

เอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ และรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

1. ทรัพย์สินถาวรหลัก

ที่ดิน อาคาร และเครื่องจักร

ที่ดิน

บริษัทมีกรรมสิทธิ์ใน โฉนดเลขที่ 128695-128699, 128701-128702, 144013-144018, 141231-141235 และ 166927 มีที่ดินรวมทั้งสิ้น 1 ไร่ 1 งาน 58.5 ตารางวา (ประเมินราคาเนื้อที่เพียง 1 ไร่ 0 งาน 70 ตารางวา หรือ 470 ตารางวา) ถนนงามวงศ์วาน เขตจตุจักร กรุงเทพฯ มีวัตถุประสงค์ในการถือสิทธิครอบครองโดยเพื่อใช้เป็นสำนักงานและไม่คิดจำหน่ายใดๆ มูลค่าตามบัญชี 26.66 ล้านบาท บริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาที่ดินดังกล่าวไว้เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2562 โดยใช้ราคายุติธรรมตามวิธีราคาตลาดมีมูลค่า 75.20 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้บันทึกตามราคาประเมินไว้

เมื่อมีนาคม 2561 บริษัทขอยุติได้ซื้อที่ดิน ภายใต้ชื่อโครงการ “ภูผาธารา” บนแหลมแม่พิมพ์ จังหวัดระยอง บนแปลง B3 เนื้อที่ดิน 67.30 ตารางวา มูลค่าตามบัญชี 5.38 ล้านบาท บริษัทขอยุติได้จัดให้มีการประเมินราคาที่ดินดังกล่าวไว้ เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2562 โดยใช้ราคายุติธรรมตามวิธีราคาตลาดมีมูลค่า 9.09 ล้านบาท ซึ่งบริษัทขอยุติได้บันทึกตามราคาประเมินไว้

อาคารและสิ่งปรับปรุง

บริษัทมีกรรมสิทธิ์ในอาคาร 2 อาคาร เลขที่ 36/22-26 และ 36/28-35 ถนนงามวงศ์วาน เขตจตุจักร กรุงเทพฯ เป็นตึก 4 ชั้น พื้นที่ใช้งานรวมประมาณ 4,000 ตารางเมตร มูลค่า 45.19 ล้านบาท โดยมีมูลค่าตามบัญชีของอาคารและส่วนปรับปรุงอาคารของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2566 รวมทั้งสิ้น 0.01 ล้านบาท

เมื่อมีนาคม 2561 บริษัทขอยุติได้ซื้อบ้านพักตากอากาศ ภายใต้ชื่อโครงการ “ภูผาธารา” บนแหลมแม่พิมพ์ จังหวัดระยอง บนแปลง B3 แบบบ้าน Beach Pool Villa B ราคา 8.62 ล้านบาท โดยมีมูลค่าตามบัญชีของอาคารและส่วนปรับปรุงอาคารของบริษัทขอยุติ ณ 31 ธันวาคม 2566 รวม 6.12 ล้านบาท

อุปกรณ์

บริษัทและบริษัทขอยุติมีรายละเอียดอุปกรณ์ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	มูลค่าตามบัญชี 31 ธ.ค. 2566	อายุการใช้งาน (ปี)	อายุการใช้งานที่เหลือเฉลี่ย (ปี)
อุปกรณ์การสื่อสาร	909.87	5-8	1-4
อุปกรณ์การสื่อสารระหว่างติดตั้ง	158.19	5	5
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	16.37	3-10	1-5
ยานพาหนะ	1.22	5	1-4

2. ทรัพย์สินที่ไม่มีตัวตนที่สำคัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท และบริษัทย่อยมีรายการสินทรัพย์ไม่มีตัวตน คือ ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ โดยมีมูลค่าตามบัญชีตามงบการเงินรวม เท่ากับ 65.68 ล้านบาท ดังรายละเอียดต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	มูลค่าตามบัญชี 31 ธ.ค. 2566	อายุการใช้งาน (ปี)	อายุการใช้งานที่เหลือเฉลี่ย (ปี)
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	65.68	5-10	2-5

3. สัญญาเช่า

บริษัทและบริษัทย่อยทำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงาน โดยมีอายุสัญญา 3 ถึง 10 ปี

- สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	มูลค่าตามบัญชี	
	ณ 31 ธ.ค. 2566	ณ 31 ธ.ค. 2565
ส่วนปรับปรุงอาคาร (สิทธิการใช้พื้นที่เช่า)	58.84	88.08
เครื่องมือและอุปกรณ์สื่อสาร	79.50	105.18
ยานพาหนะ	15.33	20.72
รวม	153.67	213.98

ส่วนปรับปรุงอาคาร (สิทธิการใช้พื้นที่เช่า)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีการเช่าพื้นที่ เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

- อาคารซอฟต์แวร์ปาร์ค จำนวน 5 ชั้น เลขที่ 99/2 หมู่ 4 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลคลองเกลือ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เนื้อที่รวม 3,165.47 ตารางเมตร จากบริษัท สามารถอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สัญญาเช่าฉบับปัจจุบันสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2569 และมีอัตราค่าเช่าเท่ากับ 173.34 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน
- อาคารซอฟต์แวร์ปาร์ค จำนวน 7 ชั้น เลขที่ 99/37 หมู่ 4 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลคลองเกลือ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เนื้อที่ 4,305.09 ตารางเมตร จากบริษัท วิไลลักษณ์ อินเตอร์เนชั่นแนล โฮลดิ้ง จำกัด สัญญาเช่าฉบับปัจจุบันสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2569 โดยมีอัตราค่าเช่าเท่ากับ 224.70 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน
- อาคารธานี ชั้น 10 เลขที่ 62 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 193.67 ตารางเมตร จากบริษัท ธานีเยเรียมเอสเตต จำกัด สัญญาเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 และมีอัตราค่าเช่าเท่ากับ 420 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน
- อาคารท่าอากาศยานภูเก็ต ADI-301 เลขที่ 222 หมู่ 6 ตำบลไม้ขาว อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต เนื้อที่รวม 102.58 ตารางเมตร จากบริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) สัญญาเช่าสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และมีอัตราค่าเช่าเท่ากับ 320 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน
- อาคารซอฟต์แวร์ปาร์ค ชั้น 6 เลขที่ 99/29 หมู่ 4 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลคลองเกลือ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เนื้อที่รวม 170.86 ตารางเมตร จากสำนักงานพัฒนาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งชาติ สัญญาเช่าสิ้นสุดวันที่ 16 สิงหาคม 2566 และมีอัตราค่าเช่าเท่ากับ 150 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน
- อาคารสมาร์ทวัน ชั้น 4 เลขที่ 99/49 หมู่ 4 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลคลองเกลือ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เนื้อที่รวม 288 ตารางเมตร จากบริษัท ซีเอสวี แอสเสท จำกัด สัญญาเช่าฉบับปัจจุบันสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2569 และมีอัตราค่าเช่าเท่ากับ 189 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

- อาคารพร้อมทรัพย์สินอันเป็นส่วนควม จำนวน 31 แห่ง เพื่อใช้เป็นศูนย์บริการ ในส่วนภูมิภาค สัญญาฉบับปัจจุบันสิ้นสุด 31 สิงหาคม 2569 โดยมีอัตราค่าเช่าเท่ากับ 207,933.94 บาท ต่อเดือน

เครื่องมือและอุปกรณ์สื่อสาร

บริษัทได้ทำสัญญาเช่าเครื่องมือและอุปกรณ์สื่อสาร เพื่อใช้ในการดำเนินงาน โครงการของกิจการ โดยสัญญาเช่ามีกำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน อายุสัญญาเช่ามีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 3 ถึง 5 ปี

ยานพาหนะ

บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาลีสซิ่งยานพาหนะ เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกิจการ โดยสัญญาเช่ามีกำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน อายุสัญญาเช่ามีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 2 ปี 6 เดือน ถึง 5 ปี

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่ายานพาหนะจำนวน 16 คัน จากบริษัทเอกชนแห่งหนึ่ง สัญญาเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีอัตราค่าเช่าเท่ากับ 180,800 บาทต่อเดือน

4. นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีมูลค่าตามบัญชีรวม 1,780.51 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26.70 ของสินทรัพย์รวม บริษัทมีนโยบายการลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการโทรคมนาคม และเทคโนโลยีสารสนเทศ โดยเน้นการลงทุนที่ก่อให้เกิดรายได้ระยะยาวจากการให้บริการเป็นหลัก

5. รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

-ไม่มี-