

เลขที่อ้างอิง VR2022-106-T
วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2566
เรียน **คุณพรชิต พลอยกระจำ**
รองกรรมการผู้จัดการ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
175 อาคารสารคดีที่ท่าเวอร ชั้น 21 ถนนสาทรใต้
แขวงพญาเมฆะ กรุงเทพมหานคร 10120
นำส่ง **การสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับไตรมาสที่ 4 ของปี 2565**

ตามที่บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง (Optical Fiber Cable (OFCs)) ประกอบด้วยทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงเดิม จำนวน 980,500 คอร์ริกิโลเมตร จากการลงทุนครั้งแรก (ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงเดิม) และทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง จำนวน 700,000 คอร์ริกิโลเมตร จากการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงส่วนเพิ่ม) รวมทั้งหมด 1,680,500 คอร์ริกิโลเมตร ซึ่งกระจายอยู่ทั่วประเทศไทย เพื่อทราบความเห็นของมูลค่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง (Optical Fiber Cable (OFCs)) ตัดภาวะผูกพันการให้เช่าระยะเวลาคงเหลือประมาณ 9.08 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 เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่
ขอแสดงความนับถือ

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



ควรีโด โฟเบอร์
รองกรรมการผู้จัดการ

1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด		
ชื่อกองทุน (ภาษาไทย)	กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต จัสมิน		
ชื่อกองทุน (ภาษาอังกฤษ)	Jasmine Broadband Internet Infrastructure Fund (JASIF)		
วัตถุประสงค์	เพื่อทราบความเห็นของมูลค่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง (Optical Fiber Cable (OFCs)) ตัดภาระผูกพันการให้เช่าระยะเวลาคงเหลือประมาณ 9.08 ปี ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต จัสมิน (JASIF) เพื่อประกอบการพิจารณาของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะเท่านั้น		
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง จำนวน 1,680,500 คอร์ริโลเมตร ซึ่งกองทุนซื้อจากบริษัท ทริปเปิลที บรอดแบนด์ จำกัด (มหาชน) (TTTBB) โดยทรัพย์สินประกอบด้วย 1. ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงเดิม จำนวน 980,500 คอร์ริโลเมตร จากการลงทุนครั้งแรก และ 2. ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงส่วนเพิ่มจำนวน 700,000 คอร์ริโลเมตรจากการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1		
ประเภททรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง		
ที่ตั้งทรัพย์สิน	กระจายอยู่ทั่วประเทศไทย		
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต จัสมิน (JASIF)		
ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์	ให้บริษัท ทริปเปิลที บรอดแบนด์ จำกัด (มหาชน) (TTTBB) เข้าใช้ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง 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 29 วัน หรือเท่ากับ 9.08 ปี (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 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 2 ปี 237 วัน หรือ เท่ากับ 2.65 ปี (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565)		

หลักเกณฑ์การประเมิน	การกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ภายใต้โครงสร้างกองทุน
วิธีการประเมิน	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งใช้เป็นวิธีหลักในการประเมินมูลค่า
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	ตั้งแต่วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2564 ถึง 26 กุมภาพันธ์ 2564
วันที่ประเมินมูลค่า	31 ธันวาคม 2565
ความเห็นของมูลค่าทรัพย์สิน	94,800,000,000 บาท (เก้าหมื่นสี่พันแปดร้อยล้านบาทถ้วน) (มูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง จำนวน 1,680,500 คอริกิโลเมตร ภายใต้สมมติฐานกำหนดตามอายุการใช้งาน (Useful Life) ประมาณ 40.00 ปี)
หมายเหตุ	การสอบทานมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ เป็นการพิจารณารายได้จากการจัดหาผลประโยชน์ โครงข่ายเส้นใยแก้วนำแสง จำนวน 1,680,500 คอริกิโลเมตร 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 ครอบคลุมไตรมาสที่ 2-4 ปี 2564 ไตรมาสที่ 1-4 ปี 2565 และไตรมาสที่ 1-4 ปี 2566 สำหรับการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ครั้งนี้เป็นการสอบทาน สำหรับไตรมาสที่ 4 ของปี 2565

ขอแสดงความนับถือ

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

ผู้อนุมัติรายงาน



นายคาร์โล โปเบอร์

รองกรรมการผู้จัดการ

ผู้ตรวจสอบรายงาน



นางสาวนิรวรรณ ฤกษ์อภิบาลวงศ์

ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลด. (วฒ.432)

ผู้ประเมินมูลค่า

Tanakorn Thanuthanud

นายธนกร ธนุถนัด

ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ (สม.965)

ตารางที่ 1 : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเงินปันผลก่อนหักภาษี สมมติฐานตามอายุการใช้งาน (Useful Life) ประมาณ 40.00 ปี

(ระยะเวลาสัญญาเช่าหลักเฉลี่ย 9.08 ปี + พิจารณาการต่ออายุสัญญาเช่าระยะเวลา 5 ปี และสมมติฐานสิ้นสุดอายุการใช้งานในวันที่ 40.00 ปี)

ปี	จำนวนเดือน	เริ่มต้น	สิ้นสุด	1.00	2.00	3.00	3.15	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	9.08	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00
		1 ม.ค. 66	1 ม.ค. 67	1 ม.ค. 68	1 ม.ค. 69	23 ก.พ. 69	1 ม.ค. 70	23 ก.พ. 69	1 ม.ค. 70	1 ม.ค. 71	1 ม.ค. 72	1 ม.ค. 73	1 ม.ค. 74	1 ม.ค. 75	30 ม.ค. 75	1 ม.ค. 76	1 ม.ค. 77	1 ม.ค. 78	1 ม.ค. 79	1 ม.ค. 80	1 ม.ค. 81
รายละเอียดช่วงระยะเวลา		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. 69	31 ธ.ค. 70	31 ธ.ค. 71	31 ธ.ค. 72	31 ธ.ค. 73	31 ธ.ค. 74	29 ม.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																					
ช่วงชยายสัญญาเช่าหลัก 5 ปี																					
1 ประมาณการรายได้																					
ความสามารถในการให้บริการเงินปันผล (จำนวนเงินปันผลทั้งหมด/100%)																					
ทรัพย์สินเงินปันผลเดิม (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	980,500	980,500
ทรัพย์สินเงินปันผลส่วนเพิ่ม (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	700,000	700,000
รวมทรัพย์สินเงินปันผลทั้งหมด	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	1,680,500	1,680,500
1.1 อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก (ผู้เช่า TTBB อัตราร้อยละ 80)																					
ทรัพย์สินเงินปันผลเดิม (JASIF 1)	80%	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400
ทรัพย์สินเงินปันผลส่วนเพิ่ม (JASIF 2)	80%	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000
อัตราค่าเช่า (ผู้เช่ารายเดียว)	100%	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%	100.00%
ความสามารถในการให้บริการเงินปันผลตามสัญญาเช่าหลัก	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	1,344,400	1,344,400
อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก	454.91	454.91	454.91	454.91	454.91	454.91	454.91	454.91	454.91	454.91	454.91	454.91	454.91	454.91	454.91	454.91	454.91	454.91	454.91	454.91	454.91
อัตราค่าเช่า (อ้างอิงตามสัญญา)	1.90%	0.00%	3.00%	2.10%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%
รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก	231,989,913.448	7,338,972.048	7,559,141.209	7,717,883.175	1,170,315.916	6,694,207.039	8,013,948.891	8,166,213.920	8,321,371.985	8,479,478.052	8,640,588.135	8,801,700.218	8,962,812.301	9,123,924.384	9,285,036.467	9,446,148.550	9,607,260.633	9,768,372.716	9,929,484.799	10,090,596.882	10,251,708.965
1.2 การเช่าตามสัญญาประกันรายได้ค่าเช่า (ผู้เช่า TTBB อัตราร้อยละ 20)																					
เงินปันผลร้อยละ 20 ของจำนวนเงินปันผลเดิมทั้งหมด (JASIF 1)	20%	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	196,100
เงินปันผลร้อยละ 20 ของจำนวนเงินปันผลส่วนเพิ่มทั้งหมด (JASIF 2)	20%	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	140,000
อัตราค่าเช่า (ผู้เช่ารายเดียว) - JASIF 1	100%	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%	100.00%
อัตราค่าเช่า (ผู้เช่ารายเดียว) - JASIF 2	100%	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%	100.00%
ความสามารถในการให้บริการเงินปันผลตามสัญญาประกันรายได้ค่าเช่า - 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	196,100	196,100
ความสามารถในการให้บริการเงินปันผลตามสัญญาประกันรายได้ค่าเช่า - 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	140,000	140,000
อัตราค่าเช่าตามสัญญาประกันรายได้ค่าเช่า	802.76	802.76	802.76	802.76	802.76	802.76	802.76	802.76	802.76	802.76	802.76	802.76	802.76	802.76	802.76	802.76	802.76	802.76	802.76	802.76	802.76
อัตราค่าเช่า (อ้างอิงตามสัญญา)	1.90%	0.00%	3.00%	2.10%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%
รายได้ค่าเช่าตามสัญญาประกันรายได้ค่าเช่า	19,498,495.764	3,237,691.632	3,334,822.381	3,404,853.651	516,301.469	1,230,152.384	1,472,673.055	1,500,653.843	1,529,166.266	1,558,220.425	1,587,282.613	1,616,344.801	1,645,406.989	1,674,469.177	1,703,531.365	1,732,593.553	1,761,655.741	1,790,717.929	1,819,780.117	1,848,842.305	1,877,904.493
1.3 การเช่าในกรณีที่มี TTBB สามารถหาผู้เช่ารายอื่นได้																					
เงินปันผลร้อยละ 20 ของจำนวนเงินปันผลเดิมทั้งหมด (JASIF 1)	20.0%	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	196,100
เงินปันผลร้อยละ 20 ของจำนวนเงินปันผลส่วนเพิ่มทั้งหมด (JASIF 2)	20.0%	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	140,000
อัตราค่าเช่า (ผู้เช่ารายเดียว) - JASIF 1	0.0%	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%	0.00%
อัตราค่าเช่า (ผู้เช่ารายเดียว) - JASIF 2	0.0%	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%	0.00%
ความสามารถในการให้บริการเงินปันผลตามสัญญาประกันรายได้ค่าเช่า - JASIF 1	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ความสามารถในการให้บริการเงินปันผลตามสัญญาประกันรายได้ค่าเช่า - JASIF 2	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อัตราค่าเช่าตามสัญญาประกันรายได้ค่าเช่า	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อัตราค่าเช่า (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%	0.00%	0.00%
รายได้ค่าเช่าจาก JASIF 1 โดยผู้เช่ารายย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าจาก JASIF 2 โดยผู้เช่ารายย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่ากรณีที่สามารถหาผู้เช่ารายอื่นได้	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด (บาท)	251,488,409.212	10,576,663.680	10,893,963.590	11,122,736.826	1,686,617.385	7,924,359.423	9,486,621.947	9,666,867.764	9,850,538.251	10,037,698.478	10,228,414.749	10,419,131.020	10,609,847.291	10,800,563.562	10,991,279.833	11,182,000.104	11,372,716.375	11,563,432.646	11,754,148.917	11,944,865.188	12,135,581.459
2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																					
2.1 ค่าบริหารและบำรุงรักษา (ประมาณการตามสัญญา-ปรับขึ้นปีละ 1.90% หลังสิ้นสุดสัญญา)	-425,754.675	-425,754.675	-438,526.475	-451,684.790	-469,233.099	-493,013.326	-517,194.575	-541,799.855	-566,840.180	-592,336.565	-618,288.010	-644,694.525	-671,562.110	-700,000.000	-729,028.000	-758,656.000	-788,894.000	-819,752.000	-851,240.000	-883,468.000	-916,346.000
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	-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	-8,979.547	-8,979.547
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (บาท)	-27,012,412.922	-654,799.698	-667,571.498	-680,729.813	-703,378.121	-726,518.379	-750,274.637	-774,930.900	-800,297.163	-826,382.636	-853,197.219	-880,752.812	-908,868.415	-937,644.028	-967,189.651	-996,505.284	-1,026,601.927	-1,057,389.580	-1,088,869.243	-1,121,048.906	-1,153,819.569
3 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ																					
3.1 ค่าใช้จ่ายในการย้ายเงินปันผลเดิมและค่าเช่าของที่ดิน - JASIF 1	-582,778.630	-85,053.865	-87,605.481	-90,233.645	-94,088.873	-98,181.752	-102,520.841	-107,112.752	-111,958.000	-117,058.000	-122,412.000	-128,020.000	-133,882.000	-140,000.000	-146,378.000	-153,022.000	-160,942.000	-169,148.000	-177,640.000	-186,418.000	-195,482.000
3.2 ค่าใช้จ่ายในการย้ายเงินปันผลเดิมและค่าเช่าของที่ดินหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า	-911,397.500	-	-	-	-	-908,819	-1,914,526	-1,900,565	-1,620,850</												

ตารางที่ 1 : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเงินกู้ยืมถาวร (Useful Life) ประมาณ 40 ปี

(ระยะเวลาสัญญาเช่าหักเฉลี่ย 9.08 ปี + พิจารณาการต่ออายุสัญญาเช่าระยะเวลา 5 ปี และสมมติฐานสิ้นสุดอายุการใช้งานที่ 40.00 ปี)

ปี	จำนวนเดือน	เริ่มต้น	สิ้นสุด	17.00	18.00	19.00	19.08	20.00	21.00	22.00	23.00	24.00	25.00	26.00	27.00	28.00	29.00	30.00	31.00	32.00	33.00	34.00			
จำนวนเดือน	เริ่มต้น	สิ้นสุด		1 ม.ค. 82	1 ม.ค. 83	1 ม.ค. 84	1 ม.ค. 85	30 ม.ค. 85	1 ม.ค. 86	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			
จำนวนเดือน	เริ่มต้น	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			
รายละเอียดช่วงระยะเวลา				ช่วงระยะเวลาประมาณการสิ้นสุดอายุการใช้งาน 40 ปี ทรัพย์สินเงินกู้ยืมถาวร (JASIF 1)																		ประมาณการสิ้นสุดอายุการใช้งาน 40 ปี (JASIF 2)			
1 ประมาณการรายได้																									
ความสามารถในการให้บริการเงินกู้ยืมถาวร (จำนวนเงินกู้ยืมถาวรทั้งหมด 100%)																									
ทรัพย์สินเงินกู้ยืมถาวรเดิม (JASIF 1)	980,500	ครุฑโกเมน	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	980,500	980,500		
ทรัพย์สินเงินกู้ยืมถาวรส่วนเพิ่ม (JASIF 2)	700,000	ครุฑโกเมน	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	700,000	700,000		
รวมทรัพย์สินเงินกู้ยืมถาวรทั้งหมด	1,680,500	ครุฑโกเมน	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	1,680,500	1,680,500		
1.1 อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก (ผู้เช่า TTBB อัตราร้อยละ 80)																									
ทรัพย์สินเงินกู้ยืมถาวรเดิม (JASIF 1)	80%	ของครุฑโกเมนทั้งหมด (JASIF 1)	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400		
ทรัพย์สินเงินกู้ยืมถาวรส่วนเพิ่ม (JASIF 2)	80%	ของครุฑโกเมนทั้งหมด (JASIF 2)	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000		
อัตราค่าเช่า (ผู้เช่ารายเดียว)	100%	ของครุฑโกเมนทั้งหมด	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%	100.00%	100.00%		
ความสามารถในการให้บริการเช่าเงินกู้ยืมถาวรตามสัญญาเช่าหลัก	1,344,400	ครุฑโกเมน	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	1,344,400	1,344,400		
อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก	454.91	บาท/ครุฑโกเมนเดือน	442.08	442.08	442.08	442.08	442.08	442.08	442.08	442.08	442.08	442.08	442.08	442.08	442.08	442.08	442.08	442.08	442.08	442.08	442.08	442.08	442.08		
อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก	1.90%	ปรับตามอัตราเงินเฟ้อ	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%	0.00%			
รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก	231,989,913,448		7,131,916,714	7,131,916,714	7,131,916,714	7,131,916,714	555,982,755	6,575,933,960	7,131,916,714	7,131,916,714	7,131,916,714	7,131,916,714	7,131,916,714	7,131,916,714	7,131,916,714	7,131,916,714	7,131,916,714	7,131,916,714	7,131,916,714	7,131,916,714	7,131,916,714	7,131,916,714			
1.2 การเช่าตามสัญญาเช่ารายได้อื่นๆ (ผู้เช่า TTBB อัตราร้อยละ 20)																									
เงินกู้ยืมถาวรร้อยละ 20 ของจำนวนเงินกู้ยืมถาวรทั้งหมด (JASIF 1)	20%	ของครุฑโกเมนทั้งหมด (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	196,100	196,100		
เงินกู้ยืมถาวรร้อยละ 20 ของจำนวนเงินกู้ยืมถาวรส่วนเพิ่มทั้งหมด (JASIF 2)	20%	ของครุฑโกเมนทั้งหมด (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	140,000			
อัตราค่าเช่า (ผู้เช่ารายเดียว) - JASIF 1	100%	ของครุฑโกเมนร้อยละ 20 (JASIF 1)	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%	0.00%			
อัตราค่าเช่า (ผู้เช่ารายเดียว) - JASIF 2	100%	ของครุฑโกเมนร้อยละ 20 (JASIF 2)	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%	0.00%			
ความสามารถในการให้บริการเช่าเงินกู้ยืมถาวรตามสัญญาเช่ารายได้อื่นๆ - JASIF 1	196,100	ครุฑโกเมน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
ความสามารถในการให้บริการเช่าเงินกู้ยืมถาวรตามสัญญาเช่ารายได้อื่นๆ - JASIF 2	140,000	ครุฑโกเมน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายได้อื่นๆ	802.76	บาท/ครุฑโกเมนเดือน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายได้อื่นๆ	1.90%	ปรับตามอัตราเงินเฟ้อ	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%	0.00%			
รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายได้อื่นๆ	19,498,495,764		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1.3 การเช่าในกรณีที่มี TTBB สามารถให้เช่ารายได้อื่นๆ																									
เงินกู้ยืมถาวรร้อยละ 20 ของจำนวนเงินกู้ยืมถาวรทั้งหมด (JASIF 1)	20.0%	ของครุฑโกเมนทั้งหมด (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	196,100	196,100		
เงินกู้ยืมถาวรร้อยละ 20 ของจำนวนเงินกู้ยืมถาวรส่วนเพิ่มทั้งหมด (JASIF 2)	20.0%	ของครุฑโกเมนทั้งหมด (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	140,000			
อัตราค่าเช่า (ผู้เช่ารายเดียว) - JASIF 1	0.0%	ของครุฑโกเมนร้อยละ 20 (JASIF 1)	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%	0.00%			
อัตราค่าเช่า (ผู้เช่ารายเดียว) - JASIF 2	0.0%	ของครุฑโกเมนร้อยละ 20 (JASIF 2)	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%	0.00%			
ความสามารถในการให้บริการเช่าเงินกู้ยืมถาวรตามสัญญาเช่ารายได้อื่นๆ - JASIF 1	0.0%	ครุฑโกเมน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
ความสามารถในการให้บริการเช่าเงินกู้ยืมถาวรตามสัญญาเช่ารายได้อื่นๆ - JASIF 2	0.0%	ครุฑโกเมน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายได้อื่นๆ (เริ่มต้นปี 2569)	0.0%	บาท/ครุฑโกเมนเดือน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายได้อื่นๆ	0.00%	ปรับตามอัตราเงินเฟ้อ	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%	0.00%			
รายได้ค่าเช่าจาก JASIF 1 โดยผู้เช่ารายย่อย	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
รายได้ค่าเช่าจาก JASIF 2 โดยผู้เช่ารายย่อย	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
รายได้ค่าเช่ากรณีที่สามารถให้เช่ารายได้อื่นๆ	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
รวมรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด (บาท)	251,488,409,212		7,131,916,714	7,131,916,714	7,131,916,714	7,131,916,714	555,982,755	6,575,933,960	7,131,916,714	7,131,916,714	7,131,916,714	7,131,916,714	7,131,916,714	7,131,916,714	7,131,916,714	7,131,916,714	7,131,916,714	7,131,916,714	7,131,916,714	7,131,916,714	7,131,916,714	7,131,916,714			
2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																									
2.1 ค่าบริหารและบำรุงรักษา (ประมาณการตามสัญญาฉบับเดิมที่มีผล 1.90% หลังสิ้นสุดสัญญา)	-425,754,675	บาท/ปี (รวมตามสัญญา)	-627,515,486	-639,438,280	-651,587,608	-670,928,280	-692,206,844	-715,885,780	-742,487,610	-771,471,484	-803,163,874	-839,448,484	-880,848,484	-928,948,484	-984,448,484	-1,048,948,484	-1,124,448,484	-1,214,448,484	-1,324,448,484	-1,454,448,484	-1,604,448,484	-1,774,448,484			
2.2 ค่าสิทธิเช่า (Right of Way)	-220,065,476	บาท/ปี	-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	-220,065,476			
2.3 ค่าเบี้ยประกันภัย	-8,979,547	บาท/ปี	-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	-8,979,547			
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (บาท)	-27,012,412,922		-856,560,509	-868,483,303	-880,632,631	-904,928,080	-932,993,800	-966,928,803	-1,007,522,633	-1,055,522,633	-1,102,522,633	-1,150,522,633	-1,200,522,633	-1,250,522,633	-1,300,522,633	-1,350,522,633	-1,400,522,633	-1,450,522,633	-1,500,522,633	-1,550,522,633	-1,600,522,633	-1,650,522,633			
3 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ																									
3.1 ค่าใช้จ่ายในการย้ายเงินกู้ยืมถาวรและค่าเช่าต่อของที่ดิน JASIF 1	-582,778,630		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
3.2 ค่าใช้จ่ายในการย้ายเงินกู้ยืมถาวรและค่าเช่าต่อของที่ดินหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า	-911,397,500		-24,992,796	-26,914,565	-28,929,147	-31,038,730	-33,252,253	-35,568,901	-37,994,620	-40,533,871	-43,191,281	-45,971,656	-48,879,981	-51,921,431	-55,101,376	-58,425,389	-61,899,251	-65,528,962	-69,320,746	-73,266,667	-77,366,667	-81,6			