

ชั้น 22 อาคาร 66 ทาวเวอร์
2556 ถนนสุขุมวิท บางนาเหนือ บางนา
กรุงเทพมหานคร 10260 ประเทศไทย
www.colliers.com
Tel: +662 656 7000
Fax: +662 656 7111



เลขที่อ้างอิง VR2023-061-T
วันที่ 6 พฤศจิกายน 2566
เรียน **คุณพรชิต พลอยกระจ่าง**
รองกรรมการผู้จัดการ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
175 อาคารสารคดีห้าตาวเวอร์ ชั้น 21 ถนนสาทรใต้
แขวงทุ่งมหาเมฆ กรุงเทพมหานคร 10120
นำส่ง **การสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับไตรมาสที่ 3 ของปี 2566**

ตามที่บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง (Optical Fiber Cable (OFCs)) ประกอบด้วยทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงเดิม จำนวน 980,500 คอริกิโลเมตร จากการลงทุนครั้งแรก (ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงเดิม) และทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง จำนวน 700,000 คอริกิโลเมตร จากการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงส่วนเพิ่ม) รวมทั้งหมด 1,680,500 คอริกิโลเมตร ซึ่งกระจายอยู่ทั่วประเทศไทย เพื่อทราบความเห็นของมูลค่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง (Optical Fiber Cable (OFCs)) ติดตามการผูกพันการให้เช่าระยะเวลาคงเหลือประมาณ 15.25 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 และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพที่พออย่างเต็มที่
ขอแสดงความนับถือ

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

คาร์ล โปเบอร์
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 15.25 ปี ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต จัสมิน (JASIF) เพื่อประกอบการพิจารณาของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะเท่านั้น		
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง จำนวน 1,680,500 คอร์กิโลเมตร ซึ่งกองทุนซื้อจากบริษัท ทริปเปิลที บรอดแบนด์ จำกัด (มหาชน) (TTTBB) โดยทรัพย์สินประกอบด้วย <ol style="list-style-type: none"> ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงเดิม จำนวน 980,500 คอร์กิโลเมตร จากการลงทุนครั้งแรก และ ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงส่วนเพิ่มจำนวน 700,000 คอร์กิโลเมตรจากการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 		
ประเภททรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง		
ที่ตั้งทรัพย์สิน	กระจายอยู่ทั่วประเทศไทย		
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต จัสมิน (JASIF)		
ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์	ให้บริษัท ทริปเปิลที บรอดแบนด์ จำกัด (มหาชน) (TTTBB) เข้าใช้ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง ตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเช่าหลัก และกองทุนได้เข้าทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาบริหารดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินกับ TTTBB โดยแต่งตั้งให้ TTTBB เป็นผู้จัดการและบริหารทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงเพื่อให้บริการ ซ่อมแซม และบำรุงรักษาทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงแทนกองทุนฯ (JASIF)		
สัญญาเกี่ยวกับการบริหารจัดการหรือการจัดหาผลประโยชน์จากกิจการโครงสร้างพื้นฐาน	ประเภทสัญญา		คู่สัญญา
	1. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเช่าหลัก	JASIF (ผู้ให้เช่า)	TTTBB (ผู้เช่า)
	2. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาบริหารดูแลและบำรุงรักษา	JASIF (เจ้าของทรัพย์สิน)	TTTBB (ผู้ให้บริการ)
	ภายใต้การแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดเกี่ยวกับสาระสำคัญของการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในสัญญาเช่าหลัก และสัญญาบริหารดูแลและบำรุงรักษา การยกเลิกสัญญาประกันรายได้ค่าเช่า และสัญญาให้บริการจัดหาผู้เช่าทรัพย์สิน ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นวงลงทุน เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2566		
ใบอนุญาตประกอบกิจการ	<ol style="list-style-type: none"> ใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมแบบที่สาม เลขที่ TEL3/2549/001 ระยะเวลา 25 ปี 341 วัน โดยใบอนุญาตออกให้เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2549 และได้รับการต่ออายุเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2563 โดยใบอนุญาตสิ้นอายุในวันที่ 29 มกราคม 2575 คงเหลืออายุใบอนุญาต 8 ปี 122 วัน หรือเท่ากับ 8.33 ปี (นับจากวันที่ 30 กันยายน 2566) ใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมแบบที่หนึ่ง เลขที่ TEL1/2559/017 ระยะเวลา 9 ปี 164 วัน โดยใบอนุญาตออกให้เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2559 และได้รับการต่ออายุเมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2563 โดยใบอนุญาตสิ้นอายุในวันที่ 24 สิงหาคม 2568 คงเหลืออายุใบอนุญาต 1 ปี 329 วัน หรือ เท่ากับ 1.90 ปี (นับจากวันที่ 30 กันยายน 2566) 		
หลักเกณฑ์การประเมิน	การกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ภายใต้โครงสร้างกองทุน		

วิธีการประเมิน	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งใช้เป็นวิธีหลักในการประเมินมูลค่า
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	ตั้งแต่วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2564 ถึง 26 กุมภาพันธ์ 2564
วันที่ประเมินมูลค่า	30 กันยายน 2566
ความเห็นของมูลค่าทรัพย์สิน	76,700,000,000 บาท (เจ็ดหมื่นหกพันเจ็ดร้อยล้านบาทถ้วน) (มูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง จำนวน 1,680,500 คอร์กิโลเมตร ภายใต้สมมติฐานกำหนดตามอายุการใช้งาน (Useful Life) ประมาณ 35.00 ปี)
หมายเหตุ	การสอบทานมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ เป็นการพิจารณารายได้จากการจัดหาผลประโยชน์ โครงข่ายเส้นใยแก้วนำแสง จำนวน 1,680,500 คอร์กิโลเมตร ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน บรอดแบนด์อินเทอร์เน็ท 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 3 ของปี 2566

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด

ชื่อทางการค้า "คอลลิเออร์ส ประเทศไทย"

ผู้อนุมัติรายงาน



นายคาร์ล โปเบอร์

รองกรรมการผู้จัดการ

ผู้ตรวจสอบรายงาน



นางสาวนิรวรรณ ฤกษ์อภิบาลวงศ์

ผู้ประเมินหลักทรัพย์อนุญาต-กต. (วต.432)

ผู้ประเมินมูลค่า

Tanakorn Thanuthanud

นายธนกร ธนุถนัด

ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ (สม.965)

ตารางที่ 1 : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

กรณีศึกษาในทรัพย์สินเงินปันผลแบบถาวร สมมติฐานตามอายุการใช้งาน (Useful Life) ประมาณ 35.00 ปี

(ระยะเวลาสัญญาเช่าหลักคือ 8.33 ปี + พิจารณาอายุสัญญาเช่าเพิ่มเติมระยะเวลา 6.92 ปี และสมมติฐานสิ้นสุดอายุการใช้งานที่ 35.00 ปี)

ปี	0.25	1.25	2.25	3.25	4.25	5.25	6.25	7.25	8.25	8.33	9.25	10.25	11.25	12.25	13.25	14.25		
จำนวนเดือน	3.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	0.94	11.06	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00		
เริ่มต้น	30 ก.ย. 66	1 ม.ค. 67	1 ม.ค. 68	1 ม.ค. 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		
สิ้นสุด	31 ธ.ค. 66	31 ธ.ค. 67	31 ธ.ค. 68	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		
ช่วงสัญญาเช่าหลัก																		
ช่วงอายุสัญญาเช่าหลัก 6.92 ปี																		
1 ประมาณการรายได้																		
ความสามารถในการให้บริการเงินปันผล (จำนวนเงินปันผล/จำนวนเงินลงทุน_100%)																		
ทรัพย์สินเงินปันผลแบบถาวร (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	
ทรัพย์สินเงินปันผลแบบถาวรเพิ่มเติม (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	
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	
1.1 อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก (ผู้เช่า TTTTB อัตราร้อยละ 80)																		
ทรัพย์สินเงินปันผลแบบถาวร (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	
ทรัพย์สินเงินปันผลแบบถาวรเพิ่มเติม (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	
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%	
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	
อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก	454.91	454.91	462.19	474.21	483.22	492.40	501.75	511.29	521.00	530.90	540.99	402.37	410.02	417.81	425.74	433.83	442.08	
อัตราการเติบโตค่าเช่า (อ้างอิงตามสัญญา)	1.90%	1.60%	1.90%	2.60%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	0.00%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	1.90%	
รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก	191,796,981.591	1,834,743,012	7,456,395,601	7,650,261,886	7,795,616,862	7,943,733,583	8,094,664,521	8,248,463,147	8,405,183,946	8,564,882,441	680,378,605	5,985,308,265	6,614,690,476	6,740,369,595	6,868,436,617	6,998,936,913	7,131,916,714	
1.2 การเข้าในกรณีที่สามารถหาผู้เช่ารายอื่นได้																		
เงินปันผลแบบถาวรร้อยละ 20 ของจำนวนเงินปันผลแบบถาวรทั้งหมด (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	
เงินปันผลแบบถาวรร้อยละ 20 ของจำนวนเงินปันผลแบบถาวรเพิ่มเติมทั้งหมด (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	
อัตราค่าเช่า - 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%	
อัตราค่าเช่า - 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%	
ความสามารถในการให้บริการเงินปันผลแบบถาวร - JASIF 1	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ความสามารถในการให้บริการเงินปันผลแบบถาวรเพิ่มเติม - JASIF 2	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
อัตราค่าเช่า	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
อัตราการเติบโตค่าเช่า	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)	191,796,981.591	1,834,743,012	7,456,395,601	7,650,261,886	7,795,616,862	7,943,733,583	8,094,664,521	8,248,463,147	8,405,183,946	8,564,882,441	680,378,605	5,985,308,265	6,614,690,476	6,740,369,595	6,868,436,617	6,998,936,913	7,131,916,714	
2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																		
2.1 ค่าบริหารและบำรุงรักษา (รวมตามสัญญาฉบับที่ 1.00% ของเงินลงทุน)	-425,754,675	-425,754,675	-425,754,675	-425,754,675	-425,754,675	-425,754,675	-425,754,675	-425,754,675	-425,754,675	-425,754,675	-425,754,675	-425,754,675	-425,754,675	-425,754,675	-425,754,675	-425,754,675	-425,754,675	
2.2 ค่าสิทธิแห่งทาง (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	
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	
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (บาท)	-20,194,080,335	-163,737,736	-667,571,498	-680,729,813	-694,291,448	-708,239,598	-722,624,678	-737,429,883	-752,672,018	-768,384,693	-61,166,482	-641,930,786	-709,600,803	-724,120,323	-739,043,163	-754,167,663	-770,088,803	
3 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ																		
3.1 ค่าใช้จ่ายในการย้ายเงินปันผลแบบถาวรและค่าเช่าต่อที่ดินตามสัญญาเช่าหลัก	-826,664,945	-17,010,773	-70,084,384	-72,186,916	-61,012,777	-50,530,841	-50,530,841	-50,530,841	-50,530,841	-50,530,841	-3,939,232	-46,591,609	-50,530,841	-50,530,841	-50,530,841	-50,530,841	-50,530,841	
3.2 ค่าใช้จ่ายในการย้ายเงินปันผลแบบถาวรและค่าเช่าต่อที่ดินหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า	-387,740,232	-767,822	-3,733,790	-1,902,269	-1,340,071	-2,393,158	-2,375,706	-2,026,063	-2,261,258	-2,508,742	-215,866	-2,553,173	-3,042,697	-3,330,282	-3,632,383	-3,949,613	-4,282,608	
3.3 ค่าเช่าต่อที่ดินหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า	-3,925,705,184	-4,181,517	-18,721,367	-20,043,916	-21,181,262	-22,773,963	-24,407,464	-25,950,113	-27,633,120	-29,465,610	-2,452,308	-29,004,886	-33,617,989	-35,958,641	-38,490,353	-41,224,909	-44,174,700	
รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ (บาท)	-5,140,110,360	-21,960,112	-92,539,542	-94,133,100	-83,534,109	-75,697,962	-77,314,011	-78,507,017	-80,425,219	-82,505,193	-6,607,406	-78,149,668	-87,191,526	-89,819,764	-92,653,577	-95,705,364	-98,988,149	
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด (บาท)	-25,334,190,695	-185,697,848	-760,111,040	-774,862,914	-777,825,557	-783,937,560	-799,938,690	-815,938,900	-833,097,237	-850,889,886	-67,773,889	-720,080,454	-796,792,330	-813,940,087	-831,696,741	-849,873,027	-869,066,952	
4 กำไรจากการดำเนินงานสุทธิ (บาท)																		
กำไรจากการดำเนินงาน	86.89%	89.88%	89.81%	89.87%	90.02%	90.13%	90.12%	90.11%	90.09%	90.07%	90.04%	87.97%	87.95%	87.92%	87.89%	87.86%	87.81%	
อัตราการเติบโตสุทธิ	2.62%	306.07%	2.67%	2.07%	2.02%	1.88%	1.89%	1.88%	1.87%	-92.06%	759.48%	10.50%	1.87%	1.86%	1.86%	1.85%		
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	ปีที่ 0.00 - 15.25	ปีที่ 16.25 - 28.25	1,649,045,164	6,696,284,561	6,875,398,973	7,017,791,305	7,159,796,023	7,294,725,831	7,432,526,246	7,572,086,709	7,713,992,555	612,604,716	5,265,227,811	5,817,898,146	5,926,429,508	6,036,739,877	6,149,063,886	6,262,829,762
อัตราคิดลด (Discount Rate) - ปริมาณเพิ่ม 1% เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าหลัก	6.80%	7.80%	0.98369	0.92106	0.86241	0.80750	0.75609	0.70795	0.66287	0.62067	0.58115	0.57818	0.54415	0.50950	0.47706	0.44669	0.41825	0.39162
5 มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินโดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด (DCF)																		
คิดเป็นมูลค่า (ปีพิเศษ)	76,671,284,303	1,622,145,242	6,167,651,626	5,929,425,085	5,666,878,193	5,413,433,745	5,164,281,380	4,926,813,493	4,699,741,775	4,482,975,658	354,193,162	2,865,055,763	2,964,222,324	2,827,265,087	2,696,526,030	2,571,816,078	2,452,619,946	

ตารางที่ 1 : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง สมมติฐานตามอายุการใช้งาน (Useful Life) ประมาณ 35.00 ปี

(ระยะเวลาสัญญาเช่าหลักคงเหลือ 8.33 ปี + พิจารณาการขยายสัญญาเช่าเพิ่มเติมระยะเวลา 6.92 ปี และสมมติฐานสิ้นสุดอายุการใช้งานที่ 35.00 ปี)

ปี	15.25	16.25	17.25	18.25	19.25	20.25	21.25	22.25	23.25	24.25	25.25	26.25	27.25	28.25		
จำนวนเดือน	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. 81	1 ม.ค. 82	1 ม.ค. 83	1 ม.ค. 84	1 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		
สิ้นสุด	31 ธ.ค. 81	31 ธ.ค. 82	31 ธ.ค. 83	31 ธ.ค. 84	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		
รายละเอียดช่วงเวลา																
ช่วงระยะเวลาประมาณการสิ้นสุดอายุการใช้งาน 35 ปี ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงเดิม (JASIF 1)																
ประมาณการสิ้นสุดอายุการใช้งาน 35 ปี (JASIF 2)																
1 ประมาณการรายได้																
ความสามารถในการให้บริการเส้นใยแก้วนำแสง (จำนวนเส้นใยแก้วนำแสงทั้งหมด_100%)																
ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงเดิม (JASIF 1)	980,500	คยทกิโลเมตร	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	
ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงส่วนเพิ่ม (JASIF 2)	700,000	คยทกิโลเมตร	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	
รวมทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงทั้งหมด	1,680,500	คยทกิโลเมตร	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)																
ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงเดิม (JASIF 1)	80%	ของคยทกิโลเมตรทั้งหมด (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	
ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงส่วนเพิ่ม (JASIF 2)	80%	ของคยทกิโลเมตรทั้งหมด (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	
อัตราค่าเช่า (ผู้เช่ารายเดียว)	100%	ของคยทกิโลเมตรทั้งหมด	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%	
ความสามารถในการให้บริการเช่าเส้นใยแก้วนำแสงตามสัญญาเช่าหลัก	1,344,400	คยทกิโลเมตร	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/คยทกิโลเมตรเดือน	450.48	450.48	450.48	450.48	450.48	450.48	450.48	450.48	450.48	450.48	450.48	450.48	450.48	
อัตราการเติบโตค่าเช่า (อ้างอิงตามสัญญา)	1.90%	บาท/คยทกิโลเมตรเดือน	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	191,796,981.591		7,267,423.132	7,267,423.132	7,267,423.132	7,267,423.132	7,267,423.132	7,267,423.132	7,267,423.132	7,267,423.132	7,267,423.132	7,267,423.132	7,267,423.132	7,267,423.132	7,267,423.132	
1.2 การเข้าในกรณีที่สามารถหาผู้เช่ารายอื่นได้																
เส้นใยแก้วนำแสงร้อยละ 20 ของจำนวนเส้นใยแก้วนำแสงเดิมทั้งหมด (JASIF 1)	20.0%	ของคยทกิโลเมตรทั้งหมด (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	
เส้นใยแก้วนำแสงร้อยละ 20 ของจำนวนเส้นใยแก้วนำแสงส่วนเพิ่มทั้งหมด (JASIF 2)	20.0%	ของคยทกิโลเมตรทั้งหมด (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	
อัตราค่าเช่า - JASIF 1	0.0%	ของคยทกิโลเมตรร้อยละ 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%	
อัตราค่าเช่า - JASIF 2	0.0%	ของคยทกิโลเมตรร้อยละ 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%	
ความสามารถในการให้บริการเช่าเส้นใยแก้วนำแสง - JASIF 1	0.0%	คยทกิโลเมตร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ความสามารถในการให้บริการเช่าเส้นใยแก้วนำแสง - JASIF 2	0.0%	คยทกิโลเมตร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
อัตราค่าเช่า	-	บาท/คยทกิโลเมตรเดือน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
อัตราการเติบโตค่าเช่า	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)	191,796,981.591		7,267,423.132	7,267,423.132	7,267,423.132	7,267,423.132	7,267,423.132	7,267,423.132	7,267,423.132	7,267,423.132	7,267,423.132	7,267,423.132	7,267,423.132	7,267,423.132	7,267,423.132	
2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																
2.1 ค่าบริหารและบำรุงรักษา (รวมตามสัญญาประกันที่ขึ้นปีละ 1.00% หลังสิ้นสุดสัญญา)	-425,754.675	บาทปี (รวมตามสัญญา)	-557,186.580	-567,773.125	-578,560.814	-589,553.470	-600,754.986	-612,169.331	-623,800.548	-635,652.758	-647,730.161	-660,037.034	-280,157.344	-285,480.333	-290,904.460	-296,431.644
2.2 ค่าสิทธิแห่งทาง (Right of Way)	-220,065.476	บาทปี	-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	-91,666.667	-91,666.667	-91,666.667	-91,666.667
2.3 ค่าเบี้ยประกันภัย	-8,979.547	บาทปี	-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	-3,740.365	-3,740.365	-3,740.365	-3,740.365
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (บาท)	-20,194,080.335		-786,231.603	-796,818.148	-807,605.838	-818,598.493	-829,800.009	-841,214.354	-852,845.571	-864,697.781	-876,775.184	-889,082.057	-375,564.375	-380,887.365	-386,311.491	-391,838.676
3 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ																
3.1 ค่าใช้จ่ายในการย้ายเส้นใยแก้วนำแสงลงใต้ดินและค่าเช่าท่อลงใต้ดินตามสัญญาเช่าหลัก	-826,664.945		-50,530.841	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2 ค่าใช้จ่ายในการย้ายเส้นใยแก้วนำแสงลงใต้ดินหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า	-387,740.232		-4,632.028	-24,992.796	-26,914.565	-28,929.147	-31,040.381	-33,252.253	-35,568.901	-37,994.620	-40,533.871	-43,191.281	-9,194.331	-9,775.996	-10,384.286	-11,020.275
3.3 ค่าเช่าท่อลงใต้ดินหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า	-3,925,705.184		-47,352.752	-253,863.791	-272,245.531	-291,984.556	-313,160.245	-335,855.953	-360,159.192	-386,161.816	-413,960.219	-443,655.538	-86,789.925	-93,304.021	-100,256.856	-107,672.672
รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ (บาท)	-5,140,110.360		-102,515.621	-278,856.587	-299,160.096	-320,913.703	-344,200.626	-369,108.206	-395,728.093	-424,156.436	-454,494.089	-486,846.819	-95,984.256	-103,080.017	-110,641.142	-118,692.947
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด (บาท)	-25,334,190.695		-888,747.225	-1,075,674.735	-1,106,765.934	-1,139,512.196	-1,174,000.635	-1,210,322.560	-1,248,573.664	-1,288,854.217	-1,331,269.273	-1,375,928.876	-471,548.631	-483,967.382	-496,952.633	-510,531.623
4 กำไรจากการดำเนินงานสุทธิ (บาท)																
กำไรจากการดำเนินงาน	86.89%		87.77%	85.20%	84.77%	84.32%	83.85%	83.35%	82.82%	82.27%	81.68%	81.07%	84.42%	84.01%	83.58%	83.14%
อัตราการเติบโตเฉลี่ย	2.62%		1.85%	-2.93%	-0.50%	-0.53%	-0.56%	-0.60%	-0.63%	-0.67%	-0.71%	-0.75%	-56.62%	-0.49%	-0.51%	-0.54%
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	ปีที่ 0.00 - 15.25	ปีที่ 16.25 - 28.25	6,378,675,907	6,191,748,397	6,160,657,198	6,127,910,936	6,093,422,497	6,057,100,572	6,018,849,468	5,978,568,915	5,936,153,859	5,891,494,256	2,555,643,390	2,543,224,640	2,530,239,388	2,516,660,399
อัตราคิดลด (Discount Rate) - ปริ่มเพิ่ม 1% เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าหลัก	6.80%	7.80%	0.36668	0.29508	0.27373	0.25393	0.23555	0.21851	0.20270	0.18803	0.17443	0.16181	0.15010	0.13924	0.12916	0.11982
5 มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินโดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด (DCF)																
คิดเป็นมูลค่า (ปีพิเศษ)	76,671,284,303		2,338,939,203	1,827,083,672	1,686,372,141	1,556,037,500	1,435,324,656	1,323,533,315	1,220,013,998	1,124,164,356	1,035,425,745	953,280,058	383,598,183	354,113,309	326,813,794	301,539,785