



ที่ GRAMMY 002/2565

วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่อง การต่ออายุสัญญาเช่าและการปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการอาคารสำนักงานของ บริษัท จีเอ็มเอ็ม แกรมมี่ จำกัด (มหาชน) กับ บริษัท เกิดฟ้า จำกัด

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท จีเอ็มเอ็ม แกรมมี่ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565 ได้อนุมัติให้บริษัทต่ออายุสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน จีเอ็มเอ็ม แกรมมี่ เฟลด์ และอนุมัติการปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการ กับ บริษัท เกิดฟ้า จำกัด (“เกิดฟ้า”) ซึ่งเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดต่อไปนี้

1. วันที่เกิดรายการ : ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2565 – 30 เมษายน 2568
2. คู่สัญญา
 - 2.1 ผู้เช่า : บริษัท จีเอ็มเอ็ม แกรมมี่ จำกัด (มหาชน) ซึ่งปัจจุบันบริษัทมีทุนจดทะเบียนที่เรียกและชำระแล้ว 819,949,729 บาท
 - 2.2 ผู้ให้เช่า : บริษัท เกิดฟ้า จำกัด ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนที่เรียกและชำระแล้ว 500,000,000 บาท
3. ลักษณะรายการ

บริษัทต่ออายุสัญญาเช่าอาคารสำนักงานจีเอ็มเอ็ม แกรมมี่ เฟลด์ กับบริษัท เกิดฟ้า จำกัด โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับการเช่าดังนี้

- ข้อมูลเกี่ยวกับอาคารที่เช่า : อาคารสำนักงานสูง 43 ชั้น ตั้งอยู่เลขที่ 50 ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก)
แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110
- ขนาดของพื้นที่เช่า : ประมาณ 14,322 ตารางเมตร หรือคิดเป็น 37.20% ของพื้นที่อาคารทั้งหมด
- ระยะเวลาการเช่า : อายุสัญญาเช่า 3 ปี โดยผู้เช่ามีสิทธิในการต่ออายุสัญญาได้อีกคราวละ 3 ปี
- อัตราค่าเช่าและค่าบริการ : จากราคาเดิมรวมค่าเช่าและค่าบริการ 700 บาทต่อเดือนต่อตารางเมตร ปรับขึ้นในแต่ละปี ดังนี้

ระยะเวลา	ราคาค่าเช่าและค่าบริการ (บาท /เดือน /ตารางเมตร)	ปรับขึ้น (%)
ปีที่ 1 (1 พ.ค. 2565 – 30 เม.ย. 2566)	721.00	3%
ปีที่ 2 (1 พ.ค. 2566 – 30 เม.ย. 2567)	750.00	4%
ปีที่ 3 (1 พ.ค. 2567 – 30 เม.ย. 2568)	788.00	5%

ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและบริการเสริมอื่นๆ (ราคาตลาดสำหรับพื้นที่สำนักงาน อยู่ที่ประมาณ 790 บาทต่อตารางเมตร ตามรายงานการประเมินราคาของผู้ประเมินอิสระ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2564)

การปรับราคาค่าเช่าทุกๆ 3 ปี : ให้ใช้ราคาตลาดเป็นเกณฑ์ ในกรณีที่ตกลงในเรื่องอัตราค่าเช่าและค่าบริการไม่ได้ ให้แต่ละฝ่ายแต่งตั้งผู้ประเมินราคาแล้วใช้ราคาประเมินเฉลี่ยเป็นเกณฑ์

4. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน : ตลอดระยะเวลาการเช่า 3 ปี คิดเป็นประมาณ 388.25 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีอื่นที่เกี่ยวข้อง)
5. เกณฑ์ที่ใช้กำหนด : เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาเดิม คือ คราวละ 3 ปี โดยใช้อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามราคาตลาดซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ
6. บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน : นายไพบุลย์ ดำรงชัยธรรม นายฟ้าใหม่ ดำรงชัยธรรม และ นางสาวสุวิมล จีงโชติกะพิศิฐ

ชื่อ	ตำแหน่งในบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท ณ 17 ก.พ. 65	ตำแหน่งใน เกิดฟ้า	สัดส่วนการถือหุ้น ในเกิดฟ้า ณ ปัจจุบัน
นายไพบุลย์ ดำรงชัยธรรม*	ประธานกรรมการ ประธานที่ปรึกษาบริษัท	ถือหุ้นทางอ้อม ผ่าน บจก.ฟ้า ดำรงชัยธรรม และ บจก.เกิดฟ้า 52.10% (Concert Party)	กรรมการบริษัท	-ไม่มี-
นายฟ้าใหม่ ดำรงชัยธรรม*	กรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กลยุทธ์-ธุรกิจมิวสิค 1	-ไม่มี-	กรรมการบริษัท	25%
นางสาวสุวิมล จีงโชติกะพิศิฐ	กรรมการบริษัท ที่ปรึกษาบริษัท	-ไม่มี-	กรรมการบริษัท	-ไม่มี-



* นายไพฑูริย์ ดำรงชัยธรรม และบุตร 4 คน ได้แก่ นายฟ้าใหม่ ดำรงชัยธรรม นายระฟ้า ดำรงชัยธรรม นางสาวอิงฟ้า ดำรงชัยธรรม และ นางสาวฟ้าฉาย ดำรงชัยธรรม ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท ฟ้า ดำรงชัยธรรม จำกัด ในสัดส่วน 52.05% ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ บมจ.จีเอ็มเอ็ม แกรมมี่ และ Concert Party กับ บจก. เกิดฟ้า ซึ่งมีผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นบุตรของนายไพฑูริย์ ดำรงชัยธรรม ทั้ง 4 คน ซึ่งถือหุ้นใน เกิดฟ้า คนละ 25% ทั้งนี้ บจก. เกิดฟ้า ถือหุ้นใน บมจ.จีเอ็มเอ็ม แกรมมี่ ในสัดส่วน 0.05% รวมถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วน 52.10%

7. สรุปความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับรายการดังกล่าว :

คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการข้างต้นเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และมีมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนตลอดระยะเวลา 3 ปี ที่มีความสมเหตุสมผล สอดคล้องกับราคาตลาดทั่วไป และเป็นประโยชน์ต่อบริษัท ทั้งนี้ นายไพฑูริย์ ดำรงชัยธรรม นายฟ้าใหม่ ดำรงชัยธรรม และนางสาวสุวิมล จึงโชติกะพิศุสมิได้เข้าร่วมประชุมเพื่อลงมติสำหรับรายการดังกล่าว เนื่องจากเป็นผู้มีส่วนได้เสียและเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

8. ลักษณะและขอบเขตของรายการ :

การตกลงเข้าทำรายการข้างต้นของบริษัทและบริษัทย่อย ตามราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระนั้น

ตามหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) เนื่องจากเมื่อคำนวณรวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ได้เท่ากับร้อยละ 7.67 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน อ้างอิงตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และเมื่อรวมรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมา รวมขนาดรายการทั้งหมดจะเท่ากับร้อยละ 7.72 ซึ่งมีขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 ดังนั้นจึงไม่เข้าข่ายต้องจัดทำและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์แต่อย่างใด

แต่เนื่องจากขนาดรายการมีมูลค่ารวมของรายการมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทจดทะเบียนและบริษัทย่อยตามงบการเงิน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว และสัญญาเช่ามีระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี จัดเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2547 ซึ่งการเข้าทำรายการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบและได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว โดยที่ไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวชลยา พร้อมศรี)

ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ