



Accelerating success.

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง (Optical Fiber Cable (OFCs))
ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงเดิม และทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงส่วนเพิ่ม
รวมทั้งหมด 1,680,500 คอร์กิโลเมตร

กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต จัสมิน (JASIF)

วันที่ 31 มีนาคม 2564

จัดทำโดย :

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพอซัล จำกัด

ชื่อทางการค้า “คอลลิเออร์ส ประเทศไทย”

สำหรับ :

กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต จัสมิน (JASIF)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

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



เลขที่อ้างอิง VR2021-0001-T

วันที่ 12 เมษายน 2564

เรียน คุณพรชิต พลอยกระจ่าง

รองกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

175 อาคารสารคดีที่ท่าเวอรื ชั้น 21 ถนนสาทรใต้

แขวงทุ่งมหาเมฆ กรุงเทพมหานคร 10120

นำส่ง รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตามที่บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง (Optical Fiber Cable (OFCs)) ประกอบด้วยทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงเดิม จำนวน 980,500 คอร์กิโลเมตร จากการลงทุนครั้งแรก (ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงเดิม) และทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง จำนวน 700,000 คอร์กิโลเมตร จากการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงส่วนเพิ่ม) รวมทั้งหมด 1,680,500 คอร์กิโลเมตร ซึ่งกระจายอยู่ทั่วประเทศไทย เพื่อทราบความเห็นของมูลค่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง (Optical Fiber Cable (OFCs)) ติดภาระผูกพันการให้ชำระระยะเวลาคงเหลือประมาณ 10.83 ปี ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต จัสมิน (JASIF) เพื่อประกอบการพิจารณาของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะเท่านั้น

บริษัทฯ มีความเห็นของมูลค่าทรัพย์สินตามที่สรุปในเล่มรายงาน ภายใต้หลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในหัวข้อ 2.7 และ 5.3

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด

ชื่อทางการค้า "คอลลิเออร์ส ประเทศไทย"

ธีรชญา ศุภกรพิชาญ

ธีรชญา ศุภกรพิชาญ

สมาชิก MRICS และผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ

ผู้อำนวยการอาวุโส

สารบัญ

1.	บทสรุปผู้บริหาร	1
2.	บทนำ	3
2.1	การมอบหมาย.....	3
2.2	วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	3
2.3	วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	3
2.4	หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า.....	3
2.5	มาตรฐานการประเมินมูลค่า	3
2.6	ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	4
2.7	เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	4
3.	รายละเอียดทรัพย์สิน	6
3.1	ทรัพย์สิน	6
3.2	ที่ตั้งทรัพย์สิน.....	6
3.3	สัญญาเกี่ยวกับการบริหารจัดการหรือการกำหนดผลประโยชน์จากกิจการโครงสร้างพื้นฐาน	6
3.3.1	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเช่าหลัก	6
3.3.2	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาประกันรายได้ค่าเช่า.....	7
3.3.3	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาบริหารดูแลและบำรุงรักษา	7
3.3.4	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาการทำตลาด.....	7
3.3.5	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาข้อตกลงดำเนินการ.....	8
3.4	สรุปสาระสำคัญของใบอนุญาตการประกอบกิจการ	8
3.4.1	ใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคม แบบที่สาม	8
3.4.2	ใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคม แบบที่หนึ่ง	8
3.5	ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	9
4.	การดำเนินธุรกิจโทรคมนาคมในปัจจุบัน และโครงการในอนาคต.....	10
4.1	การดำเนินธุรกิจโทรคมนาคมในปัจจุบัน	10
5.	การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	11
5.1	การสำรวจตรวจสอบทรัพย์สิน.....	11
5.2	วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	11
5.3	สมมติฐานและข้อจำกัดในการประเมิน	13
5.3.1	เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	13
5.3.2	สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	14
5.4	ความเห็นของมูลค่าในแต่ละวิธี.....	15
5.4.1	การประเมินมูลค่าโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF).....	15
5.4.2	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC).....	18
6.	ความเห็นของมูลค่าทรัพย์สิน.....	20

ภาคผนวก ก	: รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ภาคผนวก ข	: รายละเอียดการสุ่มตรวจเส้นใยแก้วนำแสง / ภาพถ่ายทรัพย์สิน
ภาคผนวก ค	: สำเนาใบอนุญาตประกอบกิจการแบบที่ 1 และ 3
ภาคผนวก ง	: สำเนาสัญญาเช่า

1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด		
ชื่อกองทุน (ภาษาไทย)	กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต จัสมิน		
ชื่อกองทุน (ภาษาอังกฤษ)	Jasmine Broadband Internet Infrastructure Fund (JASIF)		
วัตถุประสงค์	เพื่อทราบความเห็นของมูลค่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง (Optical Fiber Cable (OFCs)) ตัดภาระผูกพันการให้เช่าระยะเวลาคงเหลือประมาณ 10.83 ปี ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต จัสมิน (JASIF) เพื่อประกอบการพิจารณาของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะเท่านั้น		
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง จำนวน 1,680,500 คอร์กิโลเมตร ซึ่งกองทุนซื้อจากบริษัท ทริปเปิลที บรอดแบนด์ จำกัด (มหาชน) (TTTBB) โดยทรัพย์สินประกอบด้วย 1. ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงเดิม จำนวน 980,500 คอร์กิโลเมตร จากการลงทุนครั้งแรก และ 2. ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงส่วนเพิ่ม จำนวน 700,000 คอร์กิโลเมตร จากการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1		
ประเภททรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง		
ที่ตั้งทรัพย์สิน	กระจายอยู่ทั่วประเทศไทย		
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต จัสมิน (JASIF)		
ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์	ให้บริษัท ทริปเปิลที บรอดแบนด์ จำกัด (มหาชน) (TTTBB) เข้าใช้ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเช่าหลัก และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาประกันรายได้ค่าเช่า และกองทุนได้เข้าทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาบริหารดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินกับ TTTBB โดยแต่งตั้งให้ TTTBB เป็นผู้จัดการและบริหารทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงเพื่อให้บริการ ซ่อมแซม บำรุงรักษา และบริหารจัดการทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงแทนกองทุนฯ (JASIF)		
สัญญาเกี่ยวกับการบริหารจัดการหรือการจัดหาผลประโยชน์จากกิจการโครงสร้างพื้นฐาน วันที่ 19 พฤศจิกายน 2562	ประเภทสัญญา	คู่สัญญา	
	1. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเช่าหลัก	JASIF (ผู้ให้เช่า)	TTTBB (ผู้เช่า)
	2. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาประกันรายได้ค่าเช่า	JASIF (เจ้าของทรัพย์สิน)	TTTBB (ผู้ประกันรายได้)
	3. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาบริหารดูแลและบำรุงรักษา	JASIF (เจ้าของทรัพย์สิน)	TTTBB (ผู้ให้บริการ)
	4. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาให้บริการจัดหาผู้เช่าทรัพย์สิน	JASIF (เจ้าของทรัพย์สิน)	TTTBB (ผู้จัดหาผู้เช่าทรัพย์สิน)

ใบอนุญาตประกอบกิจการ	<ol style="list-style-type: none"> ใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมแบบที่สาม เลขที่ TEL3/2549/001 ระยะเวลา 25 ปี 341 วัน โดยใบอนุญาตออกให้เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2549 และได้รับการต่ออายุเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2563 โดยใบอนุญาตสิ้นอายุในวันที่ 29 มกราคม 2575 คงเหลืออายุใบอนุญาต 10 ปี 305 วัน หรือเท่ากับ 10.83 ปี (นับจากวันที่ 31 มีนาคม 2564) ใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมแบบที่หนึ่ง เลขที่ TEL1/2559/017 ระยะเวลา 9 ปี 164 วัน โดยใบอนุญาตออกให้เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2559 และได้รับการต่ออายุเมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2563 โดยใบอนุญาตสิ้นอายุในวันที่ 24 สิงหาคม 2568 คงเหลืออายุใบอนุญาต 4 ปี 147 วัน หรือเท่ากับ 4.40 ปี (นับจากวันที่ 31 มีนาคม 2564)
หลักเกณฑ์การประเมิน	การกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ภายใต้โครงสร้างกองทุน
วิธีการประเมิน	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งใช้เป็นวิธีหลักในการประเมินมูลค่า และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ซึ่งใช้สำหรับการสอบทานมูลค่า
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	ตั้งแต่วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2564 ถึง 26 กุมภาพันธ์ 2564
วันที่ประเมินมูลค่า	31 มีนาคม 2564
ความเห็นของมูลค่าทรัพย์สิน	100,300,000,000 บาท (หนึ่งแสนสามร้อยล้านบาทถ้วน) (มูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง จำนวน 1,680,500 คอร์กิโลเมตร ภายใต้สมมติฐานกำหนดตามอายุการใช้งาน (Useful Life) ประมาณ 40.00 ปี)

Colliers

2. บทนำ

2.1 การมอบหมาย

บริษัท ซี.ไอ.ที แอปเพอริล จำกัด ได้รับการว่าจ้างจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ตามข้อเสนอการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเลขที่ CIT_(QT) 2020-0042-T ฉบับลงวันที่ 4 ธันวาคม 2563

2.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ซี.ไอ.ที.แอปเพอริล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อทราบมูลค่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง (Optical Fiber Cable (OFCs)) จำนวน 1,680,500 คอร์กิโลเมตร ติดภาระผูกพันการให้เช่าระยะเวลาคงเหลือประมาณ 10.83 ปี ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต จัสมิน (JASIF) เพื่อประกอบการพิจารณาของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ เท่านั้น การนำรายงานชิ้นนี้ไปใช้ประโยชน์จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

2.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ซี.ไอ.ที.แอปเพอริล จำกัด ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

วันที่สำรวจทรัพย์สิน	ตั้งแต่วันที่ 8 กุมภาพันธ์ ถึงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2564
วันที่ประเมินมูลค่า	31 มีนาคม 2564

2.4 หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า

มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่าภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขาย ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควรและโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบ และปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use) เป็นมูลค่าตลาดตามคำจำกัดความข้างต้น โดยมีความหมายเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะใช้ประโยชน์ในสภาพเดิมต่อเนื่องไป ภายใต้สมมติฐานว่าจะสามารถขายในตลาดเปิดได้ และความหมายคำจำกัดความนี้จะไม่พิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน

2.5 มาตรฐานการประเมินมูลค่า

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพอริล จำกัด จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยผู้ประเมินจะต้องปฏิบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย

Colliers

2.6 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพอริล จำกัด อยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของผู้เกี่ยวข้องดังนี้

ผู้อนุมัติรายงาน	นางสาวรัชชฎา ศุภกรพิชาญ ผู้ประเมินหลักทรัพย์ใบอนุญาต-กต. (วฒ.078)
ผู้ตรวจสอบรายงาน	นายนพดล ศรีเทียมทอง ผู้ประเมินหลักทรัพย์ใบอนุญาต-กต. (วฒ.446)
ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า	นายธนากร ธนุถนัด ผู้ประเมินชั้นวิสามัญ (วส.1903)
ทีมงานสำรวจสนับสนุน	นายวีระมาศ จรัสเลิศรังษี ผู้ประเมินหลักทรัพย์ใบอนุญาต-กต. (วฒ.144)
	นางสาวนิรวรรณ ฤกษ์อภิบาลวงษ์ ผู้ประเมินหลักทรัพย์ใบอนุญาต-กต. (วฒ.432)
	นายประคอง เกิดจัน ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ (ส.53-4412)
	นางสาวแคทลียา พิทักษ์วรรัตน์ ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ (วส.1869)
	นายณัฐพล เต็มธนาอนุรักษ์ ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ (สม.835)
	นายสิทธิธวัช วัฒนา ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ (วส.2174)
	นางสาวเกวณีน ฉลาดแย้ม ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ (วส.2000)

2.7 เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำกัดอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:

รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพอริล จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่า บริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใด ๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้

มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พึงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้

บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัทและผู้ประเมินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใด ๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น

กรณีที่ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่าง ๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 10,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และครั้งละ 20,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น ๆ

Colliers

ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูล ถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมิน บริษัทและผู้ประเมิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิปรากฏตามรายละเอียดในรายงาน และพบว่าไม่มีข้อความในสาระสำคัญตรงกันถ้วนแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีการผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน

กรณีสิทธิการเช่า ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมายปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน และผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระบุว่าที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับและการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแบบ เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมีได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทดสอบดิน ตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี

กรณีที่เอกสารสิทธิเป็น น.ส.3 ส.ค.1 ภพ.11 น.ส.2 และเอกสารสิทธิประเภทอื่นที่ไม่อาจตรวจสอบตำแหน่งที่ดินด้วยเอกสารราชการได้ รวมทั้งอาจมีความคลาดเคลื่อนในเรื่องเนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน และอื่น ๆ ดังนั้นเพื่อประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องที่ให้อ้างอิงก่อนการทำนิติกรรมที่สำคัญเกี่ยวกับที่ดินนี้ควรให้ช่างรังวัดที่ดินทำการรังวัดสอบเขตเพื่อยืนยันความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง เนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน ระดับดิน และอื่น ๆ ก่อน

ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่น ๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การหลุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว

ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

3. รายละเอียดทรัพย์สิน

3.1 ทรัพย์สิน

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง จำนวน 1,680,500 คอร์กิโลเมตร ซึ่งกองทุนฯ เข้าซื้อจากบริษัท ทริปเปิลที บรอดแบนด์ จำกัด (มหาชน) (TTTBB) โดยทรัพย์สินในแต่ละส่วนประกอบด้วย

1. ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงเดิม จำนวน 980,500 คอร์กิโลเมตร จากการลงทุนครั้งแรก (วันที่เข้าลงทุน 11 กุมภาพันธ์ 2558)
2. ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงส่วนเพิ่ม จำนวน 700,000 คอร์กิโลเมตร จากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (วันที่เข้าลงทุน 20 พฤศจิกายน 2562)

3.2 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง จำนวน 1,680,500 คอร์กิโลเมตร ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต จัสมิน (JASIF) กระจายอยู่ตามพื้นที่ต่างๆ ในแต่ละภูมิภาคของประเทศไทย

3.3 สัญญาเกี่ยวกับการบริหารจัดการหรือการกำหนดผลประโยชน์จากกิจการโครงสร้างพื้นฐาน

3.3.1 สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเช่าหลัก

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเช่าหลัก ระหว่างกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต จัสมิน (JASIF) ("ผู้ให้เช่า") และบริษัท ทริปเปิลที บรอดแบนด์ จำกัด (มหาชน) (TTTBB) ("ผู้เช่า") สรุปโดยย่อดังนี้

โดยกองทุนรวมให้ TTTBB เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งประกอบด้วยทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงจำนวนร้อยละ 80.00 ของทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงในปัจจุบันทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับมอบตามสัญญาซื้อขายและโอนทรัพย์สิน โดยมีระยะเวลาเช่าคงเหลือ 10 ปี 305 วัน หรือเท่ากับ 10.83 ปี (สิ้นสุดในวันที่ 29 มกราคม 2575)

ทรัพย์สินที่ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเช่าหลัก ประกอบด้วย ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงเดิม จำนวน 784,400 คอร์กิโลเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 80.00 จากการลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงส่วนเพิ่ม จำนวน 560,000 คอร์กิโลเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 80.00 จากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมทั้งหมด ประมาณ 1,344,400 คอร์กิโลเมตร

TTTBB เช่าในอัตราค่าเช่าเริ่มต้นที่ 433.21 บาท/คอร์กิโลเมตร/เดือน (หรือเท่ากับ 5,198.52 บาท/คอร์กิโลเมตร/ปี) ในปี 2562 โดยอัตราค่าเช่าปัจจุบันอยู่ที่ 436.29 บาท/คอร์กิโลเมตร/เดือน (หรือเท่ากับ 5,235.48 บาท/คอร์กิโลเมตร/ปี) ทั้งนี้อัตราค่าเช่าจะปรับขึ้นทุกปีตามอัตราการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ที่ประกาศโดยกระทรวงพาณิชย์แต่ทั้งนี้ไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปี โดยการปรับขึ้นจะมีผลในวันที่ 1 มกราคมของทุกปี โดยเริ่มต้นปรับอัตราค่าเช่าครั้งแรกวันที่ 1 มกราคม 2563

ทั้งนี้ กองทุนฯ มีสิทธิในการต่ออายุสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเช่าหลักไปอีก 10 ปีนับจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่าหลักคือ วันที่ 29 มกราคม 2575 ในกรณีที่รายได้จากการให้บริการบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต (FTTX และ xDSL) ของ TTTBB สำหรับปี 2573 ไม่ต่ำกว่า 40,000 ล้านบาท โดยอัตราค่าเช่า ณ วันต่อสัญญาเท่ากับ 433.21 บาท/คอร์กิโลเมตร/เดือน (ซึ่งเท่ากับอัตราค่าเช่าหลักใน

Colliers

ปี 2562) และจะปรับตาม CPI ของปีก่อนหน้า แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี (ดูเอกสารแนบท้ายรายงานประกอบ)

3.3.2 สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาประกันรายได้ค่าเช่า

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาประกันรายได้ค่าเช่า ระหว่าง TTTBB (“ผู้ประกัน”) และกองทุนรวม (“เจ้าของทรัพย์สิน”) มีรายละเอียดสรุปโดยย่อ ดังนี้

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเพื่อให้กองทุนรวมสามารถนำทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงของกองทุนรวมเป็นจำนวนร้อยละ 20.00 ของทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงทั้งหมดของกองทุนรวมออกให้ผู้อื่นเช่าใช้ได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการใช้โครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมร่วมกันของ กสทช. ทั้งนี้ ในระหว่างที่ยังไม่มีผู้ใดสนใจเช่าทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงดังกล่าว TTTBB ตกลงเช่าใช้และชำระค่าเช่าใช้ทรัพย์สิน เส้นใยแก้วนำแสงดังกล่าวตามข้อตกลงของสัญญาประกันรายได้ เพื่อเป็นการประกันรายได้ให้แก่กองทุนรวมตลอดระยะเวลาของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาประกันรายได้ค่าเช่า โดยมีระยะเวลาสัญญา 3 ปี นับแต่วันเริ่มต้นของสัญญา โดยเจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิ์ต่ออายุสัญญาฉบับนี้เพิ่มเติมได้ครั้งละ 3 ปี จนถึงวันสิ้นสุดสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาประกันรายได้ค่าเช่าวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2569 สำหรับทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงเดิม และจนถึงวันที่ 29 มกราคม 2575 สำหรับทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงส่วนเพิ่ม

ทรัพย์สิน ประกอบด้วย ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงเดิม จำนวน 196,100 คอร์กิโลเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 20.00 จากการลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงส่วนเพิ่ม จำนวน 140,000 คอร์กิโลเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 20.00 จากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมทั้งหมด ประมาณ 336,100 คอร์กิโลเมตร

TTTBB เช่าในอัตราค่าเช่าเริ่มต้นที่ 764.48 บาท/คอร์กิโลเมตร/เดือน (หรือเท่ากับ 9,173.76 บาท/คอร์กิโลเมตร/ปี) ในปี 2562 โดยอัตราค่าเช่าปัจจุบันอยู่ที่ 769.91 บาท/คอร์กิโลเมตร/เดือน (หรือเท่ากับ 9,238.92 บาท/คอร์กิโลเมตร/ปี) ทั้งนี้อัตราค่าเช่าจะปรับขึ้นทุกปีตามอัตราการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ที่ประกาศโดยกระทรวงพาณิชย์แต่ทั้งนี้ไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปี โดยการปรับขึ้นจะมีผลในวันที่ 1 มกราคมของทุกปี โดยเริ่มต้นปรับอัตราค่าเช่าครั้งแรกวันที่ 1 มกราคม 2563

3.3.3 สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาบริหารดูแลและบำรุงรักษา

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาบริหารดูแลและบำรุงรักษา ระหว่าง TTTBB (“ผู้ให้บริการ”) และกองทุนรวม (“เจ้าของทรัพย์สิน”) ซึ่งสรุปโดยย่อ ดังนี้

อัตราค่าบริการดูแลและบำรุงรักษากำหนดไว้ที่ 200.00 บาท/คอร์กิโลเมตร/ปี และอัตราค่าบริการดูแลและบำรุงรักษาจะปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี ทุกวันที่ 1 มกราคมของทุกปี โดยเริ่มต้นวันที่ 1 มกราคม 2559 จนถึงสิ้นสุดประมาณการ โดยการบำรุงรักษาครอบคลุมทั้งการบำรุงรักษาเชิงป้องกันและการบำรุงรักษาเชิงแก้ไขปรับปรุง (ดูเอกสารแนบท้ายรายงานประกอบ)

3.3.4 สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาการทำตลาด

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาการทำตลาด ระหว่าง TTTBB (“ผู้จัดการ”) และกองทุนรวม (“เจ้าของทรัพย์สิน”) ณ วันที่ 19 พฤศจิกายน 2562 ระยะเวลา 3 ปี และจะมีการต่อสัญญาทุก ๆ 3 ปี หลังจากสัญญาเดิมหมดอายุลง ซึ่งสรุปโดยย่อ ดังนี้

ค่าคอมมิชชั่น กองทุนรวมตกลงจะจ่ายให้ TTTBB ที่ร้อยละ 25.00 จากค่าเช่าที่ TTTBB ได้รับจากผู้เช่าช่วงลบบด้วยค่าเช่าที่ TTTBB ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาประกันรายได้ค่าเช่าให้กับกองทุนรวม (ดูเอกสารแนบท้ายรายงานประกอบ)

Colliers

3.3.5 สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาข้อตกลงดำเนินการ

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาข้อตกลงดำเนินการ ระหว่าง Jasmine (“ผู้สนับสนุน”), TTTBB, TTTI และกองทุนรวม (“เจ้าของทรัพย์สิน”) ณ วันที่ 19 พฤศจิกายน 2562

3.4 สรุปสาระสำคัญของใบอนุญาตการประกอบกิจการ

บริษัท จัสมิน อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการสื่อสารโทรคมนาคมและสารสนเทศในระบบต่าง ๆ รวมทั้งธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง แต่ในการประเมินครั้งนี้ครอบคลุมเฉพาะธุรกิจให้บริการบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง (Broadband Internet Service) ที่ดำเนินธุรกิจโดย TTTBB ซึ่งเป็นผู้ประกอบการโทรคมนาคมภายใต้เงื่อนไขใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมแบบที่สาม โดยมีบริษัท ทริปเปิ้ลที อินเทอร์เน็ต จำกัด (“TTTI”) ผู้ให้บริการอินเทอร์เน็ตตามใบอนุญาตการให้บริการอินเทอร์เน็ตแบบที่หนึ่ง เป็นผู้เช่าโครงข่ายหลัก (รายเดี่ยว) จาก TTTBB เพื่อให้บริการอินเทอร์เน็ตครบวงจรกับบุคคลทั่วไป และองค์กร มีรายละเอียดของใบอนุญาตดังนี้

3.4.1 ใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคม แบบที่สาม

เลขที่ใบอนุญาต	:	TEL3/2549/001
ชื่อใบอนุญาต	:	ใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคม แบบที่สาม
ผู้ออกใบอนุญาต	:	สำนักงานคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ
ผู้รับใบอนุญาต	:	TTTBB
วันที่ออกใบอนุญาต	:	23 กุมภาพันธ์ 2549
วันที่อนุญาตให้ต่ออายุ	:	30 มิถุนายน 2563
วันที่ใบอนุญาตหมดอายุ	:	29 มกราคม 2575
ประเภทกิจการที่อนุญาต	:	1) บริการโทรศัพท์ประจำที่
	:	1.1) บริการโทรศัพท์พื้นฐาน
	:	1.2) บริการโทรศัพท์สาธารณะ
	:	1.3) บริการโทรศัพท์ราคาประหยัด
	:	1.4) บริการเสริมบนบริการโทรศัพท์ประจำที่
	:	2) บริการสื่อสารข้อมูล
	:	2.1) บริการโครงข่ายดิจิทัล (DDN)
	:	2.2) บริการวงจรเชื่อมต่อความเร็วสูง
	:	2.3) บริการโครงข่ายเสมือน (VPN)
	:	2.4) บริการโครงข่ายเสมือนแบบ Dial-up (VPDN)
	:	2.5) บริการประชุมทางไกลแบบพหุสื่อ

3.4.2 ใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคม แบบที่หนึ่ง

เลขที่ใบอนุญาต	:	TEL1/2559/017
ชื่อใบอนุญาต	:	ใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคม แบบที่หนึ่ง

ผู้ออกใบอนุญาต	:	สำนักงานคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และ กิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ
ผู้รับใบอนุญาต	:	TTTT
วันที่ออกใบอนุญาต	:	14 มีนาคม 2559
วันที่อนุญาตให้ต่ออายุ	:	24 สิงหาคม 2563
วันที่ใบอนุญาตหมดอายุ	:	24 สิงหาคม 2568
ประเภทกิจการที่อนุญาต	:	1) บริการอินเทอร์เน็ตแบบ Dial-up service
	:	2) บริการอินเทอร์เน็ตแบบ ADSL service
	:	3) บริการอินเทอร์เน็ตแบบ Leased Line service
	:	4) บริการอินเทอร์เน็ตแบบ Wireless service ผ่านอุปกรณ์ไร้สาย
	:	5) บริการเสียงผ่านการให้อินเทอร์เน็ต VOIP service

3.5 ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- พระราชบัญญัติ การประกอบกิจการโทรคมนาคม พ.ศ.2544
- พระราชบัญญัติ การประกอบกิจการโทรคมนาคม (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2549
- พระราชบัญญัติ องค์การจัดสรรคลื่นความถี่และกำกับการประกอบกิจการวิทยุกระจายเสียง วิทยุโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคม พ.ศ.2553
- พระราชบัญญัติ องค์การจัดสรรคลื่นความถี่และกำกับการประกอบกิจการวิทยุกระจายเสียง วิทยุโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคม(ฉบับที่ 2) พ.ศ.2560
- แผนแม่บทกิจการโทรคมนาคม ฉบับที่ 1 (พ.ศ.2555 – 2559)
- แผนแม่บทกิจการโทรคมนาคม ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2562 – 2566)
- แผนแม่บทกิจการกระจายเสียง และกิจการโทรทัศน์ ฉบับที่ 1 (พ.ศ.2555 – 2559)
- แผนแม่บทกิจการกระจายเสียง และกิจการโทรทัศน์ ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2563 – 2568)
- ประกาศคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ เรื่องแผนการจัดให้มีบริการโทรคมนาคมพื้นฐานโดยทั่วถึงและบริการสังคม (USO) (พ.ศ.2555 – 2559)
- ประกาศคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ เรื่องแผนการจัดให้มีบริการโทรคมนาคมพื้นฐานโดยทั่วถึงและบริการสังคม (USO) ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2560 – 2564)
- ประกาศคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ เรื่องค่าธรรมเนียมใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคม (พ.ศ.2555) และแก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ 2 (พ.ศ.2560)
- ประกาศคณะกรรมการกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ ว่าด้วยการใช้และเชื่อมต่อโครงข่ายโทรคมนาคม (พ.ศ.2549)
- ประกาศคณะกรรมการกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ ว่าด้วยการใช้และเชื่อมต่อโครงข่ายโทรคมนาคม (พ.ศ.2556)
- ประกาศคณะกรรมการกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ เรื่องอัตราขั้นสูงของค่าบริการและการเรียกเก็บเงินค่าบริการล่วงหน้า ในกิจการโทรคมนาคม (พ.ศ.2549)
- ประกาศคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ เรื่องมาตรฐานการคำนวณอัตราค่าตอบแทนการเชื่อมต่อโครงข่ายโทรคมนาคม (พ.ศ.2556)

4. การดำเนินธุรกิจโทรคมนาคมในปัจจุบัน และโครงการในอนาคต

4.1 การดำเนินธุรกิจโทรคมนาคมในปัจจุบัน

TTTBB เป็นนิติบุคคลที่บริษัท อดวิเมนต์ จำกัด มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.82 โดย TTTBB เป็นผู้ประกอบกิจการโทรคมนาคม ภายใต้เงื่อนไขใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมแบบที่สาม ออกให้โดยสำนักงานคณะกรรมการกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ ดำเนินธุรกิจให้บริการอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง (Broadband Internet Business) ธุรกิจหลักคือ ให้บริการวงจรเชื่อมต่อความเร็วสูง ให้บริการโครงข่ายดิจิทัล ให้บริการโทรศัพท์พื้นฐาน และบริการโทรศัพท์สาธารณะ

TTTI เป็นนิติบุคคลที่ TTTBB มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.93 โดย TTTI เป็นผู้ประกอบกิจการให้บริการอินเทอร์เน็ตตามใบอนุญาต การให้บริการอินเทอร์เน็ตแบบที่หนึ่ง ออกให้โดยสำนักงานคณะกรรมการกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ ดำเนินการให้บริการอินเทอร์เน็ตครบวงจร โดยเน้นการให้บริการอินเทอร์เน็ต และแอปพลิเคชันต่าง ๆ แก่ลูกค้าทั่วไป และลูกค้าองค์กร ให้บริการบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง TTTI เป็นผู้เช่าวงจรเชื่อมต่อความเร็วสูงรายเดียวจาก TTTBB ในปัจจุบัน ให้บริการบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต ภายใต้ชื่อทางการค้าว่า 3BB

ประเภทของบริการหลักของ TTTBB ในปัจจุบันแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ 1) บริการโทรศัพท์พื้นฐาน และบริการโทรศัพท์สาธารณะ (ไม่อยู่ในขอบเขตการประเมินครั้งนี้) และ 2) บริการด้านข้อมูล คือบริการวงจรเชื่อมต่อความเร็วสูงและบริการโครงข่ายดิจิทัล มีรายละเอียดดังนี้

บริการวงจรเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตความเร็วสูง สำหรับการให้บริการอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง (Hi-Speed Internet) หรือบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต (Broadband Internet) โดยใช้เทคโนโลยี ADSL (Asymmetric Digital Subscriber Line) ในการให้บริการวงจรเชื่อมต่อความเร็วสูงผ่านสายทองแดง (Copper Cable) ในโครงข่ายที่สามารถรับ-ส่งข้อมูลได้สูงถึง 24 Mbps (Mega bit per second) นอกจากนี้ยังสามารถให้บริการด้วยเทคโนโลยีอื่นบนโครงข่ายที่สามารถพัฒนาให้รับ-ส่งข้อมูลได้ความเร็วสูงมากขึ้น 100 Mbps ด้วยเทคโนโลยี VDSL2 และสูงถึง 1 Gbps (Gigabit per second) ด้วยเทคโนโลยีโครงข่ายใยแก้วนำแสง Fiber optic to home (FTTH)

บริการโครงข่ายดิจิทัล (Digital Data Network หรือ DDN) ซึ่งเป็นบริการวงจรเช่า (Leased Line) แบบดิจิทัลความเร็วสูง เพื่อเชื่อมโยงระบบสื่อสารข้อมูลตามความต้องการของผู้ใช้บริการ โดยผู้ให้บริการสามารถเชื่อมโยงการสื่อสารข้อมูลระหว่างจุดต่อจุด (point-to-point) หรือจุดต่อหลายจุด (point-to-multipoint) โดยใช้เทคโนโลยีอินเทอร์เน็ตโปรโตคอล (Internet Protocol หรือ IP) พร้อมด้วยบริการโครงข่ายเสมือนเฉพาะกลุ่ม (Virtual Private Network (VPN)) ซึ่งเหมาะสมกับธุรกิจหรือองค์กรที่มีสาขาจำนวนมาก

ด้านการจัดหาผลิตภัณฑ์ TTTBB มีการติดตั้งอุปกรณ์โครงข่ายเพื่อให้บริการด้านข้อมูลที่สำคัญ ได้แก่ อุปกรณ์ DSLAM (Digital Subscriber Line Access Multiplexer) เพื่อรองรับการให้บริการต่อเชื่อมอินเทอร์เน็ตความเร็วสูงด้วยเทคโนโลยี ADSL และอุปกรณ์ระบบสื่อสารสัญญาณผ่านเคเบิลใยแก้วนำแสง DWDM (Dense Wavelength Division Multiplexer) เพื่อใช้เป็นโครงข่ายเชื่อมโยงหลัก อุปกรณ์ MPLS (Multi-Protocol Label Switching) เพื่อใช้เป็นโครงข่ายในการให้บริการสื่อสารข้อมูล

5. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5.1 การสำรวจตรวจสอบทรัพย์สิน

ในการสำรวจทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัทได้ใช้วิธีการสุ่มตรวจเส้นใยแก้วนำแสง ตามจุดที่ตั้งในจังหวัดต่าง ๆ ทั่วประเทศ **คิดเป็นร้อยละ 25.06 ของเส้นใยแก้วนำแสงทั้งหมด** จำนวน 1,680,500 คอร์กิโลเมตร (คิดเป็น 420,196 คอร์กิโลเมตร หรือ 34,153.00 กิโลเมตร) ซึ่งเป็นไปที่เงื่อนไขที่ผู้ว่าจ้างกำหนดให้ทำการสุ่มตรวจเส้นใยแก้วนำแสง ไม่น้อยกว่าร้อยละ 25.00 ของเส้นใยแก้วนำแสงทั้งหมด และเน้นการสำรวจในพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ (คิดเป็น 246,406 คอร์กิโลเมตร หรือ 20,273.00 กิโลเมตร) คิดเป็นร้อยละ 58.64 ของเส้นทางสุ่มตรวจเส้นใยแก้วนำแสงทั้งหมด)

ขั้นตอนตรวจสอบ

- ผู้สำรวจเส้นใยแก้วนำแสง คือ เจ้าหน้าที่สำรวจบริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพอเรล จำกัด
- ผู้นำชี้ คือ ตัวแทนเจ้าหน้าที่ของ TTTI ซึ่งเป็นผู้ดูแลเครือข่ายและผู้สัญญาในในแต่ละจังหวัด

ข้อมูลที่ใช้ประกอบการสำรวจ

- รายการทรัพย์สินที่ได้รับจากกองทุนรวมเป็นข้อมูลอ้างอิง
- เครื่องวัดระยะของผู้นำชี้

ผลการสำรวจ

การตรวจสอบสภาพภายนอกของเส้นใยแก้วนำแสง พบว่า เส้นใยแก้วนำแสง มีตำแหน่งถูกต้องสอดคล้องกับรายการสินทรัพย์อ้างอิงจากรายการสินทรัพย์ที่ได้รับและจากการสำรวจ เส้นใยแก้วนำแสงสามารถใช้งานได้จริง รวมถึงมีสภาพดี มีการดูแลรักษาอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินมิได้ทำการตรวจสอบระบบการทำงานของทุก ๆ จุด เพียงแต่ทำการสุ่มการใช้งานบางจุดพบว่า ใช้งานได้จริง และมีคุณภาพตรงตามข้อมูลที่ได้รับ

ในการตรวจสอบทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัทฯ อ้างอิงมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ การประเมินมูลค่าโรงงาน เครื่องจักร และอุปกรณ์ เรื่องที่ 9 เทคนิคการสุ่มสำรวจ (Sampling Technique) เนื่องจากไม่สามารถตรวจสอบสภาพและนับจำนวนทรัพย์สินได้ทั้งหมด โดยบริษัทฯ ทำการสอบถามข้อมูลทะเบียนการตรวจนับทรัพย์สินที่ได้รับจากกองทุนรวม ซึ่งมีความสอดคล้อง โดยได้ทำการสุ่มสำรวจไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25.00 ของทั้งหมด

5.2 วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพอเรล จำกัด ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่ว ๆ ไป พร้อมสมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดต่าง ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นของมูลค่าทรัพย์สิน โดยเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่า 2 วิธี คือ วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) โดยการนำวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) เมื่อพิจารณาถึงศักยภาพการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินปัจจุบัน บริษัทฯ **สรุปมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้**

Colliers

วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

วิธีพิจารณาจากรายได้ แบ่งออกเป็นวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization Method) และวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

วิธีคิดผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization Method) เป็นวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาจากรายได้ อัตราว่าง และค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินที่ประเมิน และทำการประเมินมูลค่าโดยหารรายได้สุทธิด้วยอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) เป็นร้อยละที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สิน วิธีนี้จะพิจารณาถึงความสัมพันธ์โดยตรงระหว่างอัตราผลตอบแทนรวม กับรายได้สุทธิปีหนึ่งเพียงปีเดียว ทั้งนี้สถานะของตลาดจะต้องมีความมั่นคง ไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางด้านอัตราการเติบโตของอุปสงค์ อุปทาน และอัตราค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญ

วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นการประมาณการกระแสเงินสดรับ กระแสเงินสดจ่าย อัตราว่าง อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) อัตราคิดลด (Discount Rate) และรายการอื่นที่เกี่ยวข้อง อัตราคิดลดที่ใช้ในกรณีของมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) ควรจะเป็นอัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนโดยทั่วไปพึงคาดหวังจากการลงทุนในทรัพย์สินประเภทนั้นๆ โดยไม่คำนึงถึงสถานภาพทางการเงินของนักลงทุนใดนักลงทุนหนึ่ง ซึ่งควรเป็นรายได้ก่อนดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ ทั้งนี้ยังต้องแสดงการคำนวณมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) อย่างชัดเจน

วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าโดยใช้วิธีต้นทุนเพื่อใช้ในการคำนวณหามูลค่าตลาด (Market Value, MV)

ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New, RCN) หมายถึง การประมาณการต้นทุนของเครื่องจักรใหม่ที่จะนำมาเพื่อทดแทนชิ้นใหม่ในปัจจุบัน

ต้นทุนสร้างใหม่ (Reproduction Cost New, CRN) หมายถึง จำนวนเงินที่ประมาณไว้ว่าจะสามารถนำมาสร้างเครื่องจักรใหม่ในคราวเดียวให้เหมือนเครื่องจักรเดิมทุกประการ

ค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ (Physical Deterioration, P) คือ การสูญเสียในมูลค่าอันเนื่องมาจากการชำรุดสึกหรอ (wear and tear) จากการใช้งานของเครื่องจักร การเสื่อมสีกกร่อน (Disintegration) การขาดการบำรุงรักษาสภาพของเครื่องจักรและปัจจัยทางกายภาพอื่น ๆ ซึ่งทำให้อายุการใช้งานของเครื่องจักรลดลง การกำหนดอายุใช้งานของเครื่องจักรจะขึ้นอยู่กับประเภทของเครื่องจักร ประเทศผู้ผลิตเครื่องจักร วัสดุที่ใช้ในการผลิตและเทคโนโลยี ค่าเสื่อมราคาทางกายภาพหาได้จากอัตราส่วนของอายุตามระยะเวลาที่ใช้งานของเครื่องจักร (Chronological Age) ต่ออายุการใช้งาน (Useful Life) รวมถึงการพิจารณาสภาพของเครื่องจักร (Condition Factor)

อายุการใช้งาน (Useful Life, N) คือ จำนวนปีที่ประมาณขึ้นมาของเครื่องจักรใหม่ที่สามารถใช้งานได้ก่อนจะหมดอายุการใช้งาน อายุการใช้งานปกติจะกำหนดจากข้อมูลทางสถิติและจากการศึกษาเครื่องจักรที่มีความคล้ายคลึงกับเครื่องจักรที่จะประเมินภายใต้สภาวะการดำเนินงานที่แท้จริง อายุการใช้งานของเครื่องจักรอาจยาวนานกว่าอายุทางเศรษฐกิจ (Economic Life) เนื่องจากเจ้าของอาจยังใช้เครื่องจักรนั้นต่อไป ถึงแม้ว่าอายุทางเศรษฐกิจได้หมดอายุลงไปแล้วก็ตาม สำหรับอายุการใช้งานของเครื่องจักรและเรือประเภทต่าง ๆ นั้น สามารถอ้างอิงจากตารางแนวทางอายุการใช้งานของเครื่องจักรโดยสังเขป และตารางกำหนดแนวทางอายุใช้งานของเรือต่าง ๆ โดยสังเขป ที่กำหนดโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์

Colliers

อายุตามระยะเวลาที่ใช้งานของเครื่องจักร (Chronological Age, n) คือ จำนวนปีของเครื่องจักรหลังถูกสร้างขึ้นมาหรือถูกนำมาใช้งาน ในกรณีที่เครื่องจักรใช้งานเป็นกระบวนการผลิต (Production Line) ให้คำนวณอายุจากวันที่เครื่องจักรเริ่มเดินเครื่องทำการผลิตจนถึงวันที่ประเมินมูลค่า

ปัจจัยทางสภาพ (Condition Factor, C) คือ สภาพเครื่องจักรตามการใช้งานและการบำรุงรักษา ซึ่งสามารถแบ่งออกเป็น 2 ปัจจัย ดังนี้

- 1) ปัจจัยทางสภาพมีค่าเท่ากับหนึ่ง ในกรณีที่เครื่องจักรมีสภาพการใช้งานตามปกติและมีการบำรุงรักษาตามคู่มือ (Manual หรือ Specification) ที่ได้ออกแบบมา
- 2) ปัจจัยทางสภาพสามารถมีค่าน้อยกว่าหนึ่ง หรืออาจมีค่าเป็นศูนย์ ควรพิจารณาจากสภาพเครื่องจักรควบคู่กับการซ่อมบำรุงตามอายุใช้งาน หรือในบางกรณีที่เครื่องจักรไม่ได้มีการใช้งานตามปกติ หรือไม่ได้มีการบำรุงรักษาตามคู่มือ (Manual หรือ Specification) ที่ได้ออกแบบมา หรือถูกปล่อยทิ้ง เนื่องจากมีสภาพชำรุดไม่มีอะไหล่ หรือไม่ได้อยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้อีกต่อไป

5.3 สมมติฐานและข้อจำกัดในการประเมิน

5.3.1 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ มีเงื่อนไขและข้อจำกัด ดังนี้

1. ข้อมูลสถิติที่นำมาอ้างอิงในการประเมินครั้งนี้ เป็นข้อมูลที่ได้จากการทำวิจัยจากแหล่งข้อมูลทุติยภูมิ
2. ข้อมูลที่ทำการวิเคราะห์ในวิธีการประเมินรายได้ อ้างอิงจากงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบและสอบทานแล้วจากผู้ตรวจสอบบัญชี สัญญาโอนขายทรัพย์สินและสัญญาเช่าทรัพย์สิน ประมาณการรายได้ค่าเช่าและรายจ่ายจากการให้เช่าทรัพย์สิน รายละเอียดค่าเช่า ค่าดำเนินการและค่าบริหารจัดการหลักของทรัพย์สินแต่ละประเภทจากกองทุนรวม
3. ข้อมูลอุปกรณ์และสินทรัพย์อ้างอิงจากรายการสินทรัพย์ที่ได้รับจากกองทุนรวม
4. บริษัทฯ พบว่ามีข้อจำกัดในการหาข้อมูลเปรียบเทียบของอัตราค่าเช่าสินทรัพย์ เนื่องจากสินทรัพย์ในตลาดอุตสาหกรรมเดียวกันในประเทศไทยมีข้อมูลเปรียบเทียบได้ดีที่สุดเพียงสองข้อมูล คือ อัตราค่าเช่าโครงสร้างพื้นฐานกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล ("DIF") และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต จัสมิน ("JASIF") ในการพิจารณารายได้ค่าเช่าของทรัพย์สิน โครงข่ายเส้นใยแก้วนำแสง บริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงอัตราค่าเช่าของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต จัสมิน ("JASIF") และอ้างอิงจากรายงานวิจัยของบริษัท DETECON และ SOFRECOM ที่ได้รับจาก TTTBB ซึ่งได้ให้ความเห็นว่าอัตราค่าเช่าที่ TTTBB จะเช่าจากกองทุนรวม ถือเป็นราคาตลาด
5. ในการประเมินมูลค่าของรายได้จากการให้เช่าโครงข่ายเส้นใยแก้วนำแสง ระหว่างกองทุนรวม และ TTTBB นั้น บริษัทฯ อ้างอิงรายละเอียดค่าเช่าตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเช่าหลัก สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาประกันรายได้ค่าเช่า สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาบริหารดูแลและบำรุงรักษา และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาการทำการตลาด ที่ได้รับจากกองทุนรวม เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า
6. มูลค่าตลาดทรัพย์สินอยู่ภายใต้สมมติฐานว่าจำนวนทรัพย์สินถูกต้องตรงตามเอกสารที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน และประสิทธิภาพการใช้งานสมบูรณ์ สามารถก่อให้เกิดรายได้ตามสมมติฐานการประเมินตามที่ระบุในรายงานนี้ ทั้งนี้หากในอนาคตตรวจสอบแล้ว พบว่าจำนวนทรัพย์สินหรือประสิทธิภาพการใช้งานไม่สมบูรณ์ ไม่สามารถก่อให้เกิดรายได้ตามสมมติฐานที่ระบุไว้ มูลค่าทรัพย์สินอาจเปลี่ยนแปลงไป

Colliers

5.3.2 สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า TTTI สามารถต่ออายุใบอนุญาตการให้บริการอินเทอร์เน็ตแบบที่ 1 (License 1) ได้จนตลอดอายุสัญญาของใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมแบบที่ 3 (License 3) ของ TTTBB ที่จะหมดลงในวันที่ 29 มกราคม 2575
 - ใบอนุญาตแบบที่ 1 "License 1" TTTI ได้รับอนุญาต 9 ปี 164 วัน ตั้งแต่วันที่ 14 มีนาคม 2559 จนถึงกำหนดเปลี่ยนใบอนุญาตวันที่ 24 สิงหาคม 2568
 - ใบอนุญาตแบบที่ 3 "License 3" TTTBB ได้รับอนุญาต 25 ปี 341 วัน ตั้งแต่วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2549 และได้รับการต่ออายุเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2563 และใบอนุญาตจะสิ้นสุดในวันที่ 29 มกราคม 2575
2. ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับข้อมูล / สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ค่าเช่าตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเช่าหลักและสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาประกันรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายจากการให้เช่าทรัพย์สินในระยะเวลา 12.16 ปี นับจากวันที่ 1 ธันวาคม 2562 จากกองทุนรวม และได้นำข้อมูล / สมมติฐานดังกล่าวมาใช้ในการประเมินความสามารถของธุรกิจที่ก่อให้เกิดรายได้ในอนาคต บริษัทฯ ประเมินภายใต้สมมติฐานว่าข้อมูลทั้งหมดที่ได้รับมีความถูกต้องและเป็นไปตามมาตรฐานของตลาดโดยทั่วไป ทั้งนี้หากในอนาคตปรากฏว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความต่างจากมาตรฐาน หรือข้อปฏิบัติโดยทั่วไปของตลาด หรือมีสถานการณ์ภายนอกใด ๆ ที่อาจมีผลต่อความถูกต้องของการประเมินมูลค่า บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการตรวจสอบสมมติฐานที่กำหนดไว้ในเอกสารฉบับนี้และปรับปรุงการประเมินมูลค่า ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามสมมติฐานที่สามารถตรวจสอบได้และเป็นไปตามเงื่อนไขตลาด
3. ในการประเมินครั้งนี้ขึ้นอยู่กับสมมติฐานว่า สถานการณ์ทางด้านเศรษฐกิจ การเมือง สังคม รวมทั้งนโยบายของรัฐฯ อยู่ในภาวะปกติ และไม่มีปัจจัยใด ๆ มากกระทบต่อการดำเนินกิจการของทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ

5.4 ความเห็นของมูลค่าในแต่ละวิธี

5.4.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF)

□ สมมติฐานด้านรายได้

“กองทุนรวม” หมายถึง กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต จัสมิน

“ผู้เช่า” หมายถึง บริษัท ทริปเปิลที บรอดแบนด์ จำกัด (มหาชน)

“อายุการใช้งาน (Useful Life, N)” คือ จำนวนปีของอายุการใช้งานของเส้นใยแก้วนำแสง (OFC) ที่สามารถใช้งานได้ก่อนจะหมดอายุการใช้งาน โดยอ้างอิงจากรายงานการศึกษาวิจัยของบริษัท SOFRECOM ที่ได้รับจาก TTTBB (Opinion Paper on OFC pricing, March 2019) และจากการสัมภาษณ์ผู้ผลิต ซึ่งให้ข้อมูลเบื้องต้นของอายุการใช้งานของเส้นใยแก้วนำแสง (OFC) ที่ประมาณ 30-40 ปี ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณากำหนดอายุการใช้งานที่ 40 ปี (นับจากวันที่สั่งซื้อ / Purchase Order) ถึงแม้ว่าทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงจะมีการซ่อมแซมและบำรุงรักษาให้สามารถใช้งานได้ตลอดและอาจมีอายุการใช้งานมากกว่า 40 ปี แต่อาจสิ้นสุดอายุทางเศรษฐกิจ (Economic Life) อันเนื่องมาจากความเป็นไปได้ของการล้าสมัยทางด้านเทคโนโลยีในอนาคต

โดยบริษัทฯ พิจารณาอายุการใช้งานคงเหลือของทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงในแต่ละส่วน ดังนี้

- 1) อายุการใช้งานสำหรับทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงเดิม จำนวน 980,500 คอร์กิโลเมตร จากการลงทุนครั้งแรก (JASIF 1) จะอ้างอิงตามรายการทะเบียนทรัพย์สิน (Asset List) ที่มีการบันทึกวันที่เปิดให้บริการ (Date in Service) ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอายุการใช้งานที่ผ่านไปแล้วประมาณ 8.25 ปี และมีอายุการใช้งานคงเหลือประมาณ 31.75 ปี (Useful Life = 40 ปี)
- 2) อายุการใช้งานสำหรับทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง จำนวน 700,000 คอร์กิโลเมตร จากการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (JASIF 2) ไม่มีข้อมูลอ้างอิงตามรายการทะเบียนทรัพย์สิน (Asset List) และไม่มีมีการบันทึกวันที่เปิดให้บริการ (Date in Service) ดังนั้น บริษัทฯ พิจารณาอายุการใช้งานที่ผ่านไปแล้วโดยอ้างอิงค่าเฉลี่ยจากข้อมูลใบสั่งซื้อหรือวันส่งมอบทรัพย์สิน (Purchase Order/Delivery Date) ประมาณ 4.25 ปี และมีอายุการใช้งานคงเหลือประมาณ 35.75 ปี (Useful Life = 40 ปี)

การประมาณการรายได้ พิจารณาจากระยะเวลาตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเช่าหลัก และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาประกันรายได้ค่าเช่า นับตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2564 จนถึงสิ้นสุดระยะสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเช่าหลัก และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาประกันรายได้ค่าเช่า ณ วันที่ 29 มกราคม 2575

ทั้งนี้ กองทุนฯ มีสิทธิในการต่ออายุสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเช่าหลักไปอีก 10 ปีนับจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่าหลักคือ วันที่ 29 มกราคม 2575 ในกรณีที่รายได้จากการให้บริการบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต (FTTX และ xDSL) ของ TTTBB สำหรับปี 2573 ไม่ต่ำกว่า 40,000 ล้านบาท โดยอัตราค่าเช่า ณ วันต่อสัญญาเท่ากับ 433.21 บาท/คอร์กิโลเมตร/เดือน (ซึ่งเท่ากับอัตราค่าเช่าหลักในปี 2562) และจะปรับตาม CPI ของปีก่อนหน้า แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี

อัตราค่าเช่ามีการปรับในทุกวันที่ 1 มกราคมของทุกปี ดังนั้น อัตราการขึ้นค่าเช่าจะเกี่ยวข้องกับวันสิ้นสุดอายุการใช้งาน ดังนี้

รายละเอียดสัญญาเช่า	ช่วงเวลา		อัตราค่าเช่า (บาท)
	เริ่มต้น	สิ้นสุด	
ช่วงสัญญาเช่าหลักปัจจุบัน	31 มีนาคม 2564	29 มกราคม 2575	436.29 – 493.54
ช่วงขยายสัญญาเช่าหลักระยะเวลา 10 ปี	30 มกราคม 2575	29 มกราคม 2585	433.21 – 485.21
ช่วงระยะเวลาประมาณการสิ้นสุดอายุการใช้งาน	30 มกราคม 2585	31 ธันวาคม 2595	485.21 – 543.45

Colliers

รายละเอียดสัญญาเช่า	ช่วงเวลา		อัตราค่าเช่า (บาท)
	เริ่มต้น	สิ้นสุด	
40 ปี ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงเดิม-JASIF 1			
ช่วงระยะเวลาประมาณการสิ้นสุดอายุการใช้งาน 40 ปี ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงส่วนเพิ่ม-JASIF 2	1 มกราคม 2596	31 ธันวาคม 2599	549.64 – 568.66

อัตราค่าเช่าและการปรับอัตราค่าเช่า

- สำหรับทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง ร้อยละ 80.00 ของจำนวนเส้นใยแก้วนำแสงทั้งหมด (ตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเช่าหลัก) TTTBB จะเช่าในอัตราค่าเช่าเริ่มต้น ณ วันลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ 433.21 บาท/คอร์ริโลเมตร/เดือน (5,198.52 บาท/คอร์ริโลเมตร/ปี) โดยอัตราค่าเช่าจะปรับขึ้นทุกปีตามอัตราการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ปรับเพิ่มอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี และตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 เป็นต้นไป ปรับเพิ่มอัตราร้อยละ 1.14 ต่อปี
- สำหรับทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง ร้อยละ 20.00 ของจำนวนเส้นใยแก้วนำแสงทั้งหมด (ตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาประกันรายได้ค่าเช่า) TTTBB จะเช่าในอัตราค่าเช่าเริ่มต้น ณ วันลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ 764.48 บาท/คอร์ริโลเมตร/เดือน (9,173.76 บาท/คอร์ริโลเมตร/ปี) โดยอัตราค่าเช่าจะปรับขึ้นทุกปีตามอัตราการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ที่ประกาศโดยกระทรวงพาณิชย์แต่ทั้งนี้ไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี โดยการปรับขึ้นจะมีผลในวันที่ 1 มกราคมของทุกปี โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ปรับเพิ่มอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี และตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 เป็นต้นไป ปรับเพิ่มอัตราร้อยละ 1.14 ต่อปี
- ตามสัญญาให้บริการจัดหาผู้เช่าทรัพย์สิน กองทุนรวมให้ TTTBB เป็นผู้ทำการตลาด และในระหว่างที่ TTTBB เป็นผู้ทำการตลาด TTTBB ก็จะเป็นผู้เช่าในส่วนของเช่าตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาประกันรายได้ค่าเช่านี้ โดยอัตราค่าเช่าจะยังคงเป็นไปตามโครงสร้างที่มีการปรับขึ้นดังที่กล่าวข้างต้น ทั้งนี้ในการทำการตลาด TTTBB สามารถนำเส้นใยแก้วนำแสงไปให้เช่ากับบุคคลหรือองค์กรอื่นเป็นผู้เช่าต่อ โดยกองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าส่วนเพิ่มจาก TTTBB นอกเหนือจากโครงสร้างของค่าเช่าตามปกติก็ต่อเมื่อผลรวมของค่าเช่าทรัพย์สินที่ TTTBB ได้รับจริงจากผู้เช่ารายใด ๆ ทุกรายตลอดระยะเวลา 3 ปี มีมูลค่าสูงกว่าผลรวมของค่าเช่าทรัพย์สินที่ TTTBB จะต้องชำระให้แก่กองทุนรวม ตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาประกันรายได้ค่าเช่าในช่วงเวลา 3 ปีเดียวกันและส่วนแบ่งที่กองทุนรวมฯ จะได้รับ คือ ร้อยละ 75.00 ของส่วนต่างดังกล่าว ดังนั้น ร้อยละ 25.00 ของส่วนต่างดังกล่าวถือเป็นค่าตอบแทนที่กองทุนรวมให้แก่ TTTBB ในฐานะเป็นผู้ทำการตลาด

□ สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการปล่อยให้เช่า ประกอบด้วย

- สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาบริหารดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินระหว่างกองทุนรวม กับ TTTBB โดยอัตราค่าบริหารดูแลและบำรุงรักษากำหนดไว้ที่ 200.00 บาท/คอร์ริโลเมตร/ปี และอัตราค่าบริหารดูแลและบำรุงรักษาจะปรับเพิ่มขึ้น ในอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี ทุกวันที่ 1 มกราคมของทุกปี โดยเริ่มต้นวันที่ 1 มกราคม 2559 จนสิ้นสุดสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเช่า โดยอัตราค่าบริหารและบำรุงรักษาเฉลี่ยในปีที่ประเมินมูลค่าจะเท่ากับ 238.81 บาท/คอร์ริโลเมตร/ปี ทั้งนี้บริษัทฯ สมมติฐานว่าอัตราค่าบริหารดูแลและบำรุงรักษาหลังสิ้นสุดสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเช่าจะปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี ไปจนถึงสิ้นสุดประมาณการ เพื่อที่จะบำรุงรักษาทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงให้ใช้งานได้ตลอด บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ควรจะมีค่าใช้จ่ายการดูแลและบำรุงรักษาที่เพิ่มขึ้นตามอายุการใช้งานที่เพิ่มขึ้น

Colliers

- ค่าสิทธิแห่งทาง (Right of Way) อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมฯ โดยมีการประมาณการค่าสิทธิแห่งทางที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณ 220,065,476.19 บาทต่อปี (คำนวณจากจำนวนคอร์ริโดลเมตรทั้งหมด / ระยะทาง / ค่าเฉลี่ยจำนวนเสาทั้งหมดที่ต้นทุนค่าสิทธิแห่งทางประมาณ 55 บาทต่อหน่วย)
- ค่าเบี้ยประกันภัย อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมฯ (เบี้ยประกันภัยรอบปี 2562-2564) ประมาณ 9,925,645 บาทต่อปี และไม่พิจารณาปรับเพิ่มจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ
- ค่าซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดจากอุบัติเหตุที่กองทุนต้องจ่ายเพิ่มในกรณีที่ไม่อยู่ในความรับผิดชอบของบริษัทประกันภัย ทาง TTTBB จะรับผิดชอบแทนกองทุน ในส่วนที่ไม่ครอบคลุมในประกันภัย ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้จึงไม่มีค่าใช้จ่ายดังกล่าว
- ค่าใช้จ่ายในการย้ายเส้นใยแก้วนำแสงลงใต้ดินและค่าเช่าท่อลงใต้ดิน ตามสัญญาเช่าหลักและสัญญาประกันรายได้ค่าเช่า คิดที่ 80,171,425 บาท โดยปีที่ 1 ของการประมาณการ ระยะเวลา 9 เดือน คิดที่ 60,128,569 บาท (Allocated) และในปีที่ 2 ของการประมาณการ ระยะเวลา 12 เดือน คิดที่ 82,576,568 บาท
- ค่าใช้จ่ายในการย้ายเส้นใยแก้วนำแสงลงใต้ดินหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า และค่าเช่าท่อลงใต้ดินหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมฯ

□ อัตราคิดลด (Discount rate)

บริษัทฯ พิจารณาโดยการคำนวณต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ตามโครงสร้างเงินทุนของกองทุนรวม ในฐานะผู้ให้เช่า โดยอ้างอิงตามประมาณการที่ได้รับจากกองทุนรวม ซึ่งมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

$$WACC = [K_e \times E/(D+E) + K_d \times (1-t) \times D/(D+E)]$$

โดยที่

K_e คือ ต้นทุนของทุน หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ

K_d คือ ต้นทุนของหนี้ หรืออัตราดอกเบี้ยกู้

T คือ อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล

E คือ มูลค่าตลาดของส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

D คือ หนี้สินรวม

อย่างไรก็ตาม เราสมมติฐานว่ากองทุนรวมไม่มีการกู้ยืม หรือไม่มีส่วนของหนี้สิน บริษัทฯ จึงไม่พิจารณาในส่วนของต้นทุนของหนี้สิน ดังนั้นอัตราคิดลดจึงเท่ากับอัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (K_e) โดยคำนวณจาก Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

$$K_e = R_f + \text{Unlevered Beta} (R_m - R_f)$$

โดยที่ R_f (Risk Free Rate) คือ อัตราผลตอบแทนปราศจากความเสี่ยง

บริษัทฯ อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุ 35 ปี โดยอัตราผลตอบแทนร้อยละ 2.9320

Beta คือ เกณฑ์วัดความเสี่ยงของการลงทุนใดกับการลงทุนหนึ่งเทียบกับตลาดโดยรวม

Unlevered Beta คือค่าสัมประสิทธิ์ผลตอบแทนต่อความเสี่ยงสำหรับองค์กรที่มีเงินลงทุนมาจากส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมด บริษัทฯ อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยจากบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 4 บริษัท ซึ่งมีการดำเนินกิจการคล้ายคลึงกับกองทุนรวม

Colliers

ได้แก่

- 1) กองทุนโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล (DIF) ในอัตราส่วนร้อยละ 40.00
- 2) บริษัท แอดวานซ์ อินโฟร์ เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) (ADVANC) ในอัตราส่วนร้อยละ 20.00
- 3) บริษัท โทเทิล แอ็คเซ็ส คอมมูนิเคชั่น จำกัด (มหาชน) (DTAC) ในอัตราส่วนร้อยละ 20.00
- 4) บริษัท จัสมิน อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด (มหาชน) (JAS) ในอัตราส่วนร้อยละ 20.00

โดยมีค่าเฉลี่ยดัชนีการเคลื่อนไหวของราคาหลักทรัพย์สินเปรียบเทียบต่อราคาตลาด (Beta Comparable) เท่ากับ 0.39

Rm คือ อัตราผลตอบแทนในการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

บริษัทฯ อ้างอิงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลังตั้งแต่วันที่ 2559-2563 เท่ากับร้อยละ 11.98

$$\text{ดังนั้น } Ke = 2.9320\% + 0.39 (11.98\% - 2.9320\%) = 6.49\%$$

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมเท่ากับร้อยละ 6.49

□ อัตราผลตอบแทน (Capitalization rate) และมูลค่า ณ ปีสิ้นสุดประมาณการ (Terminal Value)

ภายใต้สมมติฐานประมาณการจำนวนปีของอายุการใช้งานของเส้นใยแก้วนำแสง (OFC) ที่สามารถใช้งานได้ก่อนจะหมดอายุการใช้งานที่ 40 ปี (Useful Life, N) บริษัทฯ ไม่พิจารณาอัตราผลตอบแทนและมูลค่า ณ ปีสิ้นสุดการประมาณการ (Terminal Value)

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach by Discounted Cash Flow)	ความเห็นของมูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
การวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงจำนวน 1,680,500 คอร์กิโลเมตร สมมติฐานตามอายุการใช้งาน (Useful Life) ประมาณ 40.00 ปี	100,314,119,409
คิดเป็นมูลค่า (พิเศษ)	100,300,000,000

5.4.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง (OFC) บริษัทฯ อ้างอิงรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทางบัญชี (Asset Book Value) อย่างไรก็ตาม ทะเบียนทรัพย์สินบางรายการไม่มีมูลค่าทางบัญชี และมีได้ระบุเป็นส่วนของที่ถูกยกเลิกเส้นทาง (ระบุเป็น NA หรือค่าเท่ากับศูนย์บริษัทฯ) ได้พิจารณาถือว่า รายการทะเบียนทรัพย์สินดังกล่าวควรมีมูลค่าตลาด โดยคำนวณจากต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) คูณด้วยระยะสายใยแก้ว-เมตร (Length of Optical Fiber Cable-meter) และหักค่าเสื่อมตามอายุการใช้งาน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง (OFC) ไม่พิจารณาส่วนข้อมูลทะเบียนทรัพย์สินที่มีการยกเลิกเส้นทาง เนื่องจากไม่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง จำนวน 1,680,500 คอร์กิโลเมตร ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ต้นทุนทดแทนใหม่ หมายถึง ต้นทุนสายเคเบิลใยแก้วนำแสง บวกด้วยค่าติดตั้งสาย ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง จำนวน 980,500 คอร์กิโลเมตร จากการลงทุนครั้งแรก (JASIF 1) ซึ่งมีต้นทุนเฉลี่ยประมาณ 50 บาท

Colliers

ต่อเมตร (รวมค่าติดตั้ง) ซึ่งสูงกว่าทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงส่วนเพิ่มจำนวน 700,000 คอร์กิโลเมตร จากการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (JASIF 2) ซึ่งมีต้นทุนเฉลี่ยประมาณ 40 บาทต่อเมตร (รวมค่าติดตั้ง)

การประมาณการอายุการใช้งานของสายเคเบิล พิจารณาจากอายุการใช้งาน (Useful life) ของสายเคเบิลซึ่งประมาณไว้ที่ 40 ปี อ้างอิงจากรายงานการศึกษาของบริษัท SOFRECOM ที่ได้รับจาก TTTBB (Opinion Paper on OFC pricing, March 2019) และข้อมูลเพิ่มเติมจากการสัมภาษณ์ผู้ผลิตในตลาดโดยทั่วไป หักด้วยระยะเวลาที่ใช้งาน ซึ่งมีเกณฑ์การกำหนดอายุการใช้งานดังนี้

- 1) รายการทะเบียนทรัพย์สินที่มีการบันทึกหรือเปิดให้บริการ (Date in Service) หักด้วยวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่กำหนดไว้ในแต่ละไตรมาสของปี จากอายุการใช้งานของสายเคเบิลที่ประมาณไว้ที่ 40 ปี
- 2) อายุการใช้งานสำหรับทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงจำนวน 980,500 คอร์กิโลเมตร จากการลงทุนครั้งแรก (JASIF 1) จะอ้างอิงตามรายการทะเบียนทรัพย์สิน (Asset List) ที่มีการบันทึกวันที่ได้มา (Date in Service) โดยมีค่าเฉลี่ยอายุการใช้งานที่ผ่านไปแล้วประมาณ 8.25 ปี (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564)
- 3) อายุการใช้งานสำหรับทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงจำนวน 700,000 คอร์กิโลเมตร จากการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (JASIF 2) ไม่มีข้อมูลอ้างอิงตามรายการทะเบียนทรัพย์สิน (Asset List) และไม่มีมีการบันทึกวันที่ได้มา (Date in Service) ดังนั้นบริษัทฯ พิจารณา อายุการใช้งานที่ผ่านไปแล้วโดยอ้างอิงค่าเฉลี่ยจากข้อมูลใบสั่งซื้อและวันส่งมอบทรัพย์สิน (Purchase Order/Delivery Date) ประมาณ 4.25 ปี (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564)

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach by Depreciated Replacement Cost - DRC) (มูลค่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564)	ต้นทุนการได้มา (Asset Registered)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)	ต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)
ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงจำนวน 980,500 คอร์กิโลเมตร (JASIF 1)	2,860,886,136	3,870,281,850	3,168,793,265
ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงจำนวน 700,500 คอร์กิโลเมตร (JASIF 2)	2,663,174,646	2,297,835,800	2,053,690,746
รวมมูลค่าทั้งหมด	5,524,060,782	6,168,117,650	5,222,484,011
คิดเป็นมูลค่า (พิเศษ)	5,524,100,000	6,168,100,000	5,222,500,000

หมายเหตุ : ความเห็นของมูลค่าทรัพย์สิน วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) โดยวิธีมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) พิจารณาโดยบริษัท ที่ปรึกษา เพรสสเตอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมในการให้ความเห็นมูลค่าโดยวิธีดังกล่าว

สรุปมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 วิธี

มูลค่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง (Optical Fiber Cable (OFCs) กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต จัสมิน (JASIF)	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท) ในแต่ละวิธี
ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงเดิมและส่วนเพิ่มจำนวน 1,680,500 คอร์กิโลเมตร วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน	100,300,000,000
ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงเดิมและส่วนเพิ่มจำนวน 1,680,500 คอร์กิโลเมตร วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) โดยวิธีมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) เพื่อเป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	5,222,500,000

Colliers

6. ความเห็นของมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ซี.ไอ.ที แอปเพรชัล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้น หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใด นอกจากที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ ความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) มีรายละเอียดดังนี้

สรุปมูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ

100,300,000,000 บาท (หนึ่งแสนสามร้อยล้านบาทถ้วน)

บริษัท ซี.ไอ.ที แอปเพรชัล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

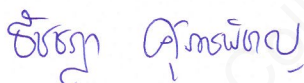
หมายเหตุ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าจะไม่มีการเปลี่ยนแปลงในตลาดและในทรัพย์สินที่ประเมินอย่างมีนัยสำคัญที่จะส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินโดยนับจากวันที่สำรวจทรัพย์สิน

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด

ชื่อทางการค้า "คอลลิเออร์ส ประเทศไทย"

ผู้อนุมัติรายงาน

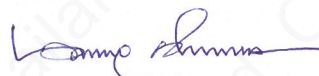


นางสาวรัชชภา ศุกรพิชาญ

ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักทรัพย์อนุญาต-กตต. (วตม.078)

ผู้ตรวจสอบรายงาน

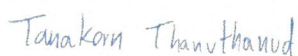


นายณพดล ศรีเทียมทอง

ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักทรัพย์อนุญาต-กตต. (วตม.446)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า



นายธนากร ฐานถนัด

เจ้าหน้าที่อาวุโสฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ (วส.1903)

ตารางที่ 1 : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสง สมมติฐานตามอายุการใช้งาน (Useful Life) ประมาณ 40.00 ปี
 (ระยะเวลาสัญญาเช่าหลักเฉลี่ย 10.83 ปี + พิจารณาสิทธิการต่ออายุสัญญาเช่าระยะเวลา 10 ปี และสมมติฐานสิ้นสุดอายุการใช้งานที่ 40.00 ปี)

ปีที่	11.75	12.75	13.75	14.75	15.75	16.75	17.75	18.75	19.75	20.75	20.83	21.75	22.75	23.75			
จำนวนเดือน	11.07	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	0.93	11.07	12.00	12.00			
เริ่มต้น	30 ม.ค. 75	1 ม.ค. 76	1 ม.ค. 77	1 ม.ค. 78	1 ม.ค. 79	1 ม.ค. 80	1 ม.ค. 81	1 ม.ค. 82	1 ม.ค. 83	1 ม.ค. 84	1 ม.ค. 85	30 ม.ค. 85	1 ม.ค. 86	1 ม.ค. 87			
สิ้นสุด	31 ธ.ค. 75	31 ธ.ค. 76	31 ธ.ค. 77	31 ธ.ค. 78	31 ธ.ค. 79	31 ธ.ค. 80	31 ธ.ค. 81	31 ธ.ค. 82	31 ธ.ค. 83	31 ธ.ค. 84	29 ม.ค. 85	31 ธ.ค. 85	31 ธ.ค. 86	31 ธ.ค. 87			
ช่วงขยายสัญญาเช่าหลัก 10 ปี																	
1 ประมาณการรายได้																	
ความสามารถในการให้บริการเส้นใยแก้วนำแสง (จำนวนเส้นใยแก้วนำแสงทั้งหมด_100%)																	
ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงเดิม (JASIF 1)	980,500	คสรกิโคมตร	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500			
ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงส่วนเพิ่ม (JASIF 2)	700,000	คสรกิโคมตร	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000			
รวมทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงทั้งหมด	1,680,500	คสรกิโคมตร	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500			
1.1 อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก (ผู้เช่า TTTBB อัตราร้อยละ 80)																	
ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงเดิม (JASIF 1)	80%	ของคสรกิโคมตรทั้งหมด (JASIF 1)	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400	784,400			
ทรัพย์สินเส้นใยแก้วนำแสงส่วนเพิ่ม (JASIF 2)	80%	ของคสรกิโคมตรทั้งหมด (JASIF 2)	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000	560,000			
อัตราค่าเช่า (ผู้เช่ารายเดียว)	100.0%	ของคสรกิโคมตรทั้งหมด	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%			
ความสามารถในการให้บริการเส้นใยแก้วนำแสงตามสัญญาเช่าหลัก	1,344,400	คสรกิโคมตร	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400			
อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก	436.29	บาท/คสรกิโคมตร/เดือน	433.21	438.15	443.14	448.20	453.30	458.47	463.70	468.99	474.33	479.74	485.21	490.74			
อัตราค่าเช่าต่อตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญา)	1.14%	ปรับตามอัตราเงินเฟ้อ	0.00%	1.14%	1.14%	1.14%	1.14%	1.14%	1.14%	1.14%	1.14%	1.14%	1.14%	1.14%			
รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก	260,003,814,415		6,445,309,932	7,068,563,637	7,149,145,263	7,230,645,519	7,313,074,878	7,396,443,931	7,480,763,392	7,566,044,095	7,652,296,997	7,739,533,183	608,826,078	7,218,937,783	7,917,000,370	8,007,254,174	
1.2 การเช่าตามสัญญาประกันรายได้ค่าเช่า (ผู้เช่า TTTBB อัตราร้อยละ 20)																	
เส้นใยแก้วนำแสงร้อยละ 20 ของจำนวนเส้นใยแก้วนำแสงเดิมทั้งหมด (JASIF 1)	20.0%	ของคสรกิโคมตรทั้งหมด (JASIF 1)	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100			
เส้นใยแก้วนำแสงร้อยละ 20 ของจำนวนเส้นใยแก้วนำแสงส่วนเพิ่มทั้งหมด (JASIF 2)	20.0%	ของคสรกิโคมตรทั้งหมด (JASIF 2)	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000			
อัตราค่าเช่า (ผู้เช่ารายเดียว) - JASIF 1	100.0%	ของคสรกิโคมตรร้อยละ 20 (JASIF 1)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
อัตราค่าเช่า (ผู้เช่ารายเดียว) - JASIF 2	100.0%	ของคสรกิโคมตรร้อยละ 20 (JASIF 2)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
ความสามารถในการให้บริการเช่าเส้นใยแก้วนำแสงตามสัญญาประกันรายได้ค่าเช่า - JASIF 1	196,100	คสรกิโคมตร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
ความสามารถในการให้บริการเช่าเส้นใยแก้วนำแสงตามสัญญาประกันรายได้ค่าเช่า - JASIF 2	140,000	คสรกิโคมตร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
อัตราค่าเช่าตามสัญญาประกันรายได้ค่าเช่า	769.91	บาท/คสรกิโคมตร/เดือน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
อัตราค่าเช่าต่อตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญา)	1.14%	ปรับตามอัตราเงินเฟ้อ	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
รายได้ค่าเช่าตามสัญญาประกันรายได้ค่าเช่า	23,928,026,083		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1.3 การเช่าในกรณีที่ TTTBB สามารถหาผู้เช่ารายอื่นได้																	
เส้นใยแก้วนำแสงร้อยละ 20 ของจำนวนเส้นใยแก้วนำแสงเดิมทั้งหมด (JASIF 1)	20.0%	ของคสรกิโคมตรทั้งหมด (JASIF 1)	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100	196,100			
เส้นใยแก้วนำแสงร้อยละ 20 ของจำนวนเส้นใยแก้วนำแสงส่วนเพิ่มทั้งหมด (JASIF 2)	20.0%	ของคสรกิโคมตรทั้งหมด (JASIF 2)	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000			
อัตราค่าเช่า (ผู้เช่ารายเดียว) - JASIF 1	0.0%	ของคสรกิโคมตรร้อยละ 20 (JASIF 1)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
อัตราค่าเช่า (ผู้เช่ารายเดียว) - JASIF 2	0.0%	ของคสรกิโคมตรร้อยละ 20 (JASIF 2)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
ความสามารถในการให้บริการเช่าเส้นใยแก้วนำแสงตามสัญญาประกันรายได้ค่าเช่า - JASIF 1	0.0%	คสรกิโคมตร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
ความสามารถในการให้บริการเช่าเส้นใยแก้วนำแสงตามสัญญาประกันรายได้ค่าเช่า - JASIF 2	0.0%	คสรกิโคมตร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
อัตราค่าเช่าตามสัญญาประกันรายได้ค่าเช่า	0.0%	บาท/คสรกิโคมตร/เดือน (เริ่มต้นปี 2569)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
อัตราค่าเช่าต่อตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญา)	0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
รายได้ค่าเช่าจาก JASIF 1 โดยผู้เช่ารายย่อย	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
รายได้ค่าเช่าจาก JASIF 2 โดยผู้เช่ารายย่อย	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
รายได้ค่าเช่ากรณีที่หาผู้เช่ารายอื่นได้	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
รวมรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด (บาท)	283,931,840,498		6,445,309,932	7,068,563,637	7,149,145,263	7,230,645,519	7,313,074,878	7,396,443,931	7,480,763,392	7,566,044,095	7,652,296,997	7,739,533,183	608,826,078	7,218,937,783	7,917,000,370	8,007,254,174	
2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																	
2.1 ค่าบริหารและบำรุงรักษา (ระบุตามสัญญา-ปรับเพิ่มขึ้นปีละ 1.14% หลังสิ้นสุดสัญญา)	-401,320,205	บาท/ปี (ระบุตามสัญญา)	-503,061,287	-555,621,755	-561,955,843	-568,362,140	-574,841,468	-581,394,661	-588,022,560	-594,726,017	-601,505,894	-608,363,061	-47,856,542	-567,441,858	-622,312,802	-629,407,167	
2.2 ค่าสิทธิในช่องทาง (Right of Way)	-220,065,476	บาท/ปี	-202,949,272	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-220,065,476	-17,116,204	-202,949,272	-220,065,476	-220,065,476	
2.3 ค่าเบี้ยประกันภัย	-9,925,645	บาท/ปี	-9,153,650	-9,925,645	-9,925,645	-9,925,645	-9,925,645	-9,925,645	-9,925,645	-9,925,645	-9,925,645	-9,925,645	-771,995	-9,153,650	-9,925,645	-9,925,645	
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (บาท)	-715,164,210		-715,164,210	-785,612,876	-791,946,964	-798,353,261	-804,832,589	-811,385,782	-818,013,681	-824,717,138	-831,497,015	-838,354,182	-65,744,741	-779,544,780	-852,303,923	-859,398,289	
3 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ																	
3.1 ค่าใช้จ่ายในการย้ายเส้นใยแก้วนำแสงลงใต้ดินและค่าเช่าที่ลงใต้ดิน_ JASIF 1	-725,483,767		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.2 ค่าใช้จ่ายในการย้ายเส้นใยแก้วนำแสงลงใต้ดินหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า	-911,399,982		-12,768,348	-15,213,484	-16,651,408	-18,161,915	-19,748,066	-21,413,041	-23,160,141	-24,992,796	-26,914,565	-28,929,147	-2,414,252	-28,626,129	-33,252,253	-35,568,901	
3.3 ค่าเช่าที่ลงใต้ดินหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า	-9,580,378,537		-145,052,617	-168,089,943	-179,793,204	-192,451,766	-206,124,546	-220,873,499	-236,763,760	-253,863,791	-272,245,531	-291,984,556	-24,356,908	-288,803,337	-335,855,953	-360,159,192	
รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ (บาท)	-11,217,262,285		-157,820,964	-183,303,426	-196,444,612	-210,613,681	-225,872,612	-242,286,540	-259,923,901	-278,856,587	-299,160,096	-320,913,703	-26,771,160	-317,429,466	-369,108,206	-395,728,093	
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด (บาท)	-38,075,442,459		-872,985,174	-968,916,303	-988,391,576	-1,008,966,942	-1,030,705,201	-1,053,672,322	-1,077,937,582	-1,103,573,725	-1,130,657,111	-1,159,267,885	-92,515,900	-1,096,974,247	-1,221,412,129	-1,255,126,381	
4 กำไรจากการดำเนินงานสุทธิ (บาท)																	
กำไรจากการดำเนินงาน	87.76%		86.46%	86.29%	86.17%	86.05%	85.91%	85.75%	85.59%	85.41%	85.22%	85.02%	84.80%	84.80%	84.57%	84.33%	
อัตราค่าเช่าต่อตารางเมตร	1.68%		738.07%	9.46%	1.00%	0.99%	0.98%	0.96%	0.95%	0.93%	0.92%	0.90%	-92.15%	1085.71%	9.37%	0.84%	
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	7.99%																
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	ปีที่ 0.75-10.83	ปีที่ 11.75-35.75	5,572,324,758	6,099,647,335	6,160,753,687	6,221,678,577	6,282,369,676	6,342,771,609	6,402,825,810	6,462,470,370	6,521,639,887	6,580,265,298	516,310,178	6,121,963,537	6,695,588,241	6,752,127,792	
อัตราคิดลด (Discount Rate) - ปรับเพิ่ม 1% เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าหลัก	6.49%	7.49%	0.42798	0.39816	0.37042	0.34460	0.32059	0.29825	0.27747	0.25814	0.24015	0.22342	0.22216	0.20785	0.19336	0.17989	
5 มูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินโดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด (DCF)																	
คิดเป็นมูลค่า (บิดเบือน)			100,314,119,409	2,384,853,361	2,428,633,181	2,282,038,573	2,144,019,067	2,014,078,984	1,891,751,209	1,776,595,553	1,668,197,192	1,566,165,209	1,470,131,214	114,705,342	1,272,434,310	1,294,688,550	1,214,644,421

ตารางที่ 2 : รายละเอียดการประมาณการอัตราคิดลดโดยต้นทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital - WACC) ประกอบการประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (มูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) โครงการสายใยแก้วนำแสง (Optical Fiber Cables) จำนวน 1,680,500 คอร์กิโลเมตร

1) สมการประกอบการประมาณค่าต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

WACC Equation: $WACC = W_D * (Cost\ of\ Debt) * (1 - Tax\ Rate) + W_E * (Cost\ of\ Equity)$
Cost of Equity (CAPM): $K_E = R_F + B_L * (R_M - R_F)$
Cost of Debt: $K_D = MLR + Credit\ Spread$
Unlevered Beta Estimation (Hamada Equation): $B_U = B_L * (1 + (1 - Tax\ Rate) * Debt\ to\ Equity\ Ratio)$
Levered Beta Estimation: $B_L = \frac{Cov(R_M, R_p)}{Var(R_M)}$

2) สมมติฐานการประมาณการอัตราคิดลด ณ วันประเมินมูลค่า

2.1 ต้นทุนของผู้ถือหุ้นหรือ อัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนคาดหวัง (Cost of equity financing or Required rate of return on investment) จากสมการ Capital Asset Pricing Model (CAPM) กล่าวคือ ต้นทุนของผู้ถือหุ้นสะท้อนถึงความเสี่ยงโอกาสในการลงทุนอื่นในตลาด โดยสมการ CAPM แสดงอัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนคาดหวัง ณ สภาพตลาดปัจจุบัน ซึ่งมีค่าเท่ากับความเสี่ยงต้นทุนของผู้ถือหุ้น	6.49%
---	-------

2.1.1 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ปราศจากความเสี่ยง	2.93%
2.1.2 ค่าดัชนีการเคลื่อนไหวของราคาหลักทรัพย์ต่อราคาตลาดตามภาวะความเสี่ยงขององค์กร	0.39

การประมาณค่าดัชนีการเคลื่อนไหวของราคาหลักทรัพย์เทียบกับราคาตลาด (Beta Comparable)			
รายการทรัพย์สินเปรียบเทียบ	Levered Beta	Unlevered Beta	Weight (%)
กองทุนโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล (DIF)	0.42	0.36	40.00%
บริษัท แอดวานซ์ อินโฟร์ เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) (ADVANC)	0.60	0.22	20.00%
บริษัท โทเทิล แอ็คเซ็ส คอมมูนิเคชั่น จำกัด (มหาชน) (DTAC)	1.20	0.43	20.00%
บริษัท จัสมิน อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (JAS)	1.10	0.59	20.00%
ค่าดัชนีการเคลื่อนไหวของราคาหลักทรัพย์เทียบกับราคาตลาดโดยปราศจากความเสี่ยงของทรัพย์สิน			0.39
หากมีการปรับค่าความเสี่ยงขององค์กร (Unsystematic Risk) ค่าดัชนีที่เหมาะสม (Appropriate Beta) เท่ากับ			0.39

2.1.3 อัตราผลตอบแทนของตลาดของผลตอบแทนรายปี ตั้งแต่ปี 2545	11.98%
---	--------

2.2 ต้นทุนของหนี้สินที่มีการดอกเบี้ย (Cost of Debt Financing)	5.36%
---	-------

การประมาณค่าต้นทุนของหนี้สินที่มีการดอกเบี้ย	
รายการ	(%)
อัตราเงินกู้ขั้นต่ำที่ธนาคารเรียกเก็บจากลูกค้าขั้นดี (Minimum Loan Rate)	5.36%
ส่วนต่างความเสี่ยง (Credit Spread)	0.00%
ต้นทุนของหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยหรือต้นทุนของการระดมทุนด้วยการกู้ยืม ประมาณ	5.36%

2.3 อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (Corporate Income Tax)	20.00%
2.4 สัดส่วนของผู้ถือหุ้นต่อทรัพย์สิน (Equity to Asset Ratio)	100.00%
2.5 สัดส่วนของหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อทรัพย์สิน (Debt to Asset Ratio)	0.00%

3) ต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital)

6.49%

หมายเหตุ

- กำหนดการระดมทุนของฝั่งหนี้เป็นการระดมทุนด้วยการกู้ยืมเงินจากธนาคาร
- อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ปราศจากความเสี่ยง อ้างอิงตามอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลไทยอายุ 39 ปี ตามช่วงการประมาณการ
- ค่าดัชนีการเคลื่อนไหวของราคาหลักทรัพย์ต่อราคาตลาดตามภาวะความเสี่ยงขององค์กร อ้างอิงความแตกต่างของผลตอบแทนของดัชนี SET และตัวเปรียบเทียบที่กำหนด
- อัตราผลตอบแทนของตลาด อ้างอิงตามอัตราผลตอบแทนตลาดของดัชนี SETTRI ย้อนหลัง 19 ปี ตั้งแต่เปิดตัวดัชนี (คำนึงถึงผลกระทบของ Capital Gain Yield และ Dividend Yield)
- ต้นทุนของหนี้สินที่มีการดอกเบี้ย อ้างอิงจากอัตราเงินกู้ขั้นต่ำที่ธนาคารเรียกเก็บจากลูกค้าขั้นดี (Minimum Loan Rate) เฉลี่ย 5 ธนาคารใหญ่ ณ วันประเมินมูลค่า
- อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล อ้างอิงอัตราภาษีตามประมวลกฎหมายรัชฎากร โดยมีอัตราสูงสุดอยู่ที่ 20% ตามที่กรมสรรพากรกำหนด



Accelerating success.

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด
แผนกประเมินราคาและที่ปรึกษา
ชั้น 17 อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์
2 ถนนสุขุมวิท คลองเตย
กรุงเทพมหานคร 10110 ประเทศไทย
โทร: +662 656 7000

www.colliers.com