้น 2 อาคารสำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ถนนพญาไท แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ ลำดับการนำเสนอให้เป็นไปตามลำดับการยื่นข้อเสนอ ซึ่งระยะเวลาในการนำเสนอไม่เกินรายละ 45 นาที และกำหนดจำนวนผู้นำเสนอไม่เกิน 5 ท่าน โดยผู้นำเสนอต้องมีหนังสือมอบอำนาจพร้อมหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลที่ลงนามรับรองสำเนาโดยกรรมการผู้มีอำนาจมาแสดงในวันดังกล่าวด้วย

ประกาศ ณ วันที่ 28 กันยายน 2566



(รองศาสตราจารย์ ดร.จิตติศักดิ์ ธรรมาภรณ์พิลาศ)

รองอธิการบดีด้านการจัดการทรัพย์สินและกายภาพ /

ประธานคณะอนุกรรมการคัดเลือกฯ