

#### 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

##### 4.1 ทรัพย์สินหลักของบริษัทและบริษัทย่อย

สินทรัพย์สำคัญที่ใช้ในกิจการของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบ 3 ส่วนหลัก ได้แก่ ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน มีมูลค่าตามบัญชีรวม 405.84 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของทรัพย์สินที่สำคัญ ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี (พันบาท)
ก) ที่ดินอาคารและอุปกรณ์	
1) ที่ดิน	27,789.79
2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	129,859.54
3) เครื่องจักรและเครื่องมือ	206,226.23
4) เครื่องมือและเครื่องใช้สำนักงาน	15,936.33
5) ยานพาหนะ	4,250.69
6) ทรัพย์สินระหว่างก่อสร้าง	1,424.13
7) เครื่องจักรระหว่างติดตั้ง	14,818.14
ข) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	
1) ที่ดิน	2,320.90
2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	30.63
ค) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3,186.11
<b>รวม (ก)+(ข)+(ค)</b>	<b>405,842.49</b>

##### รายละเอียดของที่ดินและที่ตั้งโรงงาน

ที่ดิน	ที่ตั้ง	จำนวน	มูลค่าตามบัญชี(ราคาทุน) (พันบาท)	ภาระผูกพัน
1. ที่ดินที่เป็นที่ตั้งโรงงานบางปู ①	164 หมู่ 5 ซอยเทศบาล 55 ถนนสุขุมวิท ตำบลท้ายบ้านใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10280	11 ไร่ 1 งาน 99 ตรว.	1,957.63	ติดจำนองเพื่อ ค้ำประกัน สินเชื่อ
		3 ไร่ 35 ตรว.	10,000.00	-
		3 งาน 50 ตรว. (พื้นที่จอดรถ)	6,319.86	-
		3 งาน 55 ตรว. (พื้นที่จอดรถ)	5,063.50	-
		1 งาน 15 ตรว.	4,448.80	-
2. ที่ดินที่ตั้งอาคารสำนักงาน (ให้เช่า) ②	ซอยสุขุมวิท 51 กรุงเทพฯ	19 ตรว.	92.00	-

ที่ดิน	ที่ตั้ง	จำนวน	มูลค่าตามบัญชี(ราคาทุน) (พันบาท)	ภาระผูกพัน
3. ที่ดินของบริษัทย่อย ③	226, 228 ถนนสีจกุล ตำบลหาดใหญ่ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา 90110	39.7 ตรว.	2,128.90	-
4. ที่ดินของบริษัทย่อย ④	โครงการสวนเกษตรเทพ รัษฎะแลนด์ 2 ถนนสายของศรีภักดิ์-บ้านนา ตำบลโพธิ์แทน อำเภอบางขัน จังหวัดนครศรีธรรมราช	100 ตรว.	100.00	
รวม			30,110.69	-

#### รายละเอียดของอาคาร

อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร	ที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี (พันบาท)	ภาระผูกพัน
โรงงาน บางปู ①	164 หมู่ 5 ซอยเทศบาล 55 ถนนสุขุมวิท ตำบลท้ายบ้านใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10280	บมจ. ยวซ่า แบตเตอรี่ ประเทศไทย	129,859.54	ติดจำนองเพื่อ ค่า ประกันสินเชื่อ ธนาคารกรุงเทพ 30 ล้านบาท
บริษัทย่อย ③	226, 228 ถนนสีจกุล ตำบลหาดใหญ่ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา 90110	บจ. ยวซ่าเซลล์ แอนด์ ดิสทริบิวชั่น	30.63	-
รวม			129,890.17	-

- หมายเหตุ ① ล่าสุดเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2562 บริษัทได้จ้างผู้ประเมินอิสระให้ทำการประเมินที่ดินและอาคาร (ไม่รวมพื้นที่จอดรถ) ของโรงงาน พบว่าราคาประเมินของที่ดินมีจำนวน 125.12 ล้านบาท และอาคารมีจำนวน 53.91 ล้านบาท รวมทั้งสิ้นเท่ากับ 179.03 ล้านบาท
- ② เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2562 บริษัทได้จ้างผู้ประเมินอิสระให้ทำการประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซอยสุขุมวิท 51 พบว่าราคาประเมินของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมีจำนวน 26.60 ล้านบาท
- ③ เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2562 บริษัทได้จ้างผู้ประเมินอิสระให้ทำการประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย พบว่าราคาประเมินของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมีจำนวน 7.80 ล้านบาท
- ④ เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2562 บริษัทได้จ้างผู้ประเมินอิสระให้ทำการประเมินที่ดินของบริษัทย่อย พบว่าราคาประเมินของที่ดินมีจำนวน 0.1 ล้านบาท

## สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าระยะยาว

- คู่มือละเอียดจากหัวข้อรายการระหว่างกัน

### 4.2 สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนที่สำคัญในการประกอบธุรกิจ

สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนที่สำคัญที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีมูลค่าตามบัญชีรวม 3.82 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของทรัพย์สินที่สำคัญ ดังนี้

ประเภททรัพย์สินไม่มีตัวตน	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
- โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3,816.11
รวม	3,816.11

### 4.3 นโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อย

นโยบายในการบริหารบริษัท ยวซ่าเซลล์ แอนด์ ดิสทริบิวชั่น จำกัด (บ.ยวซ่าเซลล์ฯ) ซึ่งบริษัท ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 เป็นไปตามนโยบายการบริหารงานของบริษัท โดยมีผู้บริหารเป็นชุดเดียวกับบริษัทและมีกรรมการบริษัทจำนวน 5 ท่าน คือ นายอิทธิโร มูราตะ นายพรจักร มนุธรรม พลตำรวจตรีศุภชาญ มนุธรรม นายมาซาอะกิ อิโรโอกะ และนายชิโยชิ ทานิกุจิ ดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทย่อย โดยบริษัทจำหน่ายแบตเตอรี่รถยนต์ และรถจักรยานยนต์ในตลาดทดแทน (REM) และแบตเตอรี่สำรองไฟฟ้าที่ผลิตในโรงงาน ให้แก่ บ.ยวซ่าเซลล์ฯ เพื่อจัดจำหน่ายต่อไป และบ.ยวซ่าเซลล์ฯ จะมีส่วนประมาณการโฆษณาเป็นของบริษัทเอง

นโยบายในการเข้าไปลงทุนในบริษัทอื่นๆ ทางบริษัทจะให้ความสำคัญกับธุรกิจแบตเตอรี่เป็นหลัก โดยจะไม่ลงทุนในธุรกิจด้านอื่นๆ ที่ไม่มีความชำนาญ ปัจจุบันบริษัทยังไม่มีนโยบายจะลงทุนในบริษัทอื่นๆ นอกเหนือจากที่บริษัทถือหุ้นอยู่แล้วในปัจจุบัน