

เอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ และรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

1. ทรัพย์สินถาวรหลัก

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน

บริษัทมีกรรมสิทธิ์ในโฉนดเลขที่ 128698-128699, 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 มีวัตถุประสงค์ในการถือสิทธิครอบครองโดยเพื่อใช้เป็นสำนักงานและไม่ติดจำนองจำนำใด ๆ มูลค่าตามบัญชี 26.66 ล้านบาท บริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาที่ดินดังกล่าวเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2567 โดยใช้ราคายุติธรรมตามวิธีราคาตลาดมีมูลค่า 75.20 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้บันทึกตามราคาประเมินไว้

เมื่อมีนาคม 2561 บริษัทขอยืมซื้อที่ดิน ภายใต้ชื่อโครงการ “ภูผาธารา” บนแหลมแม่พิมพ์ จังหวัดระยอง บนแปลง B3 เนื้อที่ดิน 67.30 ตารางวา มูลค่าตามบัญชี 5.38 ล้านบาท บริษัทขอยืมจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินดังกล่าวเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2567 โดยใช้ราคายุติธรรมตามวิธีราคาตลาดมีมูลค่า 9.09 ล้านบาท ซึ่งบริษัทขอยืมได้บันทึกตามราคาประเมินไว้

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 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 รวมทั้งสิ้น 0.001 ล้านบาท

เมื่อมีนาคม 2561 บริษัทขอยืมซื้อบ้านพักตากอากาศ ภายใต้ชื่อโครงการ “ภูผาธารา” บนแหลมแม่พิมพ์ จังหวัดระยอง บนแปลง B3 แบบบ้าน Beach Pool Villa B ราคา 8.62 ล้านบาท โดยมีมูลค่าตามบัญชีของอาคารและส่วนปรับปรุงอาคารของบริษัทขอยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 รวม 5.69 ล้านบาท

อุปกรณ์

บริษัทและบริษัทขอยืมมีรายละเอียดอุปกรณ์ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	มูลค่าตามบัญชี 31 ธ.ค. 2567	อายุการใช้งาน (ปี)	อายุการใช้งานที่เหลือเฉลี่ย (ปี)
อุปกรณ์การสื่อสาร	771.33	5-15	1-15
อุปกรณ์การสื่อสารระหว่างติดตั้ง	235.69	5	5
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	15.67	3-10	1-4
ยานพาหนะ	1.05	5	1-5

2. ทรัพย์สินที่ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน คือ ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ โดยมีมูลค่าตามบัญชีตามงบการเงินรวม เท่ากับ 51.16 ล้านบาท ดังรายละเอียดต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	มูลค่าตามบัญชี 31 ธ.ค. 2567	อายุการใช้งาน (ปี)	อายุการใช้งานที่เหลือเฉลี่ย (ปี)
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	51.16	5-10	2-10

3. สัญญาเช่า

บริษัทและบริษัทย่อยทำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงาน โดยมีอายุสัญญา 3 ถึง 10 ปี

• สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566
ส่วนปรับปรุงอาคาร (สิทธิการใช้พื้นที่เช่า)	37.06	58.84
เครื่องมือและอุปกรณ์สื่อสาร	80.99	79.50
ยานพาหนะ	17.68	15.33
รวม	135.73	153.67

ส่วนปรับปรุงอาคาร (สิทธิการใช้พื้นที่เช่า)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีการเช่าพื้นที่ เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจดังนี้

- 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 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
- อาคารซอฟต์แวร์ปาร์ค จำนวน 6 ชั้น เลขที่ 99/37 หมู่ 4 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลคลองเกลือ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เนื้อที่ 4,235.08 ตารางเมตร จากบริษัท วิไลลักษณ์ อินเตอร์เนชั่นแนล โฮลดิ้ง จำกัด สัญญาเช่าฉบับปัจจุบันสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2569 โดยมีอัตราค่าเช่าเท่ากับ 224.70 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
- 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
- อาคารพร้อมทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบ จำนวน 30 แห่ง เพื่อใช้เป็นศูนย์บริการในส่วนภูมิภาค สัญญาฉบับปัจจุบันสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2570 โดยมีอัตราค่าเช่าเท่ากับ 211,144.48 บาทต่อเดือน

เครื่องมือและอุปกรณ์สื่อสาร

บริษัทได้ทำสัญญาเช่าเครื่องมือและอุปกรณ์สื่อสาร เพื่อใช้ในการดำเนินงานโครงการของกิจการ โดยสัญญาเช่ามีกำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน อายุสัญญาเช่ามีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 3 ถึง 5 ปี

ยานพาหนะ

บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาลีสซิ่งยานพาหนะ เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกิจการ โดยสัญญาเช่ามีกำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน อายุสัญญามีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 2 ปี 6 เดือน ถึง 5 ปี

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่ายานพาหนะจำนวน 17 คันจากบริษัทเอกชนแห่งหนึ่ง สัญญาเช่าฉบับปัจจุบันสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีอัตราค่าเช่าเท่ากับ 173,300 บาทต่อเดือน

4. นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีมูลค่าตามบัญชีรวม 1,780.51 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.33 ของสินทรัพย์รวม บริษัทมีนโยบายการลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการโทรคมนาคม และเทคโนโลยีสารสนเทศ โดยเน้นการลงทุนที่ก่อให้เกิดรายได้ระยะยาวจากการให้บริการเป็นหลัก

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อ	รายการ		ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ผู้ควบคุม การปฏิบัติงานหรือผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์การ ประเมินราคา ทรัพย์สิน	วันที่ประเมิน
	ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน(บาท) (Fair Market Value)			
บริษัท สามารถเทลคอม จำกัด (มหาชน)	ที่ดิน 16 แปลง เนื้อที่ดินรวม 1-1-58.5 ไร่ ถนนงามวงศ์วาน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพฯ	75,200,000.00	บริษัท สยามแอฟเฟรชส์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	เพื่อทราบมูลค่า ทรัพย์สิน	28 พฤศจิกายน 2567
บริษัท สามารถ คอมเทค จำกัด	ที่ดิน เลขที่ 74039 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 0-0-67.3 ไร่ ทรัพย์สินตั้งอยู่ที่ 99/231 หมู่ 2 โครงการภูผาธารา ถนนสายเพ-แม่พิมพ์-แกลง (ทล.3145) ต.ชากพง อ.แกลง จ.ระยอง ซ้อมาเพื่อเป็นสวัสดิการให้แก่ผู้บริหารและ พนักงานในกลุ่มบริษัทสามารถเทลคอม และใช้สำหรับเป็นสถานที่พักสำหรับ การจัดสัมมนาให้กับพันธมิตรสำคัญของบริษัทในกลุ่มบริษัทสามารถเทลคอม	9,085,500.00	บริษัท สยามแอฟเฟรชส์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	เพื่อทราบมูลค่า ทรัพย์สิน	20 พฤศจิกายน 2567