

รายงานการประเมินมูลค่ายุติธรรม
ของทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม

ของ



กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล

จัดทำโดย



บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอรี จำกัด

11 กุมภาพันธ์ 2568

คำย่อ

ชื่อเต็ม

DIF หรือ กองทุนฯ	กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล
คณะกรรมการลงทุน	คณะกรรมการลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้ประเมินฯ	บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวซอรี จำกัด หรือ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
กลุ่ม TRUE	บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทที่เกี่ยวข้อง
TRUE	บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
AWC	บริษัท เอเชีย ไวร์เลส คอมมิวนิเคชั่น จำกัด
BKKT	บริษัท บีเอฟเคที (ประเทศไทย) จำกัด
RMV	บริษัท เรียว มูฟ จำกัด
TICC	บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด
TMV	บริษัท ทู มูฟ จำกัด
TUC	บริษัท ทู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด
NT	บริษัท โทรคมนาคมแห่งชาติ จำกัด (มหาชน)
AERO	บริษัท วิทยุการบินแห่งประเทศไทย จำกัด
UIH	บริษัท ยูไนटेด อินฟอร์เมชั่น ไฮเวย์ จำกัด
Tower	เสาโทรคมนาคม
GBT	เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (Ground-based Tower)
RTT	เสาโทรคมนาคมประเภทที่อยู่บนดาดฟ้า (Rooftop Tower)
IBC	เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่ภายในอาคาร (In Building Coverage Tower)
FOC	ใยแก้วนำแสง (Fiber Optic Cable)
Mobile Access UPC	ประเภทยใยแก้วนำแสงที่ใช้ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด
Core BMA	ประเภทยใยแก้วนำแสงหลักที่ใช้ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่และอินเทอร์เน็ตในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
FTTx Access (MB&ITN) BMA	ประเภทยใยแก้วนำแสงซึ่งรองรับระบบ FTTx ที่ใช้ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่และอินเทอร์เน็ตในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
FTTx Access (ITN&BBITN) BMA	ประเภทยใยแก้วนำแสงซึ่งรองรับระบบ FTTx ที่ใช้ในธุรกิจให้บริการอินเทอร์เน็ตและบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ตในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
FTTx Access (ITN&BBITN) UPC	ประเภทยใยแก้วนำแสงซึ่งรองรับระบบ FTTx ที่ใช้ในธุรกิจให้บริการอินเทอร์เน็ตและบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ตในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด

คำย่อ	ชื่อเต็ม
ARSTA	สัญญาโอนขายทรัพย์สินและสิทธิรับรายได้ (Asset and Revenue Sale and Transfer Agreement)
MLA	สัญญาเช่า ดำเนินการ บำรุงรักษา และบริหารจัดการหลัก (Master Lease, Operation, Maintenance and Management Agreement)
MSLA	สัญญาเช่าช่วง ดำเนินการ บำรุงรักษา และบริหารจัดการหลัก (Sub-Lease, Operation, Maintenance and Management Agreement)
MSA	สัญญาบริการหลัก (Master Services Agreement)
HSPA Assets LOA	หนังสือข้อตกลงร่วมกันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม HSPA (Letter of Agreement in relation to HSPA Assets)
Income Approach	วิธีการประเมินมูลค่าจากรายได้
WACC	ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital)
CAPM	Capital Asset Pricing Model
R_f	อัตราดอกเบี้ยปราศจากความเสี่ยง
R_m	อัตราผลตอบแทนตลาด
β	ค่าสัมประสิทธิ์ความแปรปรวน
K_e	ต้นทุนของส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity)
K_d	ต้นทุนทางการเงินของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Cost of Debt)
t	อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล
E	ส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity)
D	ส่วนของหนี้สิน (Debt)

สารบัญ

	หน้า
บทสรุปผู้บริหาร	6
ส่วนที่ 1 ข้อมูลทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม	9
ส่วนที่ 2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	14
2.1 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากทรัพย์สิน	15
2.2 สมมติฐานด้านอัตราคิดลด (Discount Rate).....	55
2.3 การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสด	57
2.4 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	80
2.5 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของผลการดำเนินงาน (Sensitivity Analysis).....	82
ส่วนที่ 3 สรุปความเห็นของผู้ประเมินฯ.....	83

11 กุมภาพันธ์ 2568

เรียน คณะกรรมการลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานคมนาคม ดิจิทัล

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน (“คณะกรรมการลงทุน”) ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล (“DIF” หรือ “กองทุนฯ”) มีความประสงค์ให้ บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวซอรี จำกัด (“ผู้ประเมินฯ”) ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของกองทุนฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ในการนี้ ผู้ประเมินฯ ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง

1. สัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน สัญญาบริการหลัก (รวมถึงส่วนที่มีการแก้ไข) และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน
2. การสัมภาษณ์ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้อง
3. งบการเงินของกองทุนฯ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
4. ข้อมูลอื่นๆ อาทิเช่น สภาวะอุตสาหกรรม และข้อมูลสถิติเกี่ยวกับกองทุนฯ จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) เป็นต้น

นอกจากนี้ การจัดทำรายงานการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินในครั้งนี้ ตั้งอยู่ภายใต้สมมติฐาน ดังนี้

- ข้อมูลและเอกสารทั้งหมด ซึ่งผู้ประเมินฯ ได้รับจากบริษัทจัดการ รวมถึงข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้อง มีความครบถ้วน ถูกต้อง เป็นจริง และความเห็นที่แสดงไว้สามารถเชื่อถือได้และใกล้เคียงกับสภาพความจริง ณ ปัจจุบัน
- ไม่มีเหตุการณ์ใดที่เกิดขึ้น หรือกำลังจะเกิด หรือมีความเป็นไปได้ว่าจะเกิด ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการ สถานะทางการเงิน และทรัพย์สินของกองทุนฯ
- สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน มีความครบถ้วน ถูกต้อง และไม่มีการเปลี่ยนแปลงไปจากฉบับที่ผู้ประเมินฯ ได้รับอย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ประเมินฯ ขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น ด้วยความรอบคอบ ตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินในครั้งนี้ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน รวมถึงข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัทจัดการ และ/หรือจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริง ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้องและ/หรือ ไม่เป็น

จริง และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินฯ ในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ ผู้ประเมินฯ จึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทุนฯ อีกทั้ง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้คณะกรรมการลงทุนของกองทุนฯ ใช้ประกอบการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของกองทุนฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่านั้น

ผู้ประเมินฯ ได้พิจารณาและประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม โดยมีรายละเอียด ดังแสดงในหน้าถัดไป

บทสรุปผู้บริหาร

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด มีความประสงค์ให้ผู้ประเมินฯ ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของกองทุนฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยทรัพย์สินดังกล่าวแบ่งออกเป็น 5 กลุ่มตามการเข้าลงทุน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนครั้งแรก (IPO) ประกอบด้วย
 - 1.1 กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม (“Tower”) จำนวน 6,000 เสา จากบริษัท ทู คอรัปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“TRUE”) ประกอบด้วย
 - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (Ground-based Tower : “GBT”) จำนวน 4,161 เสา
 - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนดาดฟ้า (Rooftop Tower : “RTT”) จำนวน 1,839 เสา
 - 1.2 สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม จำนวน 4,360 เสา จากบริษัท เอเชีย ไวร์เลส คอมมิวนิเคชั่น จำกัด (“AWC”) ประกอบด้วย
 - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (GBT) จำนวน 4,008 เสา
 - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนดาดฟ้า (RTT) จำนวน 174 เสา
 - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่ภายในอาคาร (In Building Coverage Tower : “IBC”) จำนวน 178 เสา
 - 1.3 สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม จำนวน 1,485 เสา จากบริษัท บีเอฟเคที (ประเทศไทย) จำกัด (“BFKT”) ประกอบด้วย
 - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (GBT) จำนวน 919 เสา
 - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนดาดฟ้า (RTT) จำนวน 242 เสา
 - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่ภายในอาคาร (IBC) จำนวน 324 เสา
 - 1.4 กรรมสิทธิ์ในใยแก้วนำแสง (Fiber Optic Cable : “FOC”) และอุปกรณ์ระบบสื่อสารสัญญาณที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งระบบบรอดแบนด์ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด จากบริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“TICC”) ประกอบด้วย
 - FOC ระยะทางประมาณ 5,112 กิโลเมตร หรือประมาณ 122,974 คอร์กิโลเมตร และอุปกรณ์ระบบสื่อสารสัญญาณที่เกี่ยวข้อง
 - ระบบบรอดแบนด์ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัดประเภท Active และ Passive จำนวน 1.2 ล้านพอร์ต ครอบคลุมระยะทางประมาณ 6,114 กิโลเมตร หรือประมาณ 198,085 คอร์กิโลเมตร
 - 1.5 สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิใน FOC พร้อมทั้งอุปกรณ์ระบบสื่อสารสัญญาณ จาก BFKT จำนวน 9,169 ลิงค์ ครอบคลุมระยะทางประมาณ 47,250 กิโลเมตร หรือประมาณ 680,400 คอร์กิโลเมตร
2. ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ประกอบด้วย
 - 2.1 สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม จำนวน 338 เสา จาก AWC ประกอบด้วย
 - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (GBT) จำนวน 187 เสา
 - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนดาดฟ้า (RTT) จำนวน 130 เสา
 - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่ภายในอาคาร (IBC) จำนวน 21 เสา
 - 2.2 สิทธิการเช่าระยะยาวใน FOC เป็นระยะเวลา 20 ปี จาก AWC ซึ่งมีระยะทางประมาณ 7,981 กิโลเมตร หรือประมาณ 303,453 คอร์กิโลเมตร

3. ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ประกอบด้วย
 - 3.1 กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม จำนวน 350 เสา จากบริษัท ทู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด (“TUC”) ประกอบด้วย
 - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (GBT) จำนวน 300 เสา
 - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนดาดฟ้า (RTT) จำนวน 50 เสา
 - 3.2 สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม จำนวน 149 เสา จาก AWC ประกอบด้วย
 - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (GBT) จำนวน 92 เสา
 - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนดาดฟ้า (RTT) จำนวน 48 เสา
 - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่ภายในอาคาร (IBC) จำนวน 9 เสา
 - 3.3 กรรมสิทธิ์ใน FOC ที่ใช้ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด (“Mobile Access UPC”) จาก TUC ซึ่งมีระยะทางประมาณ 1,113 กิโลเมตร หรือประมาณ 62,594 คอร์กิโลเมตร
 - 3.4 กรรมสิทธิ์ใน FOC หลักที่ใช้ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่และอินเทอร์เน็ตในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (“Core BMA”) จากบริษัท ทู มูฟ จำกัด (“TMV”) ซึ่งมีระยะทางประมาณ 542 กิโลเมตร หรือประมาณ 117,147 คอร์กิโลเมตร
 - 3.5 สิทธิการเช่าระยะยาวใน FOC ซึ่งรองรับระบบ FTTx ที่ใช้ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่และอินเทอร์เน็ตในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (“FTTx Access (MB&ITN) BMA”) เป็นระยะเวลา 30 ปี จาก TICC ซึ่งมีระยะทางประมาณ 670 กิโลเมตร หรือประมาณ 80,014 คอร์กิโลเมตร
4. ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ประกอบด้วย
 - 4.1 กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม จำนวน 2,589 เสา จาก TUC ประกอบด้วย
 - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (GBT) จำนวน 2,341 เสา
 - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนดาดฟ้า (RTT) จำนวน 248 เสา
 - 4.2 กรรมสิทธิ์ใน FOC ประเภท Mobile Access UPC จาก TUC ซึ่งมีระยะทางประมาณ 8,017 กิโลเมตร หรือประมาณ 252,006 คอร์กิโลเมตร
 - 4.3 กรรมสิทธิ์ใน FOC ประเภท Core BMA จาก TMV ซึ่งมีระยะทางประมาณ 546 กิโลเมตร หรือประมาณ 117,871 คอร์กิโลเมตร
 - 4.4 กรรมสิทธิ์ใน FOC ซึ่งรองรับระบบ FTTx ที่ใช้ในธุรกิจให้บริการอินเทอร์เน็ตและบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ตในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด (“FTTx Access (ITN&BBITN) UPC”) จาก TMV ซึ่งมีระยะทางประมาณ 5,933 กิโลเมตร หรือประมาณ 220,428 คอร์กิโลเมตร
 - 4.5 สิทธิการเช่าระยะยาวใน FOC ประเภท FTTx Access (MB&ITN) BMA เป็นระยะเวลา 30 ปี จาก TICC ซึ่งมีระยะทางประมาณ 12,872 กิโลเมตร หรือประมาณ 619,986 คอร์กิโลเมตร
5. ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ประกอบด้วย
 - 5.1 กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม จำนวน 788 เสา จาก TUC ประกอบด้วย
 - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (GBT) จำนวน 749 เสา
 - เสาโทรคมนาคมประเภทที่ตั้งอยู่บนดาดฟ้า (RTT) จำนวน 39 เสา

- 5.2 กรรมสิทธิ์ใน FOC ประเภท Mobile Access UPC จาก TUC ซึ่งมีระยะทางประมาณ 1,795 กิโลเมตร หรือประมาณ 107,694 คอริกิโลเมตร
- 5.3 กรรมสิทธิ์ใน FOC ซึ่งรองรับระบบ FTTx ที่ใช้ในธุรกิจให้บริการอินเทอร์เน็ตและบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ตในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (“FTTx Access (ITN&BBITN) BMA”) (ระยะทางประมาณ 315 กิโลเมตร หรือประมาณ 40,823 คอริกิโลเมตร) และประเภท FTTx Access (ITN&BBITN) UPC (ระยะทางประมาณ 617 กิโลเมตร หรือประมาณ 37,505 คอริกิโลเมตร) จากบริษัท เรียล มูฟ จำกัด (“RMV”) คิดเป็นระยะทางรวมประมาณ 932 กิโลเมตร หรือประมาณ 78,328 คอริกิโลเมตร
- 5.4 กรรมสิทธิ์ใน FOC ประเภท FTTx Access (ITN&BBITN) UPC จาก TICC ซึ่งมีระยะทางประมาณ 2,797 กิโลเมตร หรือประมาณ 109,704 คอริกิโลเมตร

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ผู้ประเมินฯ พิจารณามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินด้วยวิธีการประเมินมูลค่าจากรายได้ (“Income Approach”) ที่พิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้จากทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้น โดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตจากทรัพย์สิน อ้างอิงตามสมมติฐานทางการเงินต่างๆ ทั้งนี้ ผู้ประเมินฯ มีความเห็นว่าการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินด้วยวิธีการประเมินมูลค่าจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุด เนื่องจากทรัพย์สินทั้งหมดในครั้งนี้ มีรายได้หลักจากสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิและจากการปล่อยเช่าโดยมีสัญญาปล่อยเช่าให้บริษัท ทู คอรัปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทที่เกี่ยวข้อง (“กลุ่ม TRUE”) เป็นผู้เช่าหลัก รวมถึงยังสามารถปล่อยเช่าพื้นที่ส่วนที่เหลือให้เหลือให้กับผู้เช่ารายอื่นได้อีกด้วย อีกทั้งสมมติฐานทางการเงินต่างๆ เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน สัญญาบริการหลัก (รวมถึงส่วนที่มีการแก้ไข) เอกสารของกองทุนฯ และบริษัทจัดการการสัมมนาผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อมูลสถิติต่างๆ เช่น สภาวะอุตสาหกรรม และข้อมูลสถิติของตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นต้น ทั้งนี้ การประเมินในครั้งนี้ ตั้งอยู่บนสมมติฐานต่างๆ ตามสภาพปัจจุบัน โดยพิจารณาจากสภาวะเศรษฐกิจและข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ขณะทำการศึกษา ดังนั้น หากปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไป อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของผู้ประเมินฯ ที่อาจเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของกองทุนฯ ผู้ประเมินฯ มีความเห็นว่า **มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 182,522.05 ล้านบาท**

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนฯ มีทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม 5 กลุ่มตามการเข้าลงทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. สรุปรายละเอียดของทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนครั้งแรก (IPO)

ลำดับ	ธุรกรรมที่ได้มาซึ่งทรัพย์สิน			ธุรกรรมจัดหาผลประโยชน์ (สัญญาหลัก)	
	ประเภททรัพย์สิน	คู่สัญญา	รายละเอียดทรัพย์สิน	คู่สัญญา	ระยะเวลาเช่า / ระยะเวลารับประกัน
กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม (Tower)					
1	Tower	TRUE	Tower จำนวน 6,000 เสา แบ่งเป็น - GBT จำนวน 4,161 เสา - RTT จำนวน 1,839 เสา	TUC	จนถึงวันที่ 15 กันยายน 2576
สิทธิในการรับประกันรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม (Tower)					
2	Tower	AWC	Tower จำนวน 4,360 เสา แบ่งเป็น - GBT จำนวน 4,008 เสา - RTT จำนวน 174 เสา - IBC จำนวน 178 เสา	AWC	จนถึงวันที่ 3 สิงหาคม 2568 ^{/1}
3	Tower	BFKT	Tower จำนวน 1,485 เสา แบ่งเป็น - GBT จำนวน 919 เสา - RTT จำนวน 242 เสา - IBC จำนวน 324 เสา	BFKT	จนถึงวันที่ 3 สิงหาคม 2568 ^{/1}
กรรมสิทธิ์ในใยแก้วนำแสง (FOC)					
4	FOC และ อุปกรณ์ระบบสื่อสาร สัญญาณที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งระบบรอดแบนด์ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด	TICC	- FOC ระยะทางประมาณ 5,112 กิโลเมตร หรือ 122,974 คอร์ กิโลเมตร และอุปกรณ์ระบบสื่อสาร สัญญาณที่เกี่ยวข้อง - ระบบบรอดแบนด์ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด ประเภท Active และ Passive จำนวน 1.2 ล้านพอร์ต ครอบคลุมระยะทางประมาณ 6,114 กิโลเมตร หรือ 198,085 คอร์ กิโลเมตร	TICC	จนถึงวันที่ 15 กันยายน 2576 ^{/2}

ลำดับ	ธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สิน			ธุรกรรมจัดหาผลประโยชน์ (สัญญาหลัก)	
	ประเภททรัพย์สิน	คู่สัญญา	รายละเอียดทรัพย์สิน	คู่สัญญา	ระยะเวลาเช่า / ระยะเวลาได้รับประโยชน์
สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในโยกเว้นแสง (FOC)					
5	FOC และ อุปกรณ์ระบบสื่อสาร สัญญา	BFKT	FOC จำนวน 9,169 ลิงค์ คิดเป็น ระยะทางประมาณ 47,250 กิโลเมตร หรือ 680,400 คอริกิโลเมตร	BFKT	จนถึงวันที่ 3 สิงหาคม 2568 ^{/1}

หมายเหตุ : /1 เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิ กลุ่ม TRUE จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ จนถึงวันที่ 15 กันยายน 2576 โดยอ้างอิงตามหนังสือข้อตกลงร่วมกันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม HSPA

/2 สัญญาเช่าอุปกรณ์ระบบสื่อสาร สัญญา และระบบบรอดแบนด์ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด ประเภท Active สิ้นสุดตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2564

2. สรุปรายละเอียดของทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ลำดับ	ธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สิน			ธุรกรรมจัดหาผลประโยชน์ (สัญญาหลัก)	
	ประเภททรัพย์สิน	คู่สัญญา	รายละเอียดทรัพย์สิน	คู่สัญญา	ระยะเวลาเช่า / ระยะเวลาได้รับประโยชน์
สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม (Tower)					
1	Tower	AWC	Tower จำนวน 338 เสา แบ่งเป็น - GBT จำนวน 187 เสา - RTT จำนวน 130 เสา - IBC จำนวน 21 เสา	AWC	จนถึงวันที่ 3 สิงหาคม 2568 ^{/1}
สิทธิการเช่าระยะยาวในโยกเว้นแสง (FOC)					
2	FOC	AWC	FOC ระยะทางประมาณ 7,981 กิโลเมตร หรือ 303,453 คอริกิโลเมตร ทั้งนี้ สิทธิการเช่ามีระยะเวลา 20 ปี โดยจะสิ้นสุด ณ วันที่ 4 มีนาคม 2578 และกองทุนฯ มีสิทธิซื้อทรัพย์สิน (Call option) ที่ราคาใช้สิทธิ์ (Exercise Price) 500.00 ล้านบาท	TICC	จนถึงวันที่ 15 กันยายน 2576

หมายเหตุ : /1 เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิ กลุ่ม TRUE จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ จนถึงวันที่ 15 กันยายน 2576 โดยอ้างอิงตามหนังสือข้อตกลงร่วมกันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม HSPA

3. สรุปรายละเอียดของทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ลำดับ	ธุรกรรมที่ได้มาซึ่งทรัพย์สิน			ธุรกรรมจัดหาผลประโยชน์ (สัญญาหลัก)	
	ประเภททรัพย์สิน	คู่สัญญา	รายละเอียดทรัพย์สิน	คู่สัญญา	ระยะเวลาเช่า / ระยะเวลารับประกันประโยชน์
กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม (Tower)					
1	Tower	TUC	Tower จำนวน 350 เสา แบ่งเป็น - GBT จำนวน 300 เสา - RTT จำนวน 50 เสา	TUC	จนถึงวันที่ 15 กันยายน 2576
สิทธิในการรับประกันประโยชน์จากรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม (Tower)					
2	Tower	AWC	Tower จำนวน 149 เสา แบ่งเป็น - GBT จำนวน 92 เสา - RTT จำนวน 48 เสา - IBC จำนวน 9 เสา	AWC	จนถึงวันที่ 3 สิงหาคม 2568 ^{/1}
กรรมสิทธิ์ในใยแก้วนำแสง (FOC)					
3	FOC ประเภท Mobile Access UPC	TUC	FOC ระยะทางประมาณ 1,113 กิโลเมตร หรือ 62,594 คอรั กิโลเมตร	TUC	จนถึงวันที่ 15 กันยายน 2576
4	FOC ประเภท Core BMA	TMV	FOC ระยะทางประมาณ 542 กิโลเมตร หรือ 117,147 คอรั กิโลเมตร	TUC	จนถึงวันที่ 15 กันยายน 2576
สิทธิการเช่าระยะยาวในใยแก้วนำแสง (FOC)					
5	FOC ประเภท FTTx Access (MB&ITN) BMA	TICC	FOC ระยะทางประมาณ 670 กิโลเมตร หรือ 80,014 คอรักิโลเมตร ทั้งนี้ สิทธิการเช่ามีระยะเวลา 30 ปี โดยจะสิ้นสุด ณ วันที่ 23 พฤศจิกายน 2590 และกองทุนฯ มีสิทธิซื้อทรัพย์สิน (Call option) ที่ราคาใช้สิทธิ์ (Exercise Price) 200.00 ล้านบาท	TICC	จนถึงวันที่ 15 กันยายน 2576

หมายเหตุ : /1 เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิในการรับประกันประโยชน์จากรายได้สุทธิ กลุ่ม TRUE จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ จนถึงวันที่ 15 กันยายน 2576 โดยอ้างอิงตามหนังสือข้อตกลงร่วมกันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม HSPA

4. สรุปรายละเอียดของทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

ลำดับ	ธุรกรรมที่ได้มาซึ่งทรัพย์สิน			ธุรกรรมจัดหาผลประโยชน์ (สัญญาหลัก)	
	ประเภททรัพย์สิน	คู่สัญญา	รายละเอียดทรัพย์สิน	คู่สัญญา	ระยะเวลาเช่า / ระยะเวลารับประกันประโยชน์
กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม (Tower)					
1	Tower	TUC	Tower จำนวน 2,589 เสา แบ่งเป็น - GBT จำนวน 2,341 เสา - RTT จำนวน 248 เสา	TUC	จนถึงวันที่ 15 กันยายน 2576
กรรมสิทธิ์ในใยแก้วนำแสง (FOC)					
2	FOC ประเภท Mobile Access UPC	TUC	FOC ระยะทางประมาณ 8,017 กิโลเมตร หรือ 252,006 คอรั กิโลเมตร	TUC	จนถึงวันที่ 15 กันยายน 2576
3	FOC ประเภท Core BMA	TMV	FOC ระยะทางประมาณ 546 กิโลเมตร หรือ 117,871 คอรั กิโลเมตร	TUC	จนถึงวันที่ 15 กันยายน 2576
4	FOC ประเภท FTTx Access (ITN&BBITN) UPC	TMV	FOC ระยะทางประมาณ 5,933 กิโลเมตร หรือ 220,428 คอรั กิโลเมตร	TICC	จนถึงวันที่ 15 กันยายน 2576
สิทธิการเช่าระยะยาวในใยแก้วนำแสง (FOC)					
5	FOC ประเภท FTTx Access (MB&ITN) BMA	TICC	FOC ระยะทางประมาณ 12,872 กิโลเมตร หรือ 619,986 คอรั กิโลเมตร ทั้งนี้ สิทธิการเช่ามี ระยะเวลา 30 ปี โดยจะสิ้นสุด ณ วันที่ 16 พฤษภาคม 2591 และ กองทุนฯ มีสิทธิซื้อทรัพย์สิน (Call option) ที่ราคาใช้สิทธิ์ (Exercise Price) 1,300.00 ล้านบาท	TICC	จนถึงวันที่ 15 กันยายน 2576

5. สรุปรายละเอียดทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

ลำดับ	ธุรกรรมที่ได้มาซึ่งทรัพย์สิน			ธุรกรรมจัดหาผลประโยชน์ (สัญญาหลัก)	
	ประเภททรัพย์สิน	คู่สัญญา	รายละเอียดทรัพย์สิน	คู่สัญญา	ระยะเวลาเช่า / ระยะเวลารับประกันประโยชน์
กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม (Tower)					
1	Tower	TUC	Tower จำนวน 788 เสา แบ่งเป็น - GBT จำนวน 749 เสา - RTT จำนวน 39 เสา	TUC	จนถึงวันที่ 15 กันยายน 2576
กรรมสิทธิ์ในใยแก้วนำแสง (FOC)					
2	FOC ประเภท Mobile Access UPC	TUC	FOC ระยะทางประมาณ 1,795 กิโลเมตร หรือ 107,694 คอร์ กิโลเมตร	TUC	จนถึงวันที่ 15 กันยายน 2576
3	FOC ประเภท FTTx Access (ITN&BBITN) BMA และ FTTx Access (ITN&BBITN) UPC	RMV	FOC ระยะทางประมาณ 932 กิโลเมตร หรือ 78,328 คอร์กิโลเมตร แบ่งเป็น - FOC ประเภท FTTx Access (ITN&BBITN) BMA ระยะทางประมาณ 315 กิโลเมตร หรือ 40,823 คอร์กิโลเมตร - FOC ประเภท FTTx Access (ITN&BBITN) UPC ระยะทางประมาณ 617 กิโลเมตร หรือ 37,505 คอร์กิโลเมตร	TICC	จนถึงวันที่ 15 กันยายน 2576
4	FOC ประเภท FTTx Access (ITN&BBITN) UPC	TICC	FOC ระยะทางประมาณ 2,797 กิโลเมตร หรือ 109,704 คอร์ กิโลเมตร	TICC	จนถึงวันที่ 15 กันยายน 2576

ส่วนที่ 2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมของกองทุนฯ ผู้ประเมินฯ พิจารณามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินด้วยวิธีการประเมินมูลค่าจากรายได้ (“Income Approach”) ที่พิจารณาถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตจากทรัพย์สิน โดยอ้างอิงสมมติฐานทางการเงินต่างๆ ตามสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้อง (รวมถึงส่วนที่มีการแก้ไข) ดังนี้

- สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน (Asset Sale and Transfer Agreement)
- สัญญาเช่าระยะยาว (Long-term Lease Agreement)
- สัญญาโอนขายทรัพย์สินและสิทธิรับรายได้ (Asset and Revenue Sale and Transfer Agreement : “ARSTA”)
- สัญญาเช่า ดำเนินการ บำรุงรักษา และบริหารจัดการหลัก (Master Lease, Operation, Maintenance and Management Agreement : “MLA”)
- สัญญาเช่าช่วง ดำเนินการ บำรุงรักษา และบริหารจัดการหลัก (Sub-Lease, Operation, Maintenance and Management Agreement : “MSLA”)
- สัญญาเช่า (Master Lease Agreement)
- สัญญาบริการหลัก (Master Services Agreement : “MSA”)
- หนังสือข้อตกลงร่วมกันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม HSPA (Letter of Agreement in relation to HSPA Assets : “HSPA Assets LOA”)
- หนังสือข้อตกลงร่วมกัน (Letter of Agreement) หนังสือข้อตกลงกระทำการ (Letter of Understanding) หนังสือสนับสนุน (Letter of Support) และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน

โดยผู้ประเมินฯ คำนวณกระแสเงินสดที่กองทุนฯ จะได้รับจากทรัพย์สิน และคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดด้วยอัตราคิดลด (Discount Rate) ตามต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital : “WACC”) ภายใต้โครงสร้างเงินลงทุนเป้าหมายของกองทุนฯ เพื่อสะท้อนมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ผู้ประเมินฯ จัดทำประมาณการตามสภาพปัจจุบัน โดยพิจารณาสถานะเศรษฐกิจและข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ขณะทำการศึกษา โดยการประมาณการในครั้งนี้อ้างอิงตามสมมติฐานต่างๆ ดังนี้

2.1 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากทรัพย์สิน

2.1.1 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่ กองทุนฯ ลงทุนครั้งแรก (IPO)

1) สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากกรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม จำนวน 6,000 เสา

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม (Tower) จำนวน 6,000 เสา แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้ - Tower ประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (GBT) จำนวน 4,161 เสา - Tower ประเภทที่ตั้งอยู่บนดาดฟ้า (RTT) จำนวน 1,839 เสา
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2577
สมมติฐานรายได้	
1. รายได้จากการให้เช่าแก่ TUC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1 : 1 มกราคม 2568 – 15 กันยายน 2576 โดยอ้างอิงตาม MLA ช่วงที่ 2 : ตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ พิจารณาให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่าออกไป
จำนวน Slots ที่เช่า	GBT จำนวน 10,624 slots และ RTT จำนวน 4,625 slots ตลอดระยะเวลาเช่า โดยอ้างอิงตาม MLA
อัตราค่าเช่า Slot	อัตราค่าเช่าสำหรับปี 2568 แบ่งตามประเภทของเสาโทรคมนาคม ดังนี้ - GBT เท่ากับ 13,218.43 บาท/slot/เดือน - RTT เท่ากับ 12,073.36 บาท/slot/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 2.70 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตาม MLA ทั้งนี้ สำหรับช่วงระยะเวลาดังตั้ง 1 มกราคม 2568 – 15 กันยายน 2576 กองทุนฯ จะได้รับชำระค่าเช่าจาก TUC เป็นเงินรับล่วงหน้า 1 – 2 ปี ตามที่ระบุไว้ใน MLA
2. รายได้จากการให้เช่าแก่บริษัท โทรคมนาคมแห่งชาติ จำกัด (มหาชน) (“NT”)	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1 : 1 มกราคม 2568 – 31 กรกฎาคม 2569 โดยอ้างอิงตามสัญญาเช่า ช่วงที่ 2 : ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2569 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ พิจารณาให้ NT ต่ออายุสัญญาเช่าออกไป
จำนวน Slots ที่เช่า	GBT จำนวน 27 slots ตลอดระยะเวลาเช่า โดยอ้างอิงตามสัญญาเช่าและข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
อัตราค่าเช่า Slot	อัตราค่าเช่าสำหรับปี 2568 เท่ากับ 16,522.92 บาท/slot/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 2.80 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามสัญญาเช่า

สมมติฐาน	รายละเอียด
3. รายได้จากการให้เช่าแก่บริษัท วิทยูการบินแห่งประเทศไทย จำกัด (“AERO”)	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1 : 1 มกราคม 2568 – 30 เมษายน 2570 โดยอ้างอิงตามสัญญาเช่าและข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ช่วงที่ 2 : ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2570 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ พิจารณาให้ AERO ต่ออายุสัญญาเช่าออกไป
จำนวน Slots ที่เช่า	1 slot ตลอดระยะเวลาเช่า โดยอ้างอิงตามสัญญาเช่าและข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
อัตราค่าเช่า Slot	อัตราค่าเช่าสำหรับปี 2568 เท่ากับ 16,839.00 บาท/slot/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 2.80 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามสัญญาเช่า
4. เงินชดเชยให้แก่ TUC สำหรับการให้ NT และ AERO เข้าในอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าเกณฑ์	
อัตราเงินชดเชย	ในกรณีที่ NT และ AERO เข้า Slot ในอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในหนังสือข้อตกลงร่วมกันที่เกี่ยวข้องกับ MFN กองทุนฯ จะต้องชำระส่วนต่างระหว่างอัตราค่าเช่าจริงกับอัตราค่าเช่าตามเกณฑ์ให้แก่ TUC โดยอัตราค่าเช่าตามเกณฑ์สำหรับ GBT ในปี 2568 เท่ากับ 17,624.56 บาท/slot/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าตามเกณฑ์ดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.70 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามหนังสือข้อตกลงร่วมกันที่เกี่ยวข้องกับ MFN
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าเช่าที่ดิน/ค่าเช่าพื้นที่ และภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน (Land Lease Expense and Property Tax)	อัตราค่าเช่าที่ดิน/ค่าเช่าพื้นที่ และภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน สำหรับปี 2568 แบ่งตามประเภทของเสาโทรคมนาคม ดังนี้ - GBT เท่ากับ 7,381.00 บาท/เสา/เดือน - RTT เท่ากับ 23,216.00 บาท/เสา/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.20 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตาม MLA ทั้งนี้สำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 – 15 กันยายน 2576 กองทุนฯ จะชำระค่าเช่าให้แก่ TUC เป็นเงินจ่ายล่วงหน้า 1 – 2 ปี ตามที่ระบุไว้ใน MLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ประกอบด้วย - ค่าประกันภัยความเสี่ยงทรัพย์สิน (Property Damage Insurance) เท่ากับร้อยละ 0.038 ของทุนประกันทรัพย์สิน หรือคิดเป็น 1.32 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ - ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เท่ากับร้อยละ 0.027 ของทุนประกันทรัพย์สิน หรือคิดเป็น 0.41 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ - ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) เท่ากับ 0.59 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการ

สมมติฐาน	รายละเอียด
	เติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน โดยอ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
ค่าย้าย Tower (Relocation Expense)	เท่ากับ 95.44 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุก Tower ที่กองทุนฯ ถือกรรมสิทธิ์ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.70 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตาม MLA และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามจำนวนเสาที่กองทุนฯ ถือกรรมสิทธิ์
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด (Marketing Services Fee)	เท่ากับร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายอื่นเพิ่มเติมนอกเหนือจากกลุ่ม TRUE โดยอ้างอิงตาม MSA
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative Services Fee)	ประกอบด้วย - ค่าใช้จ่ายคงที่เท่ากับ 18.37 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 1.11 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภคย้อนหลัง 10 ปี และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน - ค่าใช้จ่ายผันแปรเท่ากับร้อยละ 0.15 ของรายได้สุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิจากการดำเนินงาน โดยอ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่นๆ	
ประมาณการสำรองค่ารื้อถอน (Decommissioning Reserve)	ประมาณการตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป เนื่องจากกองทุนฯ อาจมีภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ภายหลังจาก MLA ปัจจุบันสิ้นสุดลง โดยกำหนดให้อัตราค่ารื้อถอนสำหรับปี 2576 แบ่งตามประเภทของเสาโทรคมนาคม ดังนี้ - GBT เท่ากับ 6,341.21 บาท/เสา/ปี - RTT เท่ากับ 1,268.24 บาท/เสา/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2577 โดยไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

- 2) สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม จำนวน 4,360 เสา

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม (Tower) จำนวน 4,360 เสา แบ่งออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้

สมมติฐาน	รายละเอียด
	- Tower ประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (GBT) จำนวน 4,008 เสา โดย ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2568 กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 3,616 เสา และสำหรับ 392 เสาที่ขาดความชัดเจนด้านเอกสารสิทธิ์นั้น กองทุนฯ จะได้รับค่าเช่าจาก AWC ต่อไปเป็นระยะเวลา 10 ปี - Tower ประเภทที่ตั้งอยู่บนดาดฟ้า (RTT) จำนวน 174 เสา โดย ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2568 กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด - Tower ประเภทที่ตั้งอยู่ภายในอาคาร (IBC) จำนวน 178 เสา โดย ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2568 กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2579 โดยประกอบด้วย ช่วงที่ 1 : 1 มกราคม 2568 – 3 สิงหาคม 2568 ซึ่งเป็นระยะเวลาที่กองทุนฯ ได้รับรายได้ค่าเช่าตาม ARSTA ช่วงที่ 2 : 4 สิงหาคม 2568 – 31 ธันวาคม 2579 ซึ่งเป็นระยะเวลาที่กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน และผู้ประเมินฯ พิจารณาให้กลุ่ม TRUE เข้าทำสัญญาเช่ากับกองทุนฯ
สมมติฐานรายได้	
1. รายได้จากสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิจาก AWC	
ระยะเวลารับสิทธิ	1 มกราคม 2568 – 3 สิงหาคม 2568 โดยอ้างอิงตาม ARSTA
จำนวนเสาที่ได้รับสิทธิ	4,360 เสา ตลอดระยะเวลารับสิทธิ โดยอ้างอิงตาม ARSTA
อัตราค่าเช่าที่ได้รับจากสิทธิ	อัตราค่าเช่าที่ได้รับจากสิทธิสำหรับปี 2568 เท่ากับ 19,910.00 บาท/เสา/เดือน โดยอ้างอิงตาม ARSTA
2. รายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์แก่กลุ่ม TRUE	
ระยะเวลาเช่า	ตั้งแต่วันที่ 4 สิงหาคม 2568 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ พิจารณาให้กลุ่ม TRUE เข้าทำสัญญาเช่ากับกองทุนฯ ด้วยเงื่อนไขที่ไม่ด้อยกว่า ARSTA ซึ่งอ้างอิงตาม HSPA Assets LOA และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
จำนวน Slots ที่เช่า	2.20 slots/เสาที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ (ประกอบด้วย GBT จำนวน 3,616 เสา RTT จำนวน 174 เสา และ IBC จำนวน 178 เสา) ตลอดระยะเวลาเช่า โดยอ้างอิงตาม HSPA Assets LOA และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
อัตราค่าเช่า Slot	อัตราค่าเช่าสำหรับปี 2568 แบ่งตามประเภทของเสาโทรคมนาคม ดังนี้ - GBT เท่ากับ 13,218.44 บาท/slot/เดือน - RTT เท่ากับ 12,073.36 บาท/slot/เดือน - IBC เท่ากับ 20,503.66 บาท/slot/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 2.70 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตาม MLA ที่กลุ่ม TRUE เข้าทำกับกองทุนฯ ในปัจจุบันและข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ

สมมติฐาน	รายละเอียด
3. รายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนฯ ไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์แก่ AWC	
ระยะเวลาเช่า	4 สิงหาคม 2568 – 3 สิงหาคม 2578 (คิดเป็นระยะเวลา 10 ปี) โดยอ้างอิงตาม ARSTA
จำนวน Slots ที่เช่า	1.00 slots/เสาที่กองทุนฯ ไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ (ประกอบด้วย GBT จำนวน 392 เสา) ตลอดระยะเวลาเช่า โดยอ้างอิงตาม ARSTA
อัตราค่าเช่า Slot	อัตราค่าเช่าสำหรับรอบปีที่ 1 (4 สิงหาคม 2568 – 3 สิงหาคม 2569) เท่ากับ 6,784.00 บาท/slot/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 2.20 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตาม ARSTA
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าเช่าที่ดิน/ค่าเช่าพื้นที่ และ ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน (Land Lease Expense and Property Tax)	กองทุนฯ จะชำระค่าเช่าที่ดิน/ค่าเช่าพื้นที่ และภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน ตั้งแต่วันที่ กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (4 สิงหาคม 2568) เป็นต้นไป โดยจะชำระเฉพาะเสาที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ (ประกอบด้วย GBT จำนวน 3,616 เสา RTT จำนวน 174 เสา และ IBC จำนวน 178 เสา) ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าที่ดิน/ค่าเช่าพื้นที่ และ ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน สำหรับปี 2568 แบ่งตามประเภทของเสาโทรคมนาคม ดังนี้ - GBT เท่ากับ 7,381.00 บาท/เสา/เดือน - RTT เท่ากับ 23,216.00 บาท/เสา/เดือน - IBC เท่ากับ 11,932.00 บาท/เสา/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.20 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตาม MLA ที่กลุ่ม TRUE เข้าทำกับกองทุนฯ ในปัจจุบันและข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ประกอบด้วย - ค่าประกันภัยความเสี่ยงทรัพย์สิน (Property Damage Insurance) ซึ่งกองทุนฯ จะชำระตั้งแต่วันที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (4 สิงหาคม 2568) เป็นต้นไป โดยจะชำระเฉพาะเสาที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ (ประกอบด้วย GBT จำนวน 3,616 เสา RTT จำนวน 174 เสา และ IBC จำนวน 178 เสา) ทั้งนี้ กำหนดให้ค่าประกันภัยดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 0.038 ของทุนประกันทรัพย์สิน หรือคิดเป็น 1.00 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ - ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เท่ากับร้อยละ 0.027 ของทุนประกันทรัพย์สิน หรือคิดเป็น 0.28 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ - ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) เท่ากับ 0.59 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน โดยอ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ

สมมติฐาน	รายละเอียด
ค่าย้าย Tower (Relocation Expense)	เท่ากับ 95.44 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุก Tower ที่กองทุนฯ ถือกรรมสิทธิ์ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.70 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตาม MLA และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามจำนวนเสาที่กองทุนฯ ถือกรรมสิทธิ์
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative Services Fee)	ประกอบด้วย - ค่าใช้จ่ายคงที่เท่ากับ 18.37 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 1.11 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภคย้อนหลัง 10 ปี และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน - ค่าใช้จ่ายผันแปรเท่ากับร้อยละ 0.15 ของรายได้สุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิจากการดำเนินงาน โดยอ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่นๆ	
ประมาณการสำรองค่ารื้อถอน (Decommissioning Reserve)	ประมาณการตั้งแต่วันที่ 4 สิงหาคม 2568 เป็นต้นไป เฉพาะเสาที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ (ประกอบด้วย GBT จำนวน 3,616 เสา RTT จำนวน 174 เสา และ IBC จำนวน 178 เสา) เนื่องจากกองทุนฯ อาจมีภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ภายหลังจาก ARSTA ปัจจุบันสิ้นสุดลง โดยกำหนดให้อัตรารื้อถอนสำหรับปี 2568 แบ่งตามประเภทของเสาโทรคมนาคม ดังนี้ - GBT เท่ากับ 5,412.16 บาท/เสา/ปี - RTT เท่ากับ 1,082.43 บาท/เสา/ปี - IBC เท่ากับ 736.05 บาท/เสา/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2579 โดยไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

3) สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม จำนวน 1,485 เสา

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม (Tower) จำนวน 1,485 เสา แบ่งออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้ - Tower ประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (GBT) จำนวน 919 เสา โดย ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2568 กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 869 เสา และสำหรับ 50 เสาที่ขาด

สมมติฐาน	รายละเอียด
	ความชัดเจนด้านเอกสารสิทธินั้น กองทุนฯ จะได้รับค่าเช่าจาก BFKT ต่อไปเป็นระยะเวลา 10 ปี - Tower ประเภทที่ตั้งอยู่บนดาดฟ้า (RTT) จำนวน 242 เสา โดย ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2568 กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด - Tower ประเภทที่ตั้งอยู่ภายในอาคาร (IBC) จำนวน 324 เสา โดย ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2568 กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2579 โดยประกอบด้วย ช่วงที่ 1 : 1 มกราคม 2568 – 3 สิงหาคม 2568 ซึ่งเป็นระยะเวลาที่กองทุนฯ ได้รับรายได้ค่าเช่าตาม ARSTA ช่วงที่ 2 : 4 สิงหาคม 2568 – 31 ธันวาคม 2579 ซึ่งเป็นระยะเวลาที่กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน และผู้ประเมินฯ พิจารณาให้กลุ่ม TRUE เข้าทำสัญญาเช่ากับกองทุนฯ
สมมติฐานรายได้	
1. รายได้จากสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิจาก BFKT	
ระยะเวลารับสิทธิ	1 มกราคม 2568 – 3 สิงหาคม 2568 โดยอ้างอิงตาม ARSTA
จำนวนเสาที่ได้รับสิทธิ	1,485 เสา ตลอดระยะเวลารับสิทธิ โดยอ้างอิงตาม ARSTA
อัตราค่าเช่าที่ได้รับจากสิทธิ	อัตราค่าเช่าที่ได้รับจากสิทธิสำหรับปี 2568 เท่ากับ 16,179.00 บาท/เสา/เดือน โดยอ้างอิงตาม ARSTA
2. รายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์แก่กลุ่ม TRUE	
ระยะเวลาเช่า	ตั้งแต่วันที่ 4 สิงหาคม 2568 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ พิจารณาให้กลุ่ม TRUE เข้าทำสัญญาเช่ากับกองทุนฯ ด้วยเงื่อนไขที่ไม่ด้อยกว่า ARSTA ซึ่งอ้างอิงตาม HSPA Assets LOA และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
จำนวน Slots ที่เช่า	2.00 slots/เสาที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ (ประกอบด้วย GBT จำนวน 869 เสา RTT จำนวน 242 เสา และ IBC จำนวน 324 เสา) ตลอดระยะเวลาเช่า โดยอ้างอิงตาม HSPA Assets LOA และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
อัตราค่าเช่า Slot	อัตราค่าเช่าสำหรับปี 2568 แบ่งตามประเภทของเสาโทรคมนาคม ดังนี้ - GBT เท่ากับ 13,218.44 บาท/slot/เดือน - RTT เท่ากับ 12,073.36 บาท/slot/เดือน - IBC เท่ากับ 20,503.66 บาท/slot/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 2.70 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตาม MLA ที่กลุ่ม TRUE เข้าทำกับกองทุนฯ ในปีปัจจุบันและข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
3. รายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนฯ ไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์แก่ BFKT	
ระยะเวลาเช่า	4 สิงหาคม 2568 – 3 สิงหาคม 2578 (คิดเป็นระยะเวลา 10 ปี) โดยอ้างอิงตาม ARSTA

สมมติฐาน	รายละเอียด
จำนวน Slots ที่เช่า	1.00 slots/เสาที่กองทุนฯ ไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ (ประกอบด้วย GBT จำนวน 50 เสา) ตลอดระยะเวลาเช่า โดยอ้างอิงตาม ARSTA
อัตราค่าเช่า Slot	อัตราค่าเช่าสำหรับ รอบปีที่ 1 (4 สิงหาคม 2568 – 3 สิงหาคม 2569) เท่ากับ 5,277.00 บาท/slot/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 2.20 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตาม ARSTA
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าเช่าที่ดิน/ค่าเช่าพื้นที่ และ ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน (Land Lease Expense and Property Tax)	กองทุนฯ จะชำระค่าเช่าที่ดิน/ค่าเช่าพื้นที่ และภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน ตั้งแต่วันที่ กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (4 สิงหาคม 2568) เป็นต้นไป โดยจะชำระเฉพาะเสาที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ (ประกอบด้วย GBT จำนวน 869 เสา RTT จำนวน 242 เสา และ IBC จำนวน 324 เสา) ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าที่ดิน/ค่าเช่าพื้นที่ และ ภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน สำหรับปี 2568 แบ่งตามประเภทของเสาโทรคมนาคม ดังนี้ - GBT เท่ากับ 7,381.00 บาท/เสา/เดือน - RTT เท่ากับ 23,216.00 บาท/เสา/เดือน - IBC เท่ากับ 11,932.00 บาท/เสา/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.20 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตาม MLA ที่กลุ่ม TRUE เข้าทำกับกองทุนฯ ในปัจจุบันและข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ประกอบด้วย - ค่าประกันภัยความเสี่ยงทรัพย์สิน (Property Damage Insurance) ซึ่งกองทุนฯ จะชำระตั้งแต่วันที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (4 สิงหาคม 2568) เป็นต้นไป โดยจะชำระเฉพาะเสาที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ (ประกอบด้วย GBT จำนวน 869 เสา RTT จำนวน 242 เสา และ IBC จำนวน 324 เสา) ทั้งนี้ กำหนดให้ค่าประกันภัยดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 0.038 ของทุนประกันทรัพย์สิน หรือคิดเป็น 0.29 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ - ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เท่ากับร้อยละ 0.027 ของทุนประกันทรัพย์สิน หรือคิดเป็น 0.08 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ - ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) เท่ากับ 0.59 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน โดยอ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ

สมมติฐาน	รายละเอียด
ค่าย้าย Tower (Relocation Expense)	เท่ากับ 95.44 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุก Tower ที่กองทุนฯ ถือกรรมสิทธิ์ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.70 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตาม MLA และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามจำนวนเสาที่กองทุนฯ ถือกรรมสิทธิ์
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative Services Fee)	ประกอบด้วย - ค่าใช้จ่ายคงที่เท่ากับ 18.37 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 1.11 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภคย้อนหลัง 10 ปี และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน - ค่าใช้จ่ายผันแปรเท่ากับร้อยละ 0.15 ของรายได้สุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิจากการดำเนินงาน โดยอ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่นๆ	
ค่าใช้จ่ายเพื่อใช้สิทธิซื้อทรัพย์สิน (Call option)	ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2568 กองทุนฯ จะชำระเงินมูลค่า 1.52 ล้านบาท ให้แก่ BFKT เพื่อใช้สิทธิซื้อทรัพย์สิน (Call option) และได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ใน GBT จำนวน 869 เสา RTT จำนวน 242 เสา และ IBC จำนวน 324 เสา โดยอ้างอิงตาม ARSTA ทั้งนี้ ราคาใช้สิทธิ 1.52 ล้านบาท คำนวณโดยการปันส่วนราคาใช้สิทธิรวมจากสัญญาที่เข้าทำกับ BFKT จำนวน 10.00 ล้านบาท ตามรายได้จากสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิที่ได้รับจาก Tower ที่กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 1,435 เสา และ FOC พร้อมทั้งอุปกรณ์ระบบสื่อสารสัญญาณ จำนวน 9,169 ลิงค์ ในปี 2568
ประมาณการสำรองค่ารีดถอน (Decommissioning Reserve)	ประมาณการตั้งแต่วันที่ 4 สิงหาคม 2568 เป็นต้นไป เฉพาะเสาที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ (ประกอบด้วย GBT จำนวน 869 เสา RTT จำนวน 242 เสา และ IBC จำนวน 324 เสา) เนื่องจากกองทุนฯ อาจมีภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ภายหลังจาก ARSTA ปัจจุบันสิ้นสุดลง โดยกำหนดให้อัตราค่ารีดถอนสำหรับปี 2568 แบ่งตามประเภทของเสาโทรคมนาคม ดังนี้ - GBT เท่ากับ 5,412.16 บาท/เสา/ปี - RTT เท่ากับ 1,082.43 บาท/เสา/ปี - IBC เท่ากับ 736.05 บาท/เสา/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2579 โดยไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

- 4) สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากกรรมสิทธิ์ใน FOC จำนวน 122,974 คอริกิโลเมตร และ อุปกรณ์ระบบสื่อสารสัญญาณที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งระบบบรอดแบนด์ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ใน FOC และอุปกรณ์ระบบสื่อสารสัญญาณที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งระบบบรอดแบนด์ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด โดยมีรายละเอียดดังนี้ - FOC ระยะทางประมาณ 5,112 กิโลเมตร หรือประมาณ 122,974 คอริกิโลเมตร - อุปกรณ์ระบบสื่อสารสัญญาณ - ระบบบรอดแบนด์ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัดประเภท Active - ระบบบรอดแบนด์ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัดประเภท Passive ระยะทางประมาณ 6,114 กิโลเมตร หรือประมาณ 198,085 คอริกิโลเมตร ทั้งนี้ สัญญาเช่าอุปกรณ์ระบบสื่อสารสัญญาณ และระบบบรอดแบนด์ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด ประเภท Active สิ้นสุดตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2577
สมมติฐานรายได้	
1. รายได้จากการให้เช่า FOC แก่ TICC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1 : 1 มกราคม 2568 – 15 กันยายน 2576 โดยอ้างอิงตาม MLA ช่วงที่ 2 : ตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ พิจารณาให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่าออกไป
จำนวนระยะทางที่เช่า	จำนวนระยะทางที่เช่า มีรายละเอียดดังนี้ - ปี 2568 : เท่ากับ 86,930 คอริกิโลเมตร - ปี 2569 เป็นต้นไป : เท่ากับ 88,677 คอริกิโลเมตร คิดเป็นอัตราการใช้ (Utilization rate) ประมาณร้อยละ 72.11 โดยอ้างอิงตาม MLA
อัตราค่าเช่า FOC	เท่ากับ 350.00 บาท/คอริกิโลเมตร/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
ส่วนลด	เท่ากับ 15.50 ล้านบาท/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
2. รายได้จากการให้เช่า FOC แก่บริษัท ยูไนเต็ อินฟอร์เมชั่น ไฮเวย์ จำกัด (“UIH”)	
ระยะเวลาเช่า	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป โดยอ้างอิงตามใบเสนอราคาและข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ โดยผู้ประเมินฯ พิจารณาให้ผู้เช่ารายดังกล่าวเช่าทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง
จำนวนระยะทางที่เช่า	เท่ากับ 100 คอริกิโลเมตร คิดเป็นอัตราการใช้ (Utilization rate) ประมาณร้อยละ 0.08 โดยอ้างอิงตามใบเสนอราคาและข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
อัตราค่าเช่า FOC	เท่ากับ 1,140.00 บาท/คอริกิโลเมตร/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตามใบเสนอราคาและข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ

สมมติฐาน	รายละเอียด
3. รายได้จากการให้เช่าระบบบรอดแบนด์ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัดประเภท Passive แก่ TICC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1 : 1 มกราคม 2568 – 15 กันยายน 2576 โดยอ้างอิงตาม MLA ช่วงที่ 2 : ตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ พิจารณาให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่าออกไป
อัตราค่าเช่า	เท่ากับ 914.36 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 1.11 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตาม MLA ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ และอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภคย้อนหลัง 10 ปี
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง (Right of Way Expense)	เท่ากับ 5.69 ล้านบาท/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ประกอบด้วย - ค่าประกันภัยความเสี่ยงทรัพย์สิน (Property Damage Insurance) เท่ากับร้อยละ 0.038 ของทุนประกันทรัพย์สิน หรือคิดเป็น 0.71 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 (สำหรับระบบบรอดแบนด์ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัดประเภท Active) โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ - ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) เท่ากับ 0.59 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน โดยอ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด (Marketing Services Fee)	เท่ากับร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายอื่นเพิ่มเติมนอกเหนือจากกลุ่ม TRUE โดยอ้างอิงตาม MSA
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative Services Fee)	ประกอบด้วย - ค่าใช้จ่ายคงที่เท่ากับ 18.37 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 1.11 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภคย้อนหลัง 10 ปี และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน - ค่าใช้จ่ายผันแปรเท่ากับร้อยละ 0.15 ของรายได้สุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิจากการดำเนินงาน โดยอ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่นๆ	
ประมาณการสำรองค่ารื้อถอน (Decommissioning Reserve)	ประมาณการตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป เนื่องจากกองทุนฯ อาจมีภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ภายหลังจาก MLA ปัจจุบันสิ้นสุดลง โดยกำหนดให้อัตราค่ารื้อถอนสำหรับปี 2576 เท่ากับ 152.19 บาท/กิโลเมตร/ปี (สำหรับ FOC และระบบบรอดแบนด์

สมมติฐาน	รายละเอียด
	ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัดประเภท Passive) โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2577 โดยไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

- 5) สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิใน FOC พร้อมทั้งอุปกรณ์ระบบสื่อสารสัญญาณ จำนวน 9,169 ลิ้งค์

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิใน FOC พร้อมทั้งอุปกรณ์ระบบสื่อสารสัญญาณ จำนวน 9,169 ลิ้งค์ ครอบคลุมระยะทางประมาณ 47,250 กิโลเมตร หรือประมาณ 680,400 คอร์กิโลเมตร โดย ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2568 กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2569 โดยประกอบด้วย ช่วงที่ 1 : 1 มกราคม 2568 – 3 สิงหาคม 2568 ซึ่งเป็นระยะเวลาที่กองทุนฯ ได้รับรายได้ค่าเช่าตาม ARSTA ช่วงที่ 2 : 4 สิงหาคม 2568 – 31 ธันวาคม 2569 ซึ่งเป็นระยะเวลาที่กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน และผู้ประเมินฯ พิจารณาให้กลุ่ม TRUE เข้าทำสัญญาเช่ากับกองทุนฯ
สมมติฐานรายได้	
1. รายได้จากสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิจาก BFKT	
ระยะเวลารับสิทธิ	1 มกราคม 2568 – 3 สิงหาคม 2568 โดยอ้างอิงตาม ARSTA
จำนวนลิ้งค์ที่ได้รับสิทธิ	9,169 ลิ้งค์ ตลอดระยะเวลารับสิทธิ โดยอ้างอิงตาม ARSTA
อัตราค่าเช่าที่ได้รับจากสิทธิ	เท่ากับ 14,100.00 บาท/ลิ้งค์/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม ARSTA
2. รายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์แก่กลุ่ม TRUE	
ระยะเวลาเช่า	ตั้งแต่วันที่ 4 สิงหาคม 2568 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ พิจารณาให้กลุ่ม TRUE เข้าทำสัญญาเช่ากับกองทุนฯ ซึ่งอ้างอิงตาม HSPA Assets LOA และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
จำนวนลิ้งค์ที่เช่า	9,169 ลิ้งค์ ตลอดระยะเวลาเช่า โดยอ้างอิงตาม HSPA Assets LOA และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
อัตราค่าเช่าลิ้งค์	เท่ากับ 14,100.00 บาท/ลิ้งค์/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม ARSTA และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง (Right of Way Expense)	กองทุนฯ จะชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง ตั้งแต่วันที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (4 สิงหาคม 2568) เป็นต้นไป ทั้งนี้ กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับ 7.58 ล้านบาท/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MLA ที่กลุ่ม TRUE เข้าทำกับกองทุนฯ ในปัจจุบันและข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ประกอบด้วย - ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เท่ากับร้อยละ 0.027 ของทุนประกันทรัพย์สิน หรือคิดเป็น 0.12 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ - ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) เท่ากับ 0.59 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน โดยอ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative Services Fee)	ประกอบด้วย - ค่าใช้จ่ายคงที่เท่ากับ 18.37 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 1.11 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภคย้อนหลัง 10 ปี และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน - ค่าใช้จ่ายผันแปรเท่ากับร้อยละ 0.15 ของรายได้สุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิจากการดำเนินงาน โดยอ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่นๆ	
ค่าใช้จ่ายเพื่อใช้สิทธิซื้อทรัพย์สิน (Call option)	ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2568 กองทุนฯ จะชำระเงินมูลค่า 8.48 ล้านบาท ให้แก่ BFKT เพื่อใช้สิทธิซื้อทรัพย์สิน (Call option) และได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ใน FOC พร้อมทั้งอุปกรณ์ระบบสื่อสารสัญญาณ จำนวน 9,169 ลิ้งค์ โดยอ้างอิงตาม ARSTA ทั้งนี้ ราคาใช้สิทธิ 8.48 ล้านบาท คำนวณโดยการปันส่วนราคาใช้สิทธิรวมจากสัญญาที่เข้าทำกับ BFKT จำนวน 10.00 ล้านบาท ตามรายได้จากสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิที่ได้รับจาก Tower ที่กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 1,435 เสา และ FOC พร้อมทั้งอุปกรณ์ระบบสื่อสารสัญญาณ จำนวน 9,169 ลิ้งค์ ในปี 2568
ประมาณการสำรองค่ารื้อถอน (Decommissioning Reserve)	ประมาณการตั้งแต่วันที่ 4 สิงหาคม 2568 เป็นต้นไป เนื่องจากกองทุนฯ อาจมีภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ภายหลังจาก ARSTA ปัจจุบันสิ้นสุดลง โดยกำหนดให้อัตราค่ารื้อถอนสำหรับปี 2568 เท่ากับ 129.89 บาท/กิโลเมตร/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของ

สมมติฐาน	รายละเอียด
	ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2569 โดยไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

2.1.2 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

- 1) สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม จำนวน 338 เสา

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม (Tower) จำนวน 338 เสา แบ่งออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้ - Tower ประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (GBT) จำนวน 187 เสา โดย ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2568 กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด - Tower ประเภทที่ตั้งอยู่บนดาดฟ้า (RTT) จำนวน 130 เสา โดย ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2568 กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด - Tower ประเภทที่ตั้งอยู่ภายในอาคาร (IBC) จำนวน 21 เสา โดย ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2568 กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2569 โดยประกอบด้วย ช่วงที่ 1 : 1 มกราคม 2568 – 3 สิงหาคม 2568 ซึ่งเป็นระยะเวลาที่กองทุนฯ ได้รับรายได้ค่าเช่าตาม ARSTA ช่วงที่ 2 : 4 สิงหาคม 2568 – 31 ธันวาคม 2569 ซึ่งเป็นระยะเวลาที่กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน และผู้ประเมินฯ พิจารณาให้กลุ่ม TRUE เข้าทำสัญญาเช่ากับกองทุนฯ
สมมติฐานรายได้	
1. รายได้จากสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิจาก AWC	
ระยะเวลารับสิทธิ	1 มกราคม 2568 – 3 สิงหาคม 2568 โดยอ้างอิงตาม ARSTA
จำนวนเสาที่ได้รับสิทธิ	338 เสา ตลอดระยะเวลารับสิทธิ โดยอ้างอิงตาม ARSTA
อัตราค่าเช่าที่ได้รับจากสิทธิ	อัตราค่าเช่าที่ได้รับจากสิทธิสำหรับปี 2568 เท่ากับ 19,910.00 บาท/เสา/เดือน โดยอ้างอิงตาม ARSTA
2. รายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์แก่กลุ่ม TRUE	

สมมติฐาน	รายละเอียด
ระยะเวลาเช่า	ตั้งแต่วันที่ 4 สิงหาคม 2568 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ พิจารณาให้กลุ่ม TRUE เข้าทำสัญญาเช่ากับกองทุนฯ ด้วยเงื่อนไขที่ไม่ด้อยกว่า ARSTA ซึ่งอ้างอิงตาม HSPA Assets LOA และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
จำนวน Slots ที่เช่า	2.60 slots/เสาที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ (ประกอบด้วย GBT จำนวน 187 เสา RTT จำนวน 130 เสา และ IBC จำนวน 21 เสา) ตลอดระยะเวลาเช่า โดยอ้างอิงตาม HSPA Assets LOA และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
อัตราค่าเช่า Slot	อัตราค่าเช่าสำหรับปี 2568 แบ่งตามประเภทของเสาโทรคมนาคม ดังนี้ - GBT เท่ากับ 13,218.44 บาท/slot/เดือน - RTT เท่ากับ 12,073.36 บาท/slot/เดือน - IBC เท่ากับ 20,503.66 บาท/slot/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 2.70 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตาม MLA ที่กลุ่ม TRUE เข้าทำกับกองทุนฯ ในปัจจุบันและข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าเช่าที่ดิน/ค่าเช่าพื้นที่ และภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน (Land Lease Expense and Property Tax)	กองทุนฯ จะชำระค่าเช่าที่ดิน/ค่าเช่าพื้นที่ และภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน ตั้งแต่วันที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (4 สิงหาคม 2568) เป็นต้นไป โดยจะชำระเฉพาะเสาที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ (ประกอบด้วย GBT จำนวน 187 เสา RTT จำนวน 130 เสา และ IBC จำนวน 21 เสา) ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าที่ดิน/ค่าเช่าพื้นที่ และภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน สำหรับปี 2568 แบ่งตามประเภทของเสาโทรคมนาคม ดังนี้ - GBT เท่ากับ 7,381.00 บาท/เสา/เดือน - RTT เท่ากับ 23,216.00 บาท/เสา/เดือน - IBC เท่ากับ 11,932.00 บาท/เสา/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.20 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตาม MLA ที่กลุ่ม TRUE เข้าทำกับกองทุนฯ ในปัจจุบันและข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ประกอบด้วย - ค่าประกันภัยความเสี่ยงทรัพย์สิน (Property Damage Insurance) ซึ่งกองทุนฯ จะชำระตั้งแต่วันที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (4 สิงหาคม 2568) เป็นต้นไป โดยจะชำระเฉพาะเสาที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ (ประกอบด้วย GBT จำนวน 187 เสา RTT จำนวน 130 เสา และ IBC จำนวน 21 เสา) ทั้งนี้ กำหนดให้ค่าประกันภัยดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 0.038 ของทุนประกันทรัพย์สินหรือคิดเป็น 0.06 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ

สมมติฐาน	รายละเอียด
	- ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เท่ากับร้อยละ 0.027 ของทุนประกันทรัพย์สิน หรือคิดเป็น 0.02 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ - ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) เท่ากับ 0.59 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน โดยอ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
ค่าย้าย Tower (Relocation Expense)	เท่ากับ 95.44 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุก Tower ที่กองทุนฯ ถือกรรมสิทธิ์ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.70 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตาม MLA และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามจำนวนเสาที่กองทุนฯ ถือกรรมสิทธิ์
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative Services Fee)	ประกอบด้วย - ค่าใช้จ่ายคงที่เท่ากับ 18.37 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 1.11 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภคย้อนหลัง 10 ปี และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน - ค่าใช้จ่ายผันแปรเท่ากับร้อยละ 0.15 ของรายได้สุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิจากการดำเนินงาน โดยอ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่นๆ	
ประมาณการสำรองค่ารีดถอน (Decommissioning Reserve)	ประมาณการตั้งแต่วันที่ 4 สิงหาคม 2568 เป็นต้นไป เฉพาะเสาที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ (ประกอบด้วย GBT จำนวน 187 เสา RTT จำนวน 130 เสา และ IBC จำนวน 21 เสา) เนื่องจากกองทุนฯ อาจมีภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ภายหลังจาก ARSTA ปัจจุบันสิ้นสุดลง โดยกำหนดให้อัตราค่ารีดถอนสำหรับปี 2568 แบ่งตามประเภทของเสาไตรมาสแรก ดังนี้ - GBT เท่ากับ 5,412.16 บาท/เสา/ปี - RTT เท่ากับ 1,082.43 บาท/เสา/ปี - IBC เท่ากับ 736.05 บาท/เสา/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2569 โดยไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

2) สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากสิทธิการเช่าระยะยาวใน FOC จำนวน 303,453 คอริกิโลเมตร

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	สิทธิการเช่าระยะยาวใน FOC เป็นระยะเวลา 20 ปี ระยะทางประมาณ 7,981 กิโลเมตร หรือประมาณ 303,453 คอริกิโลเมตร
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2579
สมมติฐานรายได้	
รายได้จากการให้เช่า/เช่าช่วงแก่ TICC	
ระยะเวลาเช่า/เช่าช่วง	ช่วงที่ 1 : 1 มกราคม 2568 – 15 กันยายน 2576 โดยอ้างอิงตาม MSLA ช่วงที่ 2 : ตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ พิจารณาให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่า/เช่าช่วงออกไป
จำนวนระยะทางที่เช่า/เช่าช่วง	จำนวนระยะทางที่เช่า/เช่าช่วง มีรายละเอียดดังนี้ - ปี 2568 : เท่ากับ 212,343 คอริกิโลเมตร - 1 มกราคม 2569 – 15 กันยายน 2576 : เท่ากับ 213,818 คอริกิโลเมตร - ตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป : เท่ากับ 215,452 คอริกิโลเมตร คิดเป็น อัตราการเช่า (Utilization rate) ประมาณร้อยละ 71.00 โดยอ้างอิงตาม MSLA
อัตราค่าเช่า/เช่าช่วง FOC	เท่ากับ 350.00 บาท/คอริกิโลเมตร/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MSLA
ส่วนลด	เท่ากับ 88.80 ล้านบาท/ปี โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MSLA
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง (Right of Way Expense)	สำหรับปี 2568 เท่ากับ 1.72 ล้านบาท/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตประมาณร้อยละ 3.00 ต่อปี โดยอ้างอิงตาม MSLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ประกอบด้วย ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) เท่ากับ 0.59 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน โดยอ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative Services Fee)	ประกอบด้วย - ค่าใช้จ่ายคงที่เท่ากับ 18.37 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 1.11 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภคย้อนหลัง 10 ปี และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน - ค่าใช้จ่ายผันแปรเท่ากับร้อยละ 0.15 ของรายได้สุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิจากการดำเนินงาน โดยอ้างอิงตาม MSA

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานอื่นๆ	
ค่าใช้จ่ายเพื่อใช้สิทธิซื้อทรัพย์สิน (Call option)	ณ วันที่ 5 มีนาคม 2578 กองทุนฯ จะชำระเงินมูลค่า 500.00 ล้านบาท ให้แก่ AWC เพื่อใช้สิทธิซื้อทรัพย์สิน (Call option) และได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ใน FOC ซึ่งมีระยะทางประมาณ 7,981 กิโลเมตร หรือประมาณ 303,453 คอริกิโลเมตร โดยอ้างอิงตามสัญญาเช่าระยะยาวและข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
ประมาณการสำรองค่ารื้อถอน (Decommissioning Reserve)	ประมาณการตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป เนื่องจากกองทุนฯ อาจมีการค่าใช้จ่ายดังกล่าว ภายหลังจาก MSLA ปัจจุบันสิ้นสุดลง โดยกำหนดให้อัตราค่ารื้อถอนสำหรับปี 2576 เท่ากับ 152.19 บาท/กิโลเมตร/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2579 โดยไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

2.1.3 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

1) สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากกรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม จำนวน 350 เสา

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม (Tower) จำนวน 350 เสา แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้ - Tower ประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (GBT) จำนวน 300 เสา - Tower ประเภทที่ตั้งอยู่บนดาดฟ้า (RTT) จำนวน 50 เสา
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2577
สมมติฐานรายได้	
1. รายได้จากการให้เช่าแก่ TUC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1 : 1 มกราคม 2568 – 15 กันยายน 2576 โดยอ้างอิงตาม MLA ช่วงที่ 2 : ตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ พิจารณาให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่าออกไป
จำนวน Slots ที่เช่า	GBT จำนวน 600 slots และ RTT จำนวน 100 slots ตลอดระยะเวลาเช่า โดยอ้างอิงตาม MLA
อัตราค่าเช่า Slot	อัตราค่าเช่าสำหรับปี 2568 แบ่งตามประเภทของเสาโทรคมนาคม ดังนี้ - GBT เท่ากับ 13,218.43 บาท/slot/เดือน - RTT เท่ากับ 12,073.36 บาท/slot/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 2.70 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตาม MLA

สมมติฐาน	รายละเอียด
2. รายได้จากการให้เช่าแก่ NT	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1 : 1 มกราคม 2568 – 31 กรกฎาคม 2569 โดยอ้างอิงตามสัญญาเช่า ช่วงที่ 2 : ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2569 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ พิจารณาให้ NT ต่ออายุสัญญาเช่าออกไป
จำนวน Slots ที่เช่า	GBT จำนวน 2 slots ตลอดระยะเวลาเช่า โดยอ้างอิงตามสัญญาเช่าและข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
อัตราค่าเช่า Slot	อัตราค่าเช่าสำหรับปี 2568 เท่ากับ 16,522.92 บาท/slot/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 2.80 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามสัญญาเช่า
3. เงินชดเชยให้แก่ TUC สำหรับการให้ NT เช่าในอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าเกณฑ์	
อัตราเงินชดเชย	ในกรณีที่ NT เช่า Slot ในอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในหนังสือข้อตกลงร่วมกันที่เกี่ยวข้องกับ MFN กองทุนฯ จะต้องชำระส่วนต่างระหว่างอัตราค่าเช่าจริงกับอัตราค่าเช่าตามเกณฑ์ให้แก่ TUC โดยอัตราค่าเช่าตามเกณฑ์สำหรับ GBT ในปี 2568 เท่ากับ 17,624.56 บาท/slot/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าตามเกณฑ์ดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.70 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามหนังสือข้อตกลงร่วมกันที่เกี่ยวข้องกับ MFN
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าเช่าที่ดิน/ค่าเช่าพื้นที่ และภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน (Land Lease Expense and Property Tax)	อัตราค่าเช่าที่ดิน/ค่าเช่าพื้นที่ และภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน สำหรับปี 2568 แบ่งตามประเภทของเสาโทรคมนาคม ดังนี้ - GBT เท่ากับ 7,381.00 บาท/เสา/เดือน - RTT เท่ากับ 23,216.00 บาท/เสา/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.20 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ประกอบด้วย - ค่าประกันภัยความเสี่ยงทรัพย์สิน (Property Damage Insurance) เท่ากับร้อยละ 0.038 ของทุนประกันทรัพย์สิน หรือคิดเป็น 0.08 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ - ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เท่ากับร้อยละ 0.027 ของทุนประกันทรัพย์สิน หรือคิดเป็น 0.03 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ - ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) เท่ากับ 0.59 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน โดยอ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ

สมมติฐาน	รายละเอียด
ค่าย้าย Tower (Relocation Expense)	เท่ากับ 95.44 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุก Tower ที่กองทุนฯ ถือกรรมสิทธิ์ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.70 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตาม MLA และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามจำนวนเสาที่กองทุนฯ ถือกรรมสิทธิ์
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด (Marketing Services Fee)	เท่ากับร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายอื่นเพิ่มเติมนอกเหนือจากกลุ่ม TRUE โดยอ้างอิงตาม MSA
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative Services Fee)	ประกอบด้วย - ค่าใช้จ่ายคงที่เท่ากับ 18.37 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 1.11 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภคย้อนหลัง 10 ปี และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน - ค่าใช้จ่ายผันแปรเท่ากับร้อยละ 0.15 ของรายได้สุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิจากการดำเนินงาน โดยอ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่นๆ	
ประมาณการสำรองค่ารื้อถอน (Decommissioning Reserve)	ประมาณการตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป เนื่องจากกองทุนฯ อาจมีภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ภายหลังจาก MLA ปัจจุบันสิ้นสุดลง โดยกำหนดให้อัตราค่ารื้อถอนสำหรับปี 2576 แบ่งตามประเภทของเสาโทรคมนาคม ดังนี้ - GBT เท่ากับ 6,341.21 บาท/เสา/ปี - RTT เท่ากับ 1,268.24 บาท/เสา/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2577 โดยไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

- 2) สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม จำนวน 149 เสา

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม (Tower) จำนวน 149 เสา แบ่งออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้ - Tower ประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (GBT) จำนวน 92 เสา โดย ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2568 กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด - Tower ประเภทที่ตั้งอยู่บนดาดฟ้า (RTT) จำนวน 48 เสา โดย ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2568 กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด

สมมติฐาน	รายละเอียด
	- Tower ประเภทที่ตั้งอยู่ภายในอาคาร (IBC) จำนวน 9 เสา โดย ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2568 กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2569 โดยประกอบด้วย ช่วงที่ 1 : 1 มกราคม 2568 – 3 สิงหาคม 2568 ซึ่งเป็นระยะเวลาที่กองทุนฯ ได้รับรายได้ค่าเช่าตาม ARSTA ช่วงที่ 2 : 4 สิงหาคม 2568 – 31 ธันวาคม 2569 ซึ่งเป็นระยะเวลาที่กองทุนฯ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน และผู้ประเมินฯ พิจารณาให้กลุ่ม TRUE เข้าทำสัญญาเช่ากับกองทุนฯ
สมมติฐานรายได้	
1. รายได้จากสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิจาก AWC	
ระยะเวลาสิทธิ	1 มกราคม 2568 – 3 สิงหาคม 2568 โดยอ้างอิงตาม ARSTA
จำนวนเสาที่ได้รับสิทธิ	149 เสา ตลอดระยะเวลาสิทธิ โดยอ้างอิงตาม ARSTA
อัตราค่าเช่าที่ได้รับจากสิทธิ	อัตราค่าเช่าที่ได้รับจากสิทธิสำหรับปี 2568 เท่ากับ 19,910.00 บาท/เสา/เดือน โดยอ้างอิงตาม ARSTA
2. รายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์แก่กลุ่ม TRUE	
ระยะเวลาเช่า	ตั้งแต่วันที่ 4 สิงหาคม 2568 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ พิจารณาให้กลุ่ม TRUE เข้าทำสัญญาเช่ากับกองทุนฯ ด้วยเงื่อนไขที่ไม่ด้อยกว่า ARSTA ซึ่งอ้างอิงตาม HSPA Assets LOA และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
จำนวน Slots ที่เช่า	2.60 slots/เสาที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ (ประกอบด้วย GBT จำนวน 92 เสา RTT จำนวน 48 เสา และ IBC จำนวน 9 เสา) ตลอดระยะเวลาเช่า โดยอ้างอิงตาม HSPA Assets LOA และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
อัตราค่าเช่า Slot	อัตราค่าเช่าสำหรับปี 2568 แบ่งตามประเภทของเสาโทรคมนาคม ดังนี้ - GBT เท่ากับ 13,218.44 บาท/slot/เดือน - RTT เท่ากับ 12,073.36 บาท/slot/เดือน - IBC เท่ากับ 20,503.66 บาท/slot/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 2.70 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตาม MLA ที่กลุ่ม TRUE เข้าทำกับกองทุนฯ ในปัจจุบันและข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าเช่าที่ดิน/ค่าเช่าพื้นที่ และภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน (Land Lease Expense and Property Tax)	กองทุนฯ จะชำระค่าเช่าที่ดิน/ค่าเช่าพื้นที่ และภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน ตั้งแต่วันที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (4 สิงหาคม 2568) เป็นต้นไป โดยจะชำระเฉพาะเสาที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ (ประกอบด้วย GBT จำนวน 92 เสา RTT จำนวน 48 เสา และ IBC จำนวน 9 เสา) ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าที่ดิน/ค่าเช่าพื้นที่ และภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน สำหรับปี 2568 แบ่งตามประเภทของเสาโทรคมนาคม ดังนี้

สมมติฐาน	รายละเอียด
	- GBT เท่ากับ 7,381.00 บาท/เสา/เดือน - RTT เท่ากับ 23,216.00 บาท/เสา/เดือน - IBC เท่ากับ 11,932.00 บาท/เสา/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.20 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตาม MLA ที่กลุ่ม TRUE เข้าทำกับกองทุนฯ ในปัจจุบันและข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ประกอบด้วย - ค่าประกันภัยความเสี่ยงทรัพย์สิน (Property Damage Insurance) ซึ่งกองทุนฯ จะชำระตั้งแต่วันที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (4 สิงหาคม 2568) เป็นต้นไป โดยจะชำระเฉพาะเสาที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ (ประกอบด้วย GBT จำนวน 92 เสา RTT จำนวน 48 เสา และ IBC จำนวน 9 เสา) ทั้งนี้กำหนดให้ค่าประกันภัยดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 0.038 ของทุนประกันทรัพย์สิน หรือคิดเป็น 0.03 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ - ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เท่ากับร้อยละ 0.027 ของทุนประกันทรัพย์สิน หรือคิดเป็น 0.01 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ - ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) เท่ากับ 0.59 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน โดยอ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
ค่าย้าย Tower (Relocation Expense)	เท่ากับ 95.44 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุก Tower ที่กองทุนฯ ถือกรรมสิทธิ์ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.70 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตาม MLA และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามจำนวนเสาที่กองทุนฯ ถือกรรมสิทธิ์
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative Services Fee)	ประกอบด้วย - ค่าใช้จ่ายคงที่เท่ากับ 18.37 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 1.11 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภคย้อนหลัง 10 ปี และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน - ค่าใช้จ่ายผันแปรเท่ากับร้อยละ 0.15 ของรายได้สุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิจากการดำเนินงาน โดยอ้างอิงตาม MSA

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานอื่นๆ	
ประมาณการสำรองค่ารีดออน (Decommissioning Reserve)	ประมาณการตั้งแต่วันที่ 4 สิงหาคม 2568 เป็นต้นไป เฉพาะเสาที่กองทุนฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ (ประกอบด้วย GBT จำนวน 92 เสา RTT จำนวน 48 เสา และ IBC จำนวน 9 เสา) เนื่องจากกองทุนฯ อาจมีภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ภายหลังจาก ARSTA ปัจจุบันสิ้นสุดลง โดยกำหนดให้อัตราค่ารีดออนสำหรับปี 2568 แบ่งตามประเภทของเสาโทรคมนาคม ดังนี้ - GBT เท่ากับ 5,412.16 บาท/เสา/ปี - RTT เท่ากับ 1,082.43 บาท/เสา/ปี - IBC เท่ากับ 736.05 บาท/เสา/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2569 โดยไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

- 3) สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากกรรมสิทธิ์ใน FOC ประเภท Mobile Access UPC จำนวน 62,594 คอร์กิโลเมตร

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ใน FOC ที่ใช้ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด ระยะทางประมาณ 1,113 กิโลเมตร หรือประมาณ 62,594 คอร์กิโลเมตร
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2577
สมมติฐานรายได้	
รายได้จากการให้เช่าแก่ TUC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1 : 1 มกราคม 2568 – 15 กันยายน 2576 โดยอ้างอิงตาม MLA ช่วงที่ 2 : ตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ พิจารณาให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่าออกไป
จำนวนระยะทางที่เช่า	เท่ากับ 50,075 คอร์กิโลเมตร คิดเป็นอัตราการเช่า (Utilization rate) ประมาณร้อยละ 80.00 โดยอ้างอิงตาม MLA
อัตราค่าเช่า FOC	เท่ากับ 350.00 บาท/คอร์กิโลเมตร/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
ส่วนลด	เท่ากับ 1.02 ล้านบาท/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง (Right of Way Expense)	เท่ากับ 0.18 ล้านบาท/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MLA

สมมติฐาน	รายละเอียด
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ประกอบด้วย ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) เท่ากับ 0.59 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน โดยอ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative Services Fee)	ประกอบด้วย - ค่าใช้จ่ายคงที่เท่ากับ 18.37 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 1.11 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภคย้อนหลัง 10 ปี และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน - ค่าใช้จ่ายผันแปรเท่ากับร้อยละ 0.15 ของรายได้สุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิจากการดำเนินงาน โดยอ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่นๆ	
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม (Decommissioning Reserve)	ประมาณการตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป เนื่องจากกองทุนฯ อาจมีภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ภายหลังจาก MLA ปัจจุบันสิ้นสุดลง โดยกำหนดให้อัตราค่าเสื่อมสำหรับปี 2576 เท่ากับ 152.19 บาท/กิโลเมตร/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2577 โดยไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

- 4) สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากกรรมสิทธิ์ใน FOC ประเภท Core BMA จำนวน 117,147 คอร์กิโลเมตร

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ใน FOC หลักที่ใช้ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่และอินเทอร์เน็ตในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระยะทางประมาณ 542 กิโลเมตร หรือประมาณ 117,147 คอร์กิโลเมตร
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2577
สมมติฐานรายได้	
รายได้จากการให้เช่าแก่ TUC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1 : 1 มกราคม 2568 – 15 กันยายน 2576 โดยอ้างอิงตาม MLA

สมมติฐาน	รายละเอียด
	ช่วงที่ 2 : ตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ พิจารณาให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่าออกไป
จำนวนระยะทางที่เช่า	เท่ากับ 93,717 คอริกิโลเมตร คิดเป็นอัตราการใช้ (Utilization rate) ประมาณร้อยละ 80.00 โดยอ้างอิงตาม MLA
อัตราค่าเช่า FOC	เท่ากับ 350.00 บาท/คอริกิโลเมตร/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
ส่วนลด	เท่ากับ 0.50 ล้านบาท/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง (Right of Way Expense)	เท่ากับ 0.09 ล้านบาท/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ประกอบด้วย ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) เท่ากับ 0.59 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน โดยอ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative Services Fee)	ประกอบด้วย - ค่าใช้จ่ายคงที่เท่ากับ 18.37 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 1.11 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภคย้อนหลัง 10 ปี และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน - ค่าใช้จ่ายผันแปรเท่ากับร้อยละ 0.15 ของรายได้สุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิจากการดำเนินงาน โดยอ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่นๆ	
ประมาณการสำรองค่ารั้งถอน (Decommissioning Reserve)	ประมาณการตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป เนื่องจากกองทุนฯ อาจมีภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ภายหลังจาก MLA ปัจจุบันสิ้นสุดลง โดยกำหนดให้อัตราค่ารั้งถอนสำหรับปี 2576 เท่ากับ 152.19 บาท/กิโลเมตร/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2577 โดยไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

- 5) สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากสิทธิการเช่าระยะยาวใน FOC ประเภท FTTx Access (MB&ITN) BMA จำนวน 80,014 คอร์กิโลเมตร

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	สิทธิการเช่าระยะยาวใน FOC ซึ่งรองรับระบบ FTTx ที่ใช้ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่และอินเทอร์เน็ตในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เป็นระยะเวลา 30 ปี ระยะทางประมาณ 670 กิโลเมตร หรือประมาณ 80,014 คอร์กิโลเมตร
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2591
สมมติฐานรายได้	
รายได้จากการให้เช่า/เช่าช่วงแก่ TICC	
ระยะเวลาเช่า/เช่าช่วง	ช่วงที่ 1 : 1 มกราคม 2568 – 15 กันยายน 2576 โดยอ้างอิงตาม MSLA ช่วงที่ 2 : ตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ พิจารณาให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่า/เช่าช่วงออกไป
จำนวนระยะทางที่เช่า/เช่าช่วง	เท่ากับ 64,011 คอร์กิโลเมตร คิดเป็นอัตราการใช้ (Utilization rate) ประมาณร้อยละ 80.00 โดยอ้างอิงตาม MSLA
อัตราค่าเช่า/เช่าช่วง FOC	เท่ากับ 350.00 บาท/คอร์กิโลเมตร/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MSLA
ส่วนลด	เท่ากับ 7.00 ล้านบาท/ปี โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MSLA
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง (Right of Way Expense)	เท่ากับ 0.11 ล้านบาท/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MSLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ประกอบด้วย ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) เท่ากับ 0.59 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน โดยอ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative Services Fee)	ประกอบด้วย - ค่าใช้จ่ายคงที่เท่ากับ 18.37 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 1.11 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภคย้อนหลัง 10 ปี และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน - ค่าใช้จ่ายผันแปรเท่ากับร้อยละ 0.15 ของรายได้สุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิจากการดำเนินงาน โดยอ้างอิงตาม MSA

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานอื่นๆ	
ค่าใช้จ่ายเพื่อใช้สิทธิซื้อทรัพย์สิน (Call option)	ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน 2590 กองทุนฯ จะชำระเงินมูลค่า 200.00 ล้านบาท ให้แก่ TICC เพื่อใช้สิทธิซื้อทรัพย์สิน (Call option) และได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ใน FOC ประเภท FTTx Access (MB&ITN) BMA ซึ่งมีระยะทางประมาณ 670 กิโลเมตร หรือประมาณ 80,014 คอร์กิโลเมตร โดยอ้างอิงตามสัญญาเช่าระยะยาวและข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
ประมาณการสำรองค่ารัถถอน (Decommissioning Reserve)	ประมาณการตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป เนื่องจากกองทุนฯ อาจมีการค่าใช้จ่ายดังกล่าว ภายหลังจาก MSLA ปัจจุบันสิ้นสุดลง โดยกำหนดให้อัตราค่ารัถถอนสำหรับปี 2576 เท่ากับ 152.19 บาท/กิโลเมตร/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2591 โดยไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

2.1.4 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

1) สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากกรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม จำนวน 2,589 เสา

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม (Tower) จำนวน 2,589 เสา แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้ - Tower ประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (GBT) จำนวน 2,341 เสา - Tower ประเภทที่ตั้งอยู่บนดาดฟ้า (RTT) จำนวน 248 เสา
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2577
สมมติฐานรายได้	
1. รายได้จากการให้เช่าแก่ TUC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1 : 1 มกราคม 2568 – 15 กันยายน 2576 โดยอ้างอิงตาม MLA ช่วงที่ 2 : ตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ พิจารณาให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่าออกไป
จำนวน Slots ที่เช่า	GBT จำนวน 4,682 slots และ RTT จำนวน 496 slots ตลอดระยะเวลาเช่า โดยอ้างอิงตาม MLA
อัตราค่าเช่า Slot	อัตราค่าเช่าสำหรับปี 2568 แบ่งตามประเภทของเสาโทรคมนาคม ดังนี้ - GBT เท่ากับ 13,218.43 บาท/slot/เดือน

สมมติฐาน	รายละเอียด
	- RTT เท่ากับ 12,073.36 บาท/slot/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 2.70 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
2. รายได้จากการให้เช่าแก่ NT	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1 : 1 มกราคม 2568 – 31 กรกฎาคม 2569 โดยอ้างอิงตามสัญญาเช่า ช่วงที่ 2 : ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2569 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ พิจารณาให้ NT ต่ออายุสัญญาเช่าออกไป
จำนวน Slots ที่เช่า	GBT จำนวน 10 slots ตลอดระยะเวลาเช่า โดยอ้างอิงตามสัญญาเช่าและข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
อัตราค่าเช่า Slot	อัตราค่าเช่าสำหรับปี 2568 เท่ากับ 16,522.92 บาท/slot/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 2.80 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามสัญญาเช่า
3. เงินชดเชยให้แก่ TUC สำหรับการให้ NT เช่าในอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าเกณฑ์	
อัตราเงินชดเชย	ในกรณีที่ NT เช่า Slot ในอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในหนังสือข้อตกลงร่วมกันที่เกี่ยวข้องกับ MFN กองทุนฯ จะต้องชำระส่วนต่างระหว่างอัตราค่าเช่าจริงกับอัตราค่าเช่าตามเกณฑ์ให้แก่ TUC โดยอัตราค่าเช่าตามเกณฑ์สำหรับ GBT ในปี 2568 เท่ากับ 17,624.56 บาท/slot/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าตามเกณฑ์ดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.70 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามหนังสือข้อตกลงร่วมกันที่เกี่ยวข้องกับ MFN
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าเช่าที่ดิน/ค่าเช่าพื้นที่ และภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน (Land Lease Expense and Property Tax)	อัตราค่าเช่าที่ดิน/ค่าเช่าพื้นที่ และภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน สำหรับปี 2568 แบ่งตามประเภทของเสาโทรคมนาคม ดังนี้ - GBT เท่ากับ 7,381.00 บาท/เสา/เดือน - RTT เท่ากับ 23,216.00 บาท/เสา/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.20 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ประกอบด้วย - ค่าประกันภัยความเสี่ยงทรัพย์สิน (Property Damage Insurance) เท่ากับร้อยละ 0.038 ของทุนประกันทรัพย์สิน หรือคิดเป็น 0.65 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ - ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เท่ากับร้อยละ 0.027 ของทุนประกันทรัพย์สิน หรือคิดเป็น 0.21 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ - ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) เท่ากับ 0.59 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการ

สมมติฐาน	รายละเอียด
	เติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน โดยอ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
ค่าย้าย Tower (Relocation Expense)	เท่ากับ 95.44 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุก Tower ที่กองทุนฯ ถือกรรมสิทธิ์ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.70 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตาม MLA และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามจำนวนเสาที่กองทุนฯ ถือกรรมสิทธิ์
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด (Marketing Services Fee)	เท่ากับร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายอื่นเพิ่มเติมนอกเหนือจากกลุ่ม TRUE โดยอ้างอิงตาม MSA
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative Services Fee)	ประกอบด้วย - ค่าใช้จ่ายคงที่เท่ากับ 18.37 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 1.11 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภคย้อนหลัง 10 ปี และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน - ค่าใช้จ่ายผันแปรเท่ากับร้อยละ 0.15 ของรายได้สุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิจากการดำเนินงาน โดยอ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่นๆ	
ประมาณการสำรองค่ารื้อถอน (Decommissioning Reserve)	ประมาณการตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป เนื่องจากกองทุนฯ อาจมีภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ภายหลังจาก MLA ปัจจุบันสิ้นสุดลง โดยกำหนดให้อัตราค่ารื้อถอนสำหรับปี 2576 แบ่งตามประเภทของเสาโทรคมนาคม ดังนี้ - GBT เท่ากับ 6,341.21 บาท/เสา/ปี - RTT เท่ากับ 1,268.24 บาท/เสา/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2577 โดยไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

- 2) สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากกรรมสิทธิ์ใน FOC ประเภท Mobile Access UPC จำนวน 252,006 คอร์กิโลเมตร

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ใน FOC ที่ใช้ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด ระยะทางประมาณ 8,017 กิโลเมตร หรือประมาณ 252,006 คอร์กิโลเมตร
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2577

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานรายได้	
รายได้จากการให้เช่าแก่ TUC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1 : 1 มกราคม 2568 – 15 กันยายน 2576 โดยอ้างอิงตาม MLA ช่วงที่ 2 : ตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ พิจารณาให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่าออกไป
จำนวนระยะทางที่เช่า	เท่ากับ 201,605 คอริกิโลเมตร คิดเป็นอัตราการใช้ (Utilization rate) ประมาณร้อยละ 80.00 โดยอ้างอิงตาม MLA
อัตราค่าเช่า FOC	เท่ากับ 350.00 บาท/คอริกิโลเมตร/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
ส่วนลด	เท่ากับ 7.37 ล้านบาท/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง (Right of Way Expense)	เท่ากับ 1.29 ล้านบาท/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ประกอบด้วย ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) เท่ากับ 0.59 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน โดยอ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative Services Fee)	ประกอบด้วย - ค่าใช้จ่ายคงที่เท่ากับ 18.37 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 1.11 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภคย้อนหลัง 10 ปี และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน - ค่าใช้จ่ายผันแปรเท่ากับร้อยละ 0.15 ของรายได้สุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิจากการดำเนินงาน โดยอ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่นๆ	
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม (Decommissioning Reserve)	ประมาณการตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป เนื่องจากกองทุนฯ อาจมีภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ภายหลังจาก MLA ปัจจุบันสิ้นสุดลง โดยกำหนดให้อัตราค่าเสื่อมสำหรับปี 2576 เท่ากับ 152.19 บาท/กิโลเมตร/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2577 โดยไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

- 3) สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากกรรมสิทธิ์ใน FOC ประเภท Core BMA จำนวน 117,871 คอริกิโลเมตร

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ใน FOC หลักที่ใช้ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่และอินเทอร์เน็ตในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระยะทางประมาณ 546 กิโลเมตร หรือประมาณ 117,871 คอริกิโลเมตร
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2577
สมมติฐานรายได้	
รายได้จากการให้เช่าแก่ TUC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1 : 1 มกราคม 2568 – 15 กันยายน 2576 โดยอ้างอิงตาม MLA ช่วงที่ 2 : ตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ พิจารณาให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่าออกไป
จำนวนระยะทางที่เช่า	เท่ากับ 94,297 คอริกิโลเมตร คิดเป็นอัตราการใช้ (Utilization rate) ประมาณร้อยละ 80.00 โดยอ้างอิงตาม MLA
อัตราค่าเช่า FOC	เท่ากับ 350.00 บาท/คอริกิโลเมตร/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
ส่วนลด	เท่ากับ 0.50 ล้านบาท/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง (Right of Way Expense)	เท่ากับ 0.09 ล้านบาท/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ประกอบด้วย ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) เท่ากับ 0.59 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน โดยอ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative Services Fee)	ประกอบด้วย - ค่าใช้จ่ายคงที่เท่ากับ 18.37 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 1.11 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภคย้อนหลัง 10 ปี และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน - ค่าใช้จ่ายผันแปรเท่ากับร้อยละ 0.15 ของรายได้สุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิจากการดำเนินงาน โดยอ้างอิงตาม MSA

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานอื่นๆ	
ประมาณการสำรองค่ารั้งถอน (Decommissioning Reserve)	ประมาณการตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป เนื่องจากกองทุนฯ อาจมีภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ภายหลังจาก MLA ปัจจุบันสิ้นสุดลง โดยกำหนดให้อัตราค่ารั้งถอนสำหรับปี 2576 เท่ากับ 152.19 บาท/กิโลเมตร/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2577 โดยไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

- 4) สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากกรรมสิทธิ์ใน FOC ประเภท FTTx Access (ITN&BBITN) UPC จำนวน 220,428 คอร์กิโลเมตร

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ใน FOC ซึ่งรองรับระบบ FTTx ที่ใช้ในธุรกิจให้บริการอินเทอร์เน็ตและบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ตในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด ระยะทางประมาณ 5,933 กิโลเมตร หรือประมาณ 220,428 คอร์กิโลเมตร
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2577
สมมติฐานรายได้	
รายได้จากการให้เช่าแก่ TICC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1 : 1 มกราคม 2568 – 15 กันยายน 2576 โดยอ้างอิงตาม MLA ช่วงที่ 2 : ตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ พิจารณาให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่าออกไป
จำนวนระยะทางที่เช่า	เท่ากับ 176,342 คอร์กิโลเมตร คิดเป็นอัตราการเช่า (Utilization rate) ประมาณร้อยละ 80.00 โดยอ้างอิงตาม MLA
อัตราค่าเช่า FOC	เท่ากับ 350.00 บาท/คอร์กิโลเมตร/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
ส่วนลด	เท่ากับ 5.45 ล้านบาท/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง (Right of Way Expense)	เท่ากับ 0.95 ล้านบาท/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ประกอบด้วย ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) เท่ากับ 0.59 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และบันทึกส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน โดยอ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ

สมมติฐาน	รายละเอียด
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative Services Fee)	ประกอบด้วย - ค่าใช้จ่ายคงที่เท่ากับ 18.37 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 1.11 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภคย้อนหลัง 10 ปี และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน - ค่าใช้จ่ายผันแปรเท่ากับร้อยละ 0.15 ของรายได้สุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิจากการดำเนินงาน โดยอ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่นๆ	
ประมาณการสำรองค่ารีดถอน (Decommissioning Reserve)	ประมาณการตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป เนื่องจากกองทุนฯ อาจมีภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ภายหลังจาก MLA ปัจจุบันสิ้นสุดลง โดยกำหนดให้อัตราค่ารีดถอนสำหรับปี 2576 เท่ากับ 152.19 บาท/กิโลเมตร/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2577 โดยไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

- 5) สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากสิทธิการเช่าระยะยาวใน FOC ประเภท FTTx Access (MB&ITN) BMA จำนวน 619,986 คอร์ริกิโลเมตร

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	สิทธิการเช่าระยะยาวใน FOC ซึ่งรองรับระบบ FTTx ที่ใช้ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่และอินเทอร์เน็ตในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เป็นระยะเวลา 30 ปี ระยะทางประมาณ 12,872 กิโลเมตร หรือประมาณ 619,986 คอร์ริกิโลเมตร
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2592
สมมติฐานรายได้	
รายได้จากการให้เช่า/เช่าช่วงแก่ TICC	
ระยะเวลาเช่า/เช่าช่วง	ช่วงที่ 1 : 1 มกราคม 2568 – 15 กันยายน 2576 โดยอ้างอิงตาม MSLA ช่วงที่ 2 : ตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ พิจารณาให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่า/เช่าช่วงออกไป
จำนวนระยะทางที่เช่า/เช่าช่วง	เท่ากับ 495,989 คอร์ริกิโลเมตร คิดเป็นอัตราการเช่า (Utilization rate) ประมาณร้อยละ 80.00 โดยอ้างอิงตาม MSLA
อัตราค่าเช่า/เช่าช่วง FOC	เท่ากับ 350.00 บาท/คอร์ริกิโลเมตร/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MSLA

สมมติฐาน	รายละเอียด
ส่วนลด	เท่ากับ 142.00 ล้านบาท/ปี โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MSLA
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง (Right of Way Expense)	เท่ากับ 2.06 ล้านบาท/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MSLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ประกอบด้วย ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) เท่ากับ 0.59 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน โดยอ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative Services Fee)	ประกอบด้วย - ค่าใช้จ่ายคงที่เท่ากับ 18.37 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 1.11 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภคย้อนหลัง 10 ปี และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน - ค่าใช้จ่ายผันแปรเท่ากับร้อยละ 0.15 ของรายได้สุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิจากการดำเนินงาน โดยอ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่นๆ	
ค่าใช้จ่ายเพื่อใช้สิทธิซื้อทรัพย์สิน (Call option)	ณ วันที่ 17 พฤษภาคม 2591 กองทุนฯ จะชำระเงินมูลค่า 1,300.00 ล้านบาท ให้แก่ TICC เพื่อใช้สิทธิซื้อทรัพย์สิน (Call option) และได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ใน FOC ประเภท FTTx Access (MB&ITN) BMA ซึ่งมีระยะทางประมาณ 12,872 กิโลเมตร หรือประมาณ 619,986 คอรัลไมล์ โดยอ้างอิงตามสัญญาเช่าระยะยาวและข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม (Decommissioning Reserve)	ประมาณการตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป เนื่องจากกองทุนฯ อาจมีภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ภายหลังจาก MSLA ปัจจุบันสิ้นสุดลง โดยกำหนดให้อัตราค่าเสื่อมสำหรับปี 2576 เท่ากับ 152.19 บาท/กิโลเมตร/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2592 โดยไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

2.1.5 สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

1) สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากกรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม จำนวน 788 เสา

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม (Tower) จำนวน 788 เสา แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้ - Tower ประเภทที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน (GBT) จำนวน 749 เสา - Tower ประเภทที่ตั้งอยู่บนดาดฟ้า (RTT) จำนวน 39 เสา
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2577
สมมติฐานรายได้	
รายได้จากการให้เช่าแก่ TUC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1 : 1 มกราคม 2568 – 15 กันยายน 2576 โดยอ้างอิงตาม MLA ช่วงที่ 2 : ตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ พิจารณาให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่าออกไป
จำนวน Slots ที่เช่า	GBT จำนวน 1,498 slots และ RTT จำนวน 78 slots ตลอดระยะเวลาเช่า โดยอ้างอิงตาม MLA
อัตราค่าเช่า Slot	อัตราค่าเช่าสำหรับปี 2568 แบ่งตามประเภทของเสาโทรคมนาคม ดังนี้ - GBT เท่ากับ 13,218.44 บาท/slot/เดือน - RTT เท่ากับ 12,073.36 บาท/slot/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 2.70 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าเช่าที่ดิน/ค่าเช่าพื้นที่ และภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน (Land Lease Expense and Property Tax)	อัตราค่าเช่าที่ดิน/ค่าเช่าพื้นที่ และภาษีที่ดินและภาษีโรงเรือน สำหรับปี 2568 แบ่งตามประเภทของเสาโทรคมนาคม ดังนี้ - GBT เท่ากับ 7,381.00 บาท/เสา/เดือน - RTT เท่ากับ 23,216.00 บาท/เสา/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.20 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ประกอบด้วย - ค่าประกันภัยความเสี่ยงทรัพย์สิน (Property Damage Insurance) เท่ากับร้อยละ 0.038 ของทุนประกันทรัพย์สิน หรือคิดเป็น 0.20 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ - ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เท่ากับร้อยละ 0.027 ของทุนประกันทรัพย์สิน หรือคิดเป็น 0.06 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ

สมมติฐาน	รายละเอียด
	ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) เท่ากับ 0.59 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน โดยอ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
ค่าย้าย Tower (Relocation Expense)	เท่ากับ 95.44 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุก Tower ที่กองทุนฯ ถือกรรมสิทธิ์ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.70 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตาม MLA และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามจำนวนเสาที่กองทุนฯ ถือกรรมสิทธิ์
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative Services Fee)	ประกอบด้วย - ค่าใช้จ่ายคงที่เท่ากับ 18.37 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 1.11 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภคย้อนหลัง 10 ปี และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน - ค่าใช้จ่ายผันแปรเท่ากับร้อยละ 0.15 ของรายได้สุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิจากการดำเนินงาน โดยอ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่นๆ	
ประมาณการสำรองค่ารีไถถอน (Decommissioning Reserve)	ประมาณการตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป เนื่องจากกองทุนฯ อาจมีภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ภายหลังจาก MLA ปัจจุบันสิ้นสุดลง โดยกำหนดให้อัตราค่ารีไถถอนสำหรับปี 2576 แบ่งตามประเภทของเสาโทรคมนาคม ดังนี้ - GBT เท่ากับ 6,341.21 บาท/เสา/ปี - RTT เท่ากับ 1,268.24 บาท/เสา/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2577 โดยไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

- 2) สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากกรรมสิทธิ์ใน FOC ประเภท Mobile Access UPC จำนวน 107,694 คอร์กิโลเมตร

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ใน FOC ที่ใช้ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด ระยะทางประมาณ 1,795 กิโลเมตร หรือประมาณ 107,694 คอร์กิโลเมตร
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2577

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานรายได้	
รายได้จากการให้เช่าแก่ TUC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1 : 1 มกราคม 2568 – 15 กันยายน 2576 โดยอ้างอิงตาม MLA ช่วงที่ 2 : ตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ พิจารณาให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่าออกไป
จำนวนระยะทางที่เช่า	เท่ากับ 86,155 คอริกิโลเมตร คิดเป็นอัตราการใช้ (Utilization rate) ประมาณร้อยละ 80.00 โดยอ้างอิงตาม MLA
อัตราค่าเช่า FOC	เท่ากับ 350.00 บาท/คอริกิโลเมตร/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
ส่วนลด	เท่ากับ 1.65 ล้านบาท/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง (Right of Way Expense)	เท่ากับ 0.29 ล้านบาท/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ประกอบด้วย ค่าประกันภัยความรับผิดต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) เท่ากับ 0.59 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน โดยอ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative Services Fee)	ประกอบด้วย - ค่าใช้จ่ายคงที่เท่ากับ 18.37 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 1.11 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภคย้อนหลัง 10 ปี และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน - ค่าใช้จ่ายผันแปรเท่ากับร้อยละ 0.15 ของรายได้สุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิจากการดำเนินงาน โดยอ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่นๆ	
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม (Decommissioning Reserve)	ประมาณการตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป เนื่องจากกองทุนฯ อาจมีภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ภายหลังจาก MLA ปัจจุบันสิ้นสุดลง โดยกำหนดให้อัตราค่าเสื่อมสำหรับปี 2576 เท่ากับ 152.19 บาท/กิโลเมตร/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2577 โดยไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

- 3) สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากกรรมสิทธิ์ใน FOC ประเภท FTTx Access (ITN&BBITN) BMA จำนวน 40,823 คอร์กิโลเมตร และ FOC ประเภท FTTx Access (ITN&BBITN) UPC จำนวน 37,505 คอร์กิโลเมตร คิดเป็นระยะทางรวมทั้งสิ้น 78,328 คอร์กิโลเมตร

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ใน FOC ซึ่งรองรับระบบ FTTx ที่ใช้ในธุรกิจให้บริการอินเทอร์เน็ตและบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ตในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (ระยะทางประมาณ 315 กิโลเมตร หรือประมาณ 40,823 คอร์กิโลเมตร) และ FOC ซึ่งรองรับระบบ FTTx ที่ใช้ในธุรกิจให้บริการอินเทอร์เน็ตและบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ตในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด (ระยะทางประมาณ 617 กิโลเมตร หรือประมาณ 37,505 คอร์กิโลเมตร) คิดเป็นระยะทางรวมประมาณ 932 กิโลเมตร หรือประมาณ 78,328 คอร์กิโลเมตร
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2577
สมมติฐานรายได้	
1. รายได้จากการให้เช่า FOC ประเภท FTTx Access (ITN&BBITN) BMA แก่ TICC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1 : 1 มกราคม 2568 – 15 กันยายน 2576 โดยอ้างอิงตาม MLA ช่วงที่ 2 : ตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ พิจารณาให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่าออกไป
จำนวนระยะทางที่เช่า	เท่ากับ 32,658 คอร์กิโลเมตร คิดเป็นอัตราการใช้ (Utilization rate) ประมาณร้อยละ 80.00 โดยอ้างอิงตาม MLA
อัตราค่าเช่า FOC	เท่ากับ 350.00 บาท/คอร์กิโลเมตร/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
ส่วนลด	เท่ากับ 0.29 ล้านบาท/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
2. รายได้จากการให้เช่า FOC ประเภท FTTx Access (ITN&BBITN) UPC แก่ TICC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1 : 1 มกราคม 2568 – 15 กันยายน 2576 โดยอ้างอิงตาม MLA ช่วงที่ 2 : ตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ พิจารณาให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่าออกไป
จำนวนระยะทางที่เช่า	เท่ากับ 30,004 คอร์กิโลเมตร คิดเป็นอัตราการใช้ (Utilization rate) ประมาณร้อยละ 80.00 โดยอ้างอิงตาม MLA
อัตราค่าเช่า FOC	เท่ากับ 350.00 บาท/คอร์กิโลเมตร/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
ส่วนลด	เท่ากับ 0.80 ล้านบาท/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง (Right of Way Expense)	เท่ากับ 0.19 ล้านบาท/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ประกอบด้วย ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) เท่ากับ 0.59 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการ

สมมติฐาน	รายละเอียด
	เติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน โดยอ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative Services Fee)	ประกอบด้วย - ค่าใช้จ่ายคงที่เท่ากับ 18.37 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 1.11 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภคย้อนหลัง 10 ปี และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน - ค่าใช้จ่ายผันแปรเท่ากับร้อยละ 0.15 ของรายได้สุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิจากการดำเนินงาน โดยอ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่นๆ	
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม (Decommissioning Reserve)	ประมาณการตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป เนื่องจากกองทุนฯ อาจมีภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ภายหลังจาก MLA ปัจจุบันสิ้นสุดลง โดยกำหนดให้อัตราค่าเสื่อมสำหรับปี 2576 เท่ากับ 152.19 บาท/กิโลเมตร/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2577 โดยไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

- 4) สมมติฐานสำหรับการประมาณการกระแสเงินสดที่ได้รับจากกรรมสิทธิ์ใน FOC ประเภท FTTx Access (ITN&BBITN) UPC จำนวน 109,704 คอร์กิโลเมตร

สมมติฐาน	รายละเอียด
สมมติฐานหลัก	
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ใน FOC ซึ่งรองรับระบบ FTTx ที่ใช้ในธุรกิจให้บริการอินเทอร์เน็ตและบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ตในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด ระยะทางประมาณ 2,797 กิโลเมตร หรือประมาณ 109,704 คอร์กิโลเมตร
ระยะเวลาประมาณการ	1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2577
สมมติฐานรายได้	
รายได้จากการให้เช่าแก่ TICC	
ระยะเวลาเช่า	ช่วงที่ 1 : 1 มกราคม 2568 – 15 กันยายน 2576 โดยอ้างอิงตาม MLA ช่วงที่ 2 : ตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป โดยผู้ประเมินฯ พิจารณาให้กลุ่ม TRUE ต่ออายุสัญญาเช่าออกไป

สมมติฐาน	รายละเอียด
จำนวนระยะทางที่เช่า	เท่ากับ 87,763 คอริกิโลเมตร คิดเป็นอัตราการใช้ (Utilization rate) ประมาณร้อยละ 80.00 โดยอ้างอิงตาม MLA
อัตราค่าเช่า FOC	เท่ากับ 350.00 บาท/คอริกิโลเมตร/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
ส่วนลด	เท่ากับ 2.34 ล้านบาท/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิทธิแห่งทาง (Right of Way Expense)	เท่ากับ 0.41 ล้านบาท/เดือน โดยเป็นอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงตาม MLA
ค่าประกันภัย (Insurance Expense)	ประกอบด้วย ค่าประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) เท่ากับ 0.59 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน โดยอ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative Services Fee)	ประกอบด้วย - ค่าใช้จ่ายคงที่เท่ากับ 18.37 ล้านบาท/ปี ในปี 2568 สำหรับทุกทรัพย์สินของกองทุนฯ โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 1.11 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภคย้อนหลัง 10 ปี และปันส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามรายได้ของแต่ละทรัพย์สิน - ค่าใช้จ่ายผันแปรเท่ากับร้อยละ 0.15 ของรายได้สุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายสุทธิจากการดำเนินงาน โดยอ้างอิงตาม MSA
สมมติฐานอื่นๆ	
ประมาณการสำรองค่ารีดถอน (Decommissioning Reserve)	ประมาณการตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2576 เป็นต้นไป เนื่องจากกองทุนฯ อาจมีการระดมทุนค่าใช้จ่ายดังกล่าว ภายหลังจาก MLA ปัจจุบันสิ้นสุดลง โดยกำหนดให้อัตราค่ารีดถอนสำหรับปี 2576 เท่ากับ 152.19 บาท/กิโลเมตร/ปี โดยมีอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งอ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อ และข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2577 โดยไม่มีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสด (Terminal Growth)

2.2 สมมติฐานด้านอัตราคิดลด (Discount Rate)

ผู้ประเมินฯ ใช้ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital) (“WACC”) เป็นอัตราคิดลด (“Discount Rate”) ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจากทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมของกองทุนฯ ซึ่งสามารถคำนวณได้ตามสมการดังนี้

$$WACC = Ke * [E / (D + E)] + Kd * (1 - t) * [D / (D + E)]$$

อย่างไรก็ดี ในการคำนวณหา WACC จำเป็นต้องคำนวณหาต้นทุนของส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity) (“Ke”) ซึ่งคำนวณได้จากสมการ Capital Asset Pricing Model (“CAPM”) โดยมีรายละเอียดตามสมการ ดังนี้

$$Ke = Rf + \beta (Rm - Rf)$$

โดยที่

- Rf = อัตราดอกเบี้ยปราศจากความเสี่ยง โดยอ้างอิงอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 ธันวาคม 2567 ที่เท่ากับร้อยละ 2.69 ต่อปี (ที่มา: www.thaibma.or.th)
- Rm = อัตราผลตอบแทนตลาด โดยอ้างอิงการเปลี่ยนแปลงโดยเฉลี่ยของดัชนีตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 ธันวาคม 2567 ที่เท่ากับร้อยละ 9.72 (ที่มา: www.set.or.th)
- β = ค่าสัมประสิทธิ์ความแปรปรวนของกองทุนฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี สิ้นสุด วันที่ 30 ธันวาคม 2567 ซึ่งเท่ากับ 0.67

โดยรายละเอียดการคำนวณหา Ke ได้แสดงในตารางดังนี้

การคำนวณ (Ke) ของกองทุนฯ

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐาน
Risk-free Rate (Rf) (ร้อยละ) (1)	2.69
Risk Premium (Rm - Rf) (ร้อยละ) (2)	7.03
β (3)	0.67
Cost of Equity หรือ Ke (ร้อยละ) (4) = (1) + [(3) * (2)]	7.42

ทั้งนี้ K_e ที่คำนวณได้ดังแสดงในตารางข้างต้นเท่ากับร้อยละ 7.42 และเมื่อนำค่า K_e ไปคำนวณหา WACC จะได้อัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 7.16 โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

K_e	=	ต้นทุนของส่วนของผู้ถือหุ้นจากสมการ CAPM ข้างต้น เท่ากับร้อยละ 7.42
K_d	=	ต้นทุนทางการเงินของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ ปัจจุบัน โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของกองทุนฯ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 (อ้างอิงข้อมูลจากบริษัทจัดการ) เท่ากับร้อยละ 5.67
t	=	อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เท่ากับร้อยละ 0.00 เนื่องจากกองทุนฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล
$D/(D+E)$	=	อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนของกองทุนฯ ณ ปัจจุบัน (อ้างอิงข้อมูลทางการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และนโยบายของบริษัทจัดการ) เท่ากับร้อยละ 15.00 โดยประมาณ

การคำนวณ WACC ของกองทุนฯ

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐาน
ต้นทุนเงินทุนของส่วนของผู้ถือหุ้น หรือ K_e (ร้อยละ) (1)	7.42
ต้นทุนทางการเงินของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หรือ K_d (ร้อยละ) (2)	5.67
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน หรือ $D/(D+E)$ (ร้อยละ) (3)	15.00
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล หรือ t (ร้อยละ) (4)	-
WACC หรือ Discount Rate (ร้อยละ) (5) = $\{(1) * [1-(3)]\} + \{(2) * [1-(4)] * (3)\}$	7.16

2.3 การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสด

จากสมมติฐานข้างต้น ผู้ประเมินฯ ได้จัดทำประมาณการกระแสเงินสดที่กองทุนฯ จะได้รับจากทรัพย์สิน และคิดลดด้วยต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital : “WACC”) เพื่อคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของทรัพย์สินแต่ละรายการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

2.3.1 การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดของทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนครั้งแรก (IPO)

1) การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดของกรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม จำนวน 6,000 เสา

สรุปประมาณการกระแสเงินสดและการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577
รายได้รวม	2,458.19	2,524.34	2,592.50	2,662.66	2,734.82	2,808.99	2,883.16	1,405.34	856.67	3,000.18
ค่าใช้จ่ายรวม	(928.14)	(937.89)	(958.10)	(980.34)	(1,002.61)	(1,024.92)	(1,047.26)	(532.63)	(359.82)	(1,126.92)
กำไรจากการดำเนินงาน	1,530.05	1,586.45	1,634.40	1,682.32	1,732.21	1,784.07	1,835.91	872.71	496.85	1,873.26
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.38)	(29.29)
กระแสเงินสด	1,530.05	1,586.45	1,634.40	1,682.32	1,732.21	1,784.07	1,835.91	872.71	488.47	1,843.97
มูลค่าสุดท้าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,751.66
กระแสเงินสดสุทธิ	1,530.05	1,586.45	1,634.40	1,682.32	1,732.21	1,784.07	1,835.91	872.71	488.47	27,595.63
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	23,532.02									

จากตารางข้างต้น มูลค่ายุติธรรมของกรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม จำนวน 6,000 เสา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 23,532.02 ล้านบาท

2) การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดของสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม จำนวน 4,360 เสา

สรุปประมาณการกระแสเงินสดและการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577	ปี 2578	ปี 2579
รายได้รวม	1,210.02	1,484.15	1,524.06	1,565.04	1,607.13	1,650.35	1,694.74	1,740.32	1,787.12	1,835.18	1,868.01	1,895.19
ค่าใช้จ่ายรวม	(181.07)	(432.60)	(442.26)	(452.15)	(462.23)	(472.55)	(483.10)	(493.89)	(504.92)	(516.19)	(527.68)	(539.40)
กำไรจากการดำเนินงาน	1,028.95	1,051.55	1,081.80	1,112.89	1,144.90	1,177.80	1,211.64	1,246.43	1,282.20	1,318.99	1,340.33	1,355.79
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	(8.29)	(20.29)	(20.69)	(21.11)	(21.53)	(21.96)	(22.40)	(22.85)	(23.30)	(23.77)	(24.25)	(24.73)
กระแสเงินสด	1,020.67	1,031.26	1,061.11	1,091.78	1,123.37	1,155.84	1,189.24	1,223.58	1,258.90	1,295.22	1,316.09	1,331.06
มูลค่าสุดท้าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,588.72
กระแสเงินสดสุทธิ	1,020.67	1,031.26	1,061.11	1,091.78	1,123.37	1,155.84	1,189.24	1,223.58	1,258.90	1,295.22	1,316.09	19,919.78
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	17,161.62											

จากตารางข้างต้น มูลค่ายุติธรรมของสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม จำนวน 4,360 เสา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 17,161.62 ล้านบาท

3) การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดของสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม จำนวน 1,485 เสา

สรุปประมาณการกระแสเงินสดและการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577	ปี 2578	ปี 2579
รายได้รวม	380.02	522.08	536.16	550.62	565.47	580.72	596.38	612.47	628.99	645.95	661.73	677.29
ค่าใช้จ่ายรวม	(85.32)	(205.50)	(210.08)	(214.75)	(219.53)	(224.41)	(229.41)	(234.51)	(239.73)	(245.06)	(250.51)	(256.09)
กำไรจากการดำเนินงาน	294.69	316.58	326.08	335.87	345.94	356.31	366.98	377.96	389.26	400.88	411.22	421.20
ค่าใช้จ่ายเพื่อใช้สิทธิซื้อทรัพย์สิน	(1.52)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	(2.17)	(5.31)	(5.41)	(5.52)	(5.63)	(5.75)	(5.86)	(5.98)	(6.10)	(6.22)	(6.34)	(6.47)
กระแสเงินสด	291.00	311.27	320.67	330.34	340.31	350.57	361.12	371.98	383.16	394.67	404.87	414.73
มูลค่าสุดท้าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,791.91
กระแสเงินสดสุทธิ	291.00	311.27	320.67	330.34	340.31	350.57	361.12	371.98	383.16	394.67	404.87	6,206.65
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	5,261.64											

จากตารางข้างต้น มูลค่ายุติธรรมของสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม จำนวน 1,485 เสา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 5,261.64 ล้านบาท

- 4) การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดของกรรมสิทธิ์ใน FOC จำนวน 122,974 คอรักลิโลเมตร และอุปกรณ์ระบบสื่อสารสัญญาณที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งระบบบรอดแบนด์ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด

สรุปประมาณการกระแสเงินสดและการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577
รายได้รวม	1,094.83	1,112.36	1,122.67	1,133.09	1,143.63	1,154.28	1,165.06	1,175.95	1,186.96	1,198.10
ค่าใช้จ่ายรวม	(71.96)	(71.99)	(72.03)	(72.07)	(72.12)	(72.16)	(72.21)	(72.25)	(72.30)	(72.34)
กำไรจากการดำเนินงาน	1,022.87	1,040.38	1,050.64	1,061.02	1,071.51	1,082.12	1,092.85	1,103.70	1,114.67	1,125.76
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.50)	(1.74)
กระแสเงินสด	1,022.87	1,040.38	1,050.64	1,061.02	1,071.51	1,082.12	1,092.85	1,103.70	1,114.17	1,124.02
มูลค่าสุดท้าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,697.30
กระแสเงินสดสุทธิ	1,022.87	1,040.38	1,050.64	1,061.02	1,071.51	1,082.12	1,092.85	1,103.70	1,114.17	16,821.32
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	15,321.66									

จากตารางข้างต้น มูลค่ายุติธรรมของกรรมสิทธิ์ใน FOC จำนวน 122,974 คอรักลิโลเมตร และอุปกรณ์ระบบสื่อสารสัญญาณที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งระบบบรอดแบนด์ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 15,321.66 ล้านบาท

5) การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดของสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิใน FOC พร้อมทั้งอุปกรณ์ระบบสื่อสารสัญญาณ จำนวน 9,169 ลิ้งค์

สรุปประมาณการกระแสเงินสดและการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2569
รายได้รวม	1,551.39	1,551.39
ค่าใช้จ่ายรวม	(42.35)	(95.28)
กำไรจากการดำเนินงาน	1,509.04	1,456.12
ค่าใช้จ่ายเพื่อใช้สิทธิซื้อทรัพย์สิน	(8.48)	-
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	(2.56)	(6.26)
กระแสเงินสด	1,498.01	1,449.86
มูลค่าสุดท้าย	-	20,247.80
กระแสเงินสดสุทธิ	1,498.01	21,697.66
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	20,292.73	

จากตารางข้างต้น มูลค่ายุติธรรมของสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิใน FOC พร้อมทั้งอุปกรณ์ระบบสื่อสารสัญญาณ จำนวน 9,169 ลิ้งค์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 20,292.73 ล้านบาท

2.3.2 การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดของทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

- 1) การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดของสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม จำนวน 338 เสา

สรุปประมาณการกระแสเงินสดและการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2569
รายได้รวม	105.27	143.36
ค่าใช้จ่ายรวม	(24.66)	(59.53)
กำไรจากการดำเนินงาน	80.61	83.83
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	(0.49)	(1.19)
กระแสเงินสด	80.12	82.64
มูลค่าสุดท้าย	-	1,154.03
กระแสเงินสดสุทธิ	80.12	1,236.67
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	1,151.69	

จากตารางข้างต้น มูลค่ายุติธรรมของสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม จำนวน 338 เสา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 1,151.69 ล้านบาท

2) การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดของสิทธิการเช่าระยะยาวใน FOC จำนวน 303,453 คอร์กิโลเมตร

สรุปประมาณการกระแสเงินสดและการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577	ปี 2578	ปี 2579
รายได้รวม	803.84	810.04	810.04	810.04	810.04	810.04	810.04	810.04	812.04	816.90	816.90	816.90
ค่าใช้จ่ายรวม	(22.88)	(23.47)	(24.07)	(24.79)	(25.39)	(26.10)	(26.82)	(27.54)	(28.38)	(29.18)	(29.99)	(30.82)
กำไรจากการดำเนินงาน	780.96	786.57	785.97	785.25	784.65	783.93	783.21	782.49	783.65	787.72	786.91	786.08
ค่าใช้จ่ายเพื่อใช้สิทธิซื้อทรัพย์สิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(500.00)	-
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.35)	(1.24)	(1.26)	(1.29)
กระแสเงินสด	780.96	786.57	785.97	785.25	784.65	783.93	783.21	782.49	783.30	786.48	285.65	784.79
มูลค่าสุดท้าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,959.89
กระแสเงินสดสุทธิ	780.96	786.57	785.97	785.25	784.65	783.93	783.21	782.49	783.30	786.48	285.65	11,744.68
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	10,722.99											

จากตารางข้างต้น มูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าระยะยาวใน FOC จำนวน 303,453 คอร์กิโลเมตร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 10,722.99 ล้านบาท

2.3.3 การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดของทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

1) การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดของกรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม จำนวน 350 เสา

สรุปประมาณการกระแสเงินสดและการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577
รายได้รวม	110.03	113.00	116.05	119.19	122.41	125.71	129.11	132.60	136.18	139.85
ค่าใช้จ่ายรวม	(43.61)	(43.96)	(44.94)	(45.94)	(46.97)	(48.01)	(49.08)	(50.18)	(51.29)	(52.44)
กำไรจากการดำเนินงาน	66.42	69.04	71.11	73.25	75.44	77.70	80.03	82.42	84.88	87.42
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.57)	(2.01)
กระแสเงินสด	66.42	69.04	71.11	73.25	75.44	77.70	80.03	82.42	84.31	85.41
มูลค่าสุดท้าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,192.81
กระแสเงินสดสุทธิ	66.42	69.04	71.11	73.25	75.44	77.70	80.03	82.42	84.31	1,278.23
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	1,122.21									

จากตารางข้างต้น มูลค่ายุติธรรมของกรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม จำนวน 350 เสา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 1,122.21 ล้านบาท

2) การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดของสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม จำนวน 149 เสา

สรุปประมาณการกระแสเงินสดและการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2569
รายได้รวม	46.47	63.34
ค่าใช้จ่ายรวม	(10.13)	(24.43)
กำไรจากการดำเนินงาน	36.34	38.92
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	(0.23)	(0.57)
กระแสเงินสด	36.11	38.35
มูลค่าสุดท้าย	-	535.57
กระแสเงินสดสุทธิ	36.11	573.92
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	533.48	

จากตารางข้างต้น มูลค่ายุติธรรมของสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม จำนวน 149 เสา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 533.48 ล้านบาท

3) การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดของกรรมสิทธิ์ใน FOC ประเภท Mobile Access UPC จำนวน 62,594 คอร์กิโลเมตร

สรุปประมาณการกระแสเงินสดและการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577
รายได้รวม	198.05	198.05	198.05	198.05	198.05	198.05	198.05	198.05	198.05	198.05
ค่าใช้จ่ายรวม	(2.70)	(2.69)	(2.69)	(2.69)	(2.69)	(2.69)	(2.69)	(2.69)	(2.69)	(2.69)
กำไรจากการดำเนินงาน	195.35	195.36	195.36	195.36	195.36	195.36	195.36	195.36	195.36	195.36
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.05)	(0.17)
กระแสเงินสด	195.35	195.36	195.36	195.36	195.36	195.36	195.36	195.36	195.31	195.18
มูลค่าสุดท้าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,725.82
กระแสเงินสดสุทธิ	195.35	195.36	195.36	195.36	195.36	195.36	195.36	195.36	195.31	2,921.01
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	2,726.90									

จากตารางข้างต้น มูลค่ายุติธรรมของกรรมสิทธิ์ใน FOC ประเภท Mobile Access UPC จำนวน 62,594 คอร์กิโลเมตร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 2,726.90 ล้านบาท

4) การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดของกรรมสิทธิ์ใน FOC ประเภท Core BMA จำนวน 117,147 คอร์กิโลเมตร

สรุปประมาณการกระแสเงินสดและการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577
รายได้รวม	387.63	387.63	387.63	387.63	387.63	387.63	387.63	387.63	387.63	387.63
ค่าใช้จ่ายรวม	(2.14)	(2.12)	(2.12)	(2.12)	(2.12)	(2.12)	(2.12)	(2.12)	(2.12)	(2.12)
กำไรจากการดำเนินงาน	385.49	385.51	385.51	385.51	385.51	385.51	385.51	385.51	385.51	385.51
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.02)	(0.08)
กระแสเงินสด	385.49	385.51	385.51	385.51	385.51	385.51	385.51	385.51	385.49	385.43
มูลค่าสุดท้าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,382.61
กระแสเงินสดสุทธิ	385.49	385.51	385.51	385.51	385.51	385.51	385.51	385.51	385.49	5,768.03
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	5,383.11									

จากตารางข้างต้น มูลค่ายุติธรรมของกรรมสิทธิ์ใน FOC ประเภท Core BMA จำนวน 117,147 คอร์กิโลเมตร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 5,383.11 ล้านบาท

5) การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดของสิทธิการเช่าระยะยาวใน FOC ประเภท FTTx Access (MB&ITN) BMA จำนวน 80,014 คอร์กิโลเมตร

สรุปประมาณการกระแสเงินสดและการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577
รายได้รวม	261.85	261.85	261.85	261.85	261.85	261.85	261.85	261.85	261.85	261.85
ค่าใช้จ่ายรวม	(2.03)	(2.02)	(2.02)	(2.02)	(2.02)	(2.02)	(2.02)	(2.02)	(2.02)	(2.02)
กำไรจากการดำเนินงาน	259.82	259.83	259.83	259.83	259.83	259.83	259.83	259.83	259.83	259.83
ค่าใช้จ่ายเพื่อใช้สิทธิซื้อทรัพย์สิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.03)	(0.10)
กระแสเงินสด	259.82	259.83	259.83	259.83	259.83	259.83	259.83	259.83	259.80	259.72
มูลค่าสุดท้าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิ	259.82	259.83	259.83	259.83	259.83	259.83	259.83	259.83	259.80	259.72
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	3,586.91									

รายงานการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2578	ปี 2579	ปี 2580	ปี 2581	ปี 2582	ปี 2583	ปี 2584	ปี 2585	ปี 2586	ปี 2587
รายได้รวม	261.85	261.85	261.85	261.85	261.85	261.85	261.85	261.85	261.85	261.85
ค่าใช้จ่ายรวม	(2.02)	(2.02)	(2.02)	(2.02)	(2.02)	(2.02)	(2.02)	(2.01)	(2.01)	(2.01)
กำไรจากการดำเนินงาน	259.83	259.83	259.83	259.83	259.83	259.83	259.83	259.83	259.83	259.83
ค่าใช้จ่ายเพื่อใช้สิทธิซื้อทรัพย์สิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ประมาณการสำรองค่ารั้งถอน	(0.11)	(0.11)	(0.11)	(0.11)	(0.11)	(0.12)	(0.12)	(0.12)	(0.12)	(0.13)
กระแสเงินสด	259.72	259.72	259.72	259.72	259.71	259.71	259.71	259.71	259.71	259.71
มูลค่าสุดท้าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิ	259.72	259.72	259.72	259.72	259.71	259.71	259.71	259.71	259.71	259.71

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2588	ปี 2589	ปี 2590	ปี 2591
รายได้รวม	261.85	261.85	261.85	261.85
ค่าใช้จ่ายรวม	(2.01)	(2.01)	(2.01)	(2.01)
กำไรจากการดำเนินงาน	259.83	259.84	259.84	259.84
ค่าใช้จ่ายเพื่อใช้สิทธิซื้อทรัพย์สิน	-	-	(200.00)	-
ประมาณการสำรองค่ารั้งถอน	(0.13)	(0.13)	(0.13)	(0.14)
กระแสเงินสด	259.71	259.70	59.70	259.70
มูลค่าสุดท้าย	-	-	-	3,626.81
กระแสเงินสดสุทธิ	259.71	259.70	59.70	3,886.51

จากตารางข้างต้น มูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าระยะยาวใน FOC ประเภท FTTx Access (MB&ITN) BMA จำนวน 80,014 คอร์กิโลเมตร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 3,586.91 ล้านบาท

2.3.4 การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดของทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

1) การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดของกรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม จำนวน 2,589 เสา

สรุปประมาณการกระแสเงินสดและการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577
รายได้รวม	816.38	838.42	861.06	884.32	908.20	932.72	957.91	983.78	1,010.35	1,037.63
ค่าใช้จ่ายรวม	(299.48)	(301.57)	(308.29)	(315.18)	(322.20)	(329.38)	(336.73)	(344.24)	(351.92)	(359.77)
กำไรจากการดำเนินงาน	516.89	536.86	552.77	569.14	586.00	603.34	621.18	639.54	658.43	677.86
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.42)	(15.46)
กระแสเงินสด	516.89	536.86	552.77	569.14	586.00	603.34	621.18	639.54	654.01	662.40
มูลค่าสุดท้าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,250.63
กระแสเงินสดสุทธิ	516.89	536.86	552.77	569.14	586.00	603.34	621.18	639.54	654.01	9,913.03
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	8,709.59									

จากตารางข้างต้น มูลค่ายุติธรรมของกรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม จำนวน 2,589 เสา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 8,709.59 ล้านบาท

2) การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดของกรรมสิทธิ์ใน FOC ประเภท Mobile Access UPC จำนวน 252,006 คอร์กิโลเมตร

สรุปประมาณการกระแสเงินสดและการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577
รายได้รวม	758.36	758.36	758.36	758.36	758.36	758.36	758.36	758.36	758.36	758.36
ค่าใช้จ่ายรวม	(17.55)	(17.53)	(17.53)	(17.53)	(17.53)	(17.53)	(17.52)	(17.52)	(17.52)	(17.52)
กำไรจากการดำเนินงาน	740.80	740.83	740.83	740.83	740.83	740.83	740.83	740.83	740.83	740.83
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.36)	(1.24)
กระแสเงินสด	740.80	740.83	740.83	740.83	740.83	740.83	740.83	740.83	740.48	739.59
มูลค่าสุดท้าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,328.63
กระแสเงินสดสุทธิ	740.80	740.83	740.83	740.83	740.83	740.83	740.83	740.83	740.48	11,068.22
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	10,336.44									

จากตารางข้างต้น มูลค่ายุติธรรมของกรรมสิทธิ์ใน FOC ประเภท Mobile Access UPC จำนวน 252,006 คอร์กิโลเมตร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 10,336.44 ล้านบาท

3) การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดของกรรมสิทธิ์ใน FOC ประเภท Core BMA จำนวน 117,871 คอร์กิโลเมตร

สรุปประมาณการกระแสเงินสดและการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577
รายได้รวม	390.03	390.03	390.03	390.03	390.03	390.03	390.03	390.03	390.03	390.03
ค่าใช้จ่ายรวม	(2.15)	(2.14)	(2.14)	(2.14)	(2.14)	(2.14)	(2.14)	(2.14)	(2.14)	(2.14)
กำไรจากการดำเนินงาน	387.88	387.89	387.89	387.89	387.89	387.89	387.89	387.89	387.90	387.90
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.02)	(0.08)
กระแสเงินสด	387.88	387.89	387.89	387.89	387.89	387.89	387.89	387.89	387.87	387.81
มูลค่าสุดท้าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,415.92
กระแสเงินสดสุทธิ	387.88	387.89	387.89	387.89	387.89	387.89	387.89	387.89	387.87	5,803.73
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	5,416.43									

จากตารางข้างต้น มูลค่ายุติธรรมของกรรมสิทธิ์ใน FOC ประเภท Core BMA จำนวน 117,871 คอร์กิโลเมตร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 5,416.43 ล้านบาท

4) การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดของกรรมสิทธิ์ใน FOC ประเภท FTTx Access (ITN&BBITN) UPC จำนวน 220,428 คอร์กิโลเมตร

สรุปประมาณการกระแสเงินสดและการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577
รายได้รวม	675.22	675.22	675.22	675.22	675.22	675.22	675.22	675.22	675.22	675.22
ค่าใช้จ่ายรวม	(13.31)	(13.29)	(13.29)	(13.29)	(13.29)	(13.29)	(13.29)	(13.29)	(13.29)	(13.29)
กำไรจากการดำเนินงาน	661.91	661.93	661.93	661.93	661.93	661.93	661.93	661.93	661.93	661.93
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.26)	(0.92)
กระแสเงินสด	661.91	661.93	661.93	661.93	661.93	661.93	661.93	661.93	661.67	661.01
มูลค่าสุดท้าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,231.30
กระแสเงินสดสุทธิ	661.91	661.93	661.93	661.93	661.93	661.93	661.93	661.93	661.67	9,892.31
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	9,237.07									

จากตารางข้างต้น มูลค่ายุติธรรมของกรรมสิทธิ์ใน FOC ประเภท FTTx Access (ITN&BBITN) UPC จำนวน 220,428 คอร์กิโลเมตร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 9,237.07 ล้านบาท

5) การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดของสิทธิการเช่าระยะยาวใน FOC ประเภท FTTx Access (MB&ITN) BMA จำนวน 619,986 คอร์กิโลเมตร

สรุปประมาณการกระแสเงินสดและการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577
รายได้รวม	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
ค่าใช้จ่ายรวม	(30.23)	(30.16)	(30.16)	(30.16)	(30.16)	(30.16)	(30.15)	(30.15)	(30.15)	(30.15)
กำไรจากการดำเนินงาน	1,910.92	1,911.00	1,911.00	1,911.00	1,911.00	1,911.00	1,911.00	1,911.00	1,911.00	1,911.01
ค่าใช้จ่ายเพื่อใช้สิทธิซื้อทรัพย์สิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.57)	(2.00)
กระแสเงินสด	1,910.92	1,911.00	1,911.00	1,911.00	1,911.00	1,911.00	1,911.00	1,911.00	1,910.43	1,909.01
มูลค่าสุดท้าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิ	1,910.92	1,911.00	1,911.00	1,911.00	1,911.00	1,911.00	1,911.00	1,911.00	1,910.43	1,909.01
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	26,422.52									

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2578	ปี 2579	ปี 2580	ปี 2581	ปี 2582	ปี 2583	ปี 2584	ปี 2585	ปี 2586	ปี 2587
รายได้รวม	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
ค่าใช้จ่ายรวม	(30.15)	(30.15)	(30.14)	(30.14)	(30.14)	(30.13)	(30.13)	(30.12)	(30.11)	(30.11)
กำไรจากการดำเนินงาน	1,911.01	1,911.01	1,911.01	1,911.01	1,911.02	1,911.02	1,911.03	1,911.03	1,911.04	1,911.05
ค่าใช้จ่ายเพื่อใช้สิทธิซื้อทรัพย์สิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ประมาณการสำรองค่ารั้งถอน	(2.04)	(2.08)	(2.12)	(2.16)	(2.21)	(2.25)	(2.30)	(2.34)	(2.39)	(2.44)
กระแสเงินสด	1,908.97	1,908.93	1,908.89	1,908.85	1,908.81	1,908.77	1,908.73	1,908.69	1,908.65	1,908.61
มูลค่าสุดท้าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิ	1,908.97	1,908.93	1,908.89	1,908.85	1,908.81	1,908.77	1,908.73	1,908.69	1,908.65	1,908.61

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2588	ปี 2589	ปี 2590	ปี 2591	ปี 2592
รายได้รวม	1,941.15	1,941.15	1,941.15	1,941.15	1,941.15
ค่าใช้จ่ายรวม	(30.10)	(30.09)	(30.09)	(30.08)	(30.07)
กำไรจากการดำเนินงาน	1,911.05	1,911.06	1,911.07	1,911.08	1,911.08
ค่าใช้จ่ายเพื่อใช้สิทธิซื้อทรัพย์สิน	-	-	-	(1,300.00)	-
ประมาณการสำรองค่ารั้งถอน	(2.48)	(2.53)	(2.58)	(2.64)	(2.69)
กระแสเงินสด	1,908.57	1,908.53	1,908.48	608.44	1,908.39
มูลค่าสุดท้าย	-	-	-	-	26,651.42
กระแสเงินสดสุทธิ	1,908.57	1,908.53	1,908.48	608.44	28,559.82

จากตารางข้างต้น มูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าระยะยาวใน FOC ประเภท FTTx Access (MB&ITN) BMA จำนวน 619,986 คอร์กิโลเมตร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 26,422.52 ล้านบาท

2.3.5 การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดของทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

1) การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดของกรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม จำนวน 788 เสา

สรุปประมาณการกระแสเงินสดและการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577
รายได้รวม	248.92	255.64	262.54	269.63	276.91	284.38	292.06	299.95	308.05	316.36
ค่าใช้จ่ายรวม	(84.23)	(84.71)	(86.60)	(88.54)	(90.51)	(92.53)	(94.60)	(96.71)	(98.87)	(101.07)
กำไรจากการดำเนินงาน	164.69	170.93	175.94	181.09	186.40	191.85	197.47	203.24	209.18	215.29
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.40)	(4.90)
กระแสเงินสด	164.69	170.93	175.94	181.09	186.40	191.85	197.47	203.24	207.78	210.39
มูลค่าสุดท้าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,938.22
กระแสเงินสดสุทธิ	164.69	170.93	175.94	181.09	186.40	191.85	197.47	203.24	207.78	3,148.61
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	2,768.27									

จากตารางข้างต้น มูลค่ายุติธรรมของกรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม จำนวน 788 เสา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 2,768.27 ล้านบาท

2) การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดของกรรมสิทธิ์ใน FOC ประเภท Mobile Access UPC จำนวน 107,694 คอร์กิโลเมตร

สรุปประมาณการกระแสเงินสดและการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577
รายได้รวม	342.06	342.06	342.06	342.06	342.06	342.06	342.06	342.06	342.06	342.06
ค่าใช้จ่ายรวม	(4.42)	(4.40)	(4.40)	(4.40)	(4.40)	(4.40)	(4.40)	(4.40)	(4.40)	(4.40)
กำไรจากการดำเนินงาน	337.64	337.66	337.66	337.66	337.66	337.66	337.66	337.66	337.66	337.66
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.08)	(0.28)
กระแสเงินสด	337.64	337.66	337.66	337.66	337.66	337.66	337.66	337.66	337.58	337.38
มูลค่าสุดท้าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,711.64
กระแสเงินสดสุทธิ	337.64	337.66	337.66	337.66	337.66	337.66	337.66	337.66	337.58	5,049.03
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	4,713.38									

จากตารางข้างต้น มูลค่ายุติธรรมของกรรมสิทธิ์ใน FOC ประเภท Mobile Access UPC จำนวน 107,694 คอร์กิโลเมตร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 4,713.38 ล้านบาท

- 3) การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดของกรรมสิทธิ์ใน FOC ประเภท FTTx Access (ITN&BBITN) BMA จำนวน 40,823 คอร์กิโลเมตร และ FOC ประเภท FTTx Access (ITN&BBITN) UPC จำนวน 37,505 คอร์กิโลเมตร คิดเป็นระยะทางรวมทั้งสิ้น 78,328 คอร์กิโลเมตร

สรุปประมาณการกระแสเงินสดและการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577
รายได้รวม	250.12	250.12	250.12	250.12	250.12	250.12	250.12	250.12	250.12	250.12
ค่าใช้จ่ายรวม	(2.98)	(2.97)	(2.98)	(2.98)	(2.97)	(2.97)	(2.97)	(2.97)	(2.97)	(2.97)
กำไรจากการดำเนินงาน	247.14	247.14	247.14	247.14	247.14	247.14	247.15	247.15	247.15	247.15
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.04)	(0.14)
กระแสเงินสด	247.14	247.14	247.14	247.14	247.14	247.14	247.15	247.15	247.10	247.00
มูลค่าสุดท้าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,449.46
กระแสเงินสดสุทธิ	247.14	247.14	247.14	247.14	247.14	247.14	247.15	247.15	247.10	3,696.47
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	3,450.36									

จากตารางข้างต้น มูลค่ายุติธรรมของกรรมสิทธิ์ใน FOC ประเภท FTTx Access (ITN&BBITN) BMA จำนวน 40,823 คอร์กิโลเมตร และ FOC ประเภท FTTx Access (ITN&BBITN) UPC จำนวน 37,505 คอร์กิโลเมตร คิดเป็นระยะทางรวมทั้งสิ้น 78,328 คอร์กิโลเมตร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 3,450.36 ล้านบาท

4) การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดของกรรมสิทธิ์ใน FOC ประเภท FTTx Access (ITN&BBITN) UPC จำนวน 109,704 คอร์กิโลเมตร

สรุปประมาณการกระแสเงินสดและการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577
รายได้รวม	340.55	340.55	340.55	340.55	340.55	340.55	340.55	340.55	340.55	340.55
ค่าใช้จ่ายรวม	(5.85)	(5.84)	(5.84)	(5.84)	(5.84)	(5.84)	(5.84)	(5.84)	(5.84)	(5.84)
กำไรจากการดำเนินงาน	334.70	334.71	334.71	334.71	334.71	334.71	334.71	334.71	334.71	334.71
ประมาณการสำรองค่าเสื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.12)	(0.43)
กระแสเงินสด	334.70	334.71	334.71	334.71	334.71	334.71	334.71	334.71	334.59	334.28
มูลค่าสุดท้าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,668.31
กระแสเงินสดสุทธิ	334.70	334.71	334.71	334.71	334.71	334.71	334.71	334.71	334.59	5,002.59
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	4,671.03									

จากตารางข้างต้น มูลค่ายุติธรรมของกรรมสิทธิ์ใน FOC ประเภท FTTx Access (ITN&BBITN) UPC จำนวน 109,704 คอร์กิโลเมตร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 4,671.03 ล้านบาท

2.4 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากสมมติฐานและการคำนวณดังที่อธิบายข้างต้น มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมของกองทุนฯ ด้วยวิธีการประเมินมูลค่าจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมของกองทุนฯ

ลำดับ	รายละเอียดทรัพย์สิน	มูลค่ายุติธรรม (หน่วย : ล้านบาท)
1. ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนครั้งแรก (IPO)		
1.1	กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม จำนวน 6,000 เสา	23,532.02
1.2	สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม จำนวน 4,360 เสา	17,161.62
1.3	สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม จำนวน 1,485 เสา	5,261.64
1.4	กรรมสิทธิ์ในใยแก้วนำแสงและอุปกรณ์ระบบสื่อสารสัญญาณที่เกี่ยวข้อง จำนวน 122,974 คอริกิโลเมตร พร้อมทั้งระบบบรอดแบนด์ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด	15,321.66
1.5	สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในใยแก้วนำแสง พร้อมทั้งอุปกรณ์ระบบสื่อสารสัญญาณ จำนวน 9,169 ลิงค์	20,292.73
รวม		81,569.67
2. ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1		
2.1	สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม จำนวน 338 เสา	1,151.69
2.2	สิทธิการเช่าระยะยาวในใยแก้วนำแสง จำนวน 303,453 คอริกิโลเมตร	10,722.99
รวม		11,874.68
3. ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2		
3.1	กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม จำนวน 350 เสา	1,122.21
3.2	สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิในเสาโทรคมนาคม จำนวน 149 เสา	533.48
3.3	กรรมสิทธิ์ในใยแก้วนำแสงที่ใช้ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด จำนวน 62,594 คอริกิโลเมตร	2,726.90
3.4	กรรมสิทธิ์ในใยแก้วนำแสงหลักที่ใช้ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่และอินเทอร์เน็ตในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 117,147 คอริกิโลเมตร	5,383.11
3.5	สิทธิการเช่าระยะยาวในใยแก้วนำแสงซึ่งรองรับระบบ FTTx ที่ใช้ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่และอินเทอร์เน็ตในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 80,014 คอริกิโลเมตร	3,586.91
รวม		13,352.61

ลำดับ	รายละเอียดทรัพย์สิน	มูลค่ายุติธรรม (หน่วย : ล้านบาท)
4. ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3		
4.1	กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม จำนวน 2,589 เสา	8,709.59
4.2	กรรมสิทธิ์ในใยแก้วนำแสงที่ใช้ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด จำนวน 252,006 คอร์กิโลเมตร	10,336.44
4.3	กรรมสิทธิ์ในใยแก้วนำแสงหลักที่ใช้ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่และอินเทอร์เน็ตในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 117,871 คอร์กิโลเมตร	5,416.43
4.4	กรรมสิทธิ์ในใยแก้วนำแสงซึ่งรองรับระบบ FTTx ที่ใช้ในธุรกิจให้บริการอินเทอร์เน็ตและบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ตในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด จำนวน 220,428 คอร์กิโลเมตร	9,237.07
4.5	สิทธิการเช่าระยะยาวในใยแก้วนำแสงซึ่งรองรับระบบ FTTx ที่ใช้ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่และอินเทอร์เน็ตในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 619,986 คอร์กิโลเมตร	26,422.52
รวม		60,122.05
5. ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมที่กองทุนฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4		
5.1	กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคม จำนวน 788 เสา	2,768.27
5.2	กรรมสิทธิ์ในใยแก้วนำแสงที่ใช้ในธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด จำนวน 107,694 คอร์กิโลเมตร	4,713.38
5.3	กรรมสิทธิ์ในใยแก้วนำแสงซึ่งรองรับระบบ FTTx ที่ใช้ในธุรกิจให้บริการอินเทอร์เน็ตและบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ตในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 40,823 คอร์กิโลเมตร และในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด จำนวน 37,505 คอร์กิโลเมตร คิดเป็นระยะทางรวมทั้งสิ้น 78,328 คอร์กิโลเมตร	3,450.36
5.4	กรรมสิทธิ์ในใยแก้วนำแสงซึ่งรองรับระบบ FTTx ที่ใช้ในธุรกิจให้บริการอินเทอร์เน็ตและบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ตในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด จำนวน 109,704 คอร์กิโลเมตร	4,671.03
รวม		15,603.04
รวมทั้งหมด		182,522.05

จากตารางข้างต้น มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมของกองทุนฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 182,522.05 ล้านบาท

2.5 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของผลการดำเนินงาน (Sensitivity Analysis)

ผู้ประเมินฯ ได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมของกองทุนฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยพิจารณาปัจจัยที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว จำนวน 2 ปัจจัย ดังนี้

ปัจจัยที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมของกองทุนฯ

ปัจจัย	กรณีฐาน	ช่วงการเปลี่ยนแปลง
1. อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 7.16	เพิ่มขึ้น/ลดลง ร้อยละ 0.50
2. อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดภายหลังระยะเวลาประมาณการ (Terminal Growth)	-	เพิ่มขึ้น/ลดลง ร้อยละ 0.50

เมื่อทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวจากปัจจัยดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมของกองทุนฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

**ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของมูลค่ายุติธรรม
ของทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมของกองทุนฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567**

มูลค่ายุติธรรม (หน่วย : ล้านบาท)		อัตราคิดลด (Discount Rate)		
		ร้อยละ 6.66	ร้อยละ 7.16 (กรณีฐาน)	ร้อยละ 7.66
อัตราการเติบโตของ กระแสเงินสดภายหลัง ระยะเวลาประมาณการ (Terminal Growth)	ร้อยละ (0.50)	188,926.16	176,200.23	165,052.73
	- (กรณีฐาน)	196,495.79	182,522.05	170,385.23
	ร้อยละ 0.50	205,294.13	189,793.05	176,462.40

จากตารางข้างต้นจะเห็นว่า เมื่อทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมของกองทุนฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อยู่ในช่วงระหว่าง 165,052.73 – 205,294.13 ล้านบาท

ส่วนที่ 3 สรุปความเห็นของผู้ประเมินฯ

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมของกองทุนฯ ผู้ประเมินฯ มีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าดังกล่าวด้วยวิธีการประเมินมูลค่าจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุด เนื่องจากวิธีนี้พิจารณาถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตจากทรัพย์สิน ภายใต้สมมติฐานด้านรายได้และค่าใช้จ่าย ซึ่งอ้างอิงตามสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน สัญญาบริการหลัก (รวมถึงส่วนที่มีการแก้ไข) เอกสารของกองทุนฯ และบริษัทจัดการ การสัมภาษณ์ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อมูลสถิติต่างๆ เช่น สภาวะอุตสาหกรรม และข้อมูลสถิติของตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นต้น ดังนั้น ผู้ประเมินฯ มีความเห็นมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 182,522.05 ล้านบาท

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวซอรี จำกัด ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมของกองทุนฯ ข้างต้น อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากเอกสาร และ/หรือจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของกองทุนฯ ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ประเมินฯ ตั้งข้อสมมติฐานว่าข้อมูลดังกล่าวข้างต้นมีความถูกต้องและเป็นจริง ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือไม่เป็นจริง และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมของกองทุนฯ ที่ประเมินในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ ผู้ประเมินฯ จึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทุนฯ ในอนาคตได้ อีกทั้ง ความเห็นของผู้ประเมินฯ ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของกองทุนฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และมีได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับกองทุนฯ

ขอแสดงความนับถือ

 **JAY CAPITAL**
ADVISORY LIMITED



(นายชลิต อุดมพรวัฒนา)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวซอรี จำกัด

ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน