



5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

5.1 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ซึ่งสามารถแสดงรายละเอียดได้ดังนี้ :-

รายการ	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท) 31-ธ.ค.-55	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาวะผูกพัน
1. ที่ดิน ประกอบด้วย - โฉนดที่ดินเลขที่ 93838 เนื้อที่ 12-0-49 ไร่ ตั้งอยู่ที่อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี - โฉนดที่ดินเลขที่ 14343 เนื้อที่ 25 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี - โฉนดที่ดินเลขที่ 14481 เนื้อที่ 25 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี	13.32	บริษัทเป็นเจ้าของ	ติดภาระจำนอง ¹
2. อาคาร ประกอบด้วย - อาคารสำนักงาน 2 ชั้น และอาคารโกดังชั้นเดียว พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 4,500 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี - ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น จำนวน 2 หลัง ตั้งอยู่ที่อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี	37.37 ²	บริษัทและบริษัทย่อยเป็นเจ้าของ	ติดภาระจำนอง ¹
3. เครื่องตกแต่งอาคาร	3.99	บริษัทและบริษัทย่อยเป็นเจ้าของ	ไม่มี
4. เครื่องมือและอุปกรณ์	2.02 ²	บริษัทและบริษัทย่อยเป็นเจ้าของ	ไม่มี
5. อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	7.46	บริษัทและบริษัทย่อยเป็นเจ้าของ	ไม่มี
6. ยานพาหนะ	23.04	บริษัทเป็นเจ้าของ/ผู้เช่าซื้อ/ผู้เช่าทางการเงิน	ภายใต้สัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าทางการเงิน ³
7. อุปกรณ์ที่ติดตั้งตามสัญญา ⁴	19.59	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มี
8. สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง	10.01	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม	116.80		

- หมายเหตุ: 1. บริษัทได้จำนองที่ดิน และอาคาร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ภายใต้เงินจำนองรวมประมาณ 187 ล้านบาท ไว้กับสถาบันการเงิน
2. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งได้ตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่ โดยมูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 14 ล้านบาท
3. สินทรัพย์บางส่วนเป็นสินทรัพย์ ภายใต้สัญญาเช่าทางการเงินและสัญญาเช่าซื้อที่บริษัทเป็นผู้เช่าทางการเงินและผู้เช่าซื้อ โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 เป็นจำนวนเงินประมาณ 21 ล้านบาท



4. อุปกรณ์ที่ติดตั้งตามสัญญา คือ อุปกรณ์ประเภทคอมพิวเตอร์และหลอดไฟประหยัดพลังงานตามโครงการ Smart Way ของสถาบันวิศวกรรมพลังงาน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ และกองพัฒนาระบบไฟฟ้า การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ซึ่งได้ร่วมกันกำหนดนโยบายเกี่ยวกับมาตรการประหยัดพลังงานไฟสาธารณะ โดยมอบหมายให้บริษัทเป็นผู้ลงทุนในการติดตั้งคอมพิวเตอร์ที่มีศักยภาพในการประหยัดพลังงาน และบำรุงรักษาเป็นระยะเวลา 10 ปี ซึ่งบริษัทจะได้รับผลตอบแทนสำหรับพลังงานไฟฟ้าที่ประหยัดได้ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว

5.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งสามารถแสดงรายละเอียดได้ดังนี้ :-

รายการ	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท) 31-ธ.ค.-55	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. อาคารชุดเคหะชุมชนนคร จำนวน 1 ห้อง พื้นที่ใช้สอย 34.04 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 66/80 โฉนดเลขที่ 63749-5 ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 1/2535 ตั้งอยู่ที่อำเภอบางกะปิ กรุงเทพฯ	0.09	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มี
2. อาคารชุดฟรีเมียร์ เฟลส อาคาร 2 จำนวน 2 ห้อง ห้องชุดเลขที่ 146/3 และ 146/4 โดยมีเนื้อที่ประมาณ 37.60 ตารางเมตรต่อห้อง ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 6/2540 โฉนดที่ดินเลขที่ 9215 ตั้งอยู่ที่อำเภอสวนหลวง กรุงเทพฯ	0.95	บริษัทย่อยเป็นเจ้าของ	ไม่มี



5.3 รายละเอียดของสัญญาที่สำคัญ

5.3.1) สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน

- คู่สัญญา : บริษัท เอส.เอส. รัตตัน จำกัด (ในฐานะ “ผู้ให้เช่า”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
- : บริษัท คอมมิวนิเคชั่น แอนด์ ซิสเต็มส์ โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) (ในฐานะ “ผู้เช่า”)
- วันที่ในสัญญา : วันที่ 1 มกราคม 2554
- ทรัพย์สินที่เช่า : เช่าอาคารสำนักงาน จำนวน 2 อาคาร ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน 6 ชั้น ตั้งอยู่เลขที่ 475 หมู่ที่ 9 ถนนบอนด์สตรีท ตำบลบางพูด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี และอาคารสำนักงาน 7 ชั้น ตั้งอยู่เลขที่ 477 หมู่ที่ 9 ถนนบอนด์สตรีท ตำบลบางพูด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เพื่อให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย
- อัตราค่าเช่า : ค่าเช่า จำนวน 142,800 บาทต่อเดือน
- ระยะเวลาของสัญญา : 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556
- เงื่อนไขของสัญญา : เมื่อครบกำหนดตามระยะเวลาเช่าของสัญญานี้ ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าอาคารสำนักงานดังกล่าวต่อไปอีกมีกำหนดเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่า โดยคิดค่าเช่าในอัตราเดือนละ 142,800 บาท หรือถ้ามีการเพิ่มค่าเช่า ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าก่อน และอัตราค่าเช่าต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าเดิม
- หากผู้ให้เช่าประสงค์จะขายอาคารสำนักงานที่ผู้เช่าเช่าอยู่ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้แล้ว ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 เดือน โดยผู้เช่าจะไม่ขอใช้สิทธิที่จะเช่าอาคารสำนักงานต่อไปกับผู้ให้เช่าเดิม แต่ผู้ให้เช่าต้องให้สิทธิผู้เช่าเป็นผู้มีสิทธิที่จะซื้ออาคารสำนักงานดังกล่าวเป็นบุคคลแรก
- หากผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเช่าเมื่อยังไม่ครบกำหนดตามสัญญา ผู้เช่าจะต้องบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้ให้เช่าไม่น้อยกว่า 6 เดือน
- ผู้เช่าตกลงชำระค่ามัดจำ จำนวน 285,600 บาท ให้แก่ผู้ให้เช่า เพื่อเป็นค่าประกันการเช่า โดยผู้ให้เช่าจะต้องคืนเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า เมื่อสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง



5.3.2) สัญญาเช่าคลังสินค้า

ก) สัญญาเช่าคลังสินค้าที่รามคำแหง

- คู่สัญญา : บริษัท ศรีศิริเอนเตอร์ไพรส์ จำกัด (ในฐานะ “ผู้ให้เช่า”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
- : บริษัท คอมมิวนิเคชั่น แอนด์ ซิสเต็มส์ โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) (ในฐานะ “ผู้เช่า”)
- วันที่ในสัญญา : วันที่ 1 พฤศจิกายน 2555
- ทรัพย์สินที่เช่า : ทรัพย์สินที่เช่า ได้แก่
- 1) อาคาร 2 ชั้น เลขที่ 142 รามคำแหง 40 แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ 10240 และอาคารโรงงาน/โกดัง และเรือนพักคนงาน เนื้อที่ประมาณ 742 ตารางวา
 - 2) ตู้คอนเทนเนอร์ 2 ตู้ พร้อมโทรศัพท์ 1 เครื่อง กับอุปกรณ์เครื่องใช้ในอาคาร
- อัตราค่าเช่า : อัตราค่าเช่า แบ่งเป็น
- 1) อาคาร 2 ชั้น อาคารโรงงาน/โกดัง และเรือนพักคนงาน ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 100,000 บาท
 - 2) ตู้คอนเทนเนอร์ พร้อมโทรศัพท์กับอุปกรณ์เครื่องใช้ในอาคารในอัตราค่าเช่าเดือนละ 10,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- ระยะเวลาของสัญญา : 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึง 31 มกราคม 2558
- เงื่อนไขของสัญญา : ผู้เช่าตกลงชำระเงินล่วงหน้าเป็นค่าประกันความเสียหายต่างๆ ของทรัพย์สินที่เช่า เป็นจำนวนเงิน 330,000 บาท โดยผู้เช่าจะได้เงินดังกล่าวคืนเมื่อครบอายุการเช่า
- ผู้เช่าตกลงทำประกันอัคคีภัย วาตภัย อุทกภัย และภัยพิบัติทางธรรมชาติ รวมทั้งประกันทรัพย์สินให้กับสถานที่เช่า เป็นมูลค่าไม่น้อยกว่า 9,000,000 บาท โดยให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์
- ก่อนสัญญาเช่านี้จะครบกำหนด หากผู้เช่าประสงค์จะเช่าต่อ ให้ผู้เช่าแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน ก่อนสัญญาเช่านี้จะครบกำหนด โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิปรับค่าเช่าตามสภาพตลาดได้



ข) สัญญาเช่าโกดังเก็บสินค้าที่อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

คู่สัญญา	:	นางพรพิมล เลิศเดชเดชา (ในฐานะ “ผู้ให้เช่า”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
	:	บริษัท คอมมิวนิเคชั่น แอนด์ ซิสเต็มส์ โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) (ในฐานะ “ผู้เช่า”)
วันที่ในสัญญา	:	วันที่ 20 มกราคม 2555
ทรัพย์สินที่เช่า	:	โกดังเก็บสินค้า เลขที่ 8/33 หมู่ที่ 3 ถนนติวานนท์ ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เนื้อที่ 2 ไร่ เพื่อใช้เป็นโกดังเก็บสินค้า
อัตราค่าเช่า	:	130,000 บาทต่อเดือน
ระยะเวลาของสัญญา	:	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 21 มกราคม 2555 ถึง 20 มกราคม 2558
เงื่อนไขของสัญญา	:	ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่าต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 3 ปี นับแต่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยผู้ให้เช่าสามารถคิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาเช่าเดิม โดยผู้เช่าต้องทำหนังสือเป็นลายลักษณ์อักษรแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบว่าจะประสงค์จะขอเช่าต่อภายในกำหนดระยะเวลา 90 วันก่อนสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง ทั้งนี้ ผู้เช่าได้ยินยอมชำระเงินจำนวน 421,052.63 บาทให้แก่ผู้ให้เช่า เพื่อเป็นค่าตอบแทนล่วงหน้าสำหรับสิทธิในการเช่าต่ออีก 3 ปี
	:	ผู้เช่าตกลงมอบเงินค่าประกันสัญญาเช่าจำนวน 636,000 บาทให้แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าจะได้รับเงินดังกล่าวคืนภายใน 30 วัน นับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง

ค) สัญญาเช่าที่เก็บสินค้าที่อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

คู่สัญญา	:	นางพิมพ์พร เดชกำแหง (ในฐานะ “ผู้ให้เช่า”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
	:	บริษัท ซี.เอส.เอส.เคเบิ้ล แอนด์ แอคเซสซอรี่ส์ จำกัด (ในฐานะ “ผู้เช่า”)
วันที่ในสัญญา	:	วันที่ 1 มกราคม 2556
ทรัพย์สินที่เช่า	:	ที่ดินว่างเปล่า โฉนดเลขที่ 22687, 22695, 22696 ถนนติวานนท์ ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เนื้อที่รวมประมาณ 600 ตารางวา เพื่อใช้เป็นที่เก็บสินค้า
อัตราค่าเช่า	:	18,000 บาทต่อเดือน โดยผู้เช่าตกลงยินยอมชำระค่าเช่าล่วงหน้าให้แก่ผู้ให้เช่ารวมทั้งหมด 36 เดือน รวมเป็นจำนวนเงิน 648,000 บาท ณ วันที่ทำสัญญาเช่าฉบับนี้
ระยะเวลาของสัญญา	:	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึง 31 ธันวาคม 2558
เงื่อนไขของสัญญา	:	ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่าต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 3 ปี นับแต่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยคิดค่าเช่าในอัตราเดิม หากผู้ให้เช่าผิดสัญญา ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนทั้งสิ้น 648,000 บาท



5.4 นโยบายการลงทุนของบริษัทในบริษัทร่วมหรือบริษัทย่อย

ปัจจุบัน บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 1 บริษัท โดยถือหุ้นของบริษัท ซี.เอส.เอส. เค.บี.แอล แอนด์ แอคเซสเซอร์ส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ในอัตราประมาณร้อยละ 99 ของทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วของบริษัทย่อย ซึ่งประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานราชการเป็นหลัก และเป็นตัวแทนในการประสานงานซื้อขายสินค้าต่างๆ และได้มีการลงทุนในกิจการร่วมค้า ดาวนเนอร์ ซีเอสเอส โดยมีส่วนได้เสียในสัดส่วนร้อยละ 40 ซึ่งประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและวิศวกรรม และได้หยุดการประกอบธุรกิจตั้งแต่ปี 2553

อย่างไรก็ตาม ในอนาคตหากบริษัทมีความจำเป็นต้องพิจารณาการลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม บริษัทจะมุ่งเน้นลงทุนในธุรกิจที่เกื้อหนุน และเอื้อประโยชน์ต่อการทำธุรกิจของบริษัท โดยจะพิจารณาผลตอบแทนและผลประโยชน์อื่นที่บริษัทคาดว่าจะได้รับจากการลงทุนเป็นสำคัญเพื่อเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยบริษัทจะพิจารณาสัดส่วนการลงทุนตามความเหมาะสมและผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นสำคัญ ทั้งนี้ บริษัทจะควบคุมดูแลด้วยการส่งกรรมการ และ/หรือ ผู้ที่ได้รับมอบหมายของบริษัทเข้าไปเป็นตัวแทนตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อให้มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการในกิจการนั้นๆ รวมทั้งมีสิทธิในการออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท