

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 Nuca, 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 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

BK

liabilities under the Agreement, and that 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 provide 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; henry.leang@chipmong.com;
peter.leang@chipmong.com; anand.kosal@chipmong.com;

Muynгим.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.

X () ()

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 แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายประเทศไทย ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0107546000164 และมีสำนักงานจดทะเบียนที่ ห้องเลขที่ 3203-4 ชั้น 32 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ 388 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 ประเทศไทย (ต่อจากนี้เรียกว่า "ผู้โอน") ฝ่ายหนึ่ง
- ข. Charoen Cable TV Network Co., Ltd. บริษัทจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายประเทศไทย มีสำนักงานจดทะเบียนอยู่ที่ 19/112 Sukhumvit Suite Building Sukhumvit 13, Khlong Toei Nuea, Wattana, Bangkok 10110 (ต่อจากนี้เรียกว่า "คู่สัญญา") ฝ่ายหนึ่ง และ
- ค. บริษัท แกรนด์ เรสซิเดนซ์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด บริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายประเทศไทย ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105567193385 และมีสำนักงานจดทะเบียนที่ 112 อาคารเอชเคป ซีรีน บางนา-สุขาภิบาล 2 ซอยสุขาภิบาล 2 ซอย 15/1 ถนนสุขาภิบาล 2 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร 10250 ประเทศไทย (ต่อจากนี้เรียกว่า "ผู้รับโอน") อีกฝ่ายหนึ่ง

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

โดยที่ ผู้โอนประสงค์ที่จะโอนสิทธิ ผลประโยชน์ หน้าที่ และความรับผิดชอบของตนตามสัญญา ให้แก่ผู้รับโอน และผู้รับโอน ประสงค์ที่จะรับการโอนสิทธิ ผลประโยชน์ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังกล่าวของผู้โอน และ

โดยที่ คู่สัญญา ได้ตกลงในการโอนสิทธิและหน้าที่ (โอนหนี้ใหม่) ของสัญญา และการที่ผู้รับโอนเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญา ดังกล่าวแทนที่ผู้โอน โดยผู้โอนจะได้รับการปลดปล่อยและปลดปล่อยจากหน้าที่และความรับผิดชอบทั้งหมด ภายใต้ และเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาโอนหนี้ใหม่นี้

ดังนั้น คู่สัญญาทุกฝ่ายจึงตกลงกันดังต่อไปนี้

1. การโอนสิทธิและหน้าที่ (โอนหนี้ใหม่)

โดยคำนึงถึงข้อผูกพันร่วมกันที่มีในสัญญาโอนหนี้ใหม่นี้ โดยมีผลจากวันที่ 18 ตุลาคม 2567 ("วันที่มีผลบังคับ")

- 1.1 ผู้โอนโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ กรรมสิทธิ์ และผลประโยชน์ทั้งหมดของผู้โอนภายใต้สัญญา ให้แก่ผู้รับโอน และผู้รับโอนตกลงที่จะเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญา แทนที่ผู้โอน และเข้ารับเอาสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ กรรมสิทธิ์ และผลประโยชน์ทั้งหมดของผู้โอนภายใต้สัญญา และการกล่าวถึงผู้โอนในสัญญา นั้นให้หมายถึงผู้รับโอน
- 1.2 ผู้โอนจะขาดจากการเป็นคู่สัญญาในสัญญา และจะไม่มีสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ กรรมสิทธิ์ และ ผลประโยชน์ ภายใต้สัญญา อีกต่อไป และผู้รับโอนจะเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญา แทนที่ผู้โอน
- 1.3 คู่สัญญา ตกลงให้ผู้รับโอนเข้าแทนที่ผู้โอน และตกลงที่จะปลดปล่อยและปลดปล่อยผู้โอนจากการปฏิบัติตามหน้าที่และความรับผิดชอบภายใต้สัญญา ในอนาคต และผู้รับโอนอาจใช้และได้ประโยชน์จากสิทธิ กรรมสิทธิ์ และ

ผลประโยชน์ของผู้โอนที่เกิดขึ้นตามสัญญาฯ (ไม่ว่าโดยวิธีใด และไม่ว่าเกิดขึ้นใน ก่อนหรือหลังวันที่มีผลบังคับ)
เสมือนว่าผู้รับโอนนั้นเป็นคู่สัญญาในสัญญาฯ มาโดยตลอด และ

- 1.4 คู่สัญญาฯ จะปฏิบัติตามบทบัญญัติของสัญญาฯ และรับผิดชอบต่อผู้รับโอนสำหรับหน้าที่ทั้งหมดที่ต้องปฏิบัติ
ภายใต้สัญญาฯ
- 1.5 เว้นแต่กำหนดไว้โดยชัดแจ้งในสัญญาโอนหนี้ใหม่นี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ ของสัญญาฯ จะไม่มี
การเปลี่ยนแปลงและยังคงมีผลบังคับใช้โดยสมบูรณ์

2. ความยินยอม

คู่สัญญาฯ ตกลงโดยชัดแจ้งและให้ความยินยอมอย่างเปิดเผยไม่ได้ในการโอนสิทธิและหน้าที่ (โอนหนี้ใหม่)
ตามข้อ 1

3. ไม่มีค่าตอบแทน

คู่สัญญาฯ ทุกฝ่ายตกลงว่าจะไม่มีค่าธรรมเนียมหรือค่าตอบแทนใด ๆ สำหรับการโอนสิทธิและหน้าที่ (โอนหนี้ใหม่)
นี้

4. การยืนยัน

- 4.1. ณ วันที่มีผลบังคับ ยังไม่เคยมีการละเมิดหรือผิดนัดภายใต้บทบัญญัติของสัญญาฯ และไม่มีข้อพิพาทหรือ
ข้อพิพาทที่มีอยู่หรืออาจคาดได้ว่าเกิดขึ้นเกี่ยวกับสัญญาฯ
- 4.2. คู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงที่จะปฏิบัติ (หรือจัดการให้มีการปฏิบัติ) การดำเนินการต่าง ๆ ในอนาคต และลงนาม
และส่งมอบ (หรือจัดการให้มีการลงนามและส่งมอบ) เอกสารอื่น ๆ ใด ตามที่กำหนดตามกฎหมาย หรือตามที่มี
ความจำเป็น หรือที่อาจต้องดำเนินการโดยสมเหตุสมผลเพื่อที่จะบังคับตาม และ/หรือทำให้สัญญาโอนหนี้ใหม่นี้
มีผล

5. คำบอกกล่าว

นับจากวันที่มีผลบังคับ คำบอกกล่าวและการติดต่อสื่อสารทั้งหมดเกี่ยวกับหรือที่จำเป็นต้องมีตามสัญญาฯ จะต้อง
ส่งถึงและมอบให้ผู้รับโอนเป็นลายลักษณ์อักษร ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท แกรนด์ เรสซิเดนซ์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

ที่อยู่: อาคารไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท เลขที่ 1 ซอยสุขุมวิท 13 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ
เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

อีเมล: meng.leang@chipmong.com; henry.leang@chipmong.com;

peter.leang@chipmong.com; anand.kosal@chipmong.com;

ส่งสำเนาถึง Muyngim.lim@chipmong.com

ส่งถึง: นายเมง เลียง

6. การไม่มีสิทธิของบุคคลภายนอก

บุคคลที่ไม่ได้เป็นคู่สัญญาในสัญญาโอนหนี้ใหม่หรือสัญญาฯ จะไม่มีสิทธิในการบังคับตามข้อกำหนดของ

สัญญาดังกล่าว

7. คู่ฉบับ

สัญญาโอนหนี้ใหม่นี้อาจลงนามในคู่ฉบับหลายคู่ฉบับ และโดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในคู่ฉบับแยกกัน แต่ละฉบับถือว่าเป็นต้นฉบับ และรวมกันก่อให้เกิดเป็นตราสารอันหนึ่งอันเดียวกัน

8. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญาโอนหนี้ใหม่นี้และความสัมพันธ์ของคู่สัญญาจะอยู่ภายใต้การบังคับและตีความตามกฎหมายแห่งราชอาณาจักรไทย

[เว้นว่างไว้โดยเจตนา หน้าถัดไปคือหน้าลงนาม]

คู่สัญญาทุกฝ่ายได้ลงนามและประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ต่อหน้าพยาน ในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้โอน

ลงนามเพื่อและในนามของ

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

()

()

คู่สัญญา

ลงนามเพื่อและในนามของ

Charoen Cable TV Network Co., Ltd.

x ()



(_____)

ผู้รับโอน

ลงนามเพื่อและในนามของ

บริษัท แกรนด์ เรสซิเดนซ์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

(_____)
(นายเม่ง เลียง)

()

พยาน

(_____)

(_____)

(_____)