

ชั้น 17 อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์
2 ถนนสุขุมวิท คลองเตย
กรุงเทพมหานคร 10110 ประเทศไทย
www.colliers.com
Tel: +662 656 7000
Fax: +662 656 7111



เลขที่อ้างอิง VR2022-041-T
วันที่ 28 เมษายน 2565
เรียน **คุณพรชิต พลอยกระจ่าง**
รองกรรมการผู้จัดการ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
175 อาคารสารคดีที่ห้าเวอร ชั้น 21 ถนนสาทรใต้
แขวงทุ่งมหาเมฆ กรุงเทพมหานคร 10120
นำส่ง **การสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับไตรมาสที่ 1 ของปี 2565**

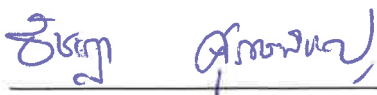
ตามที่บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง (Optical Fiber Cable (OFCs)) ประกอบด้วยทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงเดิม จำนวน 980,500 คอร์กิโลเมตร จากการลงทุนครั้งแรก (ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงเดิม) และทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง จำนวน 700,000 คอร์กิโลเมตร จากการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงส่วนเพิ่ม) รวมทั้งหมด 1,680,500 คอร์กิโลเมตร ซึ่งกระจายอยู่ทั่วประเทศไทย เพื่อทราบความเห็นของมูลค่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง (Optical Fiber Cable (OFCs)) ตัดภาวะผูกพันการให้เช่าระยะเวลาคงเหลือประมาณ 9.84 ปี ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต จัสมิน (JASIF) เพื่อประกอบการพิจารณาของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ เท่านั้น

บริษัทฯ มีความเห็นของมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุในรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับสมบูรณ์ เลขที่อ้างอิง VR2021-0001-T

การนำรายงานชิ้นนี้ไปใช้ประโยชน์จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ และไม่สามารถนำรายงานทั้งหมดหรือบางส่วนเผยแพร่ ยกเว้นได้รับความยินยอมจากบริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด หรือวัตถุประสงค์สาธารณะ

ผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่
ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด
ชื่อทางการค้า "คอลลิเออร์ส ประเทศไทย"



ธัชชญา ศุภกรพิชาญ
สมาชิก MRICS และผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ
ผู้อำนวยการอาวุโส

1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด		
ชื่อกองทุน (ภาษาไทย)	กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต จัสมิน		
ชื่อกองทุน (ภาษาอังกฤษ)	Jasmine Broadband Internet Infrastructure Fund (JASIF)		
วัตถุประสงค์	เพื่อทราบความเห็นของมูลค่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง (Optical Fiber Cable (OFCs)) ติดภาระผูกพันการให้เช่าระยะเวลาคงเหลือประมาณ 9.84 ปี ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต จัสมิน (JASIF) เพื่อประกอบการพิจารณาของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะเท่านั้น		
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง จำนวน 1,680,500 คอร์กิโลเมตร ซึ่งกองทุนซื้อจากบริษัท ทริปเปิลที บรอดแบนด์ จำกัด (มหาชน) (TTTBB) โดยทรัพย์สินประกอบด้วย 1. ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงเดิม จำนวน 980,500 คอร์กิโลเมตร จากการลงทุนครั้งแรก และ 2. ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงส่วนเพิ่มจำนวน 700,000 คอร์กิโลเมตรจากการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1		
ประเภททรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง		
ที่ตั้งทรัพย์สิน	กระจายอยู่ทั่วประเทศไทย		
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต จัสมิน (JASIF)		
ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์	ให้บริษัท ทริปเปิลที บรอดแบนด์ จำกัด (มหาชน) (TTTBB) เช่าใช้ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง ตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเช่าหลัก และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาประกันรายได้ค่าเช่า และกองทุนได้เข้าทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาบริหารดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินกับ TTTBB โดยแต่งตั้งให้ TTTBB เป็นผู้จัดการและบริหารทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงเพื่อให้บริการ ซ่อมแซม บำรุงรักษา และบริหารจัดการทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงแทนกองทุนฯ (JASIF)		
สัญญาเกี่ยวกับการบริหารจัดการหรือการจัดหาผลประโยชน์จากกิจการโครงสร้างพื้นฐานวันที่ 19 พฤศจิกายน 2562	ประเภทสัญญา	คู่สัญญา	
	1. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเช่าหลัก	JASIF (ผู้ให้เช่า)	TTTBB (ผู้เช่า)
	2. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาประกันรายได้ค่าเช่า	JASIF (เจ้าของทรัพย์สิน)	TTTBB (ผู้ประกันรายได้)
	3. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาบริหารดูแลและบำรุงรักษา	JASIF (เจ้าของทรัพย์สิน)	TTTBB (ผู้ให้บริการ)
	4. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาให้บริการจัดหาผู้เช่าทรัพย์สิน	JASIF (เจ้าของทรัพย์สิน)	TTTBB (ผู้จัดหาผู้เช่าทรัพย์สิน)
ใบอนุญาตประกอบกิจการ	1. ใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมแบบที่สาม เลขที่ TEL3/2549/001 ระยะเวลา 25 ปี 341 วัน โดยใบอนุญาตออกให้เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2549 และได้รับการต่ออายุเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2563 โดยใบอนุญาตสิ้นอายุในวันที่ 29 มกราคม 2575 คงเหลืออายุใบอนุญาต 9 ปี 305 วัน หรือเท่ากับ 9.84 ปี (นับจากวันที่ 31 มีนาคม 2565) 2. ใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมแบบที่หนึ่ง เลขที่ TEL1/2559/017 ระยะเวลา 9 ปี 164 วัน โดยใบอนุญาตออกให้เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2559 และได้รับการต่ออายุเมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2563 โดยใบอนุญาตสิ้นอายุในวันที่ 24 สิงหาคม 2568 คงเหลืออายุใบอนุญาต 3 ปี 147 วัน หรือ เท่ากับ 3.40 ปี (นับจากวันที่ 31 มีนาคม 2565)		

หลักเกณฑ์การประเมิน	การกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ภายใต้โครงสร้างกองทุน
วิธีการประเมิน	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งใช้เป็นวิธีหลักในการประเมินมูลค่า
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	ตั้งแต่วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2564 ถึง 26 กุมภาพันธ์ 2564
วันที่ประเมินมูลค่า	31 มีนาคม 2565
ความเห็นของมูลค่าทรัพย์สิน	99,400,000,000 บาท (เก้าหมื่นเก้าพันสี่ร้อยล้านบาทถ้วน) (มูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง จำนวน 1,680,500 คอร์ริกิโลเมตร ภายใต้สมมติฐานกำหนดตามอายุการใช้งาน (Useful Life) ประมาณ 40.00 ปี)
หมายเหตุ	การสอบทานมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ เป็นการพิจารณารายได้จากการจัดหาผลประโยชน์ โครงข่ายเส้นใยแก้วนำแสง จำนวน 1,680,500 คอร์ริกิโลเมตร ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน บรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต จัสมิน ตามข้อเสนอการให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่อ้างอิง CIT_(QT)2020-0042-T ซึ่งบริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการให้ความเห็นของมูลค่าปัจจุบันของรายได้ จากการจัดหาผลประโยชน์ ไตรมาสที่ 1 ของปี 2564 ซึ่งได้จัดทำไปก่อนหน้า และสอบทานมูลค่า ในทุกๆ ไตรมาสถัดไป ทั้งหมด 11 ไตรมาส ครอบคลุม ไตรมาสที่ 2-4 ปี 2564 ไตรมาสที่ 1-4 ปี 2565 และไตรมาสที่ 1-4 ปี 2566 สำหรับการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ครั้งนี้เป็นการสอบทาน สำหรับไตรมาสที่ 1 ของปี 2565

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด

ชื่อทางการค้า "คอลลิเออร์ส ประเทศไทย"

ผู้อนุมัติรายงาน



นางสาวรัชชฎา ศุภกรพิชาญ

ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กตด. (วฒ.078)

ผู้ตรวจสอบรายงาน



นายพนตล ศรีเทียมทอง

ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กตด. (วฒ.446)

ผู้ประเมินมูลค่า



นายธนกร ธนุถนัด

ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ (วส.1903)

ตารางที่ 1 : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่ขายได้โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Useful Life) ประมาณ 40 ปี

(ระยะเวลาสัญญาเช่าหลักเฉลี่ย 9.83 ปี + พิจารณาสิทธิการต่ออายุสัญญาเช่าระยะเวลา 10 ปี และสมมติฐานสิ้นสุดอายุเช่าในวันที่ 40 ปี)

ปี	0.75	1.75	2.75	3.75	3.89	4.75	5.75	6.75	7.75	8.75	9.75	9.83	10.75	11.75	12.75	13.75	14.75	15.75	16.75																				
จำนวนเดือน	9.00	12.00	12.00	12.00	10.30	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	0.93	11.07	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00																				
เริ่มต้น	31 มี.ค. 65	1 มี.ค. 66	1 มี.ค. 67	1 มี.ค. 68	1 มี.ค. 69	23 ก.พ. 69	1 มี.ค. 70	1 มี.ค. 71	1 มี.ค. 72	1 มี.ค. 73	1 มี.ค. 74	1 มี.ค. 75	30 มี.ค. 75	1 มี.ค. 76	1 มี.ค. 77	1 มี.ค. 78	1 มี.ค. 79	1 มี.ค. 80	1 มี.ค. 81																				
สิ้นสุด	31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	31 ธ.ค. 67	31 ธ.ค. 68	22 ก.พ. 69	31 ธ.ค. 69	31 ธ.ค. 70	31 ธ.ค. 71	31 ธ.ค. 72	31 ธ.ค. 73	31 ธ.ค. 74	29 มี.ค. 75	31 ธ.ค. 75	31 ธ.ค. 76	31 ธ.ค. 77	31 ธ.ค. 78	31 ธ.ค. 79	31 ธ.ค. 80	31 ธ.ค. 81																				
ช่วงสัญญาเช่าหลักปัจจุบัน																				ช่วงอายุสัญญาเช่าหลัก 10 ปี																			
1 ประมาณการรายได้																																							
ความสามารถในการให้บริการส่วนบุคคล (จำนวนเต็มส่วนบุคคลทั้งหมด 100%)																																							
ทรัพย์สินส่วนบุคคลทั้งหมด (JASIF 1)	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500																				
ทรัพย์สินส่วนบุคคลทั้งหมด (JASIF 2)	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000																				
รวมทรัพย์สินส่วนบุคคลทั้งหมด	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500																				
1.1 อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก (ผู้เช่า TTTBB อัตราร้อยละ 80)																																							
ทรัพย์สินส่วนบุคคลทั้งหมด (JASIF 1)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%																				
ทรัพย์สินส่วนบุคคลทั้งหมด (JASIF 2)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%																				
อัตราค่าเช่า (ผู้เช่ารายเดียว)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%																				
ความสามารถในการให้บริการส่วนบุคคลตามสัญญาเช่าหลัก	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400																				
อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก	441.66	441.66	441.66	441.66	441.66	441.66	441.66	441.66	441.66	441.66	441.66	441.66	441.66	441.66	441.66	441.66	441.66	441.66	441.66																				
อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%																				
รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก	263,439,818,229	5,343,909,336	7,267,716,697	7,380,366,306	7,494,761,984	1,078,215,196	6,532,715,598	7,728,900,222	7,848,698,175	7,970,352,997	8,093,893,468	8,219,348,817	649,191,567	6,445,309,932	7,097,218,087	7,207,224,968	7,318,936,955	7,432,380,478	7,547,582,375	7,664,569,902																			
1.2 การเช่าตามสัญญาเช่ารายได้อื่นๆ (ผู้เช่า TTTBB อัตราร้อยละ 20)																																							
ทรัพย์สินส่วนบุคคลทั้งหมด (JASIF 1)	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%																				
ทรัพย์สินส่วนบุคคลทั้งหมด (JASIF 2)	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%																				
อัตราค่าเช่า (ผู้เช่ารายเดียว) - JASIF 1	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%																				
อัตราค่าเช่า (ผู้เช่ารายเดียว) - JASIF 2	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%																				
ความสามารถในการให้บริการส่วนบุคคลตามสัญญาเช่ารายได้อื่นๆ	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100																				
ความสามารถในการให้บริการส่วนบุคคลตามสัญญาเช่ารายได้อื่นๆ	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000																				
อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายได้อื่นๆ	779.38	779.38	779.38	779.38	779.38	779.38	779.38	779.38	779.38	779.38	779.38	779.38	779.38	779.38	779.38	779.38	779.38	779.38	779.38																				
อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายได้อื่นๆ	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%																				
รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายได้อื่นๆ	21,260,696,408	2,357,546,562	3,206,263,324	3,255,960,406	3,306,427,792	489,664,264	1,200,478,737	1,420,294,553	1,442,309,118	1,464,664,910	1,487,367,216	1,510,421,408	119,298,118	-	-	-	-	-	-	-																			
1.3 การเช่าในกรณี TTTBB สามารถหาผู้เช่ารายอื่นได้																																							
ทรัพย์สินส่วนบุคคลทั้งหมด (JASIF 1)	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%																				
ทรัพย์สินส่วนบุคคลทั้งหมด (JASIF 2)	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%																				
อัตราค่าเช่า (ผู้เช่ารายเดียว) - JASIF 1	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%																				
อัตราค่าเช่า (ผู้เช่ารายเดียว) - JASIF 2	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%																				
ความสามารถในการให้บริการส่วนบุคคลตามสัญญาเช่ารายได้อื่นๆ	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%																				
ความสามารถในการให้บริการส่วนบุคคลตามสัญญาเช่ารายได้อื่นๆ	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%																				
อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายได้อื่นๆ	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%																				
อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายได้อื่นๆ	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%																				
รายได้ค่าเช่าจาก JASIF 1 โดยผู้เช่ารายอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																				
รายได้ค่าเช่าจาก JASIF 2 โดยผู้เช่ารายอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																				
รายได้ค่าเช่ากรณีที่สามารถหาผู้เช่ารายอื่นได้	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																				
รวมรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด (บาท)	284,700,514,637	7,701,455,898	10,473,980,021	10,636,326,712	10,801,189,776	1,567,879,460	7,733,194,336	9,149,194,774	9,291,007,293	9,435,017,906	9,581,260,684	9,729,770,225	768,489,685	6,445,309,932	7,097,218,087	7,207,224,968	7,318,936,955	7,432,380,478	7,547,582,375	7,664,569,902																			
2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																																							
2.1 ค่าบริหารและบำรุงรักษา (รวมตามสัญญาฉบับเดิมที่คิดเป็น 1.55% ของมูลค่าสัญญา)	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585																				
2.2 ค่าสิทธิผ่านทาง (Right of Way)	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476																				
2.3 ค่าเบี้ยประกันภัย	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547																				
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (บาท)	-26,922,239,979	-481,785,602	-654,799,698	-667,571,498	-680,729,813	-98,357,955	-595,933,493	-708,239,598	-722,624,678	-737,429,883	-752,672,018	-768,384,693	-64,112,388	-716,331,000	-788,990,063	-797,669,211	-806,482,886	-815,433,173	-824,522,189	-833,752,085																			
3 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ																																							
3.1 ค่าใช้จ่ายในการขายส่วนบุคคลและค่าเช่าที่ดิน JASIF 1	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056																				
3.2 ค่าใช้จ่ายในการขายส่วนบุคคลและค่าเช่าที่ดินสูงสุดสัญญาเช่า	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982																				
3.3 ค่าเช่าที่ดินสูงสุดสัญญาเช่า	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537																				
รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ (บาท)	-11,136,489,574	-61,932,426	-85,053,865	-87,605,481	-90,233,645	-8,957,247	-71,554,810	-72,874,358	-73,856,272	-75,419,169	-77,112,332	-4,003,810	-157,820,964	-183,303,426	-196,444,612	-210,613,681	-225,872,612	-242,286,540	-259,923,901																				
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด (บาท)	-38,058,729,553	-543,718,028	-739,853,563	-755,176,979	-770,963,458	-107,315,202	-866,336,026	-779,794,409	-795,499,037	-811,286,155	-828,091,187	-845,497,026																											

ตารางที่ 1 : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลในแง่ของ สมมติฐานตามอายุการใช้งาน (Useful Life) ประมาณ 40.00 ปี (ระยะเวลาอายุการใช้งานคิดเฉลี่ย 9.83 ปี + พิจารณาสิทธิการอยู่อาศัยระยะเวลา 10 ปี และสมมติฐานสิ้นสุดอายุการใช้งานที่ 40.00 ปี)

ปี	17.75	18.75	19.75	19.83	20.75	21.75	22.75	23.75	24.75	25.75	26.75	27.75	28.75	29.75	30.75	31.75	32.75	33.75	34.75				
จำนวนเดือน	12.00	12.00	12.00	0.93	11.07	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00				
เริ่มต้น	1 ม.ค. 82	1 ม.ค. 83	1 ม.ค. 84	1 ม.ค. 85	30 ม.ค. 85	1 ม.ค. 85	1 ม.ค. 87	1 ม.ค. 88	1 ม.ค. 89	1 ม.ค. 90	1 ม.ค. 91	1 ม.ค. 92	1 ม.ค. 93	1 ม.ค. 94	1 ม.ค. 95	1 ม.ค. 96	1 ม.ค. 97	1 ม.ค. 98	1 ม.ค. 99				
สิ้นสุด	31 ธ.ค. 82	31 ธ.ค. 83	31 ธ.ค. 84	29 ธ.ค. 85	31 ธ.ค. 85	31 ธ.ค. 86	31 ธ.ค. 87	31 ธ.ค. 88	31 ธ.ค. 89	31 ธ.ค. 90	31 ธ.ค. 91	31 ธ.ค. 92	31 ธ.ค. 93	31 ธ.ค. 94	31 ธ.ค. 95	31 ธ.ค. 96	31 ธ.ค. 97	31 ธ.ค. 98	31 ธ.ค. 99				
ช่วงระยะเวลาประมาณการสิ้นสุดอายุการใช้งาน 40 ปี ทรัพย์สินส่วนบุคคลในแง่ของ (JASIF 1)																				ประมาณการสิ้นสุดอายุการใช้งาน 40 ปี (JASIF 2)			
1 ประมาณการรายได้																							
ความสามารถในการให้บริการส่วนบุคคล (จำนวนเต็มส่วนบุคคล 100%)																							
ทรัพย์สินส่วนบุคคลในแง่ของ (JASIF 1)	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500				
ทรัพย์สินส่วนบุคคลในแง่ของ (JASIF 2)	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000				
รวมทรัพย์สินส่วนบุคคลในแง่ของทั้งหมด	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500				
1.1 อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก (ผู้เช่า TTTBB อัตราร้อยละ 80)																							
ทรัพย์สินส่วนบุคคลในแง่ของ (JASIF 1)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%				
ทรัพย์สินส่วนบุคคลในแง่ของ (JASIF 2)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%				
อัตราค่าเช่า (ผู้เช่ารายเดียว)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%				
ความสามารถในการให้บริการส่วนบุคคลในแง่ของสัญญาเช่าหลัก	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400				
อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก	441.66	441.66	441.66	441.66	441.66	441.66	441.66	441.66	441.66	441.66	441.66	441.66	441.66	441.66	441.66	441.66	441.66	441.66	441.66				
อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%				
รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก	263,439,818,229	263,439,818,229	263,439,818,229	263,439,818,229	263,439,818,229	263,439,818,229	263,439,818,229	263,439,818,229	263,439,818,229	263,439,818,229	263,439,818,229	263,439,818,229	263,439,818,229	263,439,818,229	263,439,818,229	263,439,818,229	263,439,818,229	263,439,818,229	263,439,818,229				
1.2 การเช่าตามสัญญาประกันรายได้ค่าเช่า (ผู้เช่า TTTBB อัตราร้อยละ 20)																							
ทรัพย์สินส่วนบุคคลในแง่ของ (JASIF 1)	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%				
ทรัพย์สินส่วนบุคคลในแง่ของ (JASIF 2)	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%				
อัตราค่าเช่า (ผู้เช่ารายเดียว) - JASIF 1	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%				
อัตราค่าเช่า (ผู้เช่ารายเดียว) - JASIF 2	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%				
ความสามารถในการให้บริการส่วนบุคคลในแง่ของสัญญาประกันรายได้ค่าเช่า - JASIF 1	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100				
ความสามารถในการให้บริการส่วนบุคคลในแง่ของสัญญาประกันรายได้ค่าเช่า - JASIF 2	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000				
อัตราค่าเช่าตามสัญญาประกันรายได้ค่าเช่า	779.38	779.38	779.38	779.38	779.38	779.38	779.38	779.38	779.38	779.38	779.38	779.38	779.38	779.38	779.38	779.38	779.38	779.38	779.38				
อัตราค่าเช่าตามสัญญาประกันรายได้ค่าเช่า (อ้างอิงตามสัญญา)	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%	1.55%				
รายได้ค่าเช่าตามสัญญาประกันรายได้ค่าเช่า	21,260,696,408	21,260,696,408	21,260,696,408	21,260,696,408	21,260,696,408	21,260,696,408	21,260,696,408	21,260,696,408	21,260,696,408	21,260,696,408	21,260,696,408	21,260,696,408	21,260,696,408	21,260,696,408	21,260,696,408	21,260,696,408	21,260,696,408	21,260,696,408	21,260,696,408				
1.3 การเช่าในกรณี TTTBB สามารถผู้เช่ารายอื่นได้																							
ทรัพย์สินส่วนบุคคลในแง่ของ (JASIF 1)	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%				
ทรัพย์สินส่วนบุคคลในแง่ของ (JASIF 2)	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%				
อัตราค่าเช่า (ผู้เช่ารายเดียว) - JASIF 1	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%				
อัตราค่าเช่า (ผู้เช่ารายเดียว) - JASIF 2	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%				
ความสามารถในการให้บริการส่วนบุคคลในแง่ของสัญญาประกันรายได้ค่าเช่า - JASIF 1	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%				
ความสามารถในการให้บริการส่วนบุคคลในแง่ของสัญญาประกันรายได้ค่าเช่า - JASIF 2	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%				
อัตราค่าเช่าตามสัญญาประกันรายได้ค่าเช่า	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%				
อัตราค่าเช่าตามสัญญาประกันรายได้ค่าเช่า (อ้างอิงตามสัญญา)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%				
รายได้ค่าเช่าจาก JASIF 1 โดยผู้เช่ารายอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
รายได้ค่าเช่าจาก JASIF 2 โดยผู้เช่ารายอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
รายได้ค่าเช่ากรณีที่สามารถผู้เช่ารายอื่นได้	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
รวมรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด (บาท)	284,700,514,637	284,700,514,637	284,700,514,637	284,700,514,637	284,700,514,637	284,700,514,637	284,700,514,637	284,700,514,637	284,700,514,637	284,700,514,637	284,700,514,637	284,700,514,637	284,700,514,637	284,700,514,637	284,700,514,637	284,700,514,637	284,700,514,637	284,700,514,637	284,700,514,637				
2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																							
2.1 ค่าบริหารและบำรุงรักษา (รวมค่าสัญญาประกันที่คิดเป็น 1.55% ของมูลค่าสัญญา)	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585	-413,352,585				
2.2 ค่าสิทธิเช่าทาง (Right of Way)	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476				
2.3 ค่าเบี้ยประกันภัย	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547	-8,979,547				
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (บาท)	-26,922,239,979	-26,922,239,979	-26,922,239,979	-26,922,239,979	-26,922,239,979	-26,922,239,979	-26,922,239,979	-26,922,239,979	-26,922,239,979	-26,922,239,979	-26,922,239,979	-26,922,239,979	-26,922,239,979	-26,922,239,979	-26,922,239,979	-26,922,239,979	-26,922,239,979	-26,922,239,979	-26,922,239,979				
3 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ																							
3.1 ค่าใช้จ่ายในการย้ายสิ่งของและค่าเช่าที่ดิน JASIF 1	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056	-644,711,056				
3.2 ค่าใช้จ่ายในการย้ายสิ่งของและค่าเช่าที่ดินสูงสุดสัญญาเช่า	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982	-911,399,982				
3.3 ค่าเช่าของที่ดินและสิ่งก่อสร้างสูงสุดสัญญาเช่า	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537	-9,580,378,537				
รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ (บาท)	-11,136,489,574	-11,136,489,574	-11,136,489,574	-11,136,489,574	-11,136,489,574	-11,136,489,574	-11,136,489,574	-11,136,489,574	-11,136,489,574	-11,136,489,574	-11,136,489,574	-11,136,489,574	-11,136,489,574	-11,136,489,574	-11,136,489,574	-11,136,489,574	-11,136,489,574	-11,136,489,574	-11,136,489,574				
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด (บาท)	-38,058,729,553	-38,058,729,553	-38,																				