



เอกสารแนบ 4

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทและบริษัทย่อย

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีมูลค่ายุติธรรม 2,054 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทย่อย เป็นที่ดินและอาคารสำนักงานให้เช่า บริษัทย่อยแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดินและอาคารสำนักงานให้เช่า

ทรัพย์สินถาวรของบริษัทและบริษัทย่อย

รายละเอียดทรัพย์สินถาวรของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

รายละเอียด	อายุการใช้งาน (ปี)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
ที่ดิน	-	1,230
อาคาร	20 และ 44 ปี	683
ส่วนปรับปรุงอาคารและสินทรัพย์เช่า	5 ปี และ 5-12 ปี	94
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์สำนักงาน	3 ปี และ 5 ปี	13
อุปกรณ์สำหรับให้บริการโครงข่ายโทรคมนาคม	3-25 ปี	52
เครื่องมือและอุปกรณ์	3 ปี และ 5 ปี	703
ยานพาหนะ	5 ปี	6
สินทรัพย์อื่นๆ	5 ปี และ 10 ปี	5
สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง	-	28
รวม		2,814

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

ทรัพย์สินสิทธิการใช้ของบริษัทและบริษัทย่อย

รายละเอียดทรัพย์สินสิทธิการใช้ของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งมีอายุสัญญาเช่าระหว่างมากกว่า 1 ปี ถึง 10 ปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
ที่ดินและอาคาร	10
อุปกรณ์สำหรับให้บริการโครงข่ายโทรคมนาคม	246
ยานพาหนะ	4
รวม	260

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

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

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

รายละเอียด	ปี 2568	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐาน เพิ่มขึ้น
อัตราผลตอบแทน (ร้อยละต่อปี)	7	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว (ร้อยละ)	5	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า (ร้อยละต่อปี)	3	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	10	มูลค่ายุติธรรมลดลง