

วันที่ 26 พฤษภาคม 2569

เรื่อง แจ้งการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน  
เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท วินท์คอม เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่า ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2569 เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2569 มีมติอนุมัติให้บริษัทเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและสัญญาบริการ กับบริษัท วีเน็ต แคปปิตอล จำกัด (“VNET”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ในอาคาร VNET ESG PARK เลขที่ 188 หมู่ 5 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เพื่อเป็นสถานที่ทำการสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ของบริษัท รองรับการใช้งานของพนักงานและการดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ของบริษัท ซึ่งการเช่าทำรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทสนับสนุนธุรกิจปกติเงื่อนไขการค้าทั่วไป ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”)

ทั้งนี้ รายการดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) อย่างไรก็ตาม เมื่อคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน มีขนาดรายการไม่เกินร้อยละ 15 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จึงไม่เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปแต่อย่างใด นอกจากนี้ รายการดังกล่าวยังเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติเงื่อนไขการค้าทั่วไป ดังนั้น จึงถือเป็นการดำเนินงานภายใต้กระบวนการทำงานของบริษัท ซึ่งคณะกรรมการบริษัทสามารถอนุมัติการเช่าทำรายการได้

โดยมีรายละเอียดของการเช่าทำรายการดังกล่าวดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่มีการตกลงเช่าทำรายการ

บริษัทจะเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและสัญญาบริการ ภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2569

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ผู้เช่าและผู้รับบริการ : บริษัท  
ผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการ : VNET

### ความสัมพันธ์กับบริษัท

VNET เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 71.66 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วของบริษัท (ข้อมูลการถือหุ้น ณ วันที่ 13 มีนาคม 2569) และ VNET มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท จำนวน 2 คน คือ นายณรงค์ อิงค์ธเนศ และ นายโสภณ บุญยรัตพันธุ์ รายละเอียดมีดังนี้

| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน    | VNET                 |                            | บริษัท   |                            |                    |
|--------------------------|----------------------|----------------------------|--|----------------------------|--------------------|
|                          | ตำแหน่ง              | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) | ตำแหน่ง  | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) |                    |
|                          |                      |                            |  | ทางตรง                     | ทางอ้อม            |
| 1. VNET <sup>1</sup>     | -                    | -                          | -  | 60.10 <sup>2</sup>         | 11.56 <sup>2</sup> |
| 2. นายณรงค์ อิงค์ธเนศ    | ประธานกรรมการ        | 92.80                      | ประธานกรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน | -                          | 66.50 <sup>3</sup> |
| 3. นายโสภณ บุญยรัตพันธุ์ | ประธาน กรรมการบริหาร | 2.67                       | กรรมการบริหาร  | -                          | 1.91 <sup>4</sup>  |

หมายเหตุ: 1 VNET ก่อตั้งขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2542 โดยนายณรงค์ อิงค์ธเนศ เป็นบริษัท Holding Company ปัจจุบันมีบริษัทย่อยที่ทำธุรกิจด้าน เทคโนโลยีสารสนเทศ ค่าปลิกสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ บริการและโลจิสติกส์ ผลิตภัณฑ์เสริมอาหาร พลังงาน เป็นต้น  
 2 VNET ถือหุ้นบริษัททางตรงจำนวน 184,499,800 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 60.10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท ไทย ออโตโมทีฟ วิชีเอฟ จำกัด จำนวน 35,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 11.56 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท  
 3 นายณรงค์ อิงค์ธเนศ ถือหุ้นบริษัททางอ้อมผ่าน VNET คิดเป็นร้อยละ 66.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท  
 4 นายโสภณ บุญยรัตพันธุ์ ถือหุ้นบริษัททางอ้อมผ่าน VNET คิดเป็นร้อยละ 1.91 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

### 3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทมีความประสงค์จะเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและสัญญาบริการกับ VNET โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วัตถุประสงค์ในการทำรายการ : บริษัทจะเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและสัญญาบริการกับ VNET เพื่อใช้เป็นสถานที่ทำการสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ของบริษัท รองรับการปฏิบัติงานของพนักงาน และการดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ของบริษัท ทดแทนสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและสัญญาบริการปัจจุบันในอาคารเสริมมิตร ทาวเวอร์ ซึ่งจะครบอายุสัญญาในวันที่ 31 ตุลาคม 2569

สถานที่เช่า : ชั้นที่ 2 และชั้นที่ 5 อาคาร VNET ESG PARK เลขที่ 188 หมู่ที่ 5 ซอยแจ้งวัฒนะ - ปากเกร็ด 39 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี โดยอาคาร VNET ESG PARK เป็นอาคารสร้างใหม่ สูง 6 ชั้น พื้นที่ใช้สอยรวม 9,804 ตารางเมตร ถูกออกแบบให้เป็นพื้นที่สำนักงานที่รวมเอาความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

และศิลปะเข้าด้วยกัน ประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น พื้นที่ประชุม ส่วนกลาง พื้นที่ Co-Working Space สวนสีเขียว สระน้ำ เคาจน์ พิพิธภัณฑศิลป์ และพื้นที่จอดรถ รวมทั้งมีการจัดสรรพื้นที่สวนขนาดใหญ่เพื่อความร่มรื่นและยั่งยืน ซึ่งสามารถเป็นพื้นที่ออกกำลังกายและพักผ่อนของผู้เช่าพื้นที่ภายในอาคารได้ ทั้งนี้ ปัจจุบันอาคารอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยมีปริมาณงานก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณร้อยละ 70 ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จสมบูรณ์พร้อมใช้งานได้ภายในวันที่ 30 กันยายน 2569 ก่อนวันเริ่มต้นของระยะเวลาเช่า

|  |  |
|--|--|
| ขนาดพื้นที่เช่า :                                | ประมาณ 451.85 ตารางเมตร  |
| ระยะเวลาเช่า :                                   | 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 จนถึงวันที่ 30 กันยายน 2572 และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าดังกล่าวแล้ว VNET ตกลงให้สิทธิแก่บริษัทแต่เพียงฝ่ายเดียวในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก 2 ปี   |
| อัตราค่าเช่าและค่าบริการ :                       | 273,055.50 บาท/เดือน ตลอดอายุสัญญา 3 ปี หลังจากนั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการปรับขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี โดยในปีที่ 4 และปีที่ 5 คิดเป็นค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 286,708.28 บาท และ 301,043.69 บาท ตามลำดับ<br>ทั้งนี้ VNET ตกลงส่งมอบสถานที่เช่าให้แก่บริษัทตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 เพื่อให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าเป็นระยะเวลา 4 เดือน สำหรับการติดตั้งงานระบบงานตกแต่งภายใน เคลื่อนย้ายอุปกรณ์ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อเตรียมการสำหรับเริ่มประกอบธุรกิจของผู้เช่า โดยในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว VNET จะไม่คิดค่าเช่าและค่าบริการใด ๆ กับบริษัทในช่วงเวลาดังกล่าว |
| การชำระค่าเช่าและค่าบริการ :                     | ชำระค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าเป็นรายเดือน ภายในวันที่ 5 ของทุกเดือนตลอดระยะเวลาเช่า และชำระเงินประกันการเช่าในวันทำสัญญาเป็นเงินจำนวน 819,166.50 บาท โดยบริษัทจะได้รับคืนเงินประกันตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง  |
| มูลค่าของสัญญา :                                 | บริษัทจ่ายค่าเช่าและค่าบริการรวม ตลอดระยะเวลาของอายุสัญญา 3 ปี และการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก 2 ปี เท่ากับ 16,883,021.57 บาท   |
| เกณฑ์ในการพิจารณาค่าเช่าและค่าบริการระหว่างกัน : | บริษัทพิจารณาค่าเช่าและค่าบริการโดยอ้างอิงจากผลการประเมินมูลค่าตลาดของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ซึ่งอยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) เพื่อให้การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการระหว่างกัน รวมทั้งเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นไปอย่างเหมาะสมสอดคล้องกับราคาและเงื่อนไขตลาด รวมทั้งเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี   |

**4. เกณฑ์ในการพิจารณาค่าเช่าและค่าบริการระหว่างกัน**

เพื่อให้การประเมินการจัดซื้อจัดจ้างเป็นไปอย่างถูกต้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดังนั้น บริษัทจึงได้ว่าจ้างบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ซึ่งอยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินอัตราค่าเช่าระหว่างกัน โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เพื่อประกอบการพิจารณาและการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระดังกล่าว ประกอบด้วย

1. บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด (“15 ที่ปรึกษาธุรกิจ”) ตามรายงานการประเมินมูลค่าค่าเช่าตลาดทรัพย์สินที่ J20/69047 ฉบับลงวันที่ 6 พฤษภาคม 2569
2. บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด (“TAMC”) ตามรายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ TA - 4 - 0434 / 69 ฉบับลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2569

เปรียบเทียบราคาประเมินค่าเช่าตลาดกับราคาของบริษัทจะเข้าทำรายการตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและสัญญาบริการ ระหว่างบริษัท และ VNET

| พื้นที่เช่า                      | ชั้น   | ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร) | ราคาประเมิน (บาท/ตารางเมตร/เดือน) |            | ราคาที่จะเข้าทำรายการ (บาท/ตารางเมตร/เดือน) |
|----------------------------------|--------|-------------------------|-----------------------------------|------------|---|
|                                  |        |                         | 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ                | TAMC       |   |
| สำนักงาน                         | ชั้น 5 | 387.00                  | 600                               | } 630      | 600   |
| ห้องประชุม 1                     | ชั้น 2 | 12.75                   | 700                               |            | 630   |
| ห้องประชุม 2                     | ชั้น 2 | 19.17                   | 700                               |            | 630   |
| ห้องประชุม 3                     | ชั้น 2 | 13.73                   | 700                               |            | 630   |
| ห้องประชุม 4                     | ชั้น 2 | 19.20                   | 700                               |            | 630   |
| รวมพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)       |        | 451.85                  |                                   |            |   |
| รวมราคา/เดือน (บาท)              |        |                         | 277,595.00                        | 284,665.00 | 273,055.50                                  |
| ราคาเฉลี่ย/ตารางเมตร/เดือน (บาท) |        |                         | 614.35                            | 630.00     | 604.31                                      |

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต ตามหลัก Fiduciary duty แล้ว สามารถเชื่อได้ว่าราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระดังกล่าวเป็นราคามาตรฐานที่เหมาะสมสำหรับใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงในการเปรียบเทียบได้กับราคาของบริษัทจะเข้าทำรายการ ซึ่งเป็นราคาที่อ้างอิงจากราคาต่ำสุดของผู้ประเมินแต่ละราย นอกจากนี้ การเข้าทำรายการเป็นไปโดยสุจริตเพื่อประโยชน์ทางธุรกิจของบริษัท โดยมีเงื่อนไขการค้ำปกติทั่วไป และไม่มีการเอื้อประโยชน์ให้แก่คู่สัญญาซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

**5. การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

การเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและสัญญาบริการกับ VNET เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียนประเภทสนับสนุนธุรกิจปกติเงื่อนไขการคำนวณตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”)

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

|   |   |   |
|---|---|---|
| ขนาดรายการ  | = | มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน / NTA <sup>1</sup> ของบริษัท                                 |
|   | = | 16.88 / 389.30  |
|   | = | ร้อยละ 4.34   |
| หมายเหตุ <sup>1/</sup> NTA (มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ) | = | สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน - หนี้สินรวม - ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม |
|   | = | 1,563.17 - 210.01 - 23.60 - 12.73 - 857.29 - 70.24                                  |
|   | = | 389.30 ล้านบาท  |

การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 4.34 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 (ตามงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยงวดล่าสุดที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัท) ซึ่งมีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3 แต่เนื่องจากเป็นรายการเช่าสนับสนุนธุรกิจปกติเงื่อนไขการคำนวณจึงไม่เข้าข่ายต้องจัดทำและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าว ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันแต่อย่างใด ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทสามารถอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวเพื่อให้ฝ่ายจัดการดำเนินการต่อไปได้

**รายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้นในระหว่างรอบ 6 เดือน ซึ่งเกิดจากบุคคลเดียวกันหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง :**

บริษัทจ่ายค่าบริการเกี่ยวกับการให้บริการสำนักงานและระบบเงินเดือนให้ VNET ในช่วงเวลา 6 เดือน ย้อนหลัง (1 พฤศจิกายน 2568 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2569) คิดเป็นมูลค่า 0.33 ล้านบาท มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.09 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งเมื่อนับรวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทำให้มีขนาดรายการเกี่ยวข้องรวมเท่ากับร้อยละ 4.43 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

**กรรมกรที่มีส่วนได้เสียและ/หรือกรรมกรที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน :**

ในการอนุมัติให้เข้าทำสัญญาเช่าอาคารสำนักงานแห่งใหม่กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันครั้งนี้ นายณรงค์ อิงค์ธเนศ และและนายโสภณ บุญยรัตพันธุ์ ซึ่งเป็นกรรมกรที่มีส่วนได้เสียและเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่ได้เข้าร่วมประชุมในวาระดังกล่าว เพื่อมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

**6. การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์**

การเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและสัญญาบริการดังกล่าวข้างต้น ยังเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญเข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) อย่างไรก็ตาม เมื่อคำนวณขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน มีขนาดรายการไม่เกินร้อยละ 15 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 (ตามงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยงวดล่าสุดที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัท)

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

$$\begin{aligned} \text{ขนาดรายการ} &= \text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} / \text{สินทรัพย์รวม} \\ &= 16.88 / 1,563.17 \\ &= \text{ร้อยละ 1.08} \end{aligned}$$

หมายเหตุ : บริษัทไม่คำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ เกณฑ์กำไรสุทธิ และเกณฑ์มูลค่าหุ้นทุน

เนื่องจากไม่มีการได้มาซึ่งหุ้นของบริษัทอื่น และไม่มีการออกหุ้นของบริษัทเพื่อชำระค่าสินทรัพย์

ขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ คำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนดังกล่าวข้างต้นมีขนาดรายการไม่เกินร้อยละ 15 จึงไม่เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปแต่อย่างใด และรายการดังกล่าวยังเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติเชิงธนาคารทั่วไป ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงสามารถอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวเพื่อให้ฝ่ายจัดการดำเนินการต่อไปได้

**การอนุมัติรายการที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในระหว่างรอบ 6 เดือน :**

-ไม่มี-

**7. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

เนื่องจากสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานปัจจุบันในอาคารเสริมมิตร ทาวเวอร์ จะครบอายุการเช่าตามสัญญาในวันที่ 31 ตุลาคม 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2569 เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2569 จึงมีมติอนุมัติให้เข้าทำสัญญาเช่าอาคารสำนักงานแห่งใหม่กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ได้แก่ นายณรงค์ อิงศ์เนศ และนายโสภณ บุญยรัตพันธุ์ ไม่ได้เข้าร่วมประชุมในวาระดังกล่าว เพื่อมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทที่ไม่มีส่วนได้เสียได้ร่วมกันพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่แห่งใหม่สำหรับการดำเนินธุรกิจของบริษัท รองรับการปฏิบัติงานของพนักงานและการดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ของบริษัท โดยมุ่งเน้นพื้นที่ที่อำนวยความสะดวกในการปฏิบัติงาน มีพื้นที่ทำงานและห้องประชุมที่เหมาะสมเพื่อประสิทธิภาพในการทำงานและการรองรับลูกค้าที่เข้ามาติดต่องาน รวมทั้งมีพื้นที่สนับสนุนการสำหรับกิจกรรมต่าง ๆ ของพนักงานในช่วงเวลาพัก ที่มีคุณภาพทั้งในส่วนของความสวยงามและการใช้งาน เพื่อสร้างบรรยากาศการทำงานที่ดีให้กับพนักงาน และภาพลักษณ์ในเชิงบวกให้กับองค์กร

นอกจากนี้ ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในปัจจุบัน ซึ่งบริษัทสามารถใช้สิทธิต่ออายุสัญญาได้อีกเพียง 1 ปี ค่าเช่าและค่าบริการตามที่ระบุในสัญญาดังกล่าว มีอัตราที่สูงกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาที่จะเช่าทำรายการในครั้งนี้ อีกทั้ง การเช่าทำรายการในครั้งนี้บริษัทสามารถทำสัญญาเช่าในระยะยาวติดต่อกันเพื่อให้เกิดความมั่นคงในการดำเนินงานและความคุ้มค่าของค่าใช้จ่ายในการติดตั้งงานระบบและงานตกแต่งภายในพื้นที่เช่า และยังคงตอบโจทย์ความต้องการของการดำเนินธุรกิจในระยะยาวและการเติบโตในอนาคตของบริษัท

การเช่าทำรายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติเงื่อนไขการค้าทั่วไป ภายใต้เงื่อนไขและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการไม่เกินกว่าราคาตลาดเมื่อเปรียบเทียบกับเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานอื่น ๆ ในบริเวณใกล้เคียง โดยอ้างอิงราคาตลาดที่ได้จากการประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ซึ่งอยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต ตามหลัก Fiduciary duty แล้ว สามารถเชื่อได้ว่าราคาตลาดดังกล่าวเป็นราคามาตรฐานที่เหมาะสมสำหรับใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงในการเปรียบเทียบได้ นอกจากนี้ การเช่าทำรายการเป็นไปโดยสุจริตเพื่อประโยชน์ทางธุรกิจของบริษัท และไม่มีภาระแอบแฝงให้แก่อุสัญญาซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

8. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท**  
ไม่มีกรรมการท่านใดมีความเห็นที่แตกต่างจากความเห็นของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทตามที่ระบุในข้อ 7

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางทรงศรี ศรีรุ่งเรืองจิต)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท วินท์คอม เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)