

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 มีวัตถุประสงค์ในการถือสิทธิครอบครองโดยเพื่อใช้เป็นสำนักงานและไม่คิดจำหน่ายใดๆ มูลค่าตามบัญชี 26.66 ล้านบาท บริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาที่ดินดังกล่าวไว้เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2562 โดยใช้ราคายุติธรรมตามวิธีราคาตลาดมีมูลค่า 75.20 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้บันทึกตามราคาประเมินไว้

เมื่อมีนาคม 2561 บริษัทขอยืมได้ซื้อที่ดิน ภายใต้ชื่อโครงการ “ภูผาธารา” บนแหลมแม่พิมพ์ จังหวัดระยอง บนแปลง B3 เนื้อที่ดิน 67.30 ตารางวา มูลค่าตามบัญชี 5.38 ล้านบาท บริษัทขอยืมได้จัดให้มีการประเมินราคาที่ดินดังกล่าวไว้เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2562 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 31 ธันวาคม 2565 รวมทั้งสิ้น 0.01 ล้านบาท

เมื่อมีนาคม 2561 บริษัทขอยืมได้ซื้อบ้านพักตากอากาศ ภายใต้ชื่อโครงการ “ภูผาธารา” บนแหลมแม่พิมพ์ จังหวัดระยอง บนแปลง B3 แบบบ้าน Beach Pool Villa B ราคา 8.62 ล้านบาท โดยมีมูลค่าตามบัญชีของอาคารและส่วนปรับปรุงอาคารของบริษัทขอยืม ณ 31 ธันวาคม 2565 รวม 6.55 ล้านบาท

อุปกรณ์

บริษัทและบริษัทขอยืมมีรายละเอียดอุปกรณ์ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| รายการ | มูลค่าตามบัญชี 31 ธ.ค. 2565 | อายุการใช้งาน (ปี) | อายุการใช้งานที่เหลือเฉลี่ย (ปี) |
|------------------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------------------|
| อุปกรณ์การสื่อสาร | 736.85 | 5-8 | 1-4 |
| เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน | 29.30 | 3-10 | 1-5 |
| ยานพาหนะ | 1.99 | 5 | 1-4 |

หมายเหตุ: อุปกรณ์สื่อสารดาวเทียม และระบบโทรศัพท์ผ่านดาวเทียม IPSTAR อายุการใช้งาน 5 ปี

2. ทรัพย์สินที่ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัท และบริษัทย่อยมีรายการสินทรัพย์ไม่มีตัวตน คือ ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ โดยมีมูลค่าตามบัญชีตามงบการเงินรวม เท่ากับ 36.81 ล้านบาท ดังรายละเอียดต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| รายการ | มูลค่าตามบัญชี 31 ธ.ค. 2565 | อายุการใช้งาน (ปี) | อายุการใช้งานที่เหลือเฉลี่ย (ปี) |
|----------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------------------|
| ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ | 36.81 | 10 | 1-2 |

3. สัญญาเช่า

บริษัทและบริษัทย่อยทำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงาน โดยมีอายุสัญญา 3 ถึง 10 ปี

• **สินทรัพย์สิทธิการใช้**

สินทรัพย์สิทธิการใช้ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| รายการ | มูลค่าตามบัญชี | |
|--|-------------------|-------------------|
| | ณ 31 ธันวาคม 2564 | ณ 31 ธันวาคม 2565 |
| ส่วนปรับปรุงอาคาร (สิทธิการใช้พื้นที่เช่า) | 107.16 | 88.08 |
| เครื่องมือและอุปกรณ์สื่อสาร | 65.54 | 105.18 |
| ยานพาหนะ | 34.00 | 20.72 |
| รวม | 206.70 | 213.98 |

ส่วนปรับปรุงอาคาร (สิทธิการใช้พื้นที่เช่า)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีการเช่าพื้นที่ เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจดังนี้

- อาคารซอฟต์แวร์ปาร์ค จำนวน 5 ชั้น เลขที่ 99/2 หมู่ 4 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลคลองเกลือ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เนื้อที่รวม 3,165.47 ตารางเมตร จากบริษัท สามารถคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สัญญาเช่าฉบับปัจจุบันสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2566 และมีอัตราค่าเช่าเท่ากับ 162 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
- อาคารซอฟต์แวร์ปาร์ค จำนวน 7 ชั้น เลขที่ 99/37 หมู่ 4 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลคลองเกลือ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เนื้อที่ 4,235.08 ตารางเมตร จากบริษัท วิไลกษณ์ อินเตอร์เนชั่นแนล โฮลดิ้ง จำกัด สัญญาเช่าฉบับปัจจุบันสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2566 โดยมีอัตราค่าเช่าเท่ากับ 210 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
- อาคารธานีชะ ชั้น 10 เลขที่ 62 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 193.67 ตารางเมตร จากบริษัท ธานีชะ เรียวเอสเตต จำกัด สัญญาเช่าฉบับปัจจุบันสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และมีอัตราค่าเช่าเท่ากับ 420 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
- อาคารท่าอากาศยานภูเก็ต ADI-301 เลขที่ 222 หมู่ 6 ตำบลไม้ขาว อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต เนื้อที่รวม 102.58 ตารางเมตร จากบริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) สัญญาเช่าฉบับปัจจุบันสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และมีอัตราค่าเช่าเท่ากับ 320 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
- อาคารซอฟต์แวร์ปาร์ค ชั้น 6 เลขที่ 99/29 หมู่ 4 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลคลองเกลือ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เนื้อที่รวม 170.86 ตารางเมตร จากสำนักงานพัฒนาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งชาติ สัญญาเช่าฉบับปัจจุบันสิ้นสุดวันที่ 16 สิงหาคม 2566 และมีอัตราค่าเช่าเท่ากับ 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

- อาคารสมาร์ทวัน ชั้น 4 เลขที่ 99/49 หมู่ 4 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลคลองเกลือ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เนื้อที่รวม 288 ตารางเมตร จากบริษัท ซีเอสวี แอสเสท จำกัด สัญญาเช่าฉบับปัจจุบันสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และมีอัตราค่าเช่าเท่ากับ 189 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
- อาคารพร้อมทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบ จำนวน 31 แห่ง เพื่อใช้เป็นศูนย์บริการในส่วนภูมิภาค สัญญาฉบับปัจจุบันสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 โดยมีอัตราค่าเช่าเท่ากับ 214,654 บาทต่อเดือน

เครื่องมือและอุปกรณ์สื่อสาร

บริษัทได้ทำสัญญาเช่าเครื่องมือและอุปกรณ์สื่อสาร เพื่อใช้ในการดำเนินงานโครงการของกิจการ โดยสัญญาเช่ามีกำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน อายุสัญญาเช่ามีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 3 ถึง 5 ปี

ยานพาหนะ

บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาลีสซิ่งยานพาหนะ เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกิจการ โดยสัญญาเช่ามีกำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน อายุสัญญาเช่ามีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 2 ปี 6 เดือน ถึง 5 ปี

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่ายานพาหนะจำนวน 16 คันจากบริษัทเอกชนแห่งหนึ่ง สัญญาเช่าฉบับปัจจุบันสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 โดยมีอัตราค่าเช่าเท่ากับ 180,800 บาทต่อเดือน

3. นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีมูลค่าตามบัญชีรวม 1,780.51 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.79 ของสินทรัพย์รวม บริษัทมีนโยบายการลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการ โทรคมนาคม และเทคโนโลยีสารสนเทศ โดยเน้นการลงทุนที่ก่อให้เกิดรายได้ระยะยาวจากการให้บริการเป็นหลัก

4. รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

-ไม่มี-