

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทและบริษัทย่อย

ในปี 2564 กลุ่มบริษัทได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากการวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีมูลค่ายุติธรรม 1,259 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทย่อยเป็นที่ดินและอาคารสำนักงานให้เช่า บริษัทย่อยแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดินและอาคารสำนักงานให้เช่า

ทรัพย์สินถาวรของบริษัทและบริษัทย่อย

รายละเอียดทรัพย์สินถาวรของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

รายละเอียด	อายุการใช้งาน (ปี)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
ที่ดิน	-	998
อาคาร	20 และ 24 ปี	1,198
ส่วนปรับปรุงอาคารและสินทรัพย์เช่า	5 ปี, 5-12 ปี	66
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์สำนักงาน	3 ปี, 5 ปี	156
อุปกรณ์สำหรับให้บริการโครงข่ายโทรคมนาคม	3-25 ปี	28,274
เครื่องมือและอุปกรณ์	3 ปี, 5 ปี	244
ยานพาหนะ	5 ปี	23
สินทรัพย์อื่นๆ	5 ปี	17
สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง	-	1,771
รวม		32,747

ในปี 2564 กลุ่มบริษัทได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จากการแสดงมูลค่าตามราคาทุนเป็นราคาที่ตีใหม่สำหรับที่ดินและอาคาร โดยที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาตีใหม่ อาคารแสดงมูลค่าตามราคาตีใหม่หักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และส่วนปรับปรุงอาคารและสินทรัพย์เช่าและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ในปี 2564 ตามรายการกลุ่มของสินทรัพย์ โดยใช้เกณฑ์วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) หรือ เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดินและอาคาร

ทรัพย์สินสิทธิการใช้ของบริษัทและบริษัทย่อย

รายละเอียดทรัพย์สินสิทธิการใช้ของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งมีอายุสัญญาระหว่างมากกว่า 1 ปี ถึง 13 ปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
ที่ดินและอาคาร	195
อุปกรณ์สำหรับให้บริการโครงข่ายโทรคมนาคม	49,919
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์สำนักงาน	20
ยานพาหนะ	354
รวม	50,488

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 โดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) หรือ เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดินและอาคาร และสำนักงานเช่า

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

รายละเอียด	ปี 2564	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราผลตอบแทน (ร้อยละต่อปี)	7	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว (ร้อยละ)	5 - 20	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า (ร้อยละต่อปี)	3.33	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	10	มูลค่ายุติธรรมลดลง