

**GRANDE ASSET**  
HOTELS & PROPERTY

**STRICTLY PRIVATE & CONFIDENTIAL**

**16 October 2024**

**Charoen Cable TV Network Co., Ltd.**

19/112 Sukhumvit Suite Building Sukhumvit 13, Khlong Toei Nuea, Wattana, Bangkok 10110

**Re: Request for Execution of Novation Agreement**

Dear Sirs,

We, Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited, would like to inform you of our intention to sell and transfer Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit Hotel, including all property, assets, and business contracts related to the Hotel business and operations, to Grand Residence International Company Limited ("GRI"). This transfer will encompass the assignment of all contractual rights and obligations under any existing contract or agreement we have with you. The targeted completion date of this transaction is 18 October 2024 ("Completion Date").

The assignment of our rights and obligations under the existing contract or agreement entered into with you will be executed through a novation agreement, structured as a tripartite agreement among us, GRI and you. This novation agreement will become effective on the Completion Date, ensuring a smooth and seamless transition of the Hotel operations.

In light of this assignment, we have prepared the draft novation agreement and kindly request your consideration to please have the authorized person(s) review and execute the enclosed novation agreement.

Furthermore, we request that all tax invoices, receipts, and any other required tax documents with respect to any purchase order with goods or services delivered: (i) on or prior to 17 October 2024 be addressed and issued directly to Grande Asset Hotels and Property Public Company Limited; or (ii) on or after 18 October 2024 be addressed and issued directly to GRI, in accordance with the provided details, including GRI's VAT number as follows:

Grand Residence International Company Limited (VAT number: 0105567193385)  
No. 112 H-Cape Serene Bangna-Sukhaphiban 2 Village,  
Soi Sukhaphiban 2, Soi 15/1, Sukhaphiban 2 Road,  
Prawet Sub-District, Prawet District,  
Bangkok 10250, Thailand

We would appreciate your prompt attention to this matter and kindly request that you return the signed novation agreement to us by **18 October 2024, or as soon as practicable**, taking into account any internal or corporate approval processes you may need to follow. We understand that this request comes with short notice, and we are prepared to assist in any way to facilitate the process.

Should you have any questions or require further information, please do not hesitate to contact us.

Thank you for your cooperation and support during this transition.

Sincerely yours,  
**Grande Asset Hotels & Property Public Company Limited**

By: \_\_\_\_\_  
Name: Samuel Carolus  
Title: General Manager

## NOVATION AGREEMENT

**THIS NOVATION AGREEMENT** (“Novation Agreement”) is made on 18 October 2024 by and between:

- A. **GRANDE ASSET HOTELS AND PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED**, a public limited company incorporated under the laws of Thailand, having its Registration No. 0107546000164 and its registered office at Room 3203-4, 32nd Floor, Exchange Tower, 388 Sukhumvit Road, Khlong Toei Sub-district, Khlong Toei District, Bangkok 10110, Thailand (hereinafter referred to as the “**Assignor**”), of the one part;
- B. Charoen Cable TV Network Co., Ltd., a company incorporated under the laws of Thailand with its registered office at 19/112 Sukhumvit Suite Building Sukhumvit 13, Khlong Toei Nuea, Wattana, Bangkok 10110, (hereinafter referred to as the “**Contracting Party**”), of the one part and
- C. **GRAND RESIDENCE INTERNATIONAL COMPANY LIMITED**, a private limited company incorporated under the laws of Thailand, having its Registration No. 0105567193385 and its registered office at 112 H-Cape Serene Bangna-Sukhaphiban 2, Soi Sukhaphiban 2, Soi 15/1, Sukhaphiban 2 Road, Prawet Sub-district, Prawet District, Bangkok 10250, Thailand, (hereinafter referred to as the “**Assignee**”), of the other part.

**WHEREAS**, the Assignor has entered into Cable TV service agreement for 60 Channels dated 01 November 2023 with the Contracting Party. The details appeared in the agreement attached to this Novation Agreement (hereinafter referred to as the “**Agreement**”);

**WHEREAS**, the Assignor desires to assign and novate all of its rights, interests, obligations and liabilities pursuant to the Agreement to the Assignee, and the Assignee desires to accept such assignment and novation and assume the rights, interests, obligations and liabilities of the Assignor; and

**WHEREAS**, the parties have agreed to the novation of the Agreement and to the substitution of the Assignee as a party to the Agreement in place of the Assignor, with the Assignor being fully released and discharged from all obligations and liabilities, pursuant to and in compliance with the terms and conditions of this Novation Agreement.

**NOW THEREFORE**, the parties hereto agree as follows:

### 1. NOVATION

In consideration of the mutual undertakings contained in this Novation Agreement, and with effect from 18 October 2024 (the “**Effective Date**”):

- 1.1 the Assignor hereby assigns to the Assignee all rights, obligations, liabilities, titles, and interests of the Assignor under the Agreement; and the Assignee agrees to substitute itself in place of the Assignor as a party to the Agreement and assume all the rights, obligations, liabilities, titles, and interests of the Assignor under the Agreement; and all references to the Assignor in the Agreement shall be deemed to refer to the Assignee;
- 1.2 the Assignor shall cease to be a party to the Agreement and shall have no further rights, obligations, liabilities, titles, and interests under the Agreement, and the Assignee shall become a party to the Agreement in place of the Assignor;
- 1.3 the Contracting Party agrees to the substitution of the Assignee in place of the Assignor and agrees to release and discharge the Assignor from any further performance of its obligations and

GPI

BVL

liabilities under the Agreement, and that the Assignee may exercise and enjoy all the rights, titles, and interests of the Assignor arising under the Agreement (howsoever arising and whether arising on, before or after the Effective Date) as if the Assignee had at all times been a party to the Agreement;

- 1.4 the Contracting Party shall continue to be bound by and must comply with the provisions of the Agreement and be responsible to the Assignee for all obligations to be performed under the Agreement; and
- 1.5 Except as expressly provided in this Novation Agreement, all other terms and conditions of the Agreement shall remain unchanged and continue in full force and effect.

## **2. CONSENT**

The Contracting Party hereby expressly agrees and irrevocably gives its consent to the Novation in Clause 1.

## **3. NO REMUNERATION**

The parties agree that there shall be no fee or remuneration for the Novation.

## **4. ASSURANCE**

- 4.1 As of the Effective Date, there have been no breaches or defaults under any provision of the Agreement and that no dispute or litigation exists or is anticipated in relation to the Agreement.
- 4.2 Each of the parties agrees to perform (or procure the performance of) all further acts and things, and execute and deliver (or procure the execution and delivery of) such further documents, as may be required by law or as may be necessary or reasonably desirable to implement and/or give effect to this Novation Agreement.

## **5. NOTICE**

From the Effective Date, all notices and communications regarding or required under the Agreement shall be addressed and given to the Assignee in writing according to the details set out below.

### **Grand Residence International Company Limited**

Address: Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit, No. 1, Soi Sukhumvit 13, Khlong Toei Nuea Sub-district, Watthana District, Bangkok 10110, Thailand

Email: [meng.leang@chipmong.com](mailto:meng.leang@chipmong.com); [henry.leang@chipmong.com](mailto:henry.leang@chipmong.com);  
[peter.leang@chipmong.com](mailto:peter.leang@chipmong.com); [anand.kosal@chipmong.com](mailto:anand.kosal@chipmong.com);

[Muayngim.lim@chipmong.com](mailto:Muayngim.lim@chipmong.com) (cc'd)

Attention: Mr. Meng LEANG

## **6. NO THIRD-PARTY RIGHTS**

A person who is not a party to this Novation Agreement or the Agreement shall have no right to enforce any of their terms.

7. **COUNTERPARTS**

This Novation Agreement may be executed in any number of counterparts and by the parties to it on separate counterparts, each of which is an original but all of which together constitute one and the same instrument.

8. **GOVERNING LAW**

This Novation Agreement and the relationship between the parties shall be governed by and construed in accordance with, the laws of the Kingdom of Thailand.

*[Intentionally left blank. Next page is Signature Page]*

The parties therefore hereunto signed and affixed the company's seal (if any) in the presence of witnesses on the date written above.

**ASSIGNOR**

**SIGNED for and on behalf of**

**GRANDE ASSET HOTELS AND PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED**

(  ) (  )

**CONTRACTING PARTY**

**SIGNED for and on behalf of**

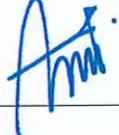
**Charoen Cable TV Network Co., Ltd.**

(  ) (  )

**ASSIGNEE**

**SIGNED for and on behalf of**

**GRAND RESIDENCE INTERNATIONAL COMPANY LIMITED**

( Mr. Meng Leang ) (  )

**WITNESSES**

( ) ( ) ( )

( )

## สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ (โอนหนี้ใหม่)

สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ (โอนหนี้ใหม่) ("สัญญาโอนหนี้ใหม่") นี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2567 โดยและระหว่าง

- ก. บริษัท แกรนด์ แอกซ์เพรส โซลูชันส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายประเพณีไทย ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0107546000164 และมีสำนักงานจดทะเบียนที่ ห้องเลขที่ 3203-4 ชั้น 32 อาคารเชิงเรือน ทาวเวอร์ 388 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 ประเทศไทย (ต่อจากนี้เรียกว่า "ผู้โอน") ฝ่ายหนึ่ง
- ก. บริษัท Charoen Cable TV Network Co., Ltd. บริษัทจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายประเพณีไทย มีสำนักงานจดทะเบียนอยู่ที่ 19/112 Sukhumvit Suite Building Sukhumvit 13, Khlong Toei Nuea, Wattana, Bangkok 10110 (ต่อจากนี้เรียกว่า "คู่สัญญา") ฝ่ายหนึ่ง และ
- ค. บริษัท แกรนด์ เรสซิเดนซ์ อินเตอร์เนชันแนล จำกัด บริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายประเพณีไทย ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105567193385 และมีสำนักงานจดทะเบียนที่ 112 อาคารเชิงเคป ชีรีน บางนา-สุขุมวิท 2 ซอยสุขุมวิท 2 ชั้น 15/1 ถนนสุขุมวิท 2 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร 10250 ประเทศไทย (ต่อจากนี้เรียกว่า "ผู้รับโอน") ฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ ผู้โอนได้เข้าทำ CABLE TV SERVICE AGREEMENT FOR 60 CHANNELS ลงวันที่ 01 November 2023 กับ คู่สัญญา รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญาโอนหนี้ใหม่ฉบับนี้ (ต่อจากนี้เรียกว่า "สัญญา")

โดยที่ ผู้โอนประสงค์ที่จะโอนสิทธิ ผลประโยชน์ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามสัญญา ให้แก่ผู้รับโอน และผู้รับโอน ประสงค์ที่จะรับการโอนสิทธิ ผลประโยชน์ หน้าที่ และความรับผิดชอบล่าช้าของผู้โอน และ

โดยที่ คู่สัญญา ได้ตกลงในการโอนสิทธิและหน้าที่ (โอนหนี้ใหม่) ของสัญญา และการที่ผู้รับโอนเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญา ดังกล่าวแทนที่ผู้โอน โดยผู้โอนจะได้รับการปลดปล่อยจากหน้าที่และความรับผิดทั้งหมด ภายใต้และเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาโอนหนี้ใหม่นี้

ดังนั้น คู่สัญญาทุกฝ่ายจึงตกลงกันดังต่อไปนี้

### 1. การโอนสิทธิและหน้าที่ (โอนหนี้ใหม่)

โดยคำนึงถึงข้อผูกพันร่วมกันที่มีในสัญญาโอนหนี้ใหม่นี้ โดยมีผลจากวันที่ 18 ตุลาคม 2567 ("วันที่มีผลบังคับ")

- 1.1 ผู้โอนโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิด กรรมสิทธิ์ และผลประโยชน์ทั้งหมดของผู้โอนภายใต้สัญญา ให้แก่ผู้รับโอน และผู้รับโอนตกลงที่จะเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญา แทนที่ผู้โอน และเข้ารับเอกสารสิทธิ หน้าที่ ความรับผิด กรรมสิทธิ์ และผลประโยชน์ทั้งหมดของผู้โอนภายใต้สัญญา และการรับผิดชอบในสัญญา นั้นให้หมายถึงผู้รับโอน
- 1.2 ผู้โอนจะขาดจากการเป็นคู่สัญญาในสัญญา และจะไม่มีสิทธิ หน้าที่ ความรับผิด กรรมสิทธิ์ และผลประโยชน์ภายใต้สัญญา อีกต่อไป และผู้รับโอนจะเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญา แทนที่ผู้โอน
- 1.3 คู่สัญญา ตกลงให้ผู้รับโอนเข้าแทนที่ผู้โอน และตกลงที่จะปลดปล่อยผู้โอนจากการปฏิบัติตามหน้าที่และความรับผิดชอบภายใต้สัญญา ในอนาคต และผู้รับโอนอาจใช้และได้ประโยชน์จากสิทธิ กรรมสิทธิ์ และ

ผลประโยชน์ของผู้โอนที่เกิดขึ้นตามสัญญา (ไม่ว่าโดยวิธีใด และไม่ว่าเกิดขึ้นใน ก่อนหรือหลังวันที่มีผลบังคับ) เสมือนว่าผู้รับโอนนั้นเป็นคู่สัญญาในสัญญา มาโดยตลอด และ

- 1.4 คู่สัญญา จะปฏิบัติตามบทบัญญัติของสัญญา และรับผิดชอบต่อผู้รับโอนสำหรับหน้าที่ทั้งหมดที่ต้องปฏิบัติภายใต้สัญญา
- 1.5 เว้นแต่กำหนดได้โดยชัดแจ้งในสัญญาโอนหนี้ใหม่นี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ ของสัญญาจะไม่มี การเปลี่ยนแปลงและยังคงมีผลบังคับใช้โดยสมบูรณ์

## 2. ความยินยอม

คู่สัญญา ตกลงโดยชัดแจ้งและให้ความยินยอมอย่างเพิกถอนไม่ได้ในการโอนสิทธิและหน้าที่ (โอนหนี้ใหม่) ตามข้อ 1

## 3. ไม่มีค่าตอบแทน

คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงว่าจะไม่มีค่าธรรมเนียมหรือค่าตอบแทนใด ๆ สำหรับการโอนสิทธิและหน้าที่ (โอนหนี้ใหม่) นี้

## 4. การยืนยัน

- 4.1 ณ วันที่มีผลบังคับ ยังไม่เคยมีการละเมิดหรือผิดนัดภายใต้บทบัญญัติของสัญญา และไม่มีข้อพิพาทหรือ ข้อพิพาทที่มีอยู่หรืออาจคาดได้ว่าจะเกิดขึ้นเกี่ยวกับสัญญา
- 4.2 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงที่จะปฏิบัติ (หรือจัดการให้มีการปฏิบัติ) การดำเนินการต่าง ๆ ในอนาคต และลงนาม และส่งมอบ (หรือจัดการให้มีการลงนามและส่งมอบ) เอกสารอื่น ๆ ได้ตามที่กำหนดตามกฎหมาย หรือตามที่มี ความจำเป็น หรือที่อาจต้องดำเนินการโดยสมเหตุสมผลเพื่อที่จะบังคับตาม และ/หรือทำให้สัญญาโอนหนี้ใหม่นี้ มีผล

## 5. คำบอกร่าง

นับจากวันที่มีผลบังคับ คำบอกร่างและการติดต่อสื่อสารทั้งหมดเกี่ยวกับหรือที่จำเป็นต้องมีตามสัญญา จะต้อง ส่งถึงและมอบให้ผู้รับโอนเป็นลายลักษณ์อักษร ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

### บริษัท แกรนด์ เรสซิเดนซ์ อินเตอร์เนชันแนล จำกัด

ที่อยู่: อาคารรีสอร์ท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท เลขที่ 1 ซอยสุขุมวิท 13 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

อีเมล: [meng.lean@chipmong.com](mailto:meng.lean@chipmong.com); [henry.lean@chipmong.com](mailto:henry.lean@chipmong.com);

[peter.lean@chipmong.com](mailto:peter.lean@chipmong.com); [anand.kosal@chipmong.com](mailto:anand.kosal@chipmong.com);

ส่งสำเนาถึง [Muayngim.lim@chipmong.com](mailto:Muayngim.lim@chipmong.com)

ส่งถึง: นายเมง เลียง

## 6. การไม่มีสิทธิของบุคคลภายนอก

บุคคลที่ไม่ได้เป็นคู่สัญญาในสัญญาโอนหนี้ใหม่หรือสัญญา จะไม่มีสิทธิในการบังคับตามข้อกำหนดของ

## ສັນຍາດັ່ງກ່າວ

### 7. ຄູ່ຂັບ

ສັນຍາໂອນນີ້ໃໝ່ນີ້ອ້າຈາລນາມໃນຄູ່ຂັບໜາລາຍຄູ່ຂັບ ແລະ ໂດຍຄູ່ສັນຍາແຕ່ລະຝ່າຍໃນຄູ່ຂັບແຍກກັນ ແຕ່ລະຂັບ  
ດີວ່າເປັນຕົ້ນຂັບ ແລະ ລວມກັນກ່ອນໃຫ້ເກີດເປັນທරາສາຮັນໜຶ່ງຂັ້ນເດືອກກັນ

### 8. ກົງໝາຍທີ່ໃຊ້ນັບຄັບ

ສັນຍາໂອນນີ້ໃໝ່ນີ້ແລະ ຄວາມສົມພັນຮູ່ຂອງຄູ່ສັນຍາຈະອູ່ກາຍ ໄດ້ການນັບຄັບແລະ ຕີ່ຄວາມຕາມກົງໝາຍແໜ່ງ  
ຮາຊາຄານາຈັກໃຫຍ່

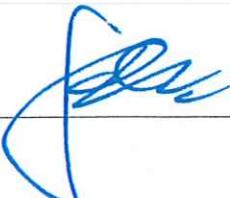
[ເວັ້ນວ່າງໄວ້ໂດຍເຈຕານາ ພັນກັດຕິປົກລົງຫັ້ງດັ່ງນາມ]

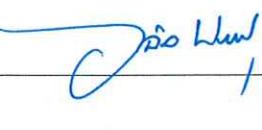
คู่สัญญาทุกฝ่ายได้ลงนามและประทับตราบวิชัย (ถ้ามี) ต่อหน้าพยาน ในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้โอน

ลงนามเพื่อและในนามของ

บริษัท แกรนด์ เอสเสท โซเทลล์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

(  )

(  )

คู่สัญญา

ลงนามเพื่อและในนามของ

Charoen Cable TV Network Co., Ltd.

(  )



( )

ผู้รับโอน

ลงนามเพื่อและในนามของ

บริษัท แกรนด์ เรสซิเดนซ์ อินเตอร์เนชันแนล จำกัด

( นายเมง เดียง )

(  )

พยาน

( )

( )

( )