

รายงานการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน
(ฉบับสอบทาน)

ของ

กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล

โดย



บริษัท สิลม แอดไวซอรี จำกัด

วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2566

ที่ 001/2566

วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2566

เรียน กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าธุรกรรมของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล (ฉบับสอบทาน)

ตามที่กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล (“กองทุนรวมฯ” หรือ “DIF”) ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการฯ”) มีความประสงค์ที่จะให้บริษัท สีส้ม แอดไวเซอรี จำกัด (“ผู้ประเมิน”) ทำการสอบทานและประเมินมูลค่าธุรกรรมของทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าธุรกรรมในการนี้ บริษัท สีส้ม แอดไวเซอรี จำกัด ในฐานะผู้ประเมิน ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการฯ การสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารของบริษัทจัดการฯ และข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป รวมถึงข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง

1. เอกสารของกองทุนรวมฯ และบริษัทอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ
2. สัญญาที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ที่ทำการประเมิน
3. การสัมภาษณ์บริษัทจัดการฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง
4. งบการเงินและรายงานผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมฯ รวมถึงของบริษัทอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ
5. ข้อมูลสถิติจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และภาวะอุตสาหกรรม

ความเห็นของผู้ประเมิน ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูล และ/หรือ เอกสาร ซึ่งผู้ประเมิน ได้รับ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทจัดการฯ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ และบุคคลที่เกี่ยวข้องต่างๆ เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริง โดยผู้ประเมิน ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ นอกจากนี้ ผู้ประเมิน ถือว่า สัญญาและข้อตกลงทางธุรกิจต่างๆ มีผลบังคับใช้และผูกพันตามกฎหมาย และไม่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือ ยกเลิก รวมถึงไม่มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใดๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าธุรกรรมของทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ

ดังนั้น หากข้อมูล และ/หรือ เอกสาร ซึ่งผู้ประเมิน ได้รับ ไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่เป็นความจริง หรือ สัญญาและข้อตกลงทางธุรกิจต่างๆ ไม่มีผลบังคับใช้ และ/หรือ ไม่ผูกพันตามกฎหมาย และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือ ยกเลิก และ/หรือ มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใดๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าธุรกรรมของทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ ก็อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของผู้ประเมิน ซึ่งผู้ประเมิน ไม่สามารถให้ความเห็นต่อผลกระทบดังกล่าวต่อกองทุนรวมฯ ได้

ความเห็นของผู้ประเมิน จัดทำขึ้นภายใต้ข้อมูลซึ่งผู้ประเมิน ได้รับ รวมถึงภาวะอุตสาหกรรม เงื่อนไขทางเศรษฐกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกิดขึ้นในระหว่างการจัดทำ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในภายหลัง และอาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของผู้ประเมิน โดยผู้ประเมิน ไม่มีภาระผูกพันในการปรับปรุงรายงานฉบับนี้

รายงานฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อให้กองทุนรวมฯ ใช้ประกอบการพิจารณารับทราบมูลค่าธุรกรรมของทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ เท่านั้น ทั้งนี้กองทุนรวมฯ ควรใช้ดุลยพินิจในการพิจารณารายงานฉบับนี้ โดยพิจารณาข้อมูลอื่นๆ ประกอบด้วย

ทั้งนี้ การคำนวณตัวเลขต่างๆ ในรายงานฉบับนี้ ตัวเลขทศนิยมที่แสดงนั้น อาจเกิดจากการปัดเศษทศนิยมตำแหน่งที่ 2 หรือตำแหน่งที่ 3 (แล้วแต่กรณี) ทำให้ผลลัพธ์ที่คำนวณได้จริงนั้น อาจไม่ตรงกับตัวเลขที่แสดงในรายงานฉบับนี้

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1	สรุปข้อมูลกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล
1.1	ข้อมูลทรัพย์สินที่ทำการสอบทานและประเมินมูลค่ายุติธรรม
1.2	สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล
ส่วนที่ 2	การสอบทานและประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน
2.1	รายละเอียดทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานของโครงการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล
2.2	สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดรับจากทรัพย์สิน
2.3	สมมติฐานอัตราส่วนคิดลด (Discount Rate)
2.4	ผลการประมาณการกระแสเงินสดรับจากทรัพย์สิน
2.5	สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
2.6	การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis)
ส่วนที่ 3	สรุปความเห็นของผู้ประเมินฯ

คำนิยาม

คำย่อ	หมายถึง
AWC	: บริษัท เอเชีย ไร้เลส คอมมิวนิเคชั่น จำกัด
BFKT	: บริษัท บีเอฟเคที (ประเทศไทย) จำกัด
RMV	: บริษัท เรย์ล มูฟ จำกัด
TICC	: บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด
TMV	: บริษัท ทู มูฟ จำกัด
TUC	: บริษัท ทู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด
CAT	: บริษัท กสท. โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน)
DTN	: บริษัท ดีแทค ไตรเน็ต จำกัด
TON	: บริษัท ดิงส์ ออน เน็ต จำกัด
GBT	: เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (Ground-based Tower)
RTT	: เสาโทรคมนาคมประเภทที่อยู่บนดาดฟ้า (Rooftop Tower)
IBC	: เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่ภายในอาคาร (In Building Coverage Tower)
Tower	: เสาโทรคมนาคม
Core kilometer หรือ คอร์ กิโลเมตร	: หน่วยวัดความยาวรวมของสายใยแก้วนำแสง โดยคำนวณจำนวนแกน (core) ของสายคู่ด้วยความยาวของสายใยแก้วนำแสง
DIF หรือ กองทุนฯ	: กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล
FOC หรือ fiber optic cable	: ใยแก้วนำแสงเพื่อเป็นตัวกลางในการเชื่อมต่อของระบบสื่อสารสัญญาณ
FTTx	: Fiber To The x เป็นการให้บริการ Internet บนสาย fiber optic cable ที่เร็วกว่า 1 Gbps เช่น FTTH (Fiber To the Home) และ FTTB (Fiber To the Building)
ARSTA	: สัญญาโอนขายทรัพย์สินและสิทธิรับรายได้ (Asset and Revenue Sale and Transfer Agreement)
MLA	: สัญญาเช่าดำเนินการ บำรุงรักษาและบริหารจัดการ (Master Lease, Operation, Maintenance and Management Agreement)
MSLA	: สัญญาเช่าช่วง ดำเนินการ บำรุงรักษา และบริหารจัดการ (Sub-Lease, Operation Maintenance and Management Agreement)
MSA	: สัญญาบริการหลัก (Master Services Agreement)
HSPA	: เครือข่ายที่มีการใช้วิธีการรับส่งข้อมูลทั้งแบบ High Speed Downลิงค์ และ Up ลิงค์ Packet Access ในเวลาเดียวกัน
Appraiser หรือ ผู้ประเมินฯ	: บริษัท สีส้ม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด หรือ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐาน โทรคมนาคม
SCBAM หรือ บริษัทจัดการฯ	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ส่วนที่ 1 : สรุปข้อมูลกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล

1.1 ข้อมูลทรัพย์สินที่ทำการสอบทานและประเมินมูลค่ายุติธรรม

ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล ที่ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรม แบ่งออกเป็น 4 ส่วน ได้แก่ ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมของกองทุนรวมฯ ที่ลงทุนครั้งแรก และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมของกองทุนรวมฯ ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมของกองทุนรวมฯ ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมของกองทุนรวมฯ ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดังนี้

1. ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมของกองทุนรวมฯ ที่ลงทุนครั้งแรกและลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (“ทรัพย์สินปัจจุบัน”) ประกอบด้วย
 - 1.1 สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่ (slot) บนเสาโทรคมนาคมและโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (Ground-based tower) จำนวน 919 เสา ประเภทที่อยู่บนดาดฟ้า (Roof-top tower) จำนวน 242 เสา และประเภทที่อยู่ภายในอาคาร (In-building coverage) จำนวน 324 เสา รวมเป็นจำนวน 1,485 เสา ซึ่งปัจจุบันเป็นทรัพย์สินของบริษัท บีเอฟเคที (ประเทศไทย) จำกัด (“BFKT”)
 - 1.2 สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิที่เกิดจากการให้เช่าอุปกรณ์สื่อสารสัญญาณบางส่วนที่อยู่นอกเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 9,169 ลิงค์ ระยะทาง 47,250 กิโลเมตร คิดเป็น 680,400 คอร์กิโลเมตร ซึ่งปัจจุบันเป็นทรัพย์สินของ BFKT
 - 1.3 สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่ (slot) บนเสาโทรคมนาคมและโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (Ground-based tower) จำนวน 4,008 เสา ประเภทที่อยู่บนดาดฟ้า (Roof-top tower) จำนวน 174 เสา และประเภทที่อยู่ภายในอาคาร (In-building coverage) จำนวน 178 เสา รวมเป็นจำนวน 4,360 เสา ซึ่งปัจจุบันเป็นทรัพย์สินของบริษัท เอเชีย ไวร์เลส คอมมูนิเคชั่น จำกัด (“AWC”)
 - 1.4 สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่ (slot) บนเสาโทรคมนาคมและโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (Ground-based tower) จำนวน 187 เสา ประเภทที่อยู่บนดาดฟ้า (Roof-top tower) จำนวน 130 เสา และประเภทที่อยู่ภายในอาคาร (In-building coverage) จำนวน 21 เสา รวมเป็นจำนวน 338 เสา ซึ่งปัจจุบันเป็นทรัพย์สินของ AWC
 - 1.5 สิทธิการเช่าระยะยาว 20 ปี ในระบบใยแก้วนำแสง จำนวน 303,453 คอร์กิโลเมตรที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งปัจจุบันเป็นทรัพย์สินของ AWC รวมทั้งสิทธิในการซื้อ (call option) สิทธิดังกล่าวเมื่อครบกำหนดอายุการเช่าระยะยาวและเป็นไปตามเงื่อนไขอื่นตามที่จะได้กำหนดโดยมีราคาในการใช้สิทธิ (Exercise Price) เพื่อซื้อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวเท่ากับ 500.00 ล้านบาท
 - 1.6 กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคมและโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมประเภท Passive อื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้สำหรับการให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ที่เป็นทรัพย์สินเสาโทรคมนาคมส่วนเพิ่ม ประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (Ground-based tower) จำนวน 4,161 เสา และที่อยู่บนดาดฟ้า (Roof-top tower) จำนวน 1,839 เสา รวมเป็น 6,000 เสา ที่ซื้อจาก บริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“TRUE”)
 - 1.7 กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสง อุปกรณ์ระบบสื่อสารสัญญาณที่เกี่ยวข้อง จำนวน 122,974 คอร์กิโลเมตรและระบบบรอดแบนด์ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัดจำนวน 1.2 ล้านพอร์ต

2. ทรัพย์สินทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมของกองทุนรวมฯ ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (“ทรัพย์สินส่วนเพิ่มครั้งที่ 2”) ประกอบด้วย
 - 2.1 สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่ (slot) บนเสาโทรคมนาคมและโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (Ground-based tower) จำนวน 92 เสา ประเภทที่อยู่บนดาดฟ้า (Roof-top tower) จำนวน 48 เสา และประเภทที่อยู่ภายในอาคาร (In-building coverage) จำนวน 9 เสา รวมเป็นจำนวน 149 เสา ซึ่งปัจจุบันเป็นทรัพย์สินของ AWC โดย AWC อยู่ระหว่างการให้บริษัท กสท. โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน) (“CAT”) เช่าเสาโทรคมนาคมดังกล่าวตามสัญญาเช่าและบริการ HSPA ซึ่งสิ้นสุดวันที่ 3 สิงหาคม 2568 โดยภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาสัญญาเช่าและบริการดังกล่าว กองทุนรวมฯ จะรับโอนเสาทั้งหมด 149 เสา มาเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ และจะทำการปล่อยเช่าพื้นที่ (slot) บนทรัพย์สินดังกล่าวให้กับบริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด (“TUC”) จนถึงสิ้นสุดวันที่ 15 กันยายน 2576
 - 2.2 กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (Ground-based tower) จำนวน 300 เสา และที่อยู่บนดาดฟ้า (Roof-top tower) จำนวน 50 เสา รวมเป็น 350 เสา ซึ่งปัจจุบันเป็นทรัพย์สินของ TUC โดยทรัพย์สินในส่วนนี้ กองทุนรวมฯ ซื้อจาก TUC และปล่อยเช่าให้กับ TUC เป็นผู้เช่ากลับเป็นระยะเวลา 16 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 กันยายน 2576
 - 2.3 กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสงประเภท Mobile Access จำนวน 62,594 คอร์กิโลเมตร ซึ่งปัจจุบันเป็นทรัพย์สินของ TUC โดยทรัพย์สินในส่วนนี้ กองทุนรวมฯ ซื้อจาก TUC และปล่อยเช่าให้กับ TUC เป็นผู้เช่ากลับเป็นระยะเวลา 16 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 กันยายน 2576 โดยภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่ากลับ TUC และ/หรือบริษัทอื่นในกลุ่มของบริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“TRUE”) อาจขยายระยะเวลาการเช่าระบบใยแก้วนำแสงดังกล่าวอย่างน้อยร้อยละ 80.00 ของจำนวนคอร์กิโลเมตรทั้งหมดต่อไปไม่เกิน 10 ปี หรือระยะเวลาของใบอนุญาตในการประกอบกิจการโทรคมนาคมของ TUC และ/หรือ บริษัทอื่นในกลุ่มของ TRUE แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญา
 - 2.4 กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสงประเภท Core Network จำนวน 117,147 คอร์กิโลเมตร ซึ่งปัจจุบันเป็นทรัพย์สินของบริษัท ทรู มูฟ จำกัด (“TMV”) โดยทรัพย์สินในส่วนนี้ กองทุนรวมฯ ซื้อจาก TMV และปล่อยเช่าให้กับ TUC เป็นผู้เช่ากลับเป็นระยะเวลา 16 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 กันยายน 2576 โดยภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่ากลับ TUC และ/หรือบริษัทอื่นในกลุ่มของ TRUE อาจขยายระยะเวลาการเช่าระบบใยแก้วนำแสงดังกล่าวอย่างน้อยร้อยละ 80.00 ของจำนวนคอร์กิโลเมตรทั้งหมดต่อไปไม่เกิน 10 ปี หรือระยะเวลาของใบอนุญาตในการประกอบกิจการโทรคมนาคมของ TUC และ/หรือ บริษัทอื่นในกลุ่มของ TRUE แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญา
 - 2.5 สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี ในระบบใยแก้วนำแสงประเภท FTTx Access จำนวน 80,014 คอร์กิโลเมตร ซึ่งปัจจุบันเป็นทรัพย์สินของบริษัท ทรูอินเทอร์เนต คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“TICC”) โดยทรัพย์สินในส่วนนี้ กองทุนรวมฯ เช่าจาก TICC และปล่อยเช่าให้กับ TICC เป็นผู้เช่ากลับเป็นระยะเวลา 16 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 กันยายน 2576 โดยภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่ากลับ TICC และ/หรือ บริษัทอื่นในกลุ่มของ TRUE อาจขยายระยะเวลาการเช่าระบบใยแก้วนำแสงดังกล่าวอย่างน้อยร้อยละ 80.00 ของจำนวนคอร์กิโลเมตรทั้งหมดต่อไปไม่เกิน 10 ปี หรือระยะเวลาของใบอนุญาตในการประกอบกิจการโทรคมนาคมของ TICC และ/หรือ บริษัทอื่นในกลุ่มของ TRUE แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญา รวมทั้งสิทธิในการซื้อ

(call option) สิทธิทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อครบกำหนดอายุการเช่าระยะยาวและเป็นไปตามเงื่อนไขอื่นตามที่จะได้กำหนดโดยมีราคาในการใช้สิทธิ (Exercise Price) เพื่อซื้อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวเท่ากับ 200.00 ล้านบาท

3. สิทธิทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมของกองทุนรวมฯ ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ("ทรัพย์สินส่วนเพิ่มเติมครั้งที่ 3") ประกอบด้วย
 - 3.1 กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (Ground-based tower) จำนวน 2,341 เสา และที่อยู่บนดาดฟ้า (Roof-top tower) จำนวน 248 เสา รวมเป็น 2,589 เสา ซึ่งปัจจุบันเป็นทรัพย์สินของ TUC โดยทรัพย์สินในส่วนนี้ กองทุนรวมฯ จะดำเนินการซื้อจาก TUC และปล่อยเช่าให้กับ TUC เป็นผู้เช่ากลับเป็นระยะเวลา 16 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 กันยายน 2576
 - 3.2 กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสงประเภท Mobile Access จำนวน 252,006 คอร์กิโลเมตร ซึ่งปัจจุบันเป็นทรัพย์สินของ TUC โดยทรัพย์สินในส่วนนี้ กองทุนรวมฯ จะดำเนินการซื้อจาก TUC และปล่อยเช่าให้กับ TUC เป็นผู้เช่ากลับเป็นระยะเวลา 16 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 กันยายน 2576 โดยภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่ากลับ TUC และ/หรือ บริษัทอื่นในกลุ่มของ TRUE อาจขยายระยะเวลาการเช่าระบบใยแก้วนำแสงดังกล่าวอย่างน้อยร้อยละ 80.00 ของจำนวนคอร์กิโลเมตรทั้งหมดต่อไปไม่เกิน 10 ปี หรือระยะเวลาของใบอนุญาตในการประกอบกิจการโทรคมนาคมของ TUC และ/หรือ บริษัทอื่นในกลุ่มของ TRUE แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญา
 - 3.3 กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสงประเภท Core Network ประเภท Core BMA สำหรับการใช้งานในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 117,871 คอร์กิโลเมตร ซึ่งปัจจุบันเป็นทรัพย์สินของ TMV ซึ่งกองทุนรวมฯ จะดำเนินการซื้อจาก TMV และปล่อยเช่าให้กับ TUC โดยสิ้นสุดวันที่ 15 กันยายน 2576 ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่ากลับ TUC และ/หรือ บริษัทอื่นในกลุ่มของ TRUE อาจขยายระยะเวลาการเช่าระบบใยแก้วนำแสงดังกล่าวอย่างน้อยร้อยละ 80.00 ของจำนวนคอร์กิโลเมตรทั้งหมดต่อไปไม่เกิน 10 ปี หรือระยะเวลาของใบอนุญาตในการประกอบกิจการโทรคมนาคมของ TUC และ/หรือ บริษัทอื่นในกลุ่มของ TRUE แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญา
 - 3.4 กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสงประเภท Core Network ประเภท FTTx Access สำหรับการใช้งานนอกเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 220,428 คอร์กิโลเมตร ซึ่งปัจจุบันเป็นทรัพย์สินของ TMV ซึ่งกองทุนรวมฯ จะดำเนินการซื้อจาก TMV และปล่อยเช่าให้กับ TICC โดยสิ้นสุดวันที่ 15 กันยายน 2576 ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่ากลับ TICC และ/หรือ บริษัทอื่นในกลุ่มของ TRUE อาจขยายระยะเวลาการเช่าระบบใยแก้วนำแสงดังกล่าวอย่างน้อยร้อยละ 80.00 ของจำนวนคอร์กิโลเมตรทั้งหมดต่อไปไม่เกิน 10 ปี หรือระยะเวลาของใบอนุญาตในการประกอบกิจการโทรคมนาคมของ TICC และ/หรือ บริษัทอื่นในกลุ่มของ TRUE แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญา
 - 3.5 สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี ในระบบใยแก้วนำแสงประเภท FTTx Access จำนวน 619,986 คอร์กิโลเมตร ซึ่งปัจจุบันเป็นทรัพย์สินของ TICC โดยทรัพย์สินในส่วนนี้ กองทุนรวมฯ จะดำเนินการเช่าจาก TICC และปล่อยเช่าให้กับ TICC เป็นผู้เช่ากลับเป็นระยะเวลา 16 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 กันยายน 2576 โดยภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่ากลับ TICC และ/หรือ บริษัทอื่นในกลุ่มของ TRUE อาจขยายระยะเวลาการเช่าระบบใยแก้วนำแสงดังกล่าวอย่างน้อยร้อยละ 80.00 ของจำนวนคอร์กิโลเมตรทั้งหมดต่อไปไม่เกิน 10 ปี หรือระยะเวลาของใบอนุญาตในการประกอบกิจการโทรคมนาคมของ

TICC และ/หรือ บริษัทอื่นในกลุ่มของ TRUE แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญา

ทั้งนี้ สำหรับทรัพย์สินตามข้อ 2.4 ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมฯ ไม่ได้ทำการซื้อ หากแต่เป็นการเช่าและปล่อยเช่ากลับนั้น กองทุนรวมฯ มีสิทธิในการซื้อ (Call option) ทรัพย์สินทั้งหมดจาก TICC ในปี 2590 ที่ราคาใช้สิทธิ์ (Exercise Price) 1,300.00 ล้านบาท

4. ทรัพย์สินทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมของกองทุนรวมฯ ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 (“ทรัพย์สินส่วนเพิ่มครั้งที่ 4”) ประกอบด้วย

- 4.1 กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (Ground-based tower) จำนวน 749 เสา และที่อยู่บนดาดฟ้า (Roof-top tower) จำนวน 39 เสา รวมเป็น 788 เสา ซึ่งปัจจุบันเป็นทรัพย์สินของ TUC โดยทรัพย์สินในส่วนนี้ กองทุนรวมฯ จะดำเนินการซื้อจาก TUC และปล่อยเช่าให้กับ TUC เป็นผู้เช่าเป็นระยะเวลา 14 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 กันยายน 2576
- 4.2 กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสง (FOC) ซึ่งปัจจุบันใช้ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัดระยะทางประมาณ 1,795 กิโลเมตร (107,694 คอร์กิโลเมตร) ซึ่งปัจจุบันเป็นทรัพย์สินของ TUC โดยทรัพย์สินในส่วนนี้ กองทุนรวมฯ จะดำเนินการซื้อจาก TUC และปล่อยเช่าให้กับ TUC เป็นผู้เช่าเป็นระยะเวลา 14 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 กันยายน 2576
- 4.3 กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสง (FOC) ซึ่งปัจจุบันใช้รองรับเทคโนโลยีระบบ FTTx สำหรับใช้ในธุรกิจให้บริการอินเทอร์เน็ตและบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ตในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลระยะทางประมาณ 315 กิโลเมตร (40,823 คอร์กิโลเมตร) และในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด ระยะทางประมาณ 617 กิโลเมตร (37,505 คอร์กิโลเมตร) ซึ่งปัจจุบันกรรมสิทธิ์ทั้งสองเป็นทรัพย์สินของ RMV โดยทรัพย์สินในส่วนนี้ กองทุนรวมฯ จะดำเนินการซื้อจาก RMV และปล่อยเช่าให้กับ TICC ซึ่งสิ้นสุดวันที่ 15 กันยายน 2576
- 4.4 กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสง (FOC) ซึ่งปัจจุบันใช้รองรับเทคโนโลยีระบบ FTTx สำหรับใช้ในธุรกิจให้บริการอินเทอร์เน็ตและบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ตในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด ระยะทางประมาณ 2,797 กิโลเมตร (109,704 คอร์กิโลเมตร) ซึ่งปัจจุบันเป็นทรัพย์สินของ TICC โดยทรัพย์สินในส่วนนี้ กองทุนรวมฯ จะดำเนินการซื้อจาก TICC และปล่อยเช่าให้กับ TICC เป็นผู้เช่าเป็นระยะเวลา 14 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 กันยายน 2576

1.2 สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล

จากการประเมินมูลค่าธุรกรรมของทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมของกองทุนฯ ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีการประเมินมูลค่าจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าธุรกรรมของทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ เนื่องจากเป็นวิธีที่คำนึงถึงผลการดำเนินงานในอดีต และคำนึงถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินและแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจต่อเนื่องในอนาคต โดยมูลค่าธุรกรรมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมฯ ที่คำนวณได้จากวิธีประเมินมูลค่าจากรายได้สามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมของกองทุนฯ

ที่	ประเภททรัพย์สิน	มูลค่า (ล้านบาท)
1.	ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนครั้งแรกและลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (IPO)	
1.1	กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคมและโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมประเภท Passive อื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้สำหรับการให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ที่เป็นทรัพย์สินเสาโทรคมนาคมส่วนเพิ่มจำนวน 6,000 เสา (แบ่งเป็นเสาประเภท Ground-based tower และ Roof-top tower จำนวน 4,161 เสา และ 1,839 เสา ตามลำดับ)	28,712.16
1.2	สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่ (slot) บนเสาโทรคมนาคมจำนวน 4,360 เสา (แบ่งเป็นประเภท Ground-based tower Roof-top tower และ In-building coverage จำนวน 4,008 เสา จำนวน 174 เสา และจำนวน 178 เสา ตามลำดับ)	15,792.19
1.3	สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่ (slot) บนเสาโทรคมนาคมจำนวน 1,485 เสา (แบ่งเป็นเสาประเภท Ground-based tower Roof-top tower และ In-building coverage จำนวน 919 เสา 242 เสา และ 324 เสา ตามลำดับ)	5,496.27
1.4	กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสง อุปกรณ์ระบบสื่อสารสัญญาณที่เกี่ยวข้อง และระบบบรอดแบนด์ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด จำนวน 122,974 คอร์กิโลเมตร	17,286.36
1.5	สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิที่เกิดจากการให้เช่าอุปกรณ์สื่อสารสัญญาณจำนวน 9,169 ลิงค์	21,747.71
มูลค่าทรัพย์สินการลงทุนครั้งแรก รวม		89,034.69
2.	ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	
2.1	สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่ (slot) บนเสาโทรคมนาคมและโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมจำนวน 338 เสาจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (แบ่งเป็นประเภท Ground-based tower Roof-top tower และ In-building coverage จำนวน 187 เสา 130 เสา และ 21 เสา ตามลำดับ)	946.84
2.2	สิทธิการเช่าระยะยาว 20 ปี ในระบบใยแก้วนำแสงจำนวน 303,453 คอร์กิโลเมตรจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	11,308.61
มูลค่าทรัพย์สินการลงทุนครั้งแรกและลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวม		12,255.45
3.	ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	
3.1	กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคมจำนวน 350 เสา (แบ่งเป็นเสาประเภท Ground-based tower และ Roof-top tower จำนวน 300 เสา และ 50 เสา ตามลำดับ)	1,157.56
3.2	สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่ (slot) บนเสาโทรคมนาคมจำนวน 149 เสา (แบ่งเป็นเสาประเภท Ground-based tower Roof-top tower และ In-building coverage จำนวน 92 เสา 48 เสา และ 9 เสา ตามลำดับ)	443.70
3.3	กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสงประเภท Mobile Access ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ (ต่างจังหวัด) จำนวน 62,594 คอร์กิโลเมตร	2,896.65
3.4	กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสงประเภท Core Network ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่และอินเทอร์เน็ต (กทม) จำนวน 117,147 คอร์กิโลเมตร	5,718.11
3.5	การเช่าระยะยาว 30 ปีในระบบใยแก้วนำแสงประเภท FTTx Access จำนวน 80,014 คอร์กิโลเมตร	3,815.78

ที่	ประเภททรัพย์สิน	มูลค่า (ล้านบาท)
มูลค่าทรัพย์สินการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 รวม		14,031.80
4.	ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	
4.1	กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคมและโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมประเภท Passive อื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้สำหรับการให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่จำนวน 2,589 เสา (แบ่งเป็นเสาประเภท Ground-based tower และ Roof-top tower จำนวน 2,341 เสา และ 248 เสา ตามลำดับ)	9,121.17
4.2	กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสงประเภท Mobile Access ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ (ต่างจังหวัด) จำนวน 252,006 คอร์กิโลเมตร	10,980.17
4.3	กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสงประเภท Core Network ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่และอินเทอร์เน็ต (กทม) จำนวน 117,871 คอร์กิโลเมตร	5,753.43
4.4	กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสงประเภท FTTx Access ในธุรกิจให้บริการอินเทอร์เน็ตและบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต (ต่างจังหวัด) จำนวน 220,428 คอร์กิโลเมตร	9,812.27
4.5	สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี ในระบบใยแก้วนำแสงประเภท FTTx Access จำนวน 619,986 คอร์กิโลเมตร	28,080.31
มูลค่าทรัพย์สินการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 รวม		63,747.35
5.	ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4	
5.1	กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคมจำนวน 788 เสา (แบ่งเป็นเสาประเภท Ground-based tower และ Roof-top tower จำนวน 749 เสา และ 39 เสา ตามลำดับ)	2,928.24
5.2	กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสงประเภท Mobile Access ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด จำนวน 107,694 คอร์กิโลเมตร	5,006.79
5.3	กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสงประเภท FTTx Access ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ และ ปริมณฑล จำนวน 40,824 และ 37,505 คอร์กิโลเมตร	3,665.13
5.4	กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสงประเภท FTTx Access ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด จำนวน 109,704 คอร์กิโลเมตร	4,961.89
รวมมูลค่าทรัพย์สินการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 รวม		16,562.05
รวมมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนฯ รวม		195,631.34

ส่วนที่ 2 : การสอบทานและประเมินมูลค่าอุตสาหกรรมของทรัพย์สิน

ในการสอบทานและประเมินมูลค่าอุตสาหกรรมของทรัพย์สิน ผู้ประเมิน ได้ใช้วิธีประเมินมูลค่าจากรายได้ (Income Approach) โดยถือเป็นวิธีการประเมินมูลค่าทั่วไปสำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยพิจารณาจากความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินที่เข้าทำการประเมิน และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นเพื่อให้ทรัพย์สินดังกล่าวสามารถสร้างรายได้ได้ ทั้งนี้ โดยทั่วไปแล้ว วิธีดังกล่าวเหมาะกับทรัพย์สินที่ราคาตลาด และ/หรือ ราคาเสนอขายมีความเบี่ยงเบนสูง หรือกรณีที่ทรัพย์สินที่ประเมินมีข้อจำกัดด้านการใช้งานในเรื่องของเวลา (Limited Life) ซึ่งทำให้ราคาตลาด และ/หรือ ราคาเสนอขายของทรัพย์สินที่ทำการประเมินขาดเสถียรภาพ เป็นต้น

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีประเมินมูลค่าจากรายได้นั้น โดยปกติแล้วจะใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow : DCF) ในการประเมิน โดยถือเป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินโดยการคิดลดกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากการเข้าลงทุนในครั้งนี้ โดยการจัดทำประมาณการทางการเงินของทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อทำการคิดลดด้วยต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital : WACC) ของกองทุนรวมฯ เพื่อหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ ซึ่งผู้ประเมิน ได้จัดทำประมาณการทางการเงิน โดยอ้างอิงสมมติฐานจากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการฯ และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยประเมินมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ทั้งนี้ ผู้ประเมิน ได้อ้างอิงข้อมูลจาก ข้อมูลทรัพย์สิน แผนการดำเนินงาน การสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารของบริษัทจัดการฯ และข้อมูลภาวะอุตสาหกรรม รวมถึงเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ประเมิน ได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์ถึงความน่าเชื่อถือและความสมเหตุสมผลของสมมติฐานต่าง ๆ ที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารของบริษัทจัดการฯ และปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis)

อย่างไรก็ตาม ประมาณการทางการเงินทั้งหมดนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานว่าจะไม่มีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของทรัพย์สิน นอกจากนี้ ในกรณีที่มีเหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของทรัพย์สิน อาจส่งผลให้การประเมินมูลค่าอุตสาหกรรมของทรัพย์สิน โดยการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังนี้

2.1 รายละเอียดทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานของโครงการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล

2.1.1 ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานที่กองทุนฯ เข้าลงทุนครั้งแรก (IPO)

ที่	ธุรกรรมได้มาซึ่งทรัพย์สิน			ธุรกรรมจัดหาผลประโยชน์	
	ประเภท	คู่สัญญา	รายละเอียด	คู่สัญญา	วันสิ้นสุดสัญญา
กรรมสิทธิในเสาโทรคมนาคม (Tower)					
1	Tower	TRUE	Tower จำนวน 6,000 เสา ได้แก่ - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (Ground-Based Tower: GBT) จำนวน 4,161 เสา - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนดาดฟ้า (Rooftop Tower: RTT) จำนวน 1,839 เสา	TUC	15 กันยายน 2576

ที่	ธุรกรรมได้มาซึ่งทรัพย์สิน			ธุรกรรมจัดหาผลประโยชน์	
	ประเภท	คู่สัญญา	รายละเอียด	คู่สัญญา	วันสิ้นสุดสัญญา
สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้ของเสาสื่อโทรคมนาคม (Tower)					
2	Tower	AWC	Tower จำนวน 4,360 เสา ได้แก่ - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (Ground-Based Tower: GBT) จำนวน 4,008 เสา - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนดาดฟ้า (Rooftop Tower: RTT) จำนวน 174 เสา - IBC จำนวน 178 เสา	AWC	3 สิงหาคม 2568 ¹
3	Tower	BFKT	Tower จำนวน 1,485 เสา ได้แก่ - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (Ground-Based Tower: GBT) จำนวน 919 เสา - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนดาดฟ้า (Rooftop Tower: RTT) จำนวน 242 เสา - เสาโทรคมนาคมประเภทตั้งอยู่ในอาคาร (In-building Coverage: IBC) จำนวน 324 เสา	BFKT	3 สิงหาคม 2568 ¹
กรรมสิทธิในใยแก้วนำแสง (FOC)					
4	FOC และระบบบรอดแบนด์ในพื้นที่ต่างจังหวัด	TICC	- FOC ระยะทางประมาณ 5,112 กิโลเมตร หรือ 122,974 คอร์กิโลเมตร และอุปกรณ์ระบบสื่อสารสัญญาณที่เกี่ยวข้อง - ระบบบรอดแบนด์ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัดประเภท Passive ครอบคลุมระยะทางประมาณ 6,114 กิโลเมตร หรือ 198,085 คอร์กิโลเมตร	กลุ่ม TRUE	15 กันยายน 2576

ที่	ธุรกรรมได้มาซึ่งทรัพย์สิน			ธุรกรรมจัดหาผลประโยชน์	
	ประเภท	คู่สัญญา	รายละเอียด	คู่สัญญา	วันสิ้นสุดสัญญา
สิทธิในการเช่าใยแก้วนำแสง (FOC)					
5	FOC และอุปกรณ์ระบบสื่อสารสัญญาณ	BFKT	FOC จำนวน 9,169 ลิงค์ คิดเป็นระยะทางประมาณ 47,250 กิโลเมตร หรือ 680,400 คอรัลไมล์	BFKT	3 สิงหาคม 2568 ¹

หมายเหตุ : 1) เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิ กลุ่ม TRUE จะเข้าทำสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ต่อไปอีก 10 ปี จนถึงวันที่ 15 กันยายน 2576 โดยอ้างอิงตามหนังสือข้อตกลงร่วมกันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม HSPA

2.1.2 ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานที่กองทุนฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่	ธุรกรรมได้มาซึ่งทรัพย์สิน			ธุรกรรมจัดหาผลประโยชน์	
	ประเภท	คู่สัญญา	รายละเอียด	คู่สัญญา	วันสิ้นสุดสัญญา
สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้ของเสาโทรคมนาคม (Tower)					
1	Tower	AWC	จำนวน 338 เสา ได้แก่ - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (Ground-Based Tower: GBT) จำนวน 187 เสา - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนดาดฟ้า (Rooftop Tower: RTT) จำนวน 130 เสา - เสาโทรคมนาคมประเภทตั้งอยู่ในอาคาร (In-building Coverage: IBC) จำนวน 21 เสา	AWC	3 สิงหาคม 2568 ¹
สิทธิในการเช่าใยแก้วนำแสงระยะยาว (FOC)					
2	FOC	AWC	FOC ระยะทางประมาณ 7,981 กิโลเมตร หรือ 303,453 คอรัลไมล์ ทั้งนี้สิทธิการเช่ามีระยะเวลา 20 ปี โดยจะสิ้นสุดวันที่ 4 มีนาคม 2578 และกองทุนฯ มีสิทธิซื้อทรัพย์สินที่ราคาใช้สิทธิ 500.00 ล้านบาท	TICC	15 กันยายน 2576

หมายเหตุ : 1) เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิ กลุ่ม TRUE จะเข้าทำสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ต่อไปอีก 10 ปี จนถึงวันที่ 15 กันยายน 2576 โดยอ้างอิงตามหนังสือข้อตกลงร่วมกันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม HSPA

2.1.3 ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานที่กองทุนฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ที่	ธุรกรรมได้มาซึ่งทรัพย์สิน			ธุรกรรมจัดหาผลประโยชน์	
	ประเภท	คู่สัญญา	รายละเอียด	คู่สัญญา	วันสิ้นสุดสัญญา
กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม (Tower)					
1	Tower	TUC	จำนวน 350 เสา ได้แก่ - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (Ground-Based Tower: GBT) จำนวน 300 เสา - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนดาดฟ้า (Rooftop Tower: RTT) จำนวน 50 เสา	TUC	15 กันยายน 2576
สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้ของเสาโทรคมนาคม (Tower)					
2	Tower	AWC	จำนวน 149 เสา ได้แก่ - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (Ground-Based Tower: GBT) จำนวน 92 เสา - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนดาดฟ้า (Rooftop Tower: RTT) จำนวน 48 เสา - เสาโทรคมนาคมประเภทตั้งอยู่ในอาคาร (In-building Coverage: IBC) จำนวน 9 เสา	AWC	3 สิงหาคม 2568 ¹
กรรมสิทธิ์ในใยแก้วนำแสง (FOC)					
3	FOC ประเภท Mobile Access ในพื้นที่ต่างจังหวัด	TUC	FOC ระยะทางประมาณ 1,113 กิโลเมตร หรือ 62,594 คอรักิโลเมตร	TUC	15 กันยายน 2576
4	FOC ประเภท Core BMA	TMV	FOC ระยะทางประมาณ 542 กิโลเมตร หรือ 117,147 คอรักิโลเมตร	TUC	15 กันยายน 2576

ที่	ธุรกรรมได้มาซึ่งทรัพย์สิน			ธุรกรรมจัดหาผลประโยชน์	
	ประเภท	คู่สัญญา	รายละเอียด	คู่สัญญา	วันสิ้นสุดสัญญา
สิทธิในการเช่าใยแก้วนำแสงระยะยาว (FOC)					
5	FOC ประเภท FTTx Access (Mobile & Internet) BMA	TICC	FOC ระยะทางประมาณ 670 กิโลเมตร หรือ 80,014 คอรั กิโลเมตร และสิทธิการเช่ามีระยะเวลา 30 ปีโดยจะสิ้นสุดวันที่ 23 พฤศจิกายน 2590 และกองทุนฯ มีสิทธิซื้อทรัพย์สิน (Call option) ที่ราคาใช้สิทธิ์ 200.00 ล้านบาท	TICC	15 กันยายน 2576

หมายเหตุ : 1) เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิ กลุ่ม TRUE จะเข้าทำสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ต่อไปอีก 10 ปี จนถึงวันที่ 15 กันยายน 2576 โดยอ้างอิงตามหนังสือข้อตกลงร่วมกันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม HSPA

2.1.4 ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานที่กองทุนฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

ที่	ธุรกรรมได้มาซึ่งทรัพย์สิน			ธุรกรรมจัดหาผลประโยชน์	
	ประเภท	คู่สัญญา	รายละเอียด	คู่สัญญา	วันสิ้นสุดสัญญา
กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม (Tower)					
1	Tower	TUC	จำนวน 2,589 เสา ได้แก่ - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (Ground-Based Tower: GBT) จำนวน 2,341 เสา - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนดาดฟ้า (Rooftop Tower: RTT) จำนวน 248 เสา	TUC	15 กันยายน 2576
กรรมสิทธิ์ในใยแก้วนำแสง (FOC)					
2	FOC ประเภท Mobile Access ในพื้นที่ต่างจังหวัด	TUC	FOC ระยะทางประมาณ 8,017 กิโลเมตร หรือ 252,006 คอรักิโลเมตร	TUC	15 กันยายน 2576
3	FOC ประเภท Core BMA	TMV	FOC ระยะทางประมาณ 546 กิโลเมตร หรือ 117,871 คอรักิโลเมตร	TUC	15 กันยายน 2576
4	FOC ประเภท FTTx Access (Internet &	TMV	FOC ระยะทางประมาณ 5,933 กิโลเมตร หรือ 220,428 คอรักิโลเมตร	TICC	15 กันยายน 2576

ที่	ธุรกรรมได้มาซึ่งทรัพย์สิน			ธุรกรรมจัดหาผลประโยชน์	
	ประเภท	คู่สัญญา	รายละเอียด	คู่สัญญา	วันสิ้นสุดสัญญา
	Broadband) ในพื้นที่ต่างจังหวัด				
สิทธิในการเช่าใยแก้วนำแสงระยะยาว (FOC)					
5	FOC ประเภท FTTx Access (Mobile & Internet) BMA	TICC	FOC ระยะทางประมาณ 12,872 กิโลเมตร หรือ 619,986 คอรัลไมล์ และสิทธิการเช่ามีระยะเวลา 30 ปี โดยจะสิ้นสุดวันที่ 16 พฤษภาคม 2591 และกองทุนฯ มีสิทธิซื้อทรัพย์สิน (Call option) ที่ราคาใช้สิทธิ์ 1,300.00 ล้านบาท	TICC	15 กันยายน 2576

2.1.5 ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานที่กองทุนฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

ที่	ธุรกรรมได้มาซึ่งทรัพย์สิน			ธุรกรรมจัดหาผลประโยชน์	
	ประเภท	คู่สัญญา	รายละเอียด	คู่สัญญา	วันสิ้นสุดสัญญา
กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม (Tower)					
1	Tower	TUC	Tower จำนวน 788 เสา ได้แก่ - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (Ground-Based Tower: GBT) จำนวน 749 เสา - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนดาดฟ้า (Rooftop Tower: RTT) จำนวน 39 เสา	TUC	15 กันยายน 2576
กรรมสิทธิ์ในใยแก้วนำแสง (FOC)					
2	FOC	TUC	FOC ระยะทางประมาณ 1,795 กิโลเมตร หรือ 107,694 คอรัลไมล์	TUC	15 กันยายน 2576
3	FOC	RMV	FOC ระยะทางประมาณ 932 กิโลเมตร หรือ 78,328 คอรัลไมล์ แบ่งเป็น - FTTx Access BMA ระยะทาง 315 กิโลเมตร หรือ 40,328 คอรัลไมล์ - FTTx Access UPC ระยะทาง 617 กิโลเมตร หรือ	TICC	15 กันยายน 2576

ที่	ธุรกรรมได้มาซึ่งทรัพย์สิน			ธุรกรรมจัดหาผลประโยชน์	
	ประเภท	คู่สัญญา	รายละเอียด	คู่สัญญา	วันสิ้นสุดสัญญา
			37,505 คอร์กิโลเมตร		
4	FOC	TICC	FOC ระยะทางประมาณ 2,797 กิโลเมตร หรือ 109,704 คอร์กิโลเมตร	TICC	15 กันยายน 2576

2.2 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดรับจากทรัพย์สิน

2.2.1 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดรับของทรัพย์สินจากการลงทุนครั้งแรก (IPO)

2.2.1.1 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากเสาโทรคมนาคม จำนวน 6,000 เสา

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม (Tower) จำนวน 6,000 เสา แบ่งออกเป็น 2 ชุด ได้แก่ - ชุดที่ 1 (Batch 1) จำนวน 3,000 เสา ดังนี้ - GBT จำนวน 1,784 เสา - RTT จำนวน 1,216 เสา - ชุดที่ 2 (Batch 2) จำนวน 3,000 เสา ดังนี้ - GBT จำนวน 2,377 เสา - RTT จำนวน 623 เสา
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2576
สมมติฐานรายได้	
1. รายได้จากการให้เช่า TUC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1: 1 มกราคม 2566 – 15 กันยายน 2576 อ้างอิงตาม MLA ช่วงที่ 2: 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ ตั้งสมมติฐานให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่าต่อไป โดยอ้างอิงอัตราเช่าในปี 2576 ตาม MLA และอ้างอิงอัตราการเติบโตของค่าเช่าตาม MLA
จำนวนช่องสัญญาณที่เช่า	ชุดที่ 1 (Batch 1) - GBT จำนวน 4,579 ช่องสัญญาณ - RTT จำนวน 2,809 ช่องสัญญาณ ชุดที่ 2 (Batch 2) - GBT จำนวน 6,045 ช่องสัญญาณ - RTT จำนวน 1,816 ช่องสัญญาณ
อัตราค่าเช่า	กองทุนฯจะได้รับค่าเช่าล่วงหน้าจาก TUC สำหรับชุดที่ 1 ล่วงหน้า 1 ปี และชุดที่ 2 ล่วงหน้า 2 ปี อ้างอิงตามเงื่อนไขที่ระบุใน MLA โดยอัตราค่าเช่าที่กองทุนฯจะได้รับสำหรับปี 2566 แบ่งตามชุดเสาสัญญาณโทรคมนาคมดังนี้ ชุดที่ 1 (Batch 1) - GBT เท่ากับ 12,870.92 บาท/ช่องสัญญาณ/เดือน - RTT เท่ากับ 11,755.92 บาท/ช่องสัญญาณ/เดือน

สมมติฐาน	รายละเอียด
	ชุดที่ 2 (Batch 2) - GBT เท่ากับ 13,218.43 บาท/ช่องสัญญาณ/เดือน - RTT เท่ากับ 12,073.36 บาท/ช่องสัญญาณ/เดือน โดยอัตราการเติบโตของค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 2.70 ต่อปี อ้างอิงตาม MLA ทั้งนี้ ทางกลุ่ม TRUE จะได้รับเงินชดเชยในกรณีที่ให้ผู้อื่นเช่าในราคาที่ต่ำกว่าเกณฑ์ดังนี้ - อัตราเงินชดเชยให้แก่กลุ่ม TRUE กรณีให้ผู้อื่น (DTN CAT และ AERO) เช่าในราคาที่ต่ำกว่าเกณฑ์ตามหนังสือข้อตกลงร่วมกันที่เกี่ยวข้องกับ MFN ของกองทุน กรณีที่ผู้อื่นเช่าช่องสัญญาณในราคาเช่าที่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้ กองทุนจะต้องชำระส่วนต่างระหว่างอัตราค่าเช่าที่เก็บจากบุคคลอื่นกับค่าเช่าตามเกณฑ์ให้แก่กลุ่ม TRUE โดยค่าเช่าตามเกณฑ์สำหรับปี 2566 ได้แก่ - GBT เท่ากับ 16,710.05 บาท/ช่องสัญญาณ/เดือน - RTT เท่ากับ 15,262.52 บาท/ช่องสัญญาณ/เดือน - IBC เท่ากับ 25,919.66 บาท/ช่องสัญญาณ/เดือน - อัตราเงินชดเชยให้แก่กลุ่ม TRUE สำหรับการให้ TON เช่าในอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าเกณฑ์ โดยคำนวณเป็นร้อยละ 30.00 ของอัตราค่าเช่าที่ได้รับจาก TON อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุน
2. รายได้ค่าเช่าจากบริษัท ดีแทค ไตรเน็ต จำกัด (“DTN”)	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1: 1 มกราคม 2566 – 31 มีนาคม 2566 อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ช่วงที่ 2: 1 เมษายน 2568 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ ตั้งสมมติฐานให้ DTN ต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปเฉพาะช่องสัญญาณในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน 510 สัญญาณอ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ
จำนวนช่องสัญญาณที่เช่า	ช่วงที่ 1: GBT จำนวน 1,800 ช่องสัญญาณ และ RTT จำนวน 82 ช่องสัญญาณ อ้างอิงตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน ช่วงที่ 2: GBT จำนวน 510 ช่องสัญญาณ อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ
อัตราค่าเช่า	ช่วงที่ 1: สำหรับ 1,800 ช่องสัญญาณ ทั้งประเภทช่องสัญญาณ GBT และ RTT ค่าเช่าสำหรับปี 2566 เท่ากับ 15,800 บาท/ช่องสัญญาณ/เดือน และสำหรับ 82 ช่องสัญญาณที่เหลือนั้น ค่าเช่าสำหรับปี 2566 เท่ากับ 15,326 บาท/ช่องสัญญาณ/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 2.40 ต่อปี อ้างอิงค่าเช่าและอัตราการเติบโตของค่าเช่าจากสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน ช่วงที่ 2: ค่าเช่าสำหรับปี 2568 เท่ากับ 18,661.63 บาท/ช่องสัญญาณ/เดือน ทั้งนี้ ผู้ประเมินฯ ได้เทียบเคียงค่าเช่าตามที่ปรากฏในสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน และกำหนดอัตราการเติบโตของค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 2.40 ต่อปี
3. รายได้ค่าเช่าจากบริษัท โทรคมนาคมแห่งชาติ จำกัด (มหาชน) (“CAT”)	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1: 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2568 อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ช่วงที่ 2: 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ ตั้งสมมติฐานให้ CAT ต่ออายุ

สมมติฐาน	รายละเอียด
	สัญญาเช่าต่อไป
จำนวนช่องสัญญาณที่เช่า	GBT จำนวน 19 ช่องสัญญาณ
อัตราค่าเช่า	ค่าเช่าสำหรับปี 2566 เท่ากับ 15,635.09 บาท/ช่องสัญญาณ/เดือน โดยอัตราการเติบโตของค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 2.80 ต่อปี อ้างอิงตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน ช่วงที่ 2: ค่าเช่าสำหรับปี 2568 เท่ากับ 16,522.91 บาท/ช่องสัญญาณ/เดือน ทั้งนี้ ผู้ประเมินฯ ได้คำนวณจากอัตราการเติบโตของค่าเช่าอ้างอิงตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน และกำหนดให้อัตราค่าเช่าในปีต่อไปเท่ากับร้อยละ 2.80 ต่อปี
4. รายได้ค่าเช่าจากบริษัท ดิงส์ ออน เน็ต จำกัด (“TON”)	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1: 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2568 อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ช่วงที่ 2: 1 มกราคม 2569 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ ตั้งสมมติฐานให้ CAT ต่ออายุสัญญาเช่าต่อไป
จำนวนช่องสัญญาณที่เช่า	พื้นที่บนเสาโทรคมนาคมจำนวน 363 ช่องสัญญาณ
อัตราค่าเช่า	ช่วงที่ 1: ค่าเช่าสำหรับปี 2566 เท่ากับ 5,463.64 บาท/ช่องสัญญาณ/เดือน โดยอัตราการเติบโตของค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 3.00 ต่อปี อ้างอิงตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน ช่วงที่ 2: ค่าเช่าสำหรับปี 2569 เท่ากับ 5,970.27 บาท/ช่องสัญญาณ/เดือน ทั้งนี้ ผู้ประเมินฯ ได้คำนวณจากอัตราการเติบโตของค่าเช่าอ้างอิงตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน และกำหนดให้อัตราค่าเช่าในปีต่อไปเท่ากับร้อยละ 3.00 ต่อปี
5. รายได้ค่าเช่าจากบริษัท วิทยากรบินแห่งประเทศไทย จำกัด (“AERO”)	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1: 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2570 อ้างอิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ช่วงที่ 2: 1 มกราคม 2571 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ ตั้งสมมติฐานให้ AERO ต่ออายุสัญญาเช่าต่อไป
จำนวนช่องสัญญาณที่เช่า	พื้นที่บนเสาโทรคมนาคมจำนวน 1 ช่องสัญญาณ
อัตราค่าเช่า	ช่วงที่ 1: ค่าเช่าสำหรับปี 2566 เท่ากับ 15,934.00 บาท/ช่องสัญญาณ/เดือน โดยอัตราการเติบโตของค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี อ้างอิงตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน ช่วงที่ 2: ค่าเช่าสำหรับปี 2571 เท่ากับ 17,606.36 บาท/ช่องสัญญาณ/เดือน ทั้งนี้ ผู้ประเมินฯ ได้คำนวณจากอัตราการเติบโตของค่าเช่าอ้างอิงตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน และกำหนดให้อัตราค่าเช่าในปีต่อไปเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าเช่าที่ดิน (Land Lease Expense)	กองทุนฯ จะชำระค่าเช่าที่ดินล่วงหน้าสำหรับชุดที่ 1 ล่วงหน้า 1 ปี และชุดที่ 2 ล่วงหน้า 2 ปี อ้างอิงตามเงื่อนไขที่ระบุใน MLA โดยอัตราค่าเช่าที่ดินซึ่งกองทุนฯ จะชำระสำหรับปี 2566 แบ่งตามชุดเสาสัญญาณโทรคมนาคมดังนี้ ชุดที่ 1 (Batch 1) - GBT เท่ากับ 6,419.56 บาท/เสา/เดือน - RTT เท่ากับ 20,192.54 บาท/เสา/เดือน ชุดที่ 2 (Batch 2) - GBT เท่ากับ 6,560.79 บาท/เสา/เดือน - RTT เท่ากับ 20,636.77 บาท/เสา/เดือน โดยอัตราการเติบโตของค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 2.20 ต่อปี อ้างอิงตาม MLA

สมมติฐาน	รายละเอียด
ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน (Property Tax)	ร้อยละ 12.50 ของค่าเช่าที่ดิน อ้างอิงตาม MLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ค่าประกันภัย ประกอบด้วย - ค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สิน (Property Damage Insurance) ซึ่งครอบคลุมความคุ้มครองทรัพย์สินทุกประเภทในกองทุนฯ ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าประกันความเสียหายของทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยประมาณการจากค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินทุกประเภทในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 0.81 ล้านบาท และได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในปี 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.00 และปันส่วนค่าประกันภัยตามสัดส่วนของประมาณการรายได้ของทุกทรัพย์สินในกองทุนฯ ดังนั้น ค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินเฉพาะทรัพย์สินนี้ในปี 2566 เท่ากับ 157,368 บาท สำหรับปี 2567 และ 2568 เป็นต้นไป ผู้ประเมินได้กำหนดให้ค่าประกันภัยมีอัตราการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งได้แก่ ร้อยละ 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ - ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) ซึ่งครอบคลุมความคุ้มครองทรัพย์สินเฉพาะประเภทเสาสัญญาณ ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าประกันความเสียหายของทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยประมาณการจากค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินทุกประเภทในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 5.28 ล้านบาท และได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในปี 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.00 และปันส่วนค่าประกันภัยตามสัดส่วนของประมาณการรายได้ของทุกทรัพย์สินในกองทุนฯ ดังนั้น ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักและค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะเฉพาะทรัพย์สินนี้ในปี 2566 เท่ากับ 2.77 ล้านบาท สำหรับปี 2567 และ 2568 เป็นต้นไป ผู้ประเมินได้กำหนดให้ค่าประกันภัยมีอัตราการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งได้แก่ ร้อยละ 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Fixed Administration Expense)	ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 19.38 ล้านบาท ปรับด้วยอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2566 เท่ากับร้อยละ 3.50 อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน ดังนั้น ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2566 ของทรัพย์สินนี้เท่ากับ 3.78 ล้านบาท

สมมติฐาน	รายละเอียด
	สำหรับปี 2567 2568 และ 2569 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายเท่ากับร้อยละ 3.00 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA ซึ่งกำหนดให้เติบโตตามอัตราเงินเฟ้อของปีก่อนหน้า
ค่าคอมมิชชั่น (Commission to third-party tenant)	ร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายอื่นเพิ่มเติมนอกเหนือจากกลุ่ม TRUE อ้างอิงตาม MSA
ค่าย้ายเสาสัญญาณ (Relocation Expense)	สำหรับปี 2566 ค่าย้ายเสาสัญญาณสำหรับทุกทรัพย์สินที่เป็นเสาสัญญาณเท่ากับ 90.49 ล้านบาท และปันส่วนตามจำนวนเสาของแต่ละทรัพย์สิน ดังนั้น ค่าย้ายเสาสัญญาณสำหรับสินทรัพย์นี้สำหรับปี 2566 เท่ากับ 54.97 ล้านบาท โดยในที่เหลือของระยะเวลาประมาณการจะกำหนดอัตราการเติบโตร้อยละ 2.70 อ้างอิงตาม MSA
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expense)	ร้อยละ 0.15 ของรายได้หลังหักค่าเช่าที่ดิน ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน และค่าประกันภัย อ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่น ๆ	
ประมาณการสำรองค่ารื้อถอน (Decommissioning Reserve)	กองทุนฯอาจมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวหลังจาก MLA ฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง ผู้ประเมินฯ จึงได้ประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยกำหนดอัตรารื้อถอนตามประเภทของเสาโทรคมนาคมสำหรับปี 2576 ดังนี้ - GBT เท่ากับ 6,468.03 บาท/เสา/ปี - RTT เท่ากับ 1,293.61 บาท/เสา/ปี - IBC เท่ากับ 879.65 บาท/เสา/ปี โดยกำหนดอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี อ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2576 โดยกำหนดให้ไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

2.2.1.2 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากเสาโทรคมนาคม จำนวน 4,360 เสา

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม (Tower) จำนวน 4,360 เสา แบ่งออกเป็น - GBT จำนวน 4,008 เสา ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2568 กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ 3,616 เสา สำหรับ 392 เสาที่ขาดความชัดเจนในกรรมสิทธิ์ กลุ่ม TRUE จะต่อสัญญาเช่าและชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนต่อไปอีกอย่างน้อย 10 ปี อ้างอิงตาม ARSTA - RTT จำนวน 174 เสา ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2568 กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด - IBC จำนวน 178 เสา ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2568 กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด

สมมติฐาน	รายละเอียด
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2578
สมมติฐานรายได้	
1. รายได้จากสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิจาก AWC	
ระยะเวลาเช่า	1 มกราคม 2566 – 3 สิงหาคม 2568 อ้างอิงจาก ARSTA
จำนวนเสา	4,360 เสา อ้างอิงตาม ARSTA
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าเสาทุกประเภทตาม ARSTA จะใช้อัตราค่าเช่าเดียวกัน ดังนี้ - ปี 2566 เท่ากับ 20,342.00 บาท/เสา/เดือน - ปี 2567 เท่ากับ 20,130.00 บาท/เสา/เดือน - ปี 2568 เท่ากับ 19,910.00 บาท/เสา/เดือน
2. รายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์จากกลุ่ม TRUE	
ระยะเวลาเช่า	ตั้งแต่วันที่ 4 สิงหาคม 2568 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ ตั้งสมมติฐานว่ากลุ่ม TRUE เข้าทำสัญญาเช่ากับกองทุนฯ ด้วยเงื่อนไขเดียวกับ ARSTA ซึ่งอ้างอิงตาม HSPA Assets LOA และข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ
จำนวนช่องสัญญาณ	2.00 ช่องสัญญาณ/เสา ตลอดระยะเวลาการเช่า อ้างอิงตาม HSPA Asset LOA โดยประเภทเสาสัญญาณประกอบด้วย - GBT จำนวน 3,616 เสา - RTT จำนวน 174 เสา - IBC จำนวน 178 เสา
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าสำหรับปี 2568 ตามประเภทเสาสัญญาณ ดังนี้ - GBT เท่ากับ 13,218.43 บาท/เสา/เดือน - RTT เท่ากับ 12,073.36 บาท/เสา/เดือน - IBC เท่ากับ 20,503.66 บาท/เสา/เดือน โดยผู้ประเมินฯ กำหนดอัตราการเติบโตของค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 2.70 ต่อปี อ้างอิงตาม MLA ฉบับปัจจุบัน
2. รายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินที่ขาดความชัดเจนในกรรมสิทธิ์ และได้รับการต่อสัญญาเช่าจากกลุ่ม TRUE	
ระยะเวลาเช่า	4 สิงหาคม 2568 – 3 สิงหาคม 2578 (ระยะเวลาเช่า 10 ปี) อ้างอิงตาม ARSTA
จำนวนช่องสัญญาณ	1.00 ช่องสัญญาณ/เสา ตลอดระยะเวลาการเช่า (GBT จำนวน 392 เสา) อ้างอิงตาม ARSTA
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าสำหรับปี 2568 เท่ากับ 6,784.00 บาท/เสา/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 2.20 ต่อปี อ้างอิงจาก ARSTA
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าเช่าที่ดิน (Land Lease Expense)	กองทุนฯ จะชำระค่าเช่าที่ดินเฉพาะทรัพย์สินที่กองทุนฯ ได้รับการโอนกรรมสิทธิ์จากกลุ่ม TRUE โดยเริ่มชำระตั้งแต่วันที่ 4 สิงหาคม 2568 เป็นต้นไป ซึ่งเป็นวันที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินจากกลุ่ม TRUE สำหรับปี 2568 ค่าเช่าที่ดินตามประเภทของเสาสัญญาณ มีดังนี้ - GBT เท่ากับ 6,560.80 บาท/เสา/เดือน - RTT เท่ากับ 20,636.32 บาท/เสา/เดือน - IBC เท่ากับ 10,606.01 บาท/เสา/เดือน

สมมติฐาน	รายละเอียด
	โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าที่ดินเท่ากับร้อยละ 2.20 ต่อปี อ้างอิงตาม MLA ฉบับปัจจุบัน
ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน (Property Tax)	ร้อยละ 12.50 ของค่าเช่าที่ดิน อ้างอิงตาม MLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ค่าประกันภัย ประกอบด้วย - ค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สิน (Property Damage Insurance) ซึ่งครอบคลุมความคุ้มครองทรัพย์สินทุกประเภทในกองทุนฯ ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าประกันความเสียหายของทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยประมาณการจากค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินทุกประเภทในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 0.81 ล้านบาท และได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในปี 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.00 และปันส่วนค่าประกันภัยตามสัดส่วนของประมาณการรายได้ของทุกทรัพย์สินในกองทุนฯ ดังนั้น ค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินเฉพาะทรัพย์สินนี้ในปี 2566 เท่ากับ 62,440 บาท สำหรับปี 2567 และ 2568 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้ค่าประกันภัยมีอัตราการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งได้แก่ ร้อยละ 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ - ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) ซึ่งครอบคลุมความคุ้มครองทรัพย์สินเฉพาะประเภทเสาสัญญาณ ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าประกันความเสียหายของทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยประมาณการจากค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินทุกประเภทในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 5.28 ล้านบาท และได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในปี 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.00 และปันส่วนค่าประกันภัยตามสัดส่วนของประมาณการรายได้ของทุกทรัพย์สินในกองทุนฯ ดังนั้น ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักและค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะเฉพาะทรัพย์สินนี้ในปี 2566 เท่ากับ 1.10 ล้านบาท สำหรับปี 2567 และ 2568 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้ค่าประกันภัยมีอัตราการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งได้แก่ ร้อยละ 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Fixed Administration Expense)	ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 19.38 ล้านบาท ปรับด้วยอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2566 เท่ากับร้อยละ 3.50 อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละ

สมมติฐาน	รายละเอียด
	ทรัพย์สิน ดังนั้น ค่าใช้จ่ายในการบริหารของทรัพย์สินสำหรับปี 2566 เท่ากับ 1.50 ล้านบาท สำหรับปี 2567 2568 และ 2569 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายเท่ากับร้อยละ 3.00 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA ซึ่งกำหนดให้เติบโตตามอัตราเงินเฟ้อของปีก่อนหน้า
ค่าย้ายเสาสัญญาณ (Relocation Expense)	สำหรับปี 2566 ค่าย้ายเสาสัญญาณสำหรับทุกทรัพย์สินที่เป็นเสาสัญญาณเท่ากับ 90.49 ล้านบาท และปันส่วนตามจำนวนเสาของแต่ละทรัพย์สิน โดยค่าย้ายเสาโทรคมนาคมจะเริ่มปันส่วนไปยังทรัพย์สินนี้ตั้งแต่ปี 2568 ด้วยจำนวน 24.25 ล้านบาท (ปีที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์เสาโทรคมนาคม) และกำหนดอัตราการเติบโตร้อยละ 2.70 อ้างอิงตาม MSA
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expense)	ร้อยละ 0.15 ของรายได้หลังหักค่าเช่าที่ดิน ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน และค่าประกันภัย อ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่นๆ	
ประมาณการสำรองค่ารื้อถอน (Decommissioning Reserve)	กองทุนฯอาจมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวหลังจาก MLA ฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง ผู้ประเมินฯ จึงได้ประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยกำหนดอัตรารื้อถอนตามประเภทของเสาโทรคมนาคมสำหรับปี 2576 ดังนี้ - GBT เท่ากับ 6,468.03 บาท/เสา/ปี - RTT เท่ากับ 1,293.61 บาท/เสา/ปี - IBC เท่ากับ 879.65 บาท/เสา/ปี โดยกำหนดอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี อ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2578 โดยกำหนดให้ไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

2.2.1.3 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากเสาโทรคมนาคม จำนวน 1,485 เสา

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม (Tower) จำนวน 1,485 เสา แบ่งออกเป็น - GBT จำนวน 919 เสา ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2568 กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ 869 เสา สำหรับ 50 เสาที่ขาดความชัดเจนในกรรมสิทธิ์ กลุ่ม TRUE จะต่อสัญญาเช่าและชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนต่อไปอีกอย่างน้อย 10 ปี อ้างอิงตาม ARSTA - RTT จำนวน 242 เสา ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2568 กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด - IBC จำนวน 324 เสา ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2568 กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2578

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานรายได้	
1. รายได้จากสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิจาก BFKT	
ระยะเวลาเช่า	1 มกราคม 2566 – 3 สิงหาคม 2568 อ้างอิงจาก ARSTA
จำนวนเสา	1,485 เสา อ้างอิงตาม ARSTA
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าเสาทุกประเภทตาม ARSTA จะใช้อัตราค่าเช่าเดียวกัน ดังนี้ - ปี 2566 เท่ากับ 16,879.00 บาท/เสา/เดือน - ปี 2567 เท่ากับ 16,534.00 บาท/เสา/เดือน - ปี 2568 เท่ากับ 16,179.00 บาท/เสา/เดือน
2. รายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์จากกลุ่ม TRUE	
ระยะเวลาเช่า	ตั้งแต่วันที่ 4 สิงหาคม 2568 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ ตั้งสมมติฐานว่ากลุ่ม TRUE เข้าทำสัญญาเช่ากับกองทุนฯ ด้วยเงื่อนไขเดียวกับ ARSTA ซึ่งอ้างอิงตาม HSPA Assets LOA และข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ
จำนวนช่องสัญญาณ	2.00 ช่องสัญญาณ/เสา ตลอดระยะเวลาการเช่า อ้างอิงตาม HSPA Asset LOA โดยประเภทเสาสัญญาณประกอบด้วย - GBT จำนวน 869 เสา - RTT จำนวน 242 เสา - IBC จำนวน 324 เสา
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าสำหรับปี 2568 ตามประเภทเสาสัญญาณ ดังนี้ - GBT เท่ากับ 13,218.43 บาท/เสา/เดือน - RTT เท่ากับ 12,073.36 บาท/เสา/เดือน - IBC เท่ากับ 20,503.66 บาท/เสา/เดือน โดยผู้ประเมินฯ กำหนดอัตราการเติบโตของค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 2.70 ต่อปี อ้างอิงตาม MLA ฉบับปัจจุบัน
3. รายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินที่ขาดความชัดเจนในกรรมสิทธิ์ และได้รับการต่อสัญญาเช่าจากกลุ่ม TRUE	
ระยะเวลาเช่า	4 สิงหาคม 2568 – 3 สิงหาคม 2578 (ระยะเวลาเช่า 10 ปี) อ้างอิงตาม ARSTA
จำนวนช่องสัญญาณ	1.00 ช่องสัญญาณ/เสา ตลอดระยะเวลาการเช่า (GBT จำนวน 50 เสา) อ้างอิงตาม ARSTA
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าสำหรับปี 2568 เท่ากับ 5,277.00 บาท/เสา/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 2.20 ต่อปี อ้างอิงจาก ARSTA
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าเช่าที่ดิน (Land Lease Expense)	กองทุนฯ จะชำระค่าเช่าที่ดินเฉพาะทรัพย์สินที่กองทุนฯ ได้รับการโอนกรรมสิทธิ์จากกลุ่ม TRUE โดยเริ่มชำระตั้งแต่วันที่ 4 สิงหาคม 2568 เป็นต้นไป ซึ่งเป็นวันที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินจากกลุ่ม TRUE สำหรับปี 2568 ค่าเช่าที่ดินตามประเภทของเสาสัญญาณ มีดังนี้ - GBT เท่ากับ 6,560.80 บาท/เสา/เดือน - RTT เท่ากับ 20,636.32 บาท/เสา/เดือน - IBC เท่ากับ 10,606.01 บาท/เสา/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าที่ดินเท่ากับร้อยละ 2.20 ต่อปี อ้างอิงตาม MLA ฉบับ

สมมติฐาน	รายละเอียด
	ปัจจุบัน
ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน (Property Tax)	ร้อยละ 12.50 ของค่าเช่าที่ดิน อ้างอิงตาม MLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ค่าประกันภัย ประกอบด้วย - ค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สิน (Property Damage Insurance) ซึ่งครอบคลุมความคุ้มครองทรัพย์สินทุกประเภทในกองทุนฯ ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าประกันความเสียหายของทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยประมาณการจากค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินทุกประเภทในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 0.81 ล้านบาท และได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในปี 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.00 และปันส่วนค่าประกันภัยตามสัดส่วนของประมาณการรายได้ของทุกทรัพย์สินในกองทุนฯ ดังนั้น ค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินเฉพาะทรัพย์สินในปี 2566 เท่ากับ 17,646 บาท สำหรับปี 2567 และ 2568 เป็นต้นไป ผู้ประเมินได้กำหนดให้ค่าประกันภัยมีอัตราการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งได้แก่ ร้อยละ 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ - ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) ซึ่งครอบคลุมความคุ้มครองทรัพย์สินเฉพาะประเภทเสาสัญญาณ ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าประกันความเสียหายของทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยประมาณการจากค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินทุกประเภทในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 5.28 ล้านบาท และได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในปี 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.00 และปันส่วนค่าประกันภัยตามสัดส่วนของประมาณการรายได้ของทุกทรัพย์สินในกองทุนฯ ดังนั้น ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักและค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะเฉพาะทรัพย์สินในปี 2566 เท่ากับ 0.31 ล้านบาท สำหรับปี 2567 และ 2568 เป็นต้นไป ผู้ประเมินได้กำหนดให้ค่าประกันภัยมีอัตราการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งได้แก่ ร้อยละ 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Fixed Administration Expense)	ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 19.38 ล้านบาท ปรับด้วยอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2566 เท่ากับร้อยละ 3.50 อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน ดังนั้น ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2566 ของทรัพย์สินนี้เท่ากับ 0.42

สมมติฐาน	รายละเอียด
	ล้านบาท สำหรับปี 2567 2568 และ 2569 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายเท่ากับร้อยละ 3.00 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA ซึ่งกำหนดให้เติบโตตามอัตราเงินเฟ้อของปีก่อนหน้า
ค่าย้ายเสาสัญญาณ (Relocation Expense)	สำหรับปี 2566 ค่าย้ายเสาสัญญาณสำหรับทุกทรัพย์สินที่เป็นเสาสัญญาณเท่ากับ 90.49 ล้านบาท และปันส่วนตามจำนวนเสาของแต่ละทรัพย์สิน โดยค่าย้ายเสาโทรคมนาคมจะเริ่มปันส่วนไปยังทรัพย์สินนี้ตั้งแต่ปี 2568 ด้วยจำนวน 8.77 ล้านบาท (ปีที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์เสาโทรคมนาคม) และกำหนดอัตราการเติบโตร้อยละ 2.70 อ้างอิงตาม MSA
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expense)	ร้อยละ 0.15 ของรายได้หลังหักค่าเช่าที่ดิน ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน และค่าประกันภัย อ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่น ๆ	
มูลค่าปัจจุบันของสิทธิการซื้อ สินทรัพย์ (Call Option)	กองทุนฯ จะชำระเงินจำนวน 10 ล้านบาท เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในเสาสัญญาณจำนวน 1,435 เสา และโครงข่ายใยแก้วนำแสงจำนวน 9,169 ลิงค์จาก BFKT ทั้งนี้ ราคาใช้สิทธิจำนวน 10 ล้านบาทนั้น จะถูกปันส่วนโดยสัดส่วนของประมาณการรายได้ในปี 2566 ของทั้งสองทรัพย์สิน ดังนั้น มูลค่าปัจจุบันของสิทธิการซื้อสินทรัพย์ประเภทเสาสัญญาณเท่ากับ 1.36 ล้านบาท
ประมาณการสำรองค่ารื้อถอน (Decommissioning Reserve)	กองทุนฯอาจมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวหลังจาก MLA ฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง ผู้ประเมินฯ จึงได้ประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยกำหนดอัตราสำรองตามประเภทของเสาโทรคมนาคมสำหรับปี 2576 ดังนี้ - GBT เท่ากับ 6,468.03 บาท/เสา/ปี - RTT เท่ากับ 1,293.61 บาท/เสา/ปี - IBC เท่ากับ 879.65 บาท/เสา/ปี โดยกำหนดอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี อ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2578 โดยกำหนดให้ไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

2.2.1.4 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากใยแก้วนำแสง 122,974 คอร์กิโลเมตร และระบบบรอดแบนด์ในพื้นที่ต่างจังหวัด

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ใน FOC ระยะทางประมาณ 5.112 กิโลเมตร หรือประมาณ 122,974 คอร์กิโลเมตร และระบบบรอดแบนด์ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัดประเภท Passive ระยะทางประมาณ 6,114 กิโลเมตร หรือประมาณ 198,085 คอร์กิโลเมตร
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2576
สมมติฐานรายได้	

สมมติฐาน	รายละเอียด
1. รายได้จากการให้เช่า FOC แก่กลุ่ม TRUE	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1: 1 มกราคม 2566 – 15 กันยายน 2576 อ้างอิงจาก MLA ช่วงที่ 2 : ตั้งแต่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯตั้งสมมติฐานให้กลุ่ม TRUE ต่อสัญญาเช่าต่อไปภายใต้เงื่อนไขเดียวกันกับ MLA
ระยะทางที่เช่า	ปี 2566 : 85,216.67 คอร์กิโลเมตร เท่ากับอัตราการใช้งานร้อยละ 69.30 ปี 2567 : 86,068.83 คอร์กิโลเมตร เท่ากับอัตราการใช้งานร้อยละ 69.99 ปี 2568 : 86,929.52 คอร์กิโลเมตร เท่ากับอัตราการใช้งานร้อยละ 70.69 ปี 256 เป็นต้นไป : 88,676.85 คอร์กิโลเมตร เท่ากับอัตราการใช้งานร้อยละ 72.11
อัตราค่าเช่า	350.00 บาท/คอร์กิโลเมตร/เดือน โดยเป็นอัตราค่าเช่าคงที่ อ้างอิงตาม MLA อย่างไรก็ตาม กลุ่ม TRUE จะได้รับส่วนลด 15.50 ล้านบาท/เดือน และเป็นอัตราคงที่ อ้างอิงตาม MLA
2. รายได้จากการให้เช่า FOC แก่ผู้เช่าช่วงผ่าน TICC	
ระยะเวลาเช่า	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 เป็นต้นไป อ้างอิงตามหนังสือชี้แจงการเช่าช่วงเพิ่มเติม ผู้ประเมินฯ ตั้งสมมติฐานให้ผู้เช่ารายดังกล่าวต่ออายุสัญญาเช่าต่อไป
ระยะทางที่เช่า	100 คอร์กิโลเมตร หรือเท่ากับอัตราการใช้งานร้อยละ 0.08 อ้างอิงตามหนังสือชี้แจงการเช่าช่วง
อัตราค่าเช่า	768.00 บาท/คอร์กิโลเมตร/เดือน โดยเป็นอัตราค่าเช่าคงที่ อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ
3. รายได้จากการให้หาระบบบรอดแบนด์ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัดประเภท Passive แก่กลุ่ม TRUE	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1: 1 มกราคม 2566 – 15 กันยายน 2576 อ้างอิงจาก MLA ช่วงที่ 2 : ตั้งแต่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯตั้งสมมติฐานให้กลุ่ม TRUE ต่อสัญญาเช่าต่อไปภายใต้เงื่อนไขเดียวกันกับ MLA
อัตราค่าเช่า	สำหรับปี 2566 เท่ากับ 893.29 ล้านบาท โดยผู้ประเมินฯประมาณการโดยอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 863.08 ล้านบาท และอัตราการเติบโตของค่าเช่าตามเงื่อนไขที่ระบุใน MLA ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อในปีก่อนหน้า (2565) โดยมีเงื่อนไขจำกัดเพดานการเติบโตไว้ที่ร้อยละ 3.50 สำหรับปี 2567 2568 และ 2569 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯได้ประมาณการค่าเช่าโดยมีการเติบโตอ้างอิงจากประมาณการอัตราเงินเฟ้อในปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 3.00 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง (Right of Way Expense)	5.69 ล้านบาท/เดือน ซึ่งเป็นอัตราคงที่อ้างอิงตาม MLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ค่าประกันภัย ได้แก่ ค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สิน (Property Damage Insurance) ซึ่งครอบคลุมความคุ้มครองทรัพย์สินทุกประเภทในกองทุนฯ ผู้ประเมินฯได้ประมาณการค่าประกันความเสียหายของทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยประมาณการจากค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินทุกประเภทในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 0.81 ล้านบาท และได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีการเติบโต

สมมติฐาน	รายละเอียด
	ตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในปี 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.00 และปันส่วนค่าประกันภัยตามสัดส่วนของประมาณการรายได้ของทุกทรัพย์สินในกองทุนฯ ดังนั้น ค่าประกันภัยเฉพาะทรัพย์สินนี้ในปี 2566 เท่ากับ 62,546 บาท สำหรับปี 2567 และ 2568 เป็นต้นไป ผู้ประเมินได้กำหนดให้ค่าประกันภัยมีอัตราการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งได้แก่ ร้อยละ 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Fixed Administration Expense)	ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 19.38 ล้านบาท ปรับด้วยอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2566 เท่ากับร้อยละ 3.50 อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน ดังนั้น ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2566 ของทรัพย์สินนี้เท่ากับ 1.50 ล้านบาท สำหรับปี 2567 2568 และ 2569 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายเท่ากับร้อยละ 3.00 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA ซึ่งกำหนดให้เติบโตตามอัตราเงินเฟ้อของปีก่อนหน้า
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expense)	ร้อยละ 0.15 ของรายได้หลังหักค่าเช่าที่ดิน ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน และค่าประกันภัย อ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่น ๆ	
ประมาณการสำรองค่ารื้อถอน (Decommissioning Reserve)	กองทุนฯอาจมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวหลังจาก MLA ฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง ผู้ประเมินฯ จึงได้ประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามประเภทของเสาโทรคมนาคมสำหรับปี 2576 เท่ากับ 155.23 บาท/กิโลเมตร/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงตาม MLA ฉบับปัจจุบัน
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2576 โดยกำหนดให้ไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

2.2.1.5 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากใยแก้วนำแสง 680,400 คอร์กิโลเมตร จำนวน 9,169 ลิงค์

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิใน FOC จำนวน 9,169 ลิงค์ ครอบคลุมระยะทางประมาณ 47,250 กิโลเมตร หรือประมาณ 680,400 คอร์กิโลเมตร ซึ่ง ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2568 กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน FOC ทั้งหมด
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2576
สมมติฐานรายได้	
1. รายได้จากสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิจาก BFKT	
ระยะเวลาเช่า	1 มกราคม 2566 – 3 สิงหาคม 2568 อ้างอิงจาก ARSTA
จำนวนลิงค์	9,169 ลิงค์ ตลอดระยะเวลาได้รับสิทธิ อ้างอิงตาม ARSTA

สมมติฐาน	รายละเอียด
อัตราค่าเช่า	14,100.00 บาท/ลิงค์/เดือน ซึ่งเป็นอัตราคงที่ อ้างอิงตาม ARSTA
2. รายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์จากกลุ่ม TRUE	
ระยะเวลาเช่า	ตั้งแต่วันที่ 4 สิงหาคม 2568 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ ตั้งสมมติฐานว่ากลุ่ม TRUE เข้าทำสัญญาเช่ากับกองทุนฯ ด้วยเงื่อนไขเดียวกับ ARSTA ซึ่งอ้างอิงตาม HSPA Assets LOA และข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ
จำนวนลิงค์	9,169 ลิงค์ ตลอดระยะเวลาเช่า อ้างอิงตาม HSPA Asset LOA
อัตราค่าเช่า	14,100.00 บาท/ลิงค์/เดือน ซึ่งเป็นอัตราคงที่ อ้างอิงตาม ARSTA
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง (Right of Way Expense)	กองทุนฯ จะชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวเมื่อกองทุนได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน ตั้งแต่วันที่ 4 สิงหาคม 2568 เป็นต้นไป ค่าใช้จ่ายดังกล่าวสำหรับปี 2568 เท่ากับ 7.58 ล้านบาท/เดือน ซึ่งเป็นอัตราคงที่อ้างอิงตาม MLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ค่าประกันภัย ได้แก่ ค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สิน (Property Damage Insurance) ซึ่งครอบคลุมความคุ้มครองทรัพย์สินทุกประเภทในกองทุนฯ ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าประกันความเสียหายของทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยประมาณการจากค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินทุกประเภทในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 0.81 ล้านบาท และได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในปี 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.00 และปันส่วนค่าประกันภัยตามสัดส่วนของประมาณการรายได้ของทุกทรัพย์สินในกองทุนฯ ดังนั้น ค่าประกันภัยเฉพาะทรัพย์สินในปี 2566 เท่ากับ 91,016 บาท สำหรับปี 2567 และ 2568 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้ค่าประกันภัยมีอัตราการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งได้แก่ ร้อยละ 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Fixed Administration Expense)	ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 19.38 ล้านบาท ปรับด้วยอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2566 เท่ากับร้อยละ 3.50 อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน ดังนั้น ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2566 ของทรัพย์สินนี้เท่ากับ 2.19 ล้านบาท สำหรับปี 2567 2568 และ 2569 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายเท่ากับร้อยละ 3.00 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA ซึ่งกำหนดให้เติบโตตามอัตราเงินเฟ้อของปีก่อนหน้า
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expense)	ร้อยละ 0.15 ของรายได้หลังหักค่าเช่าที่ดิน ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน และค่าประกันภัย อ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่น ๆ	
มูลค่าปัจจุบันของสิทธิการซื้อสินทรัพย์	กองทุนฯ จะชำระเงินจำนวน 10 ล้านบาท เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในเสาสัญญาณจำนวน 1,435 เสา และโครงข่ายใยแก้วนำแสงจำนวน 9,169 ลิงค์จาก BFKT ทั้งนี้

สมมติฐาน	รายละเอียด
(Call Option)	ราคาใช้สิทธิจำนวน 10 ล้านบาทนั้น จะถูกปันส่วนโดยสัดส่วนของประมาณการรายได้ในปี 2566 ของทั้งสองทรัพย์สิน ดังนั้น มูลค่าปัจจุบันของสิทธิการซื้อสินทรัพย์ประเภทโครงข่ายใยแก้วนำแสงเท่ากับ 7.07 ล้านบาท
ประมาณการสำรองค่ารื้อถอน (Decommissioning Reserve)	กองทุนฯอาจมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวหลังจาก MLA ฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง ผู้ประเมินฯ จึงได้ประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยกำหนดอัตรารื้อถอนตามประเภทของเสาโทรคมนาคมสำหรับปี 257 เท่ากับ 155.23 บาท/กิโลเมตร/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงตาม MLA ฉบับปัจจุบัน
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2576 โดยกำหนดให้ไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

2.2.2 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดรับของทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

2.2.2.1 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากเสาโทรคมนาคม จำนวน 338 เสา

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม (Tower) จำนวน 338 เสา แบ่งออกเป็น - GBT จำนวน 187 เสา ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2568 กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด - RTT จำนวน 130 เสา ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2568 กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด - IBC จำนวน 21 เสา ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2568 กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2576
สมมติฐานรายได้	
1. รายได้จากสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิจาก AWC	
ระยะเวลาเช่า	1 มกราคม 2566 – 3 สิงหาคม 2568 อ้างอิงจาก ARSTA
จำนวนเสา	338 เสา อ้างอิงตาม ARSTA
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าเสาทุกประเภทตาม ARSTA จะใช้อัตราค่าเช่าเดียวกัน ดังนี้ - ปี 2566 เท่ากับ 20,342.00 บาท/เสา/เดือน - ปี 2567 เท่ากับ 20,130.00 บาท/เสา/เดือน - ปี 2568 เท่ากับ 19,910.00 บาท/เสา/เดือน
2. รายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์จากกลุ่ม TRUE	
ระยะเวลาเช่า	ตั้งแต่วันที่ 4 สิงหาคม 2568 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ ตั้งสมมติฐานว่ากลุ่ม TRUE เข้าทำสัญญาเช่ากับกองทุนฯ ด้วยเงื่อนไขเดียวกับ ARSTA ซึ่งอ้างอิงตาม HSPA Assets LOA และข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ
จำนวนช่องสัญญาณ	2.00 ช่องสัญญาณ/เสา ตลอดระยะเวลาการเช่า อ้างอิงตาม HSPA Asset LOA โดย

สมมติฐาน	รายละเอียด
	ประเภทเสาสัญญาณประกอบด้วย - GBT จำนวน 187 เสา - RTT จำนวน 130 เสา - IBC จำนวน 21 เสา
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าสำหรับปี 2568 ตามประเภทเสาสัญญาณ ดังนี้ - GBT เท่ากับ 13,218.43 บาท/เสา/เดือน - RTT เท่ากับ 12,073.36 บาท/เสา/เดือน - IBC เท่ากับ 20,503.66 บาท/เสา/เดือน โดยผู้ประเมินฯ กำหนดอัตราการเติบโตของค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 2.70 ต่อปี อ้างอิงตาม MLA ฉบับปัจจุบัน
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าเช่าที่ดิน (Land Lease Expense)	กองทุนฯ จะชำระค่าเช่าที่ดินเฉพาะทรัพย์สินที่กองทุนได้รับการโอนกรรมสิทธิ์จากกลุ่ม TRUE โดยเริ่มชำระตั้งแต่วันที่ 4 สิงหาคม 2568 เป็นต้นไป ซึ่งเป็นวันที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินจากกลุ่ม TRUE สำหรับปี 2568 ค่าเช่าที่ดินตามประเภทของเสาสัญญาณ มีดังนี้ - GBT เท่ากับ 6,560.80 บาท/เสา/เดือน - RTT เท่ากับ 20,636.32 บาท/เสา/เดือน - IBC เท่ากับ 10,606.01 บาท/เสา/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าที่ดินเท่ากับร้อยละ 2.20 ต่อปี อ้างอิงตาม MLA ฉบับปัจจุบัน
ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน (Property Tax)	ร้อยละ 12.50 ของค่าเช่าที่ดิน อ้างอิงตาม MLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ค่าประกันภัย ประกอบด้วย - ค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สิน (Property Damage Insurance) ซึ่งครอบคลุมความคุ้มครองทรัพย์สินทุกประเภทในกองทุนฯ ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าประกันความเสียหายของทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยประมาณการจากค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินทุกประเภทในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 0.81 ล้านบาท และได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในปี 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.00 และปันส่วนค่าประกันภัยตามสัดส่วนของประมาณการรายได้ของทุกทรัพย์สินในกองทุนฯ ดังนั้น ค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินเฉพาะทรัพย์สินนี้ในปี 2566 เท่ากับ 4,841 บาท สำหรับปี 2567 และ 2568 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้ค่าประกันภัยมีอัตราการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งได้แก่ ร้อยละ 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ - ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และค่า

สมมติฐาน	รายละเอียด
	ประกันภัยความรับผิดต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) ซึ่งครอบคลุมความคุ้มครองทรัพย์สินเฉพาะประเภทเสาสัญญาณ ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าประกันความเสียหายของทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยประมาณการจากค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินทุกประเภทในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 5.28 ล้านบาท และได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในปี 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.00 และปันส่วนค่าประกันภัยตามสัดส่วนของประมาณการรายได้ของทุกทรัพย์สินในกองทุนฯ ดังนั้น ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักและค่าประกันภัยความรับผิดต่อสาธารณะเฉพาะทรัพย์สินนี้ในปี 2566 เท่ากับ 85,055 บาท สำหรับปี 2567 และ 2568 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้ค่าประกันภัยมีอัตราการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งได้แก่ ร้อยละ 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Fixed Administration Expense)	ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 19.38 ล้านบาท ปรับด้วยอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2566 เท่ากับร้อยละ 3.50 อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน ดังนั้น ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2566 ของทรัพย์สินนี้เท่ากับ 0.12 ล้านบาท สำหรับปี 2567 2568 และ 2569 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายเท่ากับร้อยละ 3.00 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA ซึ่งกำหนดให้เติบโตตามอัตราเงินเฟ้อของปีก่อนหน้า
ค่าย้ายเสาสัญญาณ (Relocation Expense)	สำหรับปี 2566 ค่าย้ายเสาสัญญาณสำหรับทุกทรัพย์สินที่เป็นเสาสัญญาณเท่ากับ 90.49 ล้านบาท และปันส่วนตามจำนวนเสาของแต่ละทรัพย์สิน โดยกำหนดอัตราการเติบโตร้อยละ 2.70 อ้างอิงตาม MSA
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expense)	ร้อยละ 0.15 ของรายได้หลังหักค่าเช่าที่ดิน ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน และค่าประกันภัย อ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่น ๆ	
ประมาณการสำรองค่ารื้อถอน (Decommissioning Reserve)	กองทุนฯ อาจมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวหลังจาก MLA ฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง ผู้ประเมินฯ จึงได้ประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยกำหนดอัตราสำรองตามประเภทของเสาโทรคมนาคมสำหรับปี 2576 ดังนี้ - GBT เท่ากับ 6,468.03 บาท/เสา/ปี - RTT เท่ากับ 1,293.61 บาท/เสา/ปี - IBC เท่ากับ 879.65 บาท/เสา/ปี โดยกำหนดอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี อ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ
มูลค่าสุดท้าย	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2576 โดยกำหนดให้ไม่มีอัตราการ

สมมติฐาน	รายละเอียด
(Terminal Value)	เติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

2.2.2.2 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากใยแก้วนำแสง 303,453 คอร์กิโลเมตร

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	สิทธิการเช่าระยะยาวใน FOC ระยะเวลา 20 ปี ระยะทางประมาณ 7,981 กิโลเมตร หรือประมาณ 303,453 คอร์กิโลเมตร
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2576
สมมติฐานรายได้	
1. รายได้จากการให้เช่าแก่ TICC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1: 1 มกราคม 2566 – 15 กันยายน 2576 อ้างอิงจาก MSLA ช่วงที่ 2 : ตั้งแต่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯตั้งสมมติฐานให้กลุ่ม TRUE ต่อสัญญาเช่าต่อไปภายใต้เงื่อนไขเดียวกันกับ MSLA
ระยะทางที่เช่า	ปี 2566 : 209,479.87 คอร์กิโลเมตร เท่ากับอัตราการใช้งานร้อยละ 69.03 ปี 2567 : 210,950.17 คอร์กิโลเมตร เท่ากับอัตราการใช้งานร้อยละ 69.52 ปี 2568 : 212,342.73 คอร์กิโลเมตร เท่ากับอัตราการใช้งานร้อยละ 69.98 ปี 2569 เป็นต้นไป : 213,818.04 คอร์กิโลเมตร เท่ากับอัตราการใช้งานร้อยละ 70.46 อ้างอิงตาม MSLA
อัตราค่าเช่า	350 บาท/คอร์กิโลเมตร/เดือน ซึ่งเป็นอัตราคงที่ โดยกลุ่ม TRUE จะได้รับส่วนลด 88.80 ล้านบาท/ปี และเป็นอัตราคงที่ อ้างอิงตาม MSLA
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง (Right of Way Expense)	1.62 ล้านบาท/เดือนสำหรับปี 2566 โดยมีอัตราการเติบโตร้อยละ 3.00 ต่อปี อ้างอิงตาม MSLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ค่าประกันภัย ได้แก่ ค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สิน (Property Damage Insurance) ซึ่งครอบคลุมความคุ้มครองทรัพย์สินทุกประเภทในกองทุนฯ ผู้ประเมินฯได้ประมาณการค่าประกันความเสียหายของทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยประมาณการจากค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินทุกประเภทในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 0.81 ล้านบาท และได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในปี 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.00 และปันส่วนค่าประกันภัยตามสัดส่วนของประมาณการรายได้ของทุกทรัพย์สินในกองทุนฯ ดังนั้น ค่าประกันภัยเฉพาะทรัพย์สินนี้ในปี 2566 เท่ากับ 46,407 บาท สำหรับปี 2567 และ 2568 เป็นต้นไป ผู้ประเมินได้กำหนดให้ค่าประกันภัยมีอัตราการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งได้แก่ ร้อยละ 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Fixed Administration Expense)	ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 19.38 ล้านบาท ปรับด้วยอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2566 เท่ากับร้อยละ 3.50

สมมติฐาน	รายละเอียด
	อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน ดังนั้น ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2566 ของสินทรัพย์นี้เท่ากับ 1.11 ล้านบาท สำหรับปี 2567 2568 และ 2569 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายเท่ากับร้อยละ 3.00 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA ซึ่งกำหนดให้เติบโตตามอัตราเงินเฟ้อของปีก่อนหน้า
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expense)	ร้อยละ 0.15 ของรายได้หลังหักค่าเช่าที่ดิน ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน และค่าประกันภัย อ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่น ๆ	
มูลค่าปัจจุบันของสิทธิการซื้อสินทรัพย์ (Call Option)	กองทุนฯ จะชำระเงินจำนวน 500 ล้านบาทให้กับ AWC เพื่อใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สิน และรับโอนกรรมสิทธิ์ใน FOC ระยะทางประมาณ 7,981 กิโลเมตร หรือประมาณ 303,453 คอร์กิโลเมตร อ้างอิงตามสัญญาเช่าและข้อมูลที่ได้รับจากบริษัท ผู้ประเมินฯ จึงประมาณการมูลค่าปัจจุบันของสิทธิการซื้อทรัพย์สินดังกล่าวในปี 2566 เท่ากับ 257.66 ล้านบาท
ประมาณการสำรองค่ารื้อถอน (Decommissioning Reserve)	กองทุนฯ อาจมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวหลังจาก MSLA ฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง ผู้ประเมินฯ จึงได้ประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยกำหนดอัตรารื้อถอนตามประเภทของเสาโทรคมนาคมสำหรับปี 2576 เท่ากับ 155.23 บาท/กิโลเมตร/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงตาม MLA ฉบับปัจจุบัน
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2576 โดยกำหนดให้ไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

2.2.3 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดรับของทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

2.2.3.1 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากเสาโทรคมนาคม จำนวน 350 เสา

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม (Tower) จำนวน 350 เสา แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ - GBT จำนวน 300 เสา - RTT จำนวน 50 เสา
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2576
สมมติฐานรายได้	
1. รายได้จากการให้เช่าแก่ TUC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1: 1 มกราคม 2566 – 15 กันยายน 2576 โดยอ้างอิงตาม MLA ช่วงที่ 2: 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ ตั้งสมมติฐานให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่าต่อไป โดยอ้างอิงอัตราเช่าในปี 2576 ตาม MLA และอ้างอิงอัตราการเติบโตของค่าเช่าตาม MLA
จำนวนช่องสัญญาณ (Slot)	- GBT จำนวน 600 ช่องสัญญาณ

สมมติฐาน	รายละเอียด
ที่เช่า	- RTT จำนวน 100 ช่องสัญญาณ อ้างอิงตาม MLA
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าสำหรับปี 2566 แบ่งตามประเภทของเสาโทรคมนาคม ดังนี้ - GBT จำนวน 12,532.54 บาท/slot/เดือน - RTT จำนวน 11,446.89 บาท/slot/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตในปีถัดไปเท่ากับร้อยละ 2.70 ต่อปี อ้างอิงตาม MLA
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าเช่าที่ดิน (Land Lease Expense)	อัตราค่าเช่าที่ดิน/ค่าเช่าที่พื้นที่ สำหรับปี 2566 แบ่งตามประเภทเสาโทรคมนาคม ดังนี้ - GBT จำนวน 6,281.38 บาท/เสา/เดือน - RTT จำนวน 19,757.43 บาท/เสา/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตในปีถัดไปเท่ากับร้อยละ 2.20 ต่อปี อ้างอิงตาม MLA
ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน (Property Tax)	ร้อยละ 12.50 ของค่าเช่าที่ดิน อ้างอิงตาม MLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ค่าประกันภัย ประกอบด้วย - ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) ซึ่งครอบคลุมความคุ้มครองทรัพย์สินทุกประเภทในกองทุนฯ ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะสำหรับปี 2566 โดยประมาณการจากค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะสำหรับทรัพย์สินทุกประเภทในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 0.81 ล้านบาท และได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในปี 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.00 และปันส่วนค่าประกันภัยตามสัดส่วนของประมาณการรายได้ของทุกทรัพย์สินในกองทุนฯ ดังนั้น ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะเฉพาะทรัพย์สินในปี 2566 เท่ากับ 6,100 บาท สำหรับปี 2567 และ 2568 เป็นต้นไป ผู้ประเมินได้กำหนดให้ค่าประกันภัยมีอัตราการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งได้แก่ ร้อยละ 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ - ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สิน (Property Damage Insurance) ซึ่งครอบคลุมความคุ้มครองทรัพย์สินเฉพาะประเภทเสาสัญญาณ ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าประกันความเสียหายของทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยประมาณการจากค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 5.28 ล้านบาท และได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในปี 2566 เท่ากับร้อยละ 3.00 และปันส่วนค่าประกันภัยตามสัดส่วนของประมาณการรายได้ของทุกทรัพย์สินในกองทุนฯ ดังนั้น ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักและค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินเฉพาะ

สมมติฐาน	รายละเอียด
	ทรัพย์สินในปี 2566 เท่ากับ 0.11 ล้านบาท สำหรับปี 2567 และ 2568 เป็นต้นไป ผู้ประเมินได้กำหนดให้ค่าประกันภัยมีอัตราการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งได้แก่ ร้อยละ 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ
ค่าย้าย Tower (Relocation Expense)	สำหรับปี 2566 ค่าย้ายเสาสัญญาณสำหรับทุกทรัพย์สินที่เป็นเสาสัญญาณเท่ากับ 90.49 ล้านบาท และปันส่วนตามจำนวนเสาของแต่ละทรัพย์สิน ดังนั้น ค่าย้ายเสาสำหรับทรัพย์สินในปี 2566 เท่ากับ 3.21 ล้านบาท โดยกำหนดอัตราการเติบโตร้อยละ 2.70 อ้างอิงตาม MSA
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administration Services Fee)	ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 19.38 ล้านบาท ปรับด้วยอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2566 เท่ากับร้อยละ 3.50 อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน ดังนั้น ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2566 ของสินทรัพย์นี้เท่ากับ 0.15 ล้านบาท สำหรับปี 2567 2568 และ 2569 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายเท่ากับร้อยละ 3.00 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA ซึ่งกำหนดให้เติบโตตามอัตราเงินเฟ้อของปีก่อนหน้า
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expense)	ร้อยละ 0.15 ของรายได้หลังหักค่าเช่าที่ดิน ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน และค่าประกันภัย อ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่น ๆ	
ประมาณการสำรองค่ารื้อถอน (Decommissioning Reserve)	ประมาณการเฉพาะเสาที่กองทุนได้รับโอนกรรมสิทธิ์ โดยจะประมาณการตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยกำหนดอัตรารื้อถอนตามประเภทของเสาโทรคมนาคมสำหรับปี 2576 ดังนี้ - GBT เท่ากับ 6,468.03 บาท/เสา/ปี - RTT เท่ากับ 1,293.61 บาท/เสา/ปี โดยกำหนดอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี อ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2576 โดยกำหนดให้ไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

2.2.3.2 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากเสาโทรคมนาคม จำนวน 149 เสา

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม (Tower) จำนวน 149 เสา ได้แก่ - GBT จำนวน 92 เสา โดยวันที่ 4 สิงหาคม 2568 กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด - RTT จำนวน 48 เสา โดยวันที่ 4 สิงหาคม 2568 กองทุนฯ จะได้รับโอน

สมมติฐาน	รายละเอียด
	กรรมสิทธิ์ทั้งหมด - IBC จำนวน 9 เสา โดยวันที่ 4 สิงหาคม 2568 กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2576
สมมติฐานรายได้	
1. รายได้จากสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิจาก AWC	
ระยะเวลาเช่า	1 มกราคม 2566 – 3 สิงหาคม 2568 อ้างอิงจาก ARSTA
จำนวนเสา	149 เสา อ้างอิงตาม ARSTA
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าเสาทุกประเภทตาม ARSTA จะใช้อัตราค่าเช่าเดียวกัน ดังนี้ - ปี 2566 เท่ากับ 20,342.00 บาท/เสา/เดือน - ปี 2567 เท่ากับ 20,130.00 บาท/เสา/เดือน - ปี 2568 เท่ากับ 19,910.00 บาท/เสา/เดือน
2. รายได้จากจากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์แก่กลุ่ม TRUE	
ระยะเวลาเช่า	ตั้งแต่วันที่ 4 สิงหาคม 2568 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ ตั้งสมมติฐานว่ากลุ่ม TRUE เข้าทำสัญญาเช่ากับกองทุนฯ ด้วยเงื่อนไขเดียวกับ ARSTA ซึ่งอ้างอิงตาม HSPA Assets LOA และข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ
จำนวนช่องสัญญาณ	2.00 ช่องสัญญาณ/เสา ตลอดระยะเวลาการเช่า อ้างอิงตาม HSPA Asset LOA โดยประเภทเสาสัญญาณประกอบด้วย - GBT จำนวน 92 เสา - RTT จำนวน 48 เสา - IBC จำนวน 9 เสา
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าสำหรับปี 2568 ตามประเภทเสาสัญญาณ ดังนี้ - GBT เท่ากับ 13,218.43 บาท/เสา/เดือน - RTT เท่ากับ 12,073.36 บาท/เสา/เดือน - IBC เท่ากับ 20,503.66 บาท/เสา/เดือน โดยผู้ประเมินฯ กำหนดอัตราค่าเช่าต่อปีของค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 2.70 ต่อปี อ้างอิงตาม MLA ฉบับปัจจุบัน
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าเช่าที่ดิน (Land Lease Expense)	อัตราค่าเช่าที่ดิน/ค่าเช่าที่พื้นที่ สำหรับปี 2566 แบ่งตามประเภทเสาโทรคมนาคม ดังนี้ - GBT จำนวน 6,281.38 บาท/เสา/เดือน - RTT จำนวน 19,757.43 บาท/เสา/เดือน - IBC เท่ากับ 10,154.31 บาท/เสา/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตในปีถัดไปเท่ากับร้อยละ 2.20 ต่อปี อ้างอิงตาม MLA
ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน (Property Tax)	ร้อยละ 12.50 ของค่าเช่าที่ดิน อ้างอิงตาม MLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ค่าประกันภัย ประกอบด้วย - ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) ซึ่ง

สมมติฐาน	รายละเอียด
	ครอบคลุมความคุ้มครองทรัพย์สินทุกประเภทในกองทุนฯ ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะสำหรับปี 2566 โดยประมาณการจากค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะสำหรับทรัพย์สินทุกประเภทในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 0.81 ล้านบาท และได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในปี 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.00 และปันส่วนค่าประกันภัยตามสัดส่วนของประมาณการรายได้ของทุกทรัพย์สินในกองทุนฯ ดังนั้น ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะเฉพาะทรัพย์สินในปี 2566 เท่ากับ 2,134 บาท สำหรับปี 2567 และ 2568 เป็นต้นไป ผู้ประเมินได้กำหนดให้ค่าประกันภัยมีอัตราการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งได้แก่ ร้อยละ 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ - ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สิน (Property Damage Insurance) ซึ่งครอบคลุมความคุ้มครองทรัพย์สินเฉพาะประเภทเสาสัญญาณ ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าประกันความเสียหายของทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยประมาณการจากค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 5.28 ล้านบาท และได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในปี 2566 เท่ากับร้อยละ 3.00 และปันส่วนค่าประกันภัยตามสัดส่วนของประมาณการรายได้ของทุกทรัพย์สินในกองทุนฯ ดังนั้น ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักและค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินเฉพาะทรัพย์สินในปี 2566 เท่ากับ 0.04 ล้านบาท สำหรับปี 2567 และ 2568 เป็นต้นไป ผู้ประเมินได้กำหนดให้ค่าประกันภัยมีอัตราการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งได้แก่ ร้อยละ 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ
ค่าย้าย Tower (Relocation Expense)	สำหรับปี 2566 ค่าย้ายเสาสัญญาณสำหรับทุกทรัพย์สินที่เป็นเสาสัญญาณเท่ากับ 90.49 ล้านบาท และปันส่วนตามจำนวนเสาของแต่ละทรัพย์สิน ดังนั้น ค่าย้ายเสาสำหรับทรัพย์สินในปี 2566 เท่ากับ 1.37 ล้านบาท โดยกำหนดอัตราการเติบโตร้อยละ 2.70 อ้างอิงตาม MSA
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administration Services Fee)	ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 19.38 ล้านบาท ปรับด้วยอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2566 เท่ากับร้อยละ 3.50 อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน ดังนั้น ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2566 ของสินทรัพย์นี้เท่ากับ 0.05 ล้านบาท สำหรับปี 2567 2568 และ 2569 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายเท่ากับร้อยละ 3.00 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ อ้างอิงตามเงื่อนไข

สมมติฐาน	รายละเอียด
	MSA ซึ่งกำหนดให้เติบโตตามอัตราเงินเฟ้อของปีก่อนหน้า
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expense)	ร้อยละ 0.15 ของรายได้หลังหักค่าเช่าที่ดิน ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน และค่าประกันภัย อ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่น ๆ	
ประมาณการสำรองครีเอทอน (Decommissioning Reserve)	ประมาณการเฉพาะเสาที่กองทุนได้รับโอนกรรมสิทธิ์ โดยจะประมาณการตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยกำหนดอัตราครีเอทอนตามประเภทของเสาโทรคมนาคมสำหรับปี 2576 ดังนี้ - GBT เท่ากับ 6,468.03 บาท/เสา/ปี - RTT เท่ากับ 1,293.61 บาท/เสา/ปี - IBC เท่ากับ 879.65 บาท/เสา/ปี โดยกำหนดอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี อ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2576 โดยกำหนดให้ไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

2.2.3.3 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากใยแก้วนำแสง 62,594 คอร์กิโลเมตร

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ใน FOC ที่ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด ระยะทางประมาณ 1,113 กิโลเมตร หรือประมาณ 62,594 คอร์กิโลเมตร
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2576
สมมติฐานรายได้	
รายได้จากการให้เช่าแก่ TUC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1: 1 มกราคม 2566 – 15 กันยายน 2576 อ้างอิง MLA ช่วงที่ 2: 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ ตั้งสมมติฐานให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่าต่อไป โดยอ้างอิงอัตราเช่าในปี 2576 ตาม MLA และอ้างอิงอัตราการเติบโตของค่าเช่าตาม MLA
ระยะทางที่เช่า	ประมาณ 50,075 คอร์กิโลเมตร คิดเป็นอัตราการเช่า (Utilization rate) ที่ร้อยละ 80.00 โดยอ้างอิง MLA
อัตราค่าเช่า	เท่ากับ 350.00 บาท/คอร์กิโลเมตร/เดือน อ้างอิงตาม MLA
ส่วนลด	เท่ากับ 1.02 ล้านบาท/เดือน ตลอดการประมาณการ อ้างอิงตาม MLA
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง (Right of Way Expense)	เท่ากับ 0.18 ล้านบาท/เดือน ตลอดการประมาณการ อ้างอิงตาม MLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ค่าประกันภัย ได้แก่ - ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) ซึ่งครอบคลุมความคุ้มครองทรัพย์สินทุกประเภทในกองทุนฯ

สมมติฐาน	รายละเอียด
	ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะสำหรับปี 2566 โดยประมาณการจากค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะสำหรับทรัพย์สินทุกประเภทในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 0.81 ล้านบาท และได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในปี 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.00 และปันส่วนค่าประกันภัยตามสัดส่วนของประมาณการรายได้ของทุกทรัพย์สินในกองทุนฯ ดังนั้น ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะเฉพาะทรัพย์สินนี้ในปี 2566 เท่ากับ 11,619 บาท สำหรับปี 2567 และ 2568 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้ค่าประกันภัยมีอัตราการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งได้แก่ ร้อยละ 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administration Services Fee)	ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 19.38 ล้านบาท ปรับด้วยอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2566 เท่ากับร้อยละ 3.50 อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน ดังนั้น ค่าใช้จ่ายบริหารของทรัพย์สินนี้สำหรับปี 2566 เท่ากับ 0.28 ล้านบาท สำหรับปี 2567 2568 และ 2569 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายเท่ากับร้อยละ 3.00 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA ซึ่งกำหนดให้เติบโตตามอัตราเงินเฟ้อของปีก่อนหน้า
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expense)	ร้อยละ 0.15 ของรายได้หลังหักค่าเช่าที่ดิน ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน และค่าประกันภัย อ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่นๆ	
ประมาณการสำรองค่ารื้อถอน (Decommissioning Reserve)	กองทุนฯ อาจมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวหลังจาก MLA ฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง ผู้ประเมินฯ จึงได้ประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยกำหนดอัตราสำรอง FOC สำหรับปี 2576 เท่ากับ 155.23 บาท/กิโลเมตร/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อและข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2576 โดยกำหนดให้ไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

2.2.3.4 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากใยแก้วนำแสง 117,147 คอร์กิโลเมตร

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ใน FOC หลักที่ใช้ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่และอินเทอร์เน็ตในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระยะทางประมาณ 542 กิโลเมตร หรือประมาณ 117,147 คอร์กิโลเมตร
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2576

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานรายได้	
รายได้จากการให้เช่าแก่ TUC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1: 1 มกราคม 2566 – 15 กันยายน 2576 อ้างอิง MLA ช่วงที่ 2: 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ ตั้งสมมติฐานให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่าต่อไป โดยอ้างอิงอัตราเช่าในปี 2576 ตาม MLA และอ้างอิงอัตราการเติบโตของค่าเช่าตาม MLA
ระยะทางที่เช่า	ประมาณ 93,718 คอร์กิโลเมตร คิดเป็นอัตราการใช้ (Utilization rate) ที่ร้อยละ 80.00 โดยอ้างอิง MLA
อัตราค่าเช่า	เท่ากับ 350.00 บาท/คอร์กิโลเมตร/เดือน อ้างอิงตาม MLA
ส่วนลด	เท่ากับ 0.50 ล้านบาท/เดือน ตลอดการประมาณการ อ้างอิงตาม MLA
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง (Right of Way Expense)	เท่ากับ 0.09 ล้านบาท/เดือน ตลอดการประมาณการ อ้างอิงตาม MLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ค่าประกันภัย ได้แก่ - ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) ซึ่งครอบคลุมความคุ้มครองทรัพย์สินทุกประเภทในกองทุนฯ ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะสำหรับปี 2566 โดยประมาณการจากค่าค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะสำหรับทรัพย์สินทุกประเภทในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 0.81 ล้านบาท และได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในปี 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.00 และปันส่วนค่าประกันภัยตามสัดส่วนของประมาณการรายได้ของทุกทรัพย์สินในกองทุนฯ ดังนั้น ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะเฉพาะทรัพย์สินนี้ในปี 2566 เท่ากับ 22,741 บาท สำหรับปี 2567 และ 2568 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้ค่าประกันภัยมีอัตราการใช้เติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งได้แก่ ร้อยละ 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administration Services Fee)	ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 19.38 ล้านบาท ปรับด้วยอัตราการใช้เติบโตของค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2566 เท่ากับร้อยละ 3.50 อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน ดังนั้น ค่าใช้จ่ายบริหารของทรัพย์สินนี้สำหรับปี 2566 เท่ากับ 0.55 ล้านบาท สำหรับปี 2567 2568 และ 2569 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้อัตราการใช้เติบโตของค่าใช้จ่ายเท่ากับร้อยละ 3.00 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA ซึ่งกำหนดให้เติบโตตามอัตราเงินเฟ้อของปีก่อนหน้า
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expense)	ร้อยละ 0.15 ของรายได้หลังหักค่าเช่าที่ดิน ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน และค่าประกันภัย อ้างอิงตาม MSA

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานอื่น ๆ	
ประมาณการสำรองค่ารื้อถอน (Decommissioning Reserve)	กองทุนฯ อาจมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวหลังจาก MLA ฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง ผู้ประเมินฯ จึงได้ประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยกำหนดอัตราสำรอง FOC สำหรับปี 2576 เท่ากับ 155.23 บาท/กิโลเมตร/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อและข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2576 โดยกำหนดให้ไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

2.2.3.5 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากใยแก้วนำแสง 80,014 คอร์กิโลเมตร

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	สิทธิการเช่าระยะยาวใน FOC ระบบ FTTx ที่ใช้ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่และอินเทอร์เน็ตในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นเวลา 30 ปี ระยะทางประมาณ 670 กิโลเมตร หรือประมาณ 80,014 คอร์กิโลเมตร
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2576
สมมติฐานรายได้	
รายได้จากการให้เช่าช่วงแก่ TICC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1: 1 มกราคม 2566 – 15 กันยายน 2576 อ้างอิง MSLA ช่วงที่ 2: 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ ตั้งสมมติฐานให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่าต่อไป โดยอ้างอิงอัตราเช่าในปี 2576 ตาม MSLA และอ้างอิงอัตราการเติบโตของค่าเช่าตาม MSLA
ระยะทางที่เช่า	ประมาณ 64,011 คอร์กิโลเมตร คิดเป็นอัตราการเช่า (Utilization rate) ที่ร้อยละ 80.00 โดยอ้างอิง MSLA
อัตราค่าเช่า	เท่ากับ 350.00 บาท/คอร์กิโลเมตร/เดือน อ้างอิงตาม MSLA
ส่วนลด	เท่ากับ 0.58 ล้านบาท/เดือน (7.00 ล้านบาทต่อปี) ตลอดจนการประมาณการ อ้างอิงตาม MSLA (ปันส่วนตามระยะทางคอร์กิโลเมตรของทรัพย์สิน)
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง (Right of Way Expense)	เท่ากับ 0.11 ล้านบาท/เดือน ตลอดจนการประมาณการ อ้างอิงตาม MSLA (ปันส่วนตามระยะทางคอร์กิโลเมตรของทรัพย์สิน)
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ค่าประกันภัย ได้แก่ - ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) ซึ่งครอบคลุมความคุ้มครองทรัพย์สินทุกประเภทในกองทุนฯ ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะสำหรับปี 2566 โดยประมาณการจากค่าค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะสำหรับทรัพย์สินทุกประเภทในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 0.81 ล้านบาท และได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในปี 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.00 และปัน

สมมติฐาน	รายละเอียด
	ส่วนค่าประกันภัยตามสัดส่วนของประมาณการรายได้ของทุกทรัพย์สินในกองทุนฯ ดังนั้น ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะเฉพาะทรัพย์สินในปี 2566 เท่ากับ 15,362 บาท สำหรับปี 2567 และ 2568 เป็นต้นไป ผู้ประเมินได้กำหนดให้ค่าประกันภัยมีอัตราการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งได้แก่ ร้อยละ 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administration Services Fee)	ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 19.38 ล้านบาท ปรับด้วยอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2566 เท่ากับร้อยละ 3.50 อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน ดังนั้น ค่าใช้จ่ายบริหารของทรัพย์สินนี้สำหรับปี 2566 เท่ากับ 0.37 ล้านบาท สำหรับปี 2567 2568 และ 2569 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายเท่ากับร้อยละ 3.00 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA ซึ่งกำหนดให้เติบโตตามอัตราเงินเฟ้อของปีก่อนหน้า
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expense)	ร้อยละ 0.15 ของรายได้หลังหักค่าเช่าที่ดิน ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน และค่าประกันภัย อ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่นๆ	
มูลค่าปัจจุบันของสิทธิการซื้อ สินทรัพย์ (Call Option)	กองทุนฯ จะชำระเงินจำนวน 200.00 ล้านบาทให้กับ TICC ในปี 2590 เพื่อใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สิน และรับโอนกรรมสิทธิ์ใน FOC ระยะทางประมาณ 670 กิโลเมตร หรือประมาณ 80,014 คอร์กิโลเมตร อ้างอิงตามสัญญาเช่าและข้อมูลที่ได้รับจากบริษัท ผู้ประเมินฯ จึงประมาณการมูลค่าปัจจุบันของสิทธิการซื้อทรัพย์สินดังกล่าวในปี 2566 เท่ากับ 39.18 ล้านบาท
ประมาณการสำรองค่ารื้อถอน (Decommissioning Reserve)	กองทุนฯ อาจมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวหลังจาก MSLA ฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง ผู้ประเมินฯ จึงได้ประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยกำหนดอัตราสำรอง FOC สำหรับปี 2576 เท่ากับ 155.23 บาท/กิโลเมตร/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อและข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2576 โดยกำหนดให้ไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

2.2.4 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดรับของทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

2.2.4.1 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากเสาโทรคมนาคม จำนวน 2,589 เสา

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์เสาโทรคมนาคม (Tower) จำนวน 2,589 เสา ได้แก่ - GBT จำนวน 2,341 เสา

สมมติฐาน	รายละเอียด
	- RTT จำนวน 248 เสา
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2576
สมมติฐานรายได้	
1. รายได้จากการให้เช่าแก่ TUC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1: 1 มกราคม 2566 – 15 กันยายน 2576 อ้างอิง MLA ช่วงที่ 2: 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ ตั้งสมมติฐานให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่าต่อไป โดยอ้างอิงอัตราเช่าในปี 2576 ตาม MLA และอ้างอิงอัตราการเติบโตของค่าเช่าตาม MLA
จำนวนช่องสัญญาณ (Slot) ที่เช่า	- GBT จำนวน 4,682 ช่องสัญญาณ - RTT จำนวน 496 ช่องสัญญาณ อ้างอิง MLA
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าสำหรับปี 2566 แบ่งตามประเภทของเสาโทรคมนาคม ดังนี้ - GBT จำนวน 12,532.54 บาท/slot/เดือน - RTT จำนวน 11,446.89 บาท/slot/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตในปีถัดไปเท่ากับร้อยละ 2.70 ต่อปี อ้างอิงตาม MLA
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าเช่าที่ดิน (Land Lease Expense)	อัตราค่าเช่าที่ดิน/ค่าเช่าที่พื้นที่ สำหรับปี 2566 แบ่งตามประเภทเสาโทรคมนาคม ดังนี้ - GBT จำนวน 6,281.38 บาท/เสา/เดือน - RTT จำนวน 19,757.43 บาท/เสา/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตในปีถัดไปเท่ากับร้อยละ 2.20 ต่อปี อ้างอิงตาม MLA
ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน (Property Tax)	ร้อยละ 12.50 ของค่าเช่าที่ดิน อ้างอิงตาม MLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ค่าประกันภัย ประกอบด้วย - ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) ซึ่งครอบคลุมความคุ้มครองทรัพย์สินทุกประเภทในกองทุนฯ ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะสำหรับปี 2566 โดยประมาณการจากค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะสำหรับทรัพย์สินทุกประเภทในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 0.81 ล้านบาท และได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในปี 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.00 และบันทึกส่วนค่าประกันภัยตามสัดส่วนของประมาณการรายได้ของทุกทรัพย์สินในกองทุนฯ ดังนั้น ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะเฉพาะทรัพย์สินในปี 2566 เท่ากับ 45,306 บาท สำหรับปี 2567 และ 2568 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้ค่าประกันภัยมีอัตราการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งได้แก่ ร้อยละ 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ - ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สิน (Property Damage Insurance) ซึ่งครอบคลุมความคุ้มครอง

สมมติฐาน	รายละเอียด
	ทรัพย์สินเฉพาะประเภทเสาสัญญาณ ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าประกันความเสียหายของทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยประมาณการจากค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 5.28 ล้านบาท และได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในปี 2566 เท่ากับร้อยละ 3.00 และปันส่วนค่าประกันภัยตามสัดส่วนของประมาณการรายได้ของทุกทรัพย์สินในกองทุนฯ ดังนั้น ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักและค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินเฉพาะทรัพย์สินในปี 2566 เท่ากับ 0.80 ล้านบาท สำหรับปี 2567 และ 2568 เป็นต้นไป ผู้ประเมินได้กำหนดให้ค่าประกันภัยมีอัตราการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งได้แก่ ร้อยละ 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ
ค่าย้าย Tower (Relocation Expense)	สำหรับปี 2566 ค่าย้ายเสาสัญญาณสำหรับทุกทรัพย์สินที่เป็นเสาสัญญาณเท่ากับ 90.49 ล้านบาท และปันส่วนตามจำนวนเสาของแต่ละทรัพย์สิน ดังนั้น ค่าย้ายเสาสำหรับทรัพย์สินในปี 2566 เท่ากับ 23.72 ล้านบาท โดยกำหนดอัตราการเติบโตร้อยละ 2.70 อ้างอิงตาม MSA
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administration Services Fee)	ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 19.38 ล้านบาท ปรับด้วยอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2566 เท่ากับร้อยละ 3.50 อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน ดังนั้น ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2566 ของสินทรัพย์นี้เท่ากับ 1.09 ล้านบาท สำหรับปี 2567 2568 และ 2569 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายเท่ากับร้อยละ 3.00 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA ซึ่งกำหนดให้เติบโตตามอัตราเงินเฟ้อของปีก่อนหน้า
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expense)	ร้อยละ 0.15 ของรายได้หลังหักค่าเช่าที่ดิน ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน และค่าประกันภัย อ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่น ๆ	
ประมาณการสำรองค่ารื้อถอน (Decommissioning Reserve)	ประมาณการเฉพาะเสาที่กองทุนได้รับโอนกรรมสิทธิ์ โดยจะประมาณการตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยกำหนดอัตรารื้อถอนตามประเภทของเสาโทรคมนาคมสำหรับปี 2576 ดังนี้ - GBT เท่ากับ 6,468.03 บาท/เสา/ปี - RTT เท่ากับ 1,293.61 บาท/เสา/ปี โดยกำหนดอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี อ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2576 โดยกำหนดให้ไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

2.2.4.2 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากใยแก้วนำแสง 252,006 คอรัลไมล์เมตร

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสง (FOC) ใช้ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด ระยะทางประมาณ กิโลเมตรหรือประมาณ 252,006 คอรัลไมล์เมตร
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2576
สมมติฐานรายได้	
รายได้จากการให้เช่าแก่ TUC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1: 1 มกราคม 2566 – 15 กันยายน 2576 อ้างอิง MLA ช่วงที่ 2: 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ ตั้งสมมติฐานให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่าต่อไป โดยอ้างอิงอัตราเช่าในปี 2576 ตาม MLA และอ้างอิงอัตราการเติบโตของค่าเช่าตาม MLA
ระยะทางที่เช่า	ประมาณ 201,605 คอรัลไมล์เมตร คิดเป็นอัตราการเช่า (Utilization rate) ที่ร้อยละ 80.00 โดยอ้างอิง MLA
อัตราค่าเช่า	เท่ากับ 350.00 บาท/คอรัลไมล์เมตร/เดือน อ้างอิงตาม MLA
ส่วนลด	เท่ากับ 7.37 ล้านบาท/เดือน ตลอดการประมาณการ อ้างอิงตาม MLA
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง (Right of Way Expense)	เท่ากับ 1.29 ล้านบาท/เดือน ตลอดการประมาณการ อ้างอิงตาม MLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ค่าประกันภัย ได้แก่ - ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) ซึ่งครอบคลุมความคุ้มครองทรัพย์สินทุกประเภทในกองทุนฯ ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะสำหรับปี 2566 โดยประมาณการจากค่าค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะสำหรับทรัพย์สินทุกประเภทในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 0.81 ล้านบาท และได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในปี 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.00 และปันส่วนค่าประกันภัยตามสัดส่วนของประมาณการรายได้ของทุกทรัพย์สินในกองทุนฯ ดังนั้น ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะเฉพาะทรัพย์สินในปี 2566 เท่ากับ 44,490 บาท สำหรับปี 2567 และ 2568 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้ค่าประกันภัยมีอัตราการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งได้แก่ ร้อยละ 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administration Services Fee)	ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 19.38 ล้านบาท ปรับด้วยอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2566 เท่ากับร้อยละ 3.50 อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน ดังนั้น ค่าใช้จ่ายบริหารของทรัพย์สินสำหรับปี 2566 เท่ากับ 1.07 ล้านบาท

สมมติฐาน	รายละเอียด
	สำหรับปี 2567 2568 และ 2569 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายเท่ากับร้อยละ 3.00 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA ซึ่งกำหนดให้เติบโตตามอัตราเงินเฟ้อของปีก่อนหน้า
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expense)	ร้อยละ 0.15 ของรายได้หลังหักค่าเช่าที่ดิน ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน และค่าประกันภัย อ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่น ๆ	
ประมาณการสำรองค่ารื้อถอน (Decommissioning Reserve)	กองทุนฯ อาจมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวหลังจาก MLA ฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง ผู้ประเมินฯ จึงได้ประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ย FOC สำหรับปี 2576 เท่ากับ 155.23 บาท/กิโลเมตร/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อและข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2576 โดยกำหนดให้ไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

2.2.4.3 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากใยแก้วนำแสง 117,871 คอร์กิโลเมตร

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ใน FOC หลักที่ใช้ในธุรกิจบริการโทรศัพท์เคลื่อนที่และอินเทอร์เน็ตในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระยะทางประมาณ 546 กิโลเมตร หรือประมาณ 117,871 คอร์กิโลเมตร
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2576
สมมติฐานรายได้	
รายได้จากการให้เช่าแก่ TUC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1: 1 มกราคม 2566 – 15 กันยายน 2576 อ้างอิง MLA ช่วงที่ 2: 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ ตั้งสมมติฐานให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่าต่อไป โดยอ้างอิงอัตราเช่าในปี 2576 ตาม MLA และอ้างอิงอัตราการเติบโตของค่าเช่าตาม MLA
ระยะทางที่เช่า	ประมาณ 94,296 คอร์กิโลเมตร คิดเป็นอัตราการใช้ (Utilization rate) ที่ร้อยละ 80.00 โดยอ้างอิง MLA
อัตราค่าเช่า	เท่ากับ 350.00 บาท/คอร์กิโลเมตร/เดือน อ้างอิงตาม MLA
ส่วนลด	เท่ากับ 0.50 ล้านบาท/เดือน ตลอดการประมาณการ อ้างอิงตาม MLA
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง (Right of Way Expense)	เท่ากับ 0.088 ล้านบาท/เดือน ตลอดการประมาณการ อ้างอิงตาม MLA (ปันส่วนตามระยะทางคอร์กิโลเมตรของทรัพย์สิน)
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ค่าประกันภัย ได้แก่ - ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) ซึ่ง

สมมติฐาน	รายละเอียด
	ครอบคลุมความคุ้มครองทรัพย์สินทุกประเภทในกองทุนฯ ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะสำหรับปี 2566 โดยประมาณการจากค่าค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะสำหรับทรัพย์สินทุกประเภทในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 0.81 ล้านบาท และได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในปี 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.00 และปันส่วนค่าประกันภัยตามสัดส่วนของประมาณการรายได้ของทุกทรัพย์สินในกองทุนฯ ดังนั้น ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะเฉพาะทรัพย์สินนี้ในปี 2566 เท่ากับ 22,882 บาท สำหรับปี 2567 และ 2568 เป็นต้นไป ผู้ประเมินได้กำหนดให้ค่าประกันภัยมีอัตราการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งได้แก่ ร้อยละ 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administration Services Fee)	ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 19.38 ล้านบาท ปรับด้วยอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2566 เท่ากับร้อยละ 3.50 อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน ดังนั้น ค่าใช้จ่ายบริหารของทรัพย์สินนี้สำหรับปี 2566 เท่ากับ 0.55 ล้านบาท สำหรับปี 2567 2568 และ 2569 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายเท่ากับร้อยละ 3.00 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA ซึ่งกำหนดให้เติบโตตามอัตราเงินเฟ้อของปีก่อนหน้า
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expense)	ร้อยละ 0.15 ของรายได้หลังหักค่าเช่าที่ดิน ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน และค่าประกันภัย อ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่นๆ	
ประมาณการสำรองค่ารื้อถอน (Decommissioning Reserve)	กองทุนฯ อาจมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวหลังจาก MLA ฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง ผู้ประเมินฯ จึงได้ประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยกำหนดอัตราสำรอง FOC สำหรับปี 2576 เท่ากับ 155.23 บาท/กิโลเมตร/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อและข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2576 โดยกำหนดให้ไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

2.2.4.4 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากใยแก้วนำแสง 220,428 คอร์กิโลเมตร

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ใน FOC ซึ่งรองรับระบบ FTTx ที่ใช้ในธุรกิจให้บริการอินเทอร์เน็ตและบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ตในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด ระยะทางประมาณ 5933 กิโลเมตร หรือประมาณ 220,428 คอร์กิโลเมตร

สมมติฐาน	รายละเอียด
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2576
สมมติฐานรายได้	
รายได้จากการให้เช่าแก่ TICC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1: 1 มกราคม 2566 – 15 กันยายน 2576 อ้างอิง MLA ช่วงที่ 2: 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ ตั้งสมมติฐานให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่าต่อไป โดยอ้างอิงอัตราเช่าในปี 2576 ตาม MLA และอ้างอิงอัตราการเติบโตของค่าเช่าตาม MLA
ระยะทางที่เช่า	ประมาณ 176,342 คอร์กิโลเมตร คิดเป็นอัตราการเช่า (Utilization rate) ที่ร้อยละ 80.00 โดยอ้างอิง MLA
อัตราค่าเช่า	เท่ากับ 350.00 บาท/คอร์กิโลเมตร/เดือน อ้างอิงตาม MLA
ส่วนลด	เท่ากับ 5.45 ล้านบาท/เดือน ตลอดการประมาณการ อ้างอิงตาม MLA
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง (Right of Way Expense)	เท่ากับ 0.95 ล้านบาท/เดือน ตลอดการประมาณการ อ้างอิงตาม MLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ค่าประกันภัย ได้แก่ - ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) ซึ่งครอบคลุมความคุ้มครองทรัพย์สินทุกประเภทในกองทุนฯ ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะสำหรับปี 2566 โดยประมาณการจากค่าค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะสำหรับทรัพย์สินทุกประเภทในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 0.81 ล้านบาท และได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในปี 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.00 และปันส่วนค่าประกันภัยตามสัดส่วนของประมาณการรายได้ของทุกทรัพย์สินในกองทุนฯ ดังนั้น ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะเฉพาะทรัพย์สินในปี 2566 เท่ากับ 39,613 บาท สำหรับปี 2567 และ 2568 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้ค่าประกันภัยมีอัตราการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งได้แก่ ร้อยละ 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administration Services Fee)	ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 19.38 ล้านบาท ปรับด้วยอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2566 เท่ากับร้อยละ 3.50 อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน ดังนั้น ค่าใช้จ่ายบริหารของทรัพย์สินสำหรับปี 2566 เท่ากับ 0.95 ล้านบาท สำหรับปี 2567 2568 และ 2569 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายเท่ากับร้อยละ 3.00 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA ซึ่งกำหนดให้เติบโตตามอัตราเงินเฟ้อของปีก่อนหน้า
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละ 0.15 ของรายได้หลังหักค่าเช่าที่ดิน ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน และค่า

สมมติฐาน	รายละเอียด
(Other Expense)	ประกันภัย อ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่น ๆ	
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม (Decommissioning Reserve)	กองทุนฯ อาจมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวหลังจาก MLA ฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง ผู้ประเมินฯ จึงได้ประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยกำหนดอัตราเสื่อม FOC สำหรับปี 2576 เท่ากับ 155.23 บาท/กิโลเมตร/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อและข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2576 โดยกำหนดให้ไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

2.2.4.5 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากใยแก้วนำแสง 619,986 คอร์กิโลเมตร

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	สิทธิการเช่าระยะยาวใน FOC ซึ่งรองรับระบบ FTTx ที่ใช้ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่และอินเทอร์เน็ตในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เป็นระยะเวลา 30 ระยะทางประมาณ 12,872 กิโลเมตร หรือประมาณ 619,986 คอร์กิโลเมตร
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2576
สมมติฐานรายได้	
รายได้จากการให้เช่าช่วงแก่ TICC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1: 1 มกราคม 2566 – 15 กันยายน 2576 อ้างอิง MSLA ช่วงที่ 2: 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ ตั้งสมมติฐานให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่าต่อไป โดยอ้างอิงอัตราเช่าในปี 2576 ตาม MSLA และอ้างอิงอัตราการเติบโตของค่าเช่าตาม MSLA
ระยะทางที่เช่า	ประมาณ 495,989 คอร์กิโลเมตร คิดเป็นอัตราการเช่า (Utilization rate) ที่ร้อยละ 80.00 โดยอ้างอิง MSLA
อัตราค่าเช่า	เท่ากับ 350.00 บาท/คอร์กิโลเมตร/เดือน อ้างอิงตาม MSLA
ส่วนลด	เท่ากับ 142 ล้านบาทต่อปี ตลอดการประมาณการ อ้างอิงตาม MSLA
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง (Right of Way Expense)	เท่ากับ 2.06 ล้านบาท/เดือน ตลอดการประมาณการ อ้างอิงตาม MSLA (ปันส่วนตามระยะทางคอร์กิโลเมตรของทรัพย์สิน)
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ค่าประกันภัย ได้แก่ - ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) ซึ่งครอบคลุมความคุ้มครองทรัพย์สินทุกประเภทในกองทุนฯ ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะสำหรับปี 2566 โดยประมาณการจากค่าค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะสำหรับทรัพย์สินทุกประเภทในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 0.81 ล้านบาท และได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมี

สมมติฐาน	รายละเอียด
	การเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในปี 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.00 และปันส่วนค่าประกันภัยตามสัดส่วนของประมาณการรายได้ของทุกทรัพย์สินในกองทุนฯ สำหรับปี 2567 และ 2568 เป็นต้นไป ผู้ประเมินได้กำหนดให้ค่าประกันภัยมีอัตราการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งได้แก่ ร้อยละ 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administration Services Fee)	ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 19.38 ล้านบาท ปรับด้วยอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2566 เท่ากับร้อยละ 3.50 อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน ดังนั้น ค่าใช้จ่ายบริหารของทรัพย์สินนี้สำหรับปี 2566 เท่ากับ 2.74 ล้านบาท สำหรับปี 2567 2568 และ 2569 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายเท่ากับร้อยละ 3.00 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA ซึ่งกำหนดให้เติบโตตามอัตราเงินเฟ้อของปีก่อนหน้า
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expense)	ร้อยละ 0.15 ของรายได้หลังหักค่าเช่าที่ดิน ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน และค่าประกันภัย อ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่นๆ	
มูลค่าปัจจุบันของสิทธิการซื้อ สินทรัพย์ (Call Option)	กองทุนฯ จะชำระเงินจำนวน 1,300 ล้านบาทให้กับ TICC ในปี 2590 เพื่อใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สิน และรับโอนกรรมสิทธิ์ใน FOC ระยะทางประมาณ 12,872 กิโลเมตร หรือประมาณ 619,987 คอร์กิโลเมตร อ้างอิงตามสัญญาเช่าและข้อมูลที่ได้รับจากบริษัท ผู้ประเมินฯ จึงประมาณการมูลค่าปัจจุบันของสิทธิการซื้อทรัพย์สินดังกล่าวในปี 2566 เท่ากับ 254.65 ล้านบาท
ประมาณการสำรองค่ารื้อถอน (Decommissioning Reserve)	กองทุนฯ อาจมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวหลังจาก MSLA ฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง ผู้ประเมินฯ จึงได้ประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยกำหนดอัตราสำรอง FOC สำหรับปี 2576 เท่ากับ 155.23 บาท/กิโลเมตร/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อและข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2576 โดยกำหนดให้ไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

2.2.5 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดรับของทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

2.2.5.1 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากเสาโทรคมนาคม จำนวน 788 เสา

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์เสาโทรคมนาคม (Tower) จำนวน 788 เสา ได้แก่ - GBT จำนวน 749 เสา

สมมติฐาน	รายละเอียด
	- RTT จำนวน 39 เสา
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2576
สมมติฐานรายได้	
รายได้จากการให้เช่าแก่ TUC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1: 1 มกราคม 2566 – 15 กันยายน 2576 อ้างอิง MLA ช่วงที่ 2: 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ ตั้งสมมติฐานให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่าต่อไป โดยอ้างอิงอัตราเช่าในปี 2576 ตาม MLA และอ้างอิงอัตราการเติบโตของค่าเช่าตาม MLA
จำนวนช่องสัญญาณที่เช่า	- GBT จำนวน 1,498 ช่องสัญญาณ - RTT จำนวน 78 ช่องสัญญาณ อ้างอิง MLA
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าสำหรับปี 2566 แบ่งตามประเภทของเสาโทรคมนาคม ดังนี้ - GBT จำนวน 12,532.54 บาท/slot/เดือน - RTT จำนวน 11,446.89 บาท/slot/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตในปีถัดไปเท่ากับร้อยละ 2.70 ต่อปี อ้างอิงตาม MLA
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าเช่าที่ดิน (Land Lease Expense)	อัตราค่าเช่าที่ดิน/ค่าเช่าที่พื้นที่ สำหรับปี 2566 แบ่งตามประเภทเสาโทรคมนาคม ดังนี้ - GBT จำนวน 6,281.38 บาท/เสา/เดือน - RTT จำนวน 19,757.43 บาท/เสา/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตในปีถัดไปเท่ากับร้อยละ 2.20 ต่อปี อ้างอิงตาม MLA
ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน (Property Tax)	ร้อยละ 12.50 ของค่าเช่าที่ดิน อ้างอิงตาม MLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ค่าประกันภัย ประกอบด้วย - ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) ซึ่งครอบคลุมความคุ้มครองทรัพย์สินทุกประเภทในกองทุนฯ ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะสำหรับปี 2566 โดยประมาณการจากค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะสำหรับทรัพย์สินทุกประเภทในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 0.81 ล้านบาท และได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในปี 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.00 และปันส่วนค่าประกันภัยตามสัดส่วนของประมาณการรายได้ของทุกทรัพย์สินในกองทุนฯ ดังนั้น ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะเฉพาะทรัพย์สินในปี 2566 เท่ากับ 13,845 บาท สำหรับปี 2567 และ 2568 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้ค่าประกันภัยมีอัตราการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งได้แก่ ร้อยละ 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ - ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สิน (Property Damage Insurance) ซึ่งครอบคลุมความคุ้มครอง

สมมติฐาน	รายละเอียด
	ทรัพย์สินเฉพาะประเภทเสาสัญญาณ ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าประกันความเสียหายของทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยประมาณการจากค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 5.28 ล้านบาท และได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในปี 2566 เท่ากับร้อยละ 3.00 และปันส่วนค่าประกันภัยตามสัดส่วนของประมาณการรายได้ของทุกทรัพย์สินในกองทุนฯ ดังนั้น ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักและค่าประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินเฉพาะทรัพย์สินในปี 2566 เท่ากับ 0.24 ล้านบาท สำหรับปี 2567 และ 2568 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้ค่าประกันภัยมีอัตราการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งได้แก่ ร้อยละ 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ
ค่าย้าย Tower (Relocation Expense)	สำหรับปี 2566 ค่าย้ายเสาสัญญาณสำหรับทุกทรัพย์สินที่เป็นเสาสัญญาณเท่ากับ 90.49 ล้านบาท และปันส่วนตามจำนวนเสาของแต่ละทรัพย์สิน ดังนั้น ค่าย้ายเสาสำหรับทรัพย์สินในปี 2566 เท่ากับ 7.22 ล้านบาท โดยกำหนดอัตราการเติบโตร้อยละ 2.70 อ้างอิงตาม MSA
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administration Services Fee)	ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 19.38 ล้านบาท ปรับด้วยอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2566 เท่ากับร้อยละ 3.50 อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน ดังนั้น ค่าใช้จ่ายบริหารของทรัพย์สินสำหรับปี 2566 เท่ากับ 0.33 ล้านบาท สำหรับปี 2567 2568 และ 2569 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายเท่ากับร้อยละ 3.00 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA ซึ่งกำหนดให้เติบโตตามอัตราเงินเฟ้อของปีก่อนหน้า
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expense)	ร้อยละ 0.15 ของรายได้หลังหักค่าเช่าที่ดิน ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน และค่าประกันภัย อ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่นๆ	
ประมาณการสำรองค่ารื้อถอน (Decommissioning Reserve)	กองทุนฯอาจมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวหลังจาก MLA ฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง ผู้ประเมินฯ จึงได้ประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยกำหนดอัตรารื้อถอนตามประเภทของเสาโทรคมนาคมสำหรับปี 2576 ดังนี้ - GBT เท่ากับ 6,468.03 บาท/เสา/ปี - RTT เท่ากับ 1,293.61 บาท/เสา/ปี โดยกำหนดอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี อ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2576 โดยกำหนดให้ไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

2.2.5.2 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากใยแก้วนำแสง 107,694 คอร์กิโลเมตร

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสง (FOC) ใช้ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด ระยะทางประมาณ 1,795 กิโลเมตรหรือประมาณ 107,694 คอร์กิโลเมตร
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2576
สมมติฐานรายได้	
1. รายได้จากการให้เช่าแก่ TUC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1: 1 มกราคม 2566 – 15 กันยายน 2576 อ้างอิง MLA ช่วงที่ 2: 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ ตั้งสมมติฐานให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่าต่อไป โดยอ้างอิงอัตราเช่าในปี 2576 ตาม MLA และอ้างอิงอัตราการเติบโตของค่าเช่าตาม MLA
ระยะทางที่เช่า	ประมาณ 86,155 คอร์กิโลเมตร คิดเป็นอัตราการเช่า (Utilization rate) ที่ร้อยละ 80.00 โดยอ้างอิง MLA
อัตราค่าเช่า	เท่ากับ 350.00 บาท/คอร์กิโลเมตร/เดือน อ้างอิงตาม MLA
ส่วนลด	เท่ากับ 1.65 ล้านบาท/เดือน ตลอดการประมาณการ อ้างอิงตาม MLA
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง (Right of Way Expense)	เท่ากับ 0.29 ล้านบาท/เดือน ตลอดการประมาณการ อ้างอิงตาม MLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ค่าประกันภัย ได้แก่ - ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) ซึ่งครอบคลุมความคุ้มครองทรัพย์สินทุกประเภทในกองทุนฯ ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะสำหรับปี 2566 โดยประมาณการจากค่าค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะสำหรับทรัพย์สินทุกประเภทในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 0.81 ล้านบาท และได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในปี 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.00 และปันส่วนค่าประกันภัยตามสัดส่วนของประมาณการรายได้ของทุกทรัพย์สินในกองทุนฯ ดังนั้น ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะเฉพาะทรัพย์สินนี้ในปี 2566 เท่ากับ 20,068 บาท สำหรับปี 2567 และ 2568 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้ค่าประกันภัยมีอัตราการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งได้แก่ ร้อยละ 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administration Services Fee)	ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 19.38 ล้านบาท ปรับด้วยอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2566 เท่ากับร้อยละ 3.50 อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน ดังนั้น ค่าใช้จ่ายบริหารของทรัพย์สินนี้สำหรับปี 2566 เท่ากับ 0.48 ล้านบาท

สมมติฐาน	รายละเอียด
	สำหรับปี 2567 2568 และ 2569 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายเท่ากับร้อยละ 3.00 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA ซึ่งกำหนดให้เติบโตตามอัตราเงินเฟ้อของปีก่อนหน้า
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expense)	ร้อยละ 0.15 ของรายได้หลังหักค่าเช่าที่ดิน ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน และค่าประกันภัย อ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่นๆ	
ประมาณการสำรองค่ารื้อถอน (Decommissioning Reserve)	กองทุนฯ อาจมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวหลังจาก MLA ฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง ผู้ประเมินฯ จึงได้ประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยกำหนดอัตราสำรอง FOC สำหรับปี 2576 เท่ากับ 155.23 บาท/กิโลเมตร/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อและข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2576 โดยกำหนดให้ไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

2.2.5.3 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากใยแก้วนำแสง 40,823 คอร์กิโลเมตร (เขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล) และ 37,505 คอร์กิโลเมตร (นอกพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล)

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสง (FOC) ใช้ในธุรกิจให้บริการอินเทอร์เน็ตและบรอดแบนด์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลระยะทางประมาณ 315 กิโลเมตรหรือประมาณ 40,823 คอร์กิโลเมตร และ FOC ที่ใช้นอกพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระยะทางประมาณ 617 กิโลเมตรหรือประมาณ 37,505 คอร์กิโลเมตร
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2576
สมมติฐานรายได้	
1. รายได้จากการให้เช่า FOC ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ให้แก่ TICC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1: 1 มกราคม 2566 – 15 กันยายน 2576 อ้างอิง MLA ช่วงที่ 2: 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ ตั้งสมมติฐานให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่าต่อไป โดยอ้างอิงอัตราเช่าในปี 2576 ตาม MLA และอ้างอิงอัตราการเติบโตของค่าเช่าตาม MLA
ระยะทางที่เช่า	ประมาณ 32,658 คอร์กิโลเมตร คิดเป็นอัตราการเช่า (Utilization rate) ที่ร้อยละ 80.00 โดยอ้างอิง MLA
อัตราค่าเช่า	เท่ากับ 350.00 บาท/คอร์กิโลเมตร/เดือน อ้างอิงตาม MLA
ส่วนลด	เท่ากับ 0.29 ล้านบาท/เดือน ตลอดการประมาณการ อ้างอิงตาม MLA
2. รายได้จากการให้เช่า FOC นอกเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ให้แก่ TICC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1: 1 มกราคม 2566 – 15 กันยายน 2576 อ้างอิง MLA ช่วงที่ 2: 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ ตั้งสมมติฐานให้กลุ่ม TRUE

สมมติฐาน	รายละเอียด
	ต่ออายุสัญญาเช่าต่อไป โดยอ้างอิงอัตราเช่าในปี 2576 ตาม MLA และอ้างอิงอัตราการเติบโตของค่าเช่าตาม MLA
ระยะทางที่เช่า	ประมาณ 30,004 คอร์กิโลเมตร คิดเป็นอัตราการใช้ (Utilization rate) ที่ร้อยละ 80.00 โดยอ้างอิง MLA
อัตราค่าเช่า	เท่ากับ 350.00 บาท/คอร์กิโลเมตร/เดือน อ้างอิงตาม MLA
ส่วนลด	เท่ากับ 0.80 ล้านบาท/เดือน ตลอดจนการประมาณการ อ้างอิงตาม MLA (เป็นส่วนตามระยะทางคอร์กิโลเมตรของทรัพย์สิน)
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง (Right of Way Expense)	เท่ากับ 0.19 ล้านบาท/เดือน ตลอดจนการประมาณการ อ้างอิงตาม MLA (เป็นส่วนตามระยะทางคอร์กิโลเมตรของทรัพย์สิน)
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ค่าประกันภัย ได้แก่ - ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) ซึ่งครอบคลุมความคุ้มครองทรัพย์สินทุกประเภทในกองทุนฯ ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะสำหรับปี 2566 โดยประมาณการจากค่าค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะสำหรับทรัพย์สินทุกประเภทในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 0.81 ล้านบาท และได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในปี 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.00 และปรับส่วนค่าประกันภัยตามสัดส่วนของประมาณการรายได้ของทุกทรัพย์สินในกองทุนฯ ดังนั้น ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะเฉพาะทรัพย์สินในปี 2566 เท่ากับ 14,674 บาท สำหรับปี 2567 และ 2568 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้ค่าประกันภัยมีอัตราการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งได้แก่ ร้อยละ 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administration Services Fee)	ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 19.38 ล้านบาท ปรับด้วยอัตราการเติบโตของค่าเช่าสำหรับปี 2566 เท่ากับร้อยละ 3.50 อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA และปรับส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน ดังนั้น ค่าใช้จ่ายบริหารของทรัพย์สินสำหรับปี 2566 เท่ากับ 0.35 ล้านบาท สำหรับปี 2567 2568 และ 2569 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายเท่ากับร้อยละ 3.00 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA ซึ่งกำหนดให้เติบโตตามอัตราเงินเฟ้อของปีก่อนหน้า
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expense)	ร้อยละ 0.15 ของรายได้หลังหักค่าเช่าที่ดิน ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน และค่าประกันภัย อ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่น ๆ	
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม (Decommissioning Reserve)	กองทุนฯ อาจมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวหลังจาก MLA ฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง ผู้ประเมินฯ จึงได้ประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดย

สมมติฐาน	รายละเอียด
	กำหนดอัตราดอกเบี้ย FOC สำหรับปี 2576 เท่ากับ 155.23 บาท/กิโลเมตร/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อและข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2576 โดยกำหนดให้ไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

2.2.5.4 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากใยแก้วนำแสง 109,704 คอร์กิโลเมตร

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสง (FOC) ใช้ในธุรกิจให้บริการอินเทอร์เน็ตและบรอดแบนด์นอกพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระยะทางประมาณ 2,797 กิโลเมตร หรือประมาณ 109,704 คอร์กิโลเมตร
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2576
สมมติฐานรายได้	
1. รายได้จากการให้เช่า FOC นอกเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ให้แก่ TICC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1: 1 มกราคม 2566 – 15 กันยายน 2576 อ้างอิง MLA ช่วงที่ 2: 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ ตั้งสมมติฐานให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่าต่อไป โดยอ้างอิงอัตราเช่าในปี 2576 ตาม MLA และอ้างอิงอัตราการเติบโตของค่าเช่าตาม MLA
ระยะทางที่เช่า	ประมาณ 87,763 คอร์กิโลเมตร คิดเป็นอัตราการเช่า (Utilization rate) ที่ร้อยละ 80.00 โดยอ้างอิง MLA
อัตราค่าเช่า	เท่ากับ 350.00 บาท/คอร์กิโลเมตร/เดือน อ้างอิงตาม MLA
ส่วนลด	เท่ากับ 2.34 ล้านบาท/เดือน ตลอดการประมาณการ อ้างอิงตาม MLA (ปันส่วนตามระยะทางคอร์กิโลเมตรของทรัพย์สิน)
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง (Right of Way Expense)	เท่ากับ 0.41 ล้านบาท/เดือน ตลอดการประมาณการ อ้างอิงตาม MLA (ปันส่วนตามระยะทางคอร์กิโลเมตรของทรัพย์สิน)
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ค่าประกันภัย ได้แก่ - ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) ซึ่งครอบคลุมความคุ้มครองทรัพย์สินทุกประเภทในกองทุนฯ ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะสำหรับปี 2566 โดยประมาณการจากค่าค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะสำหรับทรัพย์สินทุกประเภทในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 0.81 ล้านบาท และได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในปี 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.00 และปันส่วนค่าประกันภัยตามสัดส่วนของประมาณการรายได้ของทุกทรัพย์สินในกองทุนฯ ดังนั้น ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะเฉพาะทรัพย์สินในปี 2566 เท่ากับ 19,979 บาท สำหรับปี 2567 และ 2568 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้ค่าประกันภัยมีอัตราการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งได้แก่ ร้อยละ

สมมติฐาน	รายละเอียด
	2.10 และ 2.00 ตามลำดับ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administration Services Fee)	ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินสำหรับปี 2566 โดยอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับทุกทรัพย์สินในปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 19.38 ล้านบาท ปรับด้วยอัตราดอกเบี้ยโตของค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2566 เท่ากับร้อยละ 3.50 อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน ดังนั้น ค่าใช้จ่ายบริหารของทรัพย์สินนี้สำหรับปี 2566 เท่ากับ 0.48 ล้านบาท สำหรับปี 2567 2568 และ 2569 เป็นต้นไป ผู้ประเมินฯ ได้กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายเท่ากับร้อยละ 3.00 2.10 และ 2.00 ตามลำดับ อ้างอิงตามเงื่อนไขใน MSA ซึ่งกำหนดให้เติบโตตามอัตราเงินเฟ้อของปีก่อนหน้า
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expense)	ร้อยละ 0.15 ของรายได้หลังหักค่าเช่าที่ดิน ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน และค่าประกันภัย อ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่นๆ	
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม (Decommissioning Reserve)	กองทุนฯ อาจมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวหลังจาก MLA ฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง ผู้ประเมินฯ จึงได้ประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยกำหนดอัตราสำรอง FOC สำหรับปี 2576 เท่ากับ 155.23 บาท/กิโลเมตร/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อและข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2576 โดยกำหนดให้ไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

2.3 สมมติฐานอัตราส่วนคิดลด (Discount Rate)

อัตราส่วนคิดลดที่ใช้ในการประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระของทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ จะคำนวณมาจากอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของทุน (WACC) และอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (K_e) โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

$$WACC = (D/(D+E)) * K_d * (1-T) + (E/(D+E)) * K_e$$

โดยที่

WACC	=	อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก
D	=	ส่วนของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของกองทุนฯ คำนวณเป็นสัดส่วนของเงินทุนเท่ากับร้อยละ 16.26 (คำนวณจากข้อมูลที่ได้รับมาจากกองทุนฯ)
E	=	มูลค่าตลาดของหน่วยลงทุนของ DIF ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 13.20 บาทต่อหน่วยหรือคำนวณเป็นมูลค่าตลาดประมาณ 140,337.83 ล้านบาท คำนวณเป็นสัดส่วนของเงินทุนเท่ากับร้อยละ 83.74

K_d = ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของ DIF ที่มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.97 ต่อปี โดยอ้างอิงจากภาระดอกเบี้ยตามสัญญาเงินกู้ของกองทุน 2 ฉบับ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว ผู้ประเมินฯ ได้ประมาณการอัตราดอกเบี้ยของสัญญาเงินกู้ในแต่ละฉบับจากข้อมูล 6-month THBFIX และ THOR ย้อนหลัง 4 ปี (อ้างอิงจากธนาคารแห่งประเทศไทย) และกำหนด spread โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุน

K_e = อัตราผลตอบแทนเงินปันผลสำหรับผู้ถือหุ้น (Dividend Yield) เฉลี่ยระหว่างปี 2562-2565 เท่ากับร้อยละ 7.28 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปี	ราคาเฉลี่ย (บาท/หน่วย)	เงินปันผลจ่าย (บาท/หน่วย)	อัตรา ผลตอบแทน
2562	16.38	1.0335	6.31%
2563	14.87	1.0440	7.02%
2564	12.70	1.0440	8.22%
2565	13.76	1.0440	7.56%
		เฉลี่ย	7.28%

จากข้อมูลข้างต้น สามารถคำนวณหาอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (K_e) ของ DIF ได้เท่ากับร้อยละ 7.28 ต่อปี และอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของทุน (WACC) ได้เท่ากับร้อยละ 6.74 ต่อปี

2.4 ผลการประมาณการกระแสเงินสดรับจากทรัพย์สิน

จากสมมติฐานข้างต้น ผู้ประเมินฯ ได้จัดทำประมาณการกระแสเงินสดรับที่ได้รับจากทรัพย์สินของกองทุนฯ เพื่อคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของทรัพย์สินแต่ละรายการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

2.4.1 การประมาณการกระแสเงินสดรับของทรัพย์สินจากการลงทุนครั้งแรก (IPO)

2.4.1.1 ผลการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากเสาโทรคมนาคม จำนวน 6,000 เสา

หน่วย : ล้านบาท	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
พ.ศ.	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577
กระแสเงินสดรับจากรายได้รวม (สุทธิจากส่วนลด)	2,682.40	2,582.57	2,588.33	2,657.93	2,729.40	2,802.79	2,878.16	2,955.56	3,035.04	3,116.66	3,200.48	3,286.55
กระแสเงินสดจ่าย												
ค่าเช่าที่ดิน	(773.50)	(790.52)	(807.91)	(825.68)	(843.85)	(862.41)	(881.38)	(900.78)	(920.59)	(940.85)	(961.54)	(982.70)
ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน	(96.69)	(98.81)	(100.99)	(103.21)	(105.48)	(107.80)	(110.17)	(112.60)	(115.07)	(117.61)	(120.19)	(122.84)
ค่าประกันภัย	(2.92)	(2.98)	(3.04)	(3.10)	(3.17)	(3.23)	(3.29)	(3.36)	(3.43)	(3.50)	(3.57)	(3.64)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(3.78)	(3.89)	(3.97)	(4.05)	(4.14)	(4.22)	(4.30)	(4.39)	(4.48)	(4.57)	(4.66)	(4.75)
ค่าคอมมิชชั่น	(7.68)	(2.39)	(0.58)	(0.60)	(0.62)	(0.64)	(0.66)	(0.68)	(0.70)	(0.72)	(0.74)	(0.76)
ค่าย้ายเสาสัญญาณ	(54.97)	(56.46)	(36.67)	(37.66)	(38.67)	(39.72)	(40.79)	(41.89)	(43.02)	(44.18)	(45.38)	(46.60)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(2.71)	(2.54)	(2.51)	(2.59)	(2.67)	(2.74)	(2.82)	(2.91)	(2.99)	(3.08)	(3.17)	(3.27)
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.59)	(29.88)
กระแสเงินสดอิสระ	1,740.14	1,624.98	1,632.64	1,681.03	1,730.81	1,782.03	1,834.74	1,888.97	1,944.76	2,002.17	2,052.65	2,092.12
มูลค่าสุดท้าย											31,048.68	
กระแสเงินสดจากทรัพย์สิน	1,740.14	1,624.98	1,632.64	1,681.03	1,730.81	1,782.03	1,834.74	1,888.97	1,944.76	2,002.17	33,101.33	
Present Value Factor (WACC=6.74%)	0.94	0.88	0.82	0.77	0.72	0.68	0.63	0.59	0.56	0.52	0.49	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	1,630.29	1,426.29	1,342.55	1,295.08	1,249.25	1,205.03	1,162.34	1,121.15	1,081.40	1,043.04	16,155.73	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	28,712.16											

2.4.1.2 ผลการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากเสาโทรคมนาคม จำนวน 4,360 เสา Zee

หน่วย : ล้านบาท	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
พ.ศ.	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579
กระแสเงินสดรับจากรายได้รวม	1,064.32	1,053.18	1,154.87	1,352.47	1,388.83	1,426.16	1,464.49	1,503.86	1,544.29	1,585.80	1,628.43	1,672.21	1,700.86	1,722.79
กระแสเงินสดจ่าย														
ค่าเช่าที่ดิน	-	-	(144.01)	(358.14)	(366.02)	(374.07)	(382.30)	(390.71)	(399.31)	(408.09)	(417.07)	(426.24)	(435.62)	(484.41)
ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน	-	-	(18.00)	(44.77)	(45.75)	(46.76)	(47.79)	(48.84)	(49.91)	(51.01)	(52.13)	(53.28)	(54.45)	(60.55)
ค่าประกันภัย	(1.16)	(1.18)	(1.21)	(1.23)	(1.26)	(1.28)	(1.31)	(1.33)	(1.36)	(1.39)	(1.41)	(1.44)	(1.47)	(1.50)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1.50)	(1.54)	(1.58)	(1.61)	(1.64)	(1.67)	(1.71)	(1.74)	(1.78)	(1.81)	(1.85)	(1.88)	(1.92)	(1.96)
ค่าย้ายเสาสัญญาณ	-	-	(24.25)	(24.90)	(25.58)	(26.27)	(26.98)	(27.70)	(28.45)	(29.22)	(30.01)	(30.82)	(31.65)	(32.51)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(1.59)	(1.58)	(1.49)	(1.42)	(1.46)	(1.51)	(1.55)	(1.59)	(1.64)	(1.69)	(1.74)	(1.79)	(1.81)	(1.76)
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม ถาวร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.97)	(24.25)	(24.73)	(27.92)
กระแสเงินสดอิสระ	1,060.06	1,048.87	964.34	920.40	947.12	974.60	1,002.87	1,031.94	1,061.84	1,092.59	1,117.25	1,132.50	1,149.20	1,112.17
มูลค่าสุดท้าย													16,505.46	
กระแสเงินสดจากทรัพย์สิน	1,060.06	1,048.87	964.34	920.40	947.12	974.60	1,002.87	1,031.94	1,061.84	1,092.59	1,117.25	1,132.50	17,654.66	
Present Value Factor (WACC=6.74%)	0.94	0.88	0.82	0.77	0.72	0.68	0.63	0.59	0.56	0.52	0.49	0.46	0.43	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	993.14	920.63	792.99	709.08	683.60	659.03	635.34	612.48	590.44	569.19	545.30	517.85	7,563.11	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	15,792.19													

2.4.1.3 ผลการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากเสาโทรคมนาคม จำนวน 1,485 เสา

หน่วย : ล้านบาท	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
พ.ศ.	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579
กระแสเงินสดรับจากรายได้รวม	300.79	294.64	378.76	522.12	536.20	550.66	565.51	580.76	596.43	612.51	629.03	646.00	661.80	677.29
กระแสเงินสดจ่าย														
ค่าเช่าที่ดิน	-	-	(69.69)	(173.31)	(177.12)	(181.02)	(185.00)	(189.07)	(193.23)	(197.48)	(201.83)	(206.27)	(210.81)	(215.44)
ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน	-	-	(8.71)	(21.66)	(22.14)	(22.63)	(23.13)	(23.63)	(24.15)	(24.69)	(25.23)	(25.78)	(26.35)	(26.93)
ค่าประกันภัย	(0.33)	(0.33)	(0.34)	(0.35)	(0.36)	(0.36)	(0.37)	(0.38)	(0.38)	(0.39)	(0.40)	(0.41)	(0.42)	(0.42)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(0.42)	(0.44)	(0.45)	(0.45)	(0.46)	(0.47)	(0.48)	(0.49)	(0.50)	(0.51)	(0.52)	(0.53)	(0.54)	(0.55)
ค่าย้ายเสาสัญญาณ	-	-	(8.77)	(9.01)	(9.25)	(9.50)	(9.76)	(10.02)	(10.29)	(10.57)	(10.85)	(11.15)	(11.45)	(11.76)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(0.45)	(0.44)	(0.45)	(0.49)	(0.50)	(0.52)	(0.54)	(0.55)	(0.57)	(0.58)	(0.60)	(0.62)	(0.64)	(0.65)
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.82)	(6.34)	(6.47)	(6.60)
กระแสเงินสดอิสระ	299.58	293.43	290.35	316.85	326.36	336.16	346.24	356.62	367.30	378.29	387.77	394.90	405.13	414.93
มูลค่าสุดท้าย													6,157.87	
กระแสเงินสดจากทรัพย์สิน	299.58	293.43	290.35	316.85	326.36	336.16	346.24	356.62	367.30	378.29	387.77	394.90	6,563.00	
Present Value Factor (WACC =6.74%)	0.94	0.88	0.82	0.77	0.72	0.68	0.63	0.59	0.56	0.52	0.49	0.46	0.43	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	280.67	257.55	238.76	244.10	235.56	227.31	219.35	211.66	204.24	197.07	189.26	180.57	2,811.54	
มูลค่าปัจจุบันของสิทธิการซื้อ	(1.36)													
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	5,496.27													

2.4.1.4 ผลการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากใยแก้วนำแสง 122,974 คอร์กิโลเมตร

หน่วย : ล้านบาท	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
พ.ศ.	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577
กระแสเงินสดรับจากรายได้รวม (สุทธิจากส่วนลด)	1,066.12	1,096.50	1,119.43	1,145.56	1,164.72	1,184.27	1,204.21	1,224.55	1,245.29	1,266.45	1,288.03	1,310.04
กระแสเงินสดจ่าย												
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง	(68.23)	(68.23)	(68.23)	(68.23)	(68.23)	(68.23)	(68.23)	(68.23)	(68.23)	(68.23)	(68.23)	(68.23)
ค่าประกันภัย	(0.06)	(0.06)	(0.07)	(0.07)	(0.07)	(0.07)	(0.07)	(0.07)	(0.07)	(0.07)	(0.08)	(0.08)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1.50)	(1.55)	(1.58)	(1.61)	(1.64)	(1.68)	(1.71)	(1.74)	(1.78)	(1.81)	(1.85)	(1.89)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(1.50)	(1.54)	(1.58)	(1.62)	(1.64)	(1.67)	(1.70)	(1.73)	(1.77)	(1.80)	(1.83)	(1.86)
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.51)	(1.78)
กระแสเงินสดอิสระ	994.83	1,025.11	1,047.98	1,074.04	1,093.14	1,112.62	1,132.50	1,152.77	1,173.44	1,194.53	1,215.53	1,236.21
มูลค่าสุดท้าย											18,346.27	
กระแสเงินสดจากทรัพย์สิน	(68.23)	(68.23)	(68.23)	(68.23)	(68.23)	(68.23)	(68.23)	(68.23)	(68.23)	(68.23)	(68.23)	(68.23)
Present Value Factor (WACC =6.74%)	0.94	0.88	0.82	0.77	0.72	0.68	0.63	0.59	0.56	0.52	0.49	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	932.03	899.77	861.78	827.45	789.00	752.37	717.46	684.20	652.50	622.30	9,547.51	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	17,286.36											

2.4.1.5 ผลการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากใยแก้วนำแสง 680,400 คอรักิโลเมตร พร้อมอุปกรณ์ 9,169 ลิงค์

หน่วย : ล้านบาท	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
พ.ศ.	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577
กระแสเงินสดรับจากรายได้รวม	1,551.39	1,551.39	1,551.39	1,551.39	1,551.39	1,551.39	1,551.39	1,551.39	1,551.39	1,551.39	1,551.39	1,551.39
กระแสเงินสดจ่าย												
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง	-	-	(37.90)	(90.96)	(90.96)	(90.96)	(90.96)	(90.96)	(90.96)	(90.96)	(90.96)	(90.96)
ค่าประกันภัย	(0.09)	(0.09)	(0.09)	(0.10)	(0.10)	(0.10)	(0.10)	(0.10)	(0.11)	(0.11)	(0.11)	(0.11)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(2.19)	(2.25)	(2.30)	(2.34)	(2.39)	(2.44)	(2.49)	(2.54)	(2.59)	(2.64)	(2.69)	(2.75)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(2.33)	(2.33)	(2.27)	(2.19)	(2.19)	(2.19)	(2.19)	(2.19)	(2.19)	(2.19)	(2.19)	(2.19)
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.15)	(7.48)
กระแสเงินสดอิสระ	1,546.79	1,546.72	1,508.83	1,455.80	1,455.75	1,455.70	1,455.65	1,455.60	1,455.55	1,455.49	1,453.29	1,447.90
มูลค่าสุดท้าย											21,487.95	
กระแสเงินสดจากทรัพย์สิน	1,546.79	1,546.72	1,508.83	1,455.80	1,455.75	1,455.70	1,455.65	1,455.60	1,455.55	1,455.49	22,941.24	
Present Value Factor (WACC =6.74%)	0.94	0.88	0.82	0.77	0.72	0.68	0.63	0.59	0.56	0.52	0.49	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	1,449.14	1,357.60	1,240.74	1,121.56	1,050.72	984.36	922.19	863.94	809.37	758.25	11,196.91	
มูลค่าปัจจุบันของสิทธิการซื้อ	(7.08)											
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	21,747.71											

2.4.2 การประมาณการกระแสเงินสดรับของทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

2.4.2.1 การประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากเสาโทรคมนาคม จำนวน 338 เสา

หน่วย : ล้านบาท	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
พ.ศ.	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577
กระแสเงินสดรับจากรายได้รวม	82.51	81.65	91.68	110.22	113.20	116.26	119.40	122.62	125.93	129.33	132.82	136.41
กระแสเงินสดจ่าย												
ค่าเช่าที่ดิน	-	-	(20.38)	(50.68)	(51.79)	(52.93)	(54.10)	(55.29)	(56.50)	(57.75)	(59.02)	(60.32)
ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน	-	-	(2.55)	(6.33)	(6.47)	(6.62)	(6.76)	(6.91)	(7.06)	(7.22)	(7.38)	(7.54)
ค่าประกันภัย	(0.09)	(0.09)	(0.09)	(0.10)	(0.10)	(0.10)	(0.10)	(0.10)	(0.11)	(0.11)	(0.11)	(0.11)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(0.12)	(0.12)	(0.12)	(0.12)	(0.13)	(0.13)	(0.13)	(0.13)	(0.14)	(0.14)	(0.14)	(0.15)
ค่าย้ายเสาสัญญาณ	-	-	(2.07)	(2.12)	(2.18)	(2.24)	(2.30)	(2.36)	(2.42)	(2.49)	(2.56)	(2.63)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(0.12)	(0.12)	(0.10)	(0.08)	(0.08)	(0.08)	(0.09)	(0.09)	(0.09)	(0.10)	(0.10)	(0.10)
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.41)	(1.42)
กระแสเงินสดอิสระ	82.18	81.31	66.37	50.79	52.45	54.16	55.92	57.73	59.60	61.53	63.11	64.14
มูลค่าสุดท้าย											951.94	
กระแสเงินสดจากทรัพย์สิน	82.18	81.31	66.37	50.79	52.45	54.16	55.92	57.73	59.60	61.53	1,015.05	
Present Value Factor (WACC=6.74%)	0.94	0.88	0.82	0.77	0.72	0.68	0.63	0.59	0.56	0.52	0.49	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	76.99	71.37	54.57	39.13	37.86	36.62	35.42	34.27	33.14	32.06	495.41	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	946.84											

2.4.2.2 ผลการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากโยกแ้วนำแสง 303,453 คอร์กิโลเมตร

หน่วย : ล้านบาท	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
พ.ศ.	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577
กระแสเงินสดรับจากรายได้รวม	791.02	797.19	803.04	809.24	809.24	809.24	809.24	809.24	809.24	809.24	809.24	809.24
กระแสเงินสดจ่าย												
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง	(19.44)	(20.02)	(20.62)	(21.24)	(21.88)	(22.54)	(23.21)	(23.91)	(24.63)	(25.36)	(26.13)	(26.91)
ค่าประกันภัย	(0.05)	(0.05)	(0.05)	(0.05)	(0.05)	(0.05)	(0.05)	(0.05)	(0.05)	(0.05)	(0.06)	(0.06)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1.10)	(1.13)	(1.15)	(1.18)	(1.20)	(1.23)	(1.25)	(1.28)	(1.30)	(1.33)	(1.35)	(1.38)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(1.16)	(1.17)	(1.17)	(1.18)	(1.18)	(1.18)	(1.18)	(1.18)	(1.18)	(1.18)	(1.17)	(1.17)
ประมาณการสำรองค่ารถถอน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.36)	(1.26)
กระแสเงินสดอิสระ	769.27	774.82	780.04	785.58	784.92	784.24	783.54	782.82	782.08	781.31	780.16	778.45
มูลค่าสุดท้าย											11,552.81	
กระแสเงินสดจากทรัพย์สิน	769.27	774.82	780.04	785.58	784.92	784.24	783.54	782.82	782.08	781.31	12,332.97	778.45
Present Value Factor (WACC =6.74%)	0.94	0.88	0.82	0.77	0.72	0.68	0.63	0.59	0.56	0.52	0.49	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	720.71	680.09	641.44	605.22	566.54	530.31	496.39	464.63	434.88	407.03	6,019.34	
มูลค่าปัจจุบันของสิทธิการซื้อ	(256.27)											
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	11,308.61											

2.4.3 การประมาณการกระแสเงินสดรับของทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

2.4.3.1 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากเสาโทรคมนาคม จำนวน 350 เสา Paul

หน่วย : ล้านบาท	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
พ.ศ.	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577
กระแสเงินสดรับจากรายได้รวม	103.97	106.78	109.66	112.62	115.66	118.79	121.99	125.29	128.67	132.14	135.71	139.38
กระแสเงินสดจ่าย												
ค่าเช่าที่ดิน	(34.47)	(35.23)	(36.00)	(36.79)	(37.60)	(38.43)	(39.27)	(40.14)	(41.02)	(41.92)	(42.85)	(43.79)
ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน	(4.31)	(4.40)	(4.50)	(4.60)	(4.70)	(4.80)	(4.91)	(5.02)	(5.13)	(5.24)	(5.36)	(5.47)
ค่าประกันภัย	(0.11)	(0.12)	(0.12)	(0.12)	(0.12)	(0.13)	(0.13)	(0.13)	(0.13)	(0.14)	(0.14)	(0.14)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(0.15)	(0.15)	(0.15)	(0.16)	(0.16)	(0.16)	(0.17)	(0.17)	(0.17)	(0.18)	(0.18)	(0.18)
ค่าย้ายเสาสัญญาณ	(3.21)	(3.29)	(2.14)	(2.20)	(2.26)	(2.32)	(2.38)	(2.44)	(2.51)	(2.58)	(2.65)	(2.72)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(0.10)	(0.10)	(0.10)	(0.11)	(0.11)	(0.11)	(0.12)	(0.12)	(0.12)	(0.13)	(0.13)	(0.13)
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.59)	(2.05)
กระแสเงินสดอิสระ	61.63	63.49	66.65	68.65	70.71	72.83	75.02	77.27	79.58	81.96	83.82	84.89
มูลค่าสุดท้าย											1,259.81	
กระแสเงินสดจากทรัพย์สิน	61.63	63.49	66.65	68.65	70.71	72.83	75.02	77.27	79.58	81.96	1,343.63	84.89
Present Value Factor (WACC=6.74%)	0.94	0.88	0.82	0.77	0.72	0.68	0.63	0.59	0.56	0.52	0.49	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	57.74	55.73	54.80	52.89	51.04	49.25	47.53	45.86	44.25	42.70	655.78	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	1,157.56											

2.4.3.2 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากเสาโทรคมนาคม จำนวน 149 เสา Paul

หน่วย : ล้านบาท	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
พ.ศ.	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577
กระแสเงินสดรับจากรายได้รวม	36.37	35.99	40.44	48.81	50.12	51.48	52.87	54.30	55.76	57.27	58.81	60.40
กระแสเงินสดจ่าย												
ค่าเช่าที่ดิน	-	-	(8.22)	(20.72)	(21.18)	(21.64)	(22.12)	(22.61)	(23.10)	(23.61)	(24.13)	(24.66)
ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน	-	-	(1.03)	(2.59)	(2.65)	(2.71)	(2.76)	(2.83)	(2.89)	(2.95)	(3.02)	(3.08)
ค่าประกันภัย	(0.04)	(0.04)	(0.04)	(0.04)	(0.04)	(0.04)	(0.04)	(0.05)	(0.05)	(0.05)	(0.05)	(0.05)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(0.05)	(0.05)	(0.05)	(0.05)	(0.06)	(0.06)	(0.06)	(0.06)	(0.06)	(0.06)	(0.06)	(0.06)
ค่าย้ายเสาสัญญาณ	(1.37)	(1.40)	(0.91)	(0.94)	(0.96)	(0.99)	(1.01)	(1.04)	(1.07)	(1.10)	(1.13)	(1.16)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(0.05)	(0.05)	(0.05)	(0.04)	(0.04)	(0.04)	(0.04)	(0.04)	(0.04)	(0.05)	(0.05)	(0.05)
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม											(0.19)	(0.68)
กระแสเงินสดอิสระ	34.86	34.44	30.13	24.43	25.20	26.00	26.83	27.68	28.55	29.45	30.19	30.66
มูลค่าสุดท้าย											454.99	
กระแสเงินสดจากทรัพย์สิน	34.86	34.44	30.13	24.43	25.20	26.00	26.83	27.68	28.55	29.45	485.18	30.66
Present Value Factor (WACC=6.74%)	0.94	0.88	0.82	0.77	0.72	0.68	0.63	0.59	0.56	0.52	0.49	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	32.66	30.23	24.78	18.82	18.19	17.58	16.99	16.43	15.88	15.34	236.80	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	443.70											

2.4.3.3 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากใยแก้วนำแสง 62,594 คอร์กิโลเมตร Paul

หน่วย : ล้านบาท	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
พ.ศ.	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577
กระแสเงินสดรับจากรายได้รวม	198.05	198.05	198.05	198.05	198.05	198.05	198.05	198.05	198.05	198.05	198.05	198.05
กระแสเงินสดจ่าย												
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง	(2.14)	(2.14)	(2.14)	(2.14)	(2.14)	(2.14)	(2.14)	(2.14)	(2.14)	(2.14)	(2.14)	(2.14)
ค่าประกันภัย	(0.01)	(0.01)	(0.01)	(0.01)	(0.01)	(0.01)	(0.01)	(0.01)	(0.01)	(0.01)	(0.01)	(0.01)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(0.28)	(0.29)	(0.29)	(0.30)	(0.31)	(0.31)	(0.32)	(0.32)	(0.33)	(0.34)	(0.34)	(0.35)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(0.29)	(0.29)	(0.29)	(0.29)	(0.29)	(0.29)	(0.29)	(0.29)	(0.29)	(0.29)	(0.29)	(0.29)
ประมาณการสำรองค่าเสื่อมถอย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.05)	(0.18)
กระแสเงินสดอิสระ	195.32	195.31	195.31	195.30	195.29	195.29	195.28	195.28	195.27	195.26	195.20	195.07
มูลค่าสุดท้าย											2,895.00	
กระแสเงินสดจากทรัพย์สิน	195.32	195.31	195.31	195.30	195.29	195.29	195.28	195.28	195.27	195.26	3,090.20	195.07
Present Value Factor (WACC =6.74%)	0.94	0.88	0.82	0.77	0.72	0.68	0.63	0.59	0.56	0.52	0.49	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	182.99	171.43	160.60	150.46	140.96	132.06	123.71	115.90	108.58	101.72	1,508.23	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	2,896.65											

2.4.3.4 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากใยแก้วนำแสง 117,147 คอร์กิโลเมตร Paul

หน่วย : ล้านบาท	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
พ.ศ.	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577
กระแสเงินสดรับจากรายได้รวม	387.63	387.63	387.63	387.63	387.63	387.63	387.63	387.63	387.63	387.63	387.63	387.63
กระแสเงินสดจ่าย												
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง	(1.04)	(1.04)	(1.04)	(1.04)	(1.04)	(1.04)	(1.04)	(1.04)	(1.04)	(1.04)	(1.04)	(1.04)
ค่าประกันภัย	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.03)	(0.03)	(0.03)	(0.03)	(0.03)	(0.03)	(0.03)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(0.55)	(0.56)	(0.57)	(0.59)	(0.60)	(0.61)	(0.62)	(0.63)	(0.65)	(0.66)	(0.67)	(0.69)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(0.58)	(0.58)	(0.58)	(0.58)	(0.58)	(0.58)	(0.58)	(0.58)	(0.58)	(0.58)	(0.58)	(0.58)
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.02)	(0.09)
กระแสเงินสดอิสระ	385.44	385.42	385.41	385.40	385.39	385.38	385.36	385.35	385.34	385.32	385.29	385.21
มูลค่าสุดท้าย											5,716.81	
กระแสเงินสดจากทรัพย์สิน	385.44	385.42	385.41	385.40	385.39	385.38	385.36	385.35	385.34	385.32	6,102.09	385.21
Present Value Factor (WACC =6.74%)	0.94	0.88	0.82	0.77	0.72	0.68	0.63	0.59	0.56	0.52	0.49	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	361.11	338.30	316.93	296.92	278.16	260.59	244.14	228.72	214.27	200.74	2,978.24	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	5,718.11											

2.4.3.5 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากใยแก้วนำแสง 80,014 คอร์กิโลเมตร Paul

หน่วย : ล้านบาท	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
พ.ศ.	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577
กระแสเงินสดรับจากรายได้รวม	261.85	261.85	261.85	261.85	261.85	261.85	261.85	261.85	261.85	261.85	261.85	261.85
กระแสเงินสดจ่าย												
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง	(1.29)	(1.29)	(1.29)	(1.29)	(1.29)	(1.29)	(1.29)	(1.29)	(1.29)	(1.29)	(1.29)	(1.29)
ค่าประกันภัย	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(0.37)	(0.38)	(0.39)	(0.40)	(0.40)	(0.41)	(0.42)	(0.43)	(0.44)	(0.45)	(0.45)	(0.46)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(0.30)	(0.30)	(0.30)	(0.30)	(0.30)	(0.30)	(0.30)	(0.30)	(0.30)	(0.30)	(0.30)	(0.30)
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.03)	(0.11)
กระแสเงินสดอิสระ	259.88	259.86	259.86	259.85	259.84	259.83	259.82	259.81	259.81	259.80	259.76	259.67
มูลค่าสุดท้าย											3,853.72	
กระแสเงินสดจากทรัพย์สิน	259.88	259.86	259.86	259.85	259.84	259.83	259.82	259.81	259.81	259.80	4,113.48	259.67
Present Value Factor (WACC =6.74%)	0.94	0.88	0.82	0.77	0.72	0.68	0.63	0.59	0.56	0.52	0.49	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	243.47	228.09	213.68	200.19	187.55	175.70	164.60	154.21	144.47	135.34	2,007.66	
มูลค่าปัจจุบันของสิทธิการซื้อ	(39.18)											
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	3,815.78											

2.4.4 การประมาณการกระแสเงินสดรับของทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

2.4.4.1 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากเสาโทรคมนาคม จำนวน 2,589 เสา Paul

หน่วย : ล้านบาท	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
พ.ศ.	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577
กระแสเงินสดรับจากรายได้รวม	772.26	793.11	814.53	836.52	859.10	882.30	906.12	930.59	955.71	981.52	1,008.02	1,035.23
กระแสเงินสดจ่าย												
ค่าเช่าที่ดิน	(235.25)	(240.43)	(245.72)	(251.13)	(256.65)	(262.30)	(268.07)	(273.96)	(279.99)	(286.15)	(292.45)	(298.88)
ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน	(29.41)	(30.05)	(30.71)	(31.39)	(32.08)	(32.79)	(33.51)	(34.25)	(35.00)	(35.77)	(36.56)	(37.36)
ค่าประกันภัย	(0.84)	(0.86)	(0.88)	(0.89)	(0.91)	(0.93)	(0.95)	(0.97)	(0.99)	(1.01)	(1.03)	(1.05)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1.09)	(1.12)	(1.14)	(1.17)	(1.19)	(1.21)	(1.24)	(1.26)	(1.29)	(1.31)	(1.34)	(1.37)
ค่าย้ายเสาสัญญาณ	(23.72)	(24.36)	(15.82)	(16.25)	(16.69)	(17.14)	(17.60)	(18.08)	(18.56)	(19.07)	(19.58)	(20.11)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(0.76)	(0.78)	(0.81)	(0.83)	(0.85)	(0.88)	(0.91)	(0.93)	(0.96)	(0.99)	(1.02)	(1.05)
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.42)	(15.77)
กระแสเงินสดอิสระ	481.19	495.50	519.44	534.86	550.73	567.05	583.85	601.14	618.92	637.22	656.05	675.42
มูลค่าสุดท้าย											10,023.77	
กระแสเงินสดจากทรัพย์สิน	481.19	495.50	519.44	534.86	550.73	567.05	583.85	601.14	618.92	637.22	10,679.82	675.42
Present Value Factor (WACC=6.74%)	0.94	0.88	0.82	0.77	0.72	0.68	0.63	0.59	0.56	0.52	0.49	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	450.81	434.92	427.15	412.06	397.50	383.45	369.88	356.79	344.16	331.96	5,212.49	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	9,121.17											

2.4.4.2 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากใยแก้วนำแสง 252,006 คอร์กิโลเมตร Paul

หน่วย : ล้านบาท	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
พ.ศ.	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577
กระแสเงินสดรับจากรายได้รวม	758.35	758.35	758.35	758.35	758.35	758.35	758.35	758.35	758.35	758.35	758.35	758.35
กระแสเงินสดจ่าย												
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง	(15.43)	(15.43)	(15.43)	(15.43)	(15.43)	(15.43)	(15.43)	(15.43)	(15.43)	(15.43)	(15.43)	(15.43)
ค่าประกันภัย	(0.04)	(0.05)	(0.05)	(0.05)	(0.05)	(0.05)	(0.05)	(0.05)	(0.05)	(0.05)	(0.05)	(0.06)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1.07)	(1.10)	(1.12)	(1.15)	(1.17)	(1.19)	(1.22)	(1.24)	(1.27)	(1.29)	(1.32)	(1.34)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(1.11)	(1.11)	(1.11)	(1.11)	(1.11)	(1.11)	(1.11)	(1.11)	(1.11)	(1.11)	(1.11)	(1.11)
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.36)	(1.27)
กระแสเงินสดอิสระ	740.70	740.66	740.64	740.61	740.59	740.57	740.54	740.52	740.49	740.46	740.08	739.14
มูลค่าสุดท้าย											10,969.40	
กระแสเงินสดจากทรัพย์สิน	740.70	740.66	740.64	740.61	740.59	740.57	740.54	740.52	740.49	740.46	11,709.48	739.14
Present Value Factor (WACC =6.74%)	0.94	0.88	0.82	0.77	0.72	0.68	0.63	0.59	0.56	0.52	0.49	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	693.94	650.10	609.04	570.58	534.54	500.78	469.15	439.52	411.76	385.75	5,715.03	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	10,980.17											

2.4.4.3 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากใยแก้วนำแสง 117,871 คอร์กิโลเมตร Paul

หน่วย : ล้านบาท	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
พ.ศ.	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577
กระแสเงินสดรับจากรายได้รวม	390.03	390.03	390.03	390.03	390.03	390.03	390.03	390.03	390.03	390.03	390.03	390.03
กระแสเงินสดจ่าย												
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง	(1.05)	(1.05)	(1.05)	(1.05)	(1.05)	(1.05)	(1.05)	(1.05)	(1.05)	(1.05)	(1.05)	(1.05)
ค่าประกันภัย	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.03)	(0.03)	(0.03)	(0.03)	(0.03)	(0.03)	(0.03)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(0.55)	(0.57)	(0.58)	(0.59)	(0.60)	(0.61)	(0.63)	(0.64)	(0.65)	(0.66)	(0.68)	(0.69)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(0.58)	(0.58)	(0.58)	(0.58)	(0.58)	(0.58)	(0.58)	(0.58)	(0.58)	(0.58)	(0.58)	(0.58)
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.02)	(0.09)
กระแสเงินสดอิสระ	387.82	387.81	387.79	387.78	387.77	387.76	387.74	387.73	387.72	387.70	387.67	387.59
มูลค่าสุดท้าย											5,752.12	
กระแสเงินสดจากทรัพย์สิน	387.82	387.81	387.79	387.78	387.77	387.76	387.74	387.73	387.72	387.70	6,139.78	387.59
Present Value Factor (WACC =6.74%)	0.94	0.88	0.82	0.77	0.72	0.68	0.63	0.59	0.56	0.52	0.49	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	363.34	340.39	318.89	298.75	279.88	262.20	245.64	230.13	215.59	201.98	2,996.64	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	5,753.43											

2.4.4.5 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากใยแก้วนำแสง 220,428 คอร์กิโลเมตร Paul

หน่วย : ล้านบาท	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
พ.ศ.	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577
กระแสเงินสดรับจากรายได้รวม	675.22	675.22	675.22	675.22	675.22	675.22	675.22	675.22	675.22	675.22	675.22	675.22
กระแสเงินสดจ่าย												
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง	(11.42)	(11.42)	(11.42)	(11.42)	(11.42)	(11.42)	(11.42)	(11.42)	(11.42)	(11.42)	(11.42)	(11.42)
ค่าประกันภัย	(0.04)	(0.04)	(0.04)	(0.04)	(0.04)	(0.04)	(0.04)	(0.05)	(0.05)	(0.05)	(0.05)	(0.05)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(0.95)	(0.98)	(1.00)	(1.02)	(1.04)	(1.06)	(1.08)	(1.10)	(1.13)	(1.15)	(1.17)	(1.20)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(1.00)	(1.00)	(1.00)	(1.00)	(1.00)	(1.00)	(1.00)	(1.00)	(1.00)	(1.00)	(1.00)	(1.00)
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.26)	(0.94)
กระแสเงินสดอิสระ	661.81	661.78	661.76	661.74	661.72	661.70	661.68	661.65	661.63	661.61	661.32	660.62
มูลค่าสุดท้าย											9,804.10	
กระแสเงินสดจากทรัพย์สิน	661.81	661.78	661.76	661.74	661.72	661.70	661.68	661.65	661.63	661.61	10,465.42	660.62
Present Value Factor (WACC =6.74%)	0.94	0.88	0.82	0.77	0.72	0.68	0.63	0.59	0.56	0.52	0.49	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	620.03	580.87	544.18	509.81	477.61	447.45	419.19	392.71	367.91	344.67	5,107.85	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	9,812.27											

2.4.4.5 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากใยแก้วนำแสง 619,996 คอร์กิโลเมตร Paul

หน่วย : ล้านบาท	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
พ.ศ.	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577
กระแสเงินสดรับจากรายได้รวม	1,941.15	1,941.15	1,941.15	1,941.15	1,941.15	1,941.15	1,941.15	1,941.15	1,941.15	1,941.15	1,941.15	1,941.15
กระแสเงินสดจ่าย												
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง	(24.78)	(24.78)	(24.78)	(24.78)	(24.78)	(24.78)	(24.78)	(24.78)	(24.78)	(24.78)	(24.78)	(24.78)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(2.74)	(2.82)	(2.88)	(2.93)	(2.99)	(3.05)	(3.11)	(3.18)	(3.24)	(3.30)	(3.37)	(3.44)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(2.87)	(2.87)	(2.87)	(2.87)	(2.87)	(2.87)	(2.87)	(2.87)	(2.87)	(2.87)	(2.87)	(2.87)
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.57)	(2.04)
กระแสเงินสดอิสระ	1,910.77	1,910.69	1,910.63	1,910.57	1,910.51	1,910.45	1,910.39	1,910.33	1,910.26	1,910.20	1,909.56	1,908.03
มูลค่าสุดท้าย											28,316.55	
กระแสเงินสดจากทรัพย์สิน	1,910.77	1,910.69	1,910.63	1,910.57	1,910.51	1,910.45	1,910.39	1,910.33	1,910.26	1,910.20	30,226.11	1,908.03
Present Value Factor (WACC=6.74%)	0.94	0.88	0.82	0.77	0.72	0.68	0.63	0.59	0.56	0.52	0.49	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	1,790.14	1,677.06	1,571.14	1,471.92	1,378.95	1,291.86	1,210.27	1,133.83	1,062.22	995.13	14,752.42	
มูลค่าปัจจุบันของสิทธิการซื้อ	(254.65)											
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	28,080.31											

2.4.5 การประมาณการกระแสเงินสดรับของทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

2.4.5.1 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากเสาโทรคมนาคม จำนวน 788 เสา Paul

หน่วย : ล้านบาท	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
พ.ศ.	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577
กระแสเงินสดรับจากรายได้รวม	236.00	242.37	248.92	255.64	262.54	269.63	276.91	284.38	292.06	299.95	308.05	316.36
กระแสเงินสดจ่าย												
ค่าเช่าที่ดิน	(65.70)	(67.15)	(68.63)	(70.14)	(71.68)	(73.26)	(74.87)	(76.51)	(78.20)	(79.92)	(81.68)	(83.47)
ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน	(8.21)	(7.41)	(4.82)	(4.95)	(5.08)	(5.22)	(5.36)	(5.50)	(5.65)	(5.80)	(5.96)	(6.12)
ค่าประกันภัย	(0.26)	(0.26)	(0.27)	(0.27)	(0.28)	(0.28)	(0.29)	(0.30)	(0.30)	(0.31)	(0.31)	(0.32)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(0.33)	(0.34)	(0.35)	(0.36)	(0.36)	(0.37)	(0.38)	(0.39)	(0.39)	(0.40)	(0.41)	(0.41)
ค่าย้ายเสาสัญญาณ	(7.22)	(7.41)	(4.82)	(4.95)	(5.08)	(5.22)	(5.36)	(5.50)	(5.65)	(5.80)	(5.96)	(6.12)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(0.24)	(0.25)	(0.26)	(0.26)	(0.27)	(0.28)	(0.29)	(0.30)	(0.31)	(0.31)	(0.32)	(0.33)
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.40)	(4.99)
กระแสเงินสดอิสระ	154.03	159.54	169.78	174.71	179.79	185.00	190.37	195.89	201.56	207.40	212.00	214.59
มูลค่าสุดท้าย											3,184.72	
กระแสเงินสดจากทรัพย์สิน	154.03	159.54	169.78	174.71	179.79	185.00	190.37	195.89	201.56	207.40	3,396.72	214.59
Present Value Factor (WACC=6.74%)	0.94	0.88	0.82	0.77	0.72	0.68	0.63	0.59	0.56	0.52	0.49	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	144.31	140.03	139.62	134.60	129.76	125.10	120.60	116.26	112.08	108.05	1,657.83	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	2,928.24											

2.4.5.2 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากใยแก้วนำแสง 107,694 คอร์กิโลเมตร Paul

หน่วย : ล้านบาท	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
พ.ศ.	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577
กระแสเงินสดรับจากรายได้รวม	342.06	342.06	342.06	342.06	342.06	342.06	342.06	342.06	342.06	342.06	342.06	342.06
กระแสเงินสดจ่าย												
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง	(3.46)	(3.46)	(3.46)	(3.46)	(3.46)	(3.46)	(3.46)	(3.46)	(3.46)	(3.46)	(3.46)	(3.46)
ค่าประกันภัย	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(0.48)	(0.50)	(0.51)	(0.52)	(0.53)	(0.54)	(0.55)	(0.56)	(0.57)	(0.58)	(0.59)	(0.61)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(0.51)	(0.51)	(0.51)	(0.51)	(0.51)	(0.51)	(0.51)	(0.51)	(0.51)	(0.51)	(0.51)	(0.51)
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.08)	(0.28)
กระแสเงินสดอิสระ	337.60	337.58	337.57	337.56	337.55	337.54	337.53	337.52	337.51	337.49	337.40	337.19
มูลค่าสุดท้าย											5,004.08	
กระแสเงินสดจากทรัพย์สิน	337.60	337.58	337.57	337.56	337.55	337.54	337.53	337.52	337.51	337.49	5,341.48	337.19
Present Value Factor (WACC=6.74%)	0.94	0.88	0.82	0.77	0.72	0.68	0.63	0.59	0.56	0.52	0.49	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	316.29	296.31	277.59	260.06	243.64	228.25	213.83	200.33	187.67	175.82	2,607.01	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	5,006.79											

2.4.5.3 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากใยแก้วนำแสง 40,823 คอร์กิโลเมตร และ 78,328 คอร์กิโลเมตร Paul

หน่วย : ล้านบาท	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
พ.ศ.	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577
กระแสเงินสดรับจากรายได้รวม	250.12	250.12	250.12	250.12	250.12	250.12	250.12	250.12	250.12	250.12	250.12	250.12
กระแสเงินสดจ่าย												
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง	(2.28)	(2.28)	(2.28)	(2.28)	(2.28)	(2.28)	(2.28)	(2.28)	(2.28)	(2.28)	(2.28)	(2.28)
ค่าประกันภัย	(0.01)	(0.01)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(0.35)	(0.36)	(0.37)	(0.38)	(0.39)	(0.39)	(0.40)	(0.41)	(0.42)	(0.43)	(0.43)	(0.44)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(0.37)	(0.37)	(0.37)	(0.37)	(0.37)	(0.37)	(0.37)	(0.37)	(0.37)	(0.37)	(0.37)	(0.37)
ประมาณการสำรองค่าเสื่อมถอย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.04)	(0.15)
กระแสเงินสดอิสระ	247.10	247.09	247.08	247.08	247.07	247.06	247.05	247.04	247.03	247.03	246.98	246.86
มูลค่าสุดท้าย											3,663.60	
กระแสเงินสดจากทรัพย์สิน	247.10	247.09	247.08	247.08	247.07	247.06	247.05	247.04	247.03	247.03	3,910.57	246.86
Present Value Factor (WACC=6.74%)	0.94	0.88	0.82	0.77	0.72	0.68	0.63	0.59	0.56	0.52	0.49	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	231.50	216.88	203.18	190.35	178.33	167.06	156.51	146.63	137.37	128.69	1,908.63	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	3,665.13											

2.4.5.4 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากใยแก้วนำแสง 109,704 คอร์กิโลเมตร Paul

หน่วย : ล้านบาท	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
พ.ศ.	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577
กระแสเงินสดรับจากรายได้รวม	340.55	340.55	340.55	340.55	340.55	340.55	340.55	340.55	340.55	340.55	340.55	340.55
กระแสเงินสดจ่าย												
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง	(4.90)	(4.90)	(4.90)	(4.90)	(4.90)	(4.90)	(4.90)	(4.90)	(4.90)	(4.90)	(4.90)	(4.90)
ค่าประกันภัย	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(0.48)	(0.49)	(0.50)	(0.51)	(0.53)	(0.54)	(0.55)	(0.56)	(0.57)	(0.58)	(0.59)	(0.60)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(0.50)	(0.50)	(0.50)	(0.50)	(0.50)	(0.50)	(0.50)	(0.50)	(0.50)	(0.50)	(0.50)	(0.50)
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.12)	(0.44)
กระแสเงินสดอิสระ	334.65	334.64	334.63	334.61	334.60	334.59	334.58	334.57	334.56	334.55	334.41	334.08
มูลค่าสุดท้าย											4,958.00	
กระแสเงินสดจากทรัพย์สิน	334.65	334.64	334.63	334.61	334.60	334.59	334.58	334.57	334.56	334.55	5,292.41	334.08
Present Value Factor (WACC=6.74%)	0.94	0.88	0.82	0.77	0.72	0.68	0.63	0.59	0.56	0.52	0.49	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	313.52	293.72	275.17	257.79	241.51	226.25	211.96	198.58	186.03	174.28	2,583.06	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	4,961.89											

2.5 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากข้อมูลและสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น จะสามารถคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ ตามวิธีประเมินมูลค่าจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สรุปได้ดังนี้

ที่	ทรัพย์สิน	มูลค่ายุติธรรม (หน่วย: ล้านบาท)
1.	ทรัพย์สินจากการลงทุนครั้งแรก (IPO)	
1.1	กรรมสิทธิในเสาโทรคมนาคม จำนวน 6,000 เสา	28,712.16
1.2	สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้ของเสาโทรคมนาคม 4,360 เสา	15,792.19
1.3	สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้ของเสาโทรคมนาคม 1,485 เสา	5,496.27
1.4	กรรมสิทธิในใยแก้วนำแสงจำนวน 122,947 คอร์กิโลเมตร	17,286.36
1.5	สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้ของใยแก้วนำแสง 680,400 คอร์กิโลเมตร พร้อมอุปกรณ์จำนวน 9,169 ลิงค์	21,747.71
รวม (1)		89,034.69
2	ทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	
2.1	สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้ของเสาโทรคมนาคม 388 เสา	946.84
2.2	สิทธิในการเช่าใยแก้วนำแสงระยะยาวจำนวน 303,453 คอร์กิโลเมตร	11,308.61
รวม (2)		12,255.45
3	ทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	
3.1	กรรมสิทธิในเสาโทรคมนาคม จำนวน 350 เสา	1,157.56
3.2	สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้ของเสาโทรคมนาคม 149 เสา	443.70
3.3	กรรมสิทธิในใยแก้วนำแสงจำนวน 62,594 คอร์กิโลเมตร	2,896.65
3.4	กรรมสิทธิในใยแก้วนำแสงจำนวน 117,147 คอร์กิโลเมตร	5,718.11
3.5	สิทธิในการเช่าใยแก้วนำแสงระยะยาวจำนวน 80,014 คอร์กิโลเมตร	3,815.78
รวม (3)		14,031.80
4	ทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	
4.1	กรรมสิทธิในเสาโทรคมนาคม จำนวน 2,589 เสา	9,121.17
4.2	กรรมสิทธิในใยแก้วนำแสงจำนวน 252,006 คอร์กิโลเมตร	10,980.17
4.3	กรรมสิทธิในใยแก้วนำแสงจำนวน 117,871 คอร์กิโลเมตร	5,753.43
4.4	กรรมสิทธิในใยแก้วนำแสงจำนวน 220,428 คอร์กิโลเมตร	9,812.27
4.5	สิทธิในการเช่าใยแก้วนำแสงระยะยาวจำนวน 619,986 คอร์กิโลเมตร	28,080.31
รวม (4)		63,747.35
5	ทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4	
5.1	กรรมสิทธิในเสาโทรคมนาคม จำนวน 788 เสา	2,928.24
5.2	กรรมสิทธิในใยแก้วนำแสงจำนวน 107,694 คอร์กิโลเมตร	5,006.79
5.3	กรรมสิทธิในใยแก้วนำแสงจำนวน 40,823 และ 37,505คอร์กิโลเมตร	3,665.13
5.4	กรรมสิทธิในใยแก้วนำแสงจำนวน 109,704 คอร์กิโลเมตร	4,961.89
รวม (5)		16,562.05
รวมทั้งสิ้น		195,631.34

จากประมาณการกระแสเงินสดที่ได้จากการกำหนดสมมติฐานต่าง ๆ ข้างต้น โดยใช้อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ผู้ประเมินฯ สามารถคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของทรัพย์สินเสาโทรคมนาคมสำหรับทรัพย์สินการลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินลงทุนเพิ่มครั้งที่ 1 ทรัพย์สินลงทุนเพิ่มครั้งที่ 2 ทรัพย์สินลงทุนเพิ่มครั้งที่ 3 และทรัพย์สินลงทุนเพิ่มครั้งที่ 4 เท่ากับ 89,034.69 ล้านบาท 12,255.45 ล้านบาท 14,031.80 ล้านบาท 63,747.35 ล้านบาท และ 16,562.05 ล้านบาท ตามลำดับ รวมเป็นมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทั้งหมดเท่ากับ 195,631.34 ล้านบาท

2.6 การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ จะถูกต้องหรือมีมูลค่าใกล้เคียงความเป็นจริงนั้น ขึ้นอยู่กับความถูกต้องและความเหมาะสมของสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการทางการเงิน และแผนการดำเนินธุรกิจ และนโยบายการบริหารงานในอนาคต ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปัจจุบัน ดังนั้น หากมีเหตุการณ์ที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกี่ยวกับสภาวะเศรษฐกิจ สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และนโยบายของรัฐบาลที่เปลี่ยนแปลงไป อาจทำให้ประมาณการที่กำหนดขึ้นภายใต้สมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบต่อให้มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ ที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

ด้วยสาเหตุและปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลงและอาจส่งผลกระทบต่อกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ ผู้ประเมิน จึงได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ เพื่อศึกษาถึงผลกระทบโดยปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลง โดยศึกษาและวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ จากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยหลัก ได้แก่ อัตราส่วนคิดลดซึ่งส่งผลต่อการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด และอัตราการเติบโตของกระแสเงินสดภายหลังระยะเวลาประมาณการซึ่งส่งผลต่อการประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินภายหลังระยะเวลาการประมาณการ ซึ่งสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ ตามกรณีต่าง ๆ ได้ดังนี้

การวิเคราะห์ความไวสำหรับมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทุนรวมฯ

อัตราส่วนคิดลด (WACC) เพิ่ม / (ลด)	อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดภายหลังระยะเวลาประมาณการ (Terminal growth rate) เพิ่ม / (ลด)				
	(1.00%)	(0.50%)	0.00%	0.50%	1.00%
6.24%	196,364.71	203,441.08	211,651.80	221,293.42	232,775.67
6.49%	189,492.68	195,916.72	203,330.88	211,983.16	222,211.96
6.74%	183,071.30	188,917.51	195,631.34	203,421.42	212,569.08
6.99%	177,058.07	182,390.68	188,486.38	195,521.59	203,731.63
7.24%	171,415.64	176,290.28	181,838.39	188,209.87	195,602.72

จากการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของการสอบทานและประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ โดยการเปลี่ยนแปลงของ (1) อัตราส่วนคิดลด (WACC) และ (2) อัตราการเติบโตของกระแสเงินสด

ภายหลังระยะเวลาประมาณการ (Terminal growth rate) จะได้มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 171,415.64 – 232,775.67 ล้านบาท โดยมีมูลค่าตามกรณีฐานเท่ากับ 195,631.34 ล้านบาท

ส่วนที่ 3 : สรุปความเห็นของผู้ประเมิน

3.1 สรุปความเห็นของผู้ประเมิน

ผู้ประเมินเห็นว่าการสอบทานและประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ ด้วยวิธีประเมินมูลค่าจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ เนื่องจากเป็นวิธีที่คำนึงผลการดำเนินงานในอดีต และคำนึงถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน และแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจต่อไปในอนาคต โดยมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมฯ ที่คำนวณได้จากวิธีประเมินมูลค่าจากรายได้ มีรายละเอียดดังนี้

ที่	ประเภททรัพย์สิน	มูลค่า (ล้านบาท)
1.	ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนครั้งแรกและลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (IPO)	
1.1	กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคมและโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมประเภท Passive อื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้สำหรับการให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ที่เป็นทรัพย์สินเสาโทรคมนาคมส่วนเพิ่มจำนวน 6,000 เสา (แบ่งเป็นเสาประเภท Ground-based tower และ Roof-top tower จำนวน 4,161 เสา และ 1,839 เสา ตามลำดับ)	28,712.16
1.2	สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่ (slot) บนเสาโทรคมนาคมจำนวน 4,360 เสา (แบ่งเป็นประเภท Ground-based tower Roof-top tower และ In-building coverage จำนวน 4,008 เสา จำนวน 174 เสา และจำนวน 178 เสา ตามลำดับ)	15,792.19
1.3	สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่ (slot) บนเสาโทรคมนาคมจำนวน 1,485 เสา (แบ่งเป็นเสาประเภท Ground-based tower Roof-top tower และ In-building coverage จำนวน 919 เสา 242 เสา และ 324 เสา ตามลำดับ)	5,496.27
1.4	กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสง อุปกรณ์ระบบสื่อสารสัญญาณที่เกี่ยวข้อง และระบบบรอดแบนด์ในพื้นที่ต่างจังหวัด จำนวน 122,974 คอร์กิโลเมตร	17,286.36
1.5	สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิที่เกิดจากการให้เช่าอุปกรณ์สื่อสารสัญญาณจำนวน 9,169 ลิงค์	21,747.71
มูลค่าทรัพย์สินการลงทุนครั้งแรก รวม		89,034.69
2.	ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	
2.1	สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่ (slot) บนเสาโทรคมนาคมและโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมจำนวน 338 เสาจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (แบ่งเป็นประเภท Ground-based tower Roof-top tower และ In-building coverage จำนวน 187 เสา 130 เสา และ 21 เสา ตามลำดับ)	946.84
2.2	สิทธิการเช่าระยะยาว 20 ปี ในระบบใยแก้วนำแสงจำนวน 303,453 คอร์กิโลเมตรจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	11,308.61
มูลค่าทรัพย์สินการลงทุนครั้งแรกและลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวม		12,255.45
3.	ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	
3.1	กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคมจำนวน 350 เสา (แบ่งเป็นเสาประเภท Ground-based tower และ Roof-top tower จำนวน 300 เสา และ 50 เสา ตามลำดับ)	1,157.56
3.2	สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่ (slot) บนเสาโทรคมนาคมจำนวน 149 เสา (แบ่งเป็นเสาประเภท Ground-based tower Roof-top tower และ In-building	443.70

ที่	ประเภททรัพย์สิน	มูลค่า (ล้านบาท)
	coverage จำนวน 92 เสา 48 เสา และ 9 เสา ตามลำดับ)	
3.3	กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสงประเภท Mobile Access ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ (ต่างจังหวัด) จำนวน 62,594 คอร์กิโลเมตร	2,896.65
3.4	กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสงประเภท Core Network ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ และอินเทอร์เน็ต (กทม) จำนวน 117,147 คอร์กิโลเมตร	5,718.11
3.5	การเช่าระยะยาว 30 ปีในระบบใยแก้วนำแสงประเภท FTTx Access จำนวน 80,014 คอร์กิโลเมตร	3,815.78
มูลค่าทรัพย์สินการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 รวม		14,031.80
4.	ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	
4.1	กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคมและโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมประเภท Passive อื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้สำหรับการให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่จำนวน 2,589 เสา (แบ่งเป็นเสาประเภท Ground-based tower และ Roof-top tower จำนวน 2,341 เสา และ 248 เสา ตามลำดับ)	9,121.17
4.2	กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสงประเภท Mobile Access ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ (ต่างจังหวัด) จำนวน 252,006 คอร์กิโลเมตร	10,980.17
4.3	กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสงประเภท Core Network ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ และอินเทอร์เน็ต (กทม) จำนวน 117,871 คอร์กิโลเมตร	5,753.43
4.4	กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสงประเภท FTTx Access ในธุรกิจให้บริการอินเทอร์เน็ต และบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต (ต่างจังหวัด) จำนวน 220,428 คอร์กิโลเมตร	9,812.27
4.5	สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี ในระบบใยแก้วนำแสงประเภท FTTx Access จำนวน 619,986 คอร์กิโลเมตร	28,080.31
มูลค่าทรัพย์สินการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 รวม		63,747.35
5.	ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4	
5.1	กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคมจำนวน 788 เสา (แบ่งเป็นเสาประเภท Ground-based tower และ Roof-top tower จำนวน 749 เสา และ 39 เสา ตามลำดับ)	2,928.24
5.2	กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสงประเภท Mobile Access ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด จำนวน 107,694 คอร์กิโลเมตร	5,006.79
5.3	กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสงประเภท FTTx Access ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ และ ปริมณฑล จำนวน 40,824 และ 37,505 คอร์กิโลเมตร	3,665.13
5.4	กรรมสิทธิ์ในระบบใยแก้วนำแสงประเภท FTTx Access ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด จำนวน 109,704 คอร์กิโลเมตร	4,961.89
รวมมูลค่าทรัพย์สินการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 รวม		16,562.05
รวมมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนฯ รวม		195,631.34

และจากการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของการสอบทานและประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ โดยการเปลี่ยนแปลงของ (1) อัตราส่วนคิดลด (WACC) และ (2) อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดภายหลังระยะเวลาประมาณการ (Terminal growth rate) จะได้มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 171,415.64 – 232,775.67 ล้านบาท โดยมีมูลค่าตามกรณีฐานเท่ากับ 195,631.34 ล้านบาท

ขอแสดงความนับถือ



(นายพิทักษ์ กิตติอัครเสถียร)

กรรมการผู้จัดการ
บริษัท สิลม แอดไวซอรี จำกัด

