



GFPT PUBLIC COMPANY LIMITED

PLANT: 209 MOO 1, TEPARAK RD., K.M. 20.5 BANGSAOTONG, SAMUTPRAKARN 10540, THAILAND TEL: 02-3159400 FAX: 02-3159433
OFFICE: GFPT TOWER, 312 RAMA 2 ROAD, BANGMOD, JOMTHONG, BANGKOK 10150, THAILAND TEL: 02-4738000 FAX 02-4738393, 024738387

ที่ GPPT 1/2553

13 มกราคม 2553

เรื่อง การต่อสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่คณะกรรมการบริษัท จีเอฟพีที จำกัด (มหาชน) ได้มีมติให้ต่อสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร เพื่อใช้สำหรับเป็นอาคารสำนักงาน ระหว่าง บริษัท จีเอฟพีที จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย 5 แห่ง กับ บริษัท ป.เจริญพันธ์อาหารสัตว์ จำกัด โดยสัญญาเช่าเดิมได้สิ้นสุดเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2552 มีรายละเอียดในการเช่าดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ 1 สิงหาคม 2552

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ผู้ให้เช่า:

บริษัท ป.เจริญพันธ์อาหารสัตว์ จำกัด

ผู้เช่า:

บริษัท จีเอฟพีที จำกัด (มหาชน) (“GFPT”) และบริษัทย่อย ดังนี้

บริษัท กรุงไทยอาหารสัตว์ จำกัด (มหาชน) (“KT”)

บริษัท ฟาร์มกรุงไทย จำกัด (“FKT”)

บริษัท เอ็ม.เค.เอส. ฟาร์ม จำกัด (“MKS”)

บริษัท จีเอฟ ฟูดส์ จำกัด (“GFF”)

บริษัท จีพี บริดจิ่ง จำกัด (“GP”)

ความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน:

มีผู้บริหารและกรรมการร่วมกัน

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ประเภทรายการเกี่ยวโยงกัน:

รายการเกี่ยวโยงประเภทรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะสั้น ไม่เกิน 3 ปี

โดยค่าตอบแทนสามารถคำนวณได้จากทรัพย์สินหรือมูลค่าอ้างอิง

รายละเอียดของรายการ:

การตกลงเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ระหว่าง บริษัท ป.

เจริญพันธ์อาหารสัตว์ จำกัด (ผู้ให้เช่า) และบริษัท จีเอฟพีที จำกัด

(มหาชน) และ บริษัทย่อย จำนวน 5 บริษัท (ผู้เช่า) ระยะเวลา 3 ปี

วัตถุประสงค์ในการเข้าทำรายการ:

เช่าพื้นที่อาคารเพื่อเป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัทและใช้ดำเนินกิจการ

ประกอบธุรกิจการค้า

ที่ตั้งอาคาร:

312 ถนนพระรามที่ 2 แขวงบางมด เขตจอมทอง กรุงเทพฯ 10150

ขนาดพื้นที่:

พื้นที่อาคารสำนักงาน จำนวนรวม 3,942.6 ตารางเมตร

อายุสัญญาเช่า:

ระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2552 ถึง 31 กรกฎาคม 2555



GFPT PUBLIC COMPANY LIMITED

PLANT: 209 MOO 1, TEPARAK RD., K.M. 20.5 BANGSAOTONG, SAMUTPRAKARN 10540, THAILAND TEL: 02-3159400 FAX: 02-3159433
OFFICE: GFPT TOWER, 312 RAMA 2 ROAD, BANGMOD, JOMTHONG, BANGKOK 10150, THAILAND TEL: 02-4738000 FAX 02-4738393, 024738387

มูลค่าสิ่งตอบแทน:

ค่าเช่ารายเดือน เดือนละ 270 บาท/ตร.ม. ไม่รวมค่าสาธารณูปโภค ดังนี้
GFPT จำนวน 1,650 ตร.ม. เป็นเงิน 445,500 บาทต่อเดือน
KT จำนวน 1,375 ตร.ม. เป็นเงิน 371,250 บาทต่อเดือน
FKT จำนวน 275 ตร.ม. เป็นเงิน 74,250 บาทต่อเดือน
MKS จำนวน 275 ตร.ม. เป็นเงิน 74,250 บาทต่อเดือน
GFF จำนวน 275 ตร.ม. เป็นเงิน 74,250 บาทต่อเดือน
GP จำนวน 92.6 ตร.ม. เป็นเงิน 25,000 บาทต่อเดือน
รวม จำนวน 3,942.6 ตร.ม. เป็นเงิน 1,064,500 บาทต่อเดือน
มูลค่ารายการทั้งหมดเป็นเงิน 38,322,000 บาท

หลักเกณฑ์ในการคิดค่าเช่า:

กำหนดค่าเช่าในอัตราคงเดิมตามสัญญาเดิม ไม่รวมค่าสาธารณูปโภค ซึ่งค่าเช่าอัตราเดิมราคา 270 บาทต่อตารางเมตรนั้น คำนวณการราคาประเมินค่าเช่าโดยผู้ประเมินอิสระ (บริษัท Siam Appraisal and Services) โดยพิจารณาจากทำเลที่ตั้ง ลักษณะสภาพอาคาร เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2545 ราคาเช่าที่อาคาร ป.เจริญพันธ์ มีราคาที่ถูกกว่าค่าเช่าของอาคารสำนักงานอื่นในบริเวณกรุงเทพฯและปริมณฑล

ราคาตลาด:

เปรียบเทียบค่าเช่าพื้นที่อาคาร	บาท/ตร.ม.
อาคาร ป.เจริญพันธ์	270
อาคารในเขตกรุงเทพฯ	
- ย่านธุรกิจ (สีลม, สาทร, อโศก)	350 – 750
- อาคาร A Grade	650 – 850
อาคารในเขตปริมณฑล	
- เขตพระราม 3 (SV City)	350
- เขตราษฎร์บูรณะ (เหล่าธงสิงห์พลาซ่า)	326 – 408
- เขตคลองสาน (อาคารสินสาธร, อาคารไทยวิวัฒน์)	280 – 380

ที่มา: www.ddproperty.com และ www.cbre.co.th

4. มูลค่ารวมรายการ และเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

รายการนี้เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน ประเภทรายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป และค่าตอบแทนสามารถคำนวณได้จากทรัพย์สิน หรือมูลค่าอ้างอิงตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน



GFPT PUBLIC COMPANY LIMITED

PLANT: 209 MOO 1, TEPARAK RD., K.M. 20.5 BANGSAOTONG, SAMUTPRAKARN 10540, THAILAND TEL: 02-3159400 FAX: 02-3159433
OFFICE: GFPT TOWER, 312 RAMA 2 ROAD, BANGMOD, JOMTHONG, BANGKOK 10150, THAILAND TEL: 02-4738000 FAX 02-4738393, 024738387

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จำนวนจากค่าเช่าที่บริษัทจดทะเบียนและบริษัทย่อยอีก 5 บริษัทจะต้องจ่ายให้แก่ บริษัท ป.เจริญพันธ์อาหารสัตว์ จำกัด เท่ากับ 38,322,000 บาท โดยคำนวณจากค่าเช่ารายเดือนตามที่ระบุในสัญญาเช่า (ระบุ ในข้อ 3.) และระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเป็นเวลา 3 ปี สำหรับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ตามงบการเงินรวม ของ บริษัทจีเอฟพีที จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 30 กันยายน 2552 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ เท่ากับ 4,069,391,724.14 บาท

เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ	= ค่าเช่า x 12 เดือน x 3 ปี
	= 1,064,500 x 12 x 3
มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จำนวนเงินรวม	= 38,322,000 บาท
ขนาดมูลค่าของรายการ	= 38,322,000 บาท / 4,069,391,724.14 บาท
	= ร้อยละ 0.94

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายแพทย์อนันต์ ศิริมงคลเกษม
ประธานกรรมการบริหาร