

# ASSIGNMENT OF ECONOMIC RIGHTS, BENEFICIAL INTERESTS AND CONDITIONAL POWER OF ATTORNEY (GOVERNED BY THE LAWS OF THE KINGDOM OF THAILAND)

สัญญาโอนสิทธิในประโยชน์ทางเศรษฐกิจ สิทธิประโยชน์ตามส่วนได้เสีย และหนังสือมอบอำนาจมีเงื่อนไข  
(อยู่ภายใต้กฎหมายแห่งราชอาณาจักรไทย)

This Agreement is made on the 2nd day of December 2025 in Bangkok, Kingdom of Thailand.

ข้อตกลงฉบับนี้จัดทำขึ้นในวันที่ 2 เดือนธันวาคม พ.ศ. 2568 ณ กรุงเทพมหานคร ราชอาณาจักรไทย

## SECTION 1 – PARTIES

### หมวดที่ 1 คู่สัญญา

#### 1.1 Assignor

Mr. Damrongsak Kiewpeng, Thai national, Thai ID No. [REDACTED] (the “Assignor”).

ผู้โอน

นายดำรงศักดิ์ เขียวเพ็ง สัญชาติไทย เลขบัตรประชาชน [REDACTED] (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้โอน”)

#### 1.2 Assignee

Mr. Mike Lathigee, nationality American, Passport No [REDACTED], (the “Assignee”).

ผู้รับโอนและตัวแทนนักลงทุน

นายไมค์ ลาทิจิ สัญชาติอเมริกัน หนังสือเดินทางเลขที่ [REDACTED] (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้รับโอน”)

The Assignor and the Assignee are together referred to as the “Parties”.

ผู้โอนและผู้รับโอนเรียกรวมกันว่า “คู่สัญญา”

## SECTION 2 – PURPOSE AND LEGAL BASIS

### หมวดที่ 2 วัตถุประสงค์และฐานทางกฎหมาย

#### 2.1 Purpose

The Assignor assigns economic rights and beneficial interests in certain assets to the Assignee. The Assignor also grants a conditional power of attorney so the Assignee has authority to act to protect investor interests when trigger events arise.

## 2.1 วัตถุประสงค์

ผู้โอนโอนสิทธิในประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสิทธิประโยชน์ตามส่วนได้เสียในทรัพย์สินบางส่วนให้แก่ผู้รับโอน ผู้โอนออกหนังสือมอบอำนาจมีเงื่อนไขให้ผู้รับโอนมีอำนาจดำเนินการเพื่อคุ้มครองประโยชน์ของนักลงทุน เมื่อเกิดเหตุที่เป็นเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้

## 2.2 Legal basis

The Parties state that this Agreement follows the laws of the Kingdom of Thailand, including:

- (a) Civil and Commercial Code of Thailand, Sections 1299–1304 on assignment of rights and claims
- (b) Civil and Commercial Code of Thailand, Sections 797–805 on agency and power of attorney
- (c) Civil and Commercial Code of Thailand, Sections 5 and 150 on good faith and lawful purpose
- (d) Evidence Act B.E. 2497 regarding written and witnessed agreements
- (e) Notarial Services Act B.E. 2546, for optional notarization to strengthen evidentiary value

## 2.2 ฐานทางกฎหมาย

คู่สัญญายืนยันว่าสัญญาฉบับนี้จัดทำขึ้นให้สอดคล้องกับกฎหมายแห่งราชอาณาจักรไทย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

- (a) ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299–1304 เกี่ยวกับการโอนสิทธิเรียกร้อง
- (b) ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 797–805 เกี่ยวกับตัวแทนและหนังสือมอบอำนาจ
- (c) ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 5 และ 150 เกี่ยวกับความสุจริตและวัตถุประสงค์อันชอบด้วยกฎหมาย
- (d) ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งและกฎหมายพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวกับเอกสารเป็นหนังสือและพยานลงลายมือชื่อ
- (e) พระราชบัญญัติวิชาชีพทนายความ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทนายความรับรองเอกสาร เพื่อเพิ่มน้ำหนักพยานหลักฐานของสัญญา

## 2.3 Intention

The Assignor confirms that:

- (a) This Agreement is signed voluntarily and with full understanding.
- (b) The purpose is to protect the interests of the American Investors, as defined below, and to reflect the commercial understanding between the Parties.
- (c) This Agreement has no purpose to breach Thai public order rules, foreign ownership restrictions, or any share pledge or security already granted to lenders.
- (d) Where lender consent is required, the Assignor will seek such consent in good faith.



- (a) the Samui project company and any related entities
- (b) the Phuket / Beachfront Bliss project company and any related entities
- (c) the Assignor's thirty percent (30%) stake in BAAC and any related entities
- (d) any other receivables, cash flows or economic interests connected with the projects in 3.2(a) to 3.2(c), as agreed in writing between the Parties

### 3.2 “ทรัพย์สินที่โอนสิทธิ”

“ทรัพย์สินที่โอนสิทธิ” หมายถึง สิทธิในประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสิทธิประโยชน์ตามส่วนได้เสียทั้งหมดของผู้โอนใน

- (a) บริษัทโครงการสมุยและนิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- (b) บริษัทโครงการภูเก็ต / Beachfront Bliss และนิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- (c) หุ้นสามัญหรือส่วนได้เสียของผู้โอนใน BAAC ในสัดส่วนสามสิบเปอร์เซ็นต์ (30%) และนิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- (d) ลูกหนี้ เงินรับ หรือสิทธิในประโยชน์ทางเศรษฐกิจอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการตามข้อ (ก) ถึง (ค) ซึ่งคู่สัญญาตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร

### 3.3 “Beneficial Holder”

“Beneficial Holder” means the Assignee, acting in his capacity as representative and trustee for the American Investors.

### 3.3 “ผู้ถือสิทธิประโยชน์”

“ผู้ถือสิทธิประโยชน์” หมายถึง ผู้รับโอน ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ในฐานะตัวแทนและผู้ดูแลผลประโยชน์ของนักลงทุนชาวอเมริกัน

## SECTION 4 – ASSIGNMENT OF ECONOMIC RIGHTS

### หมวดที่ 4 การโอนสิทธิในประโยชน์ทางเศรษฐกิจ

#### 4.1 Assignment

Subject to any necessary lender consent and applicable law, the Assignor irrevocably assigns to the Assignee, as Beneficial Holder for the American Investors, all present and future economic rights in the Assigned Assets. This includes:

- (a) profits
- (b) dividends
- (c) distributions
- (d) cash flows
- (e) sale or transfer proceeds
- (f) settlement proceeds
- (g) claims or damage recoveries
- (h) any similar economic benefit

#### 4.1 การโอนสิทธิ

ภายใต้เงื่อนไขว่าต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าหนี้ (ถ้ามี) และต้องสอดคล้องกับกฎหมายที่ใช้บังคับ ผู้โอนตกลงโอนสิทธิในประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ทั้งปัจจุบันและอนาคตในทรัพย์สินที่โอนสิทธิทั้งหมด ให้แก่ผู้รับโอนในฐานะผู้ถือสิทธิประโยชน์เพื่อประโยชน์ของนักลงทุนชาวอเมริกัน โดยสิทธิ ดังกล่าวรวมถึง

- (a) กำไร
- (b) เงินปันผล
- (c) เงินจัดสรรกำไรหรือประโยชน์อื่น
- (d) กระแสเงินสด
- (e) เงินที่ได้รับจากการขายหรือโอน
- (f) เงินที่ได้รับจากการระงับข้อพิพาทหรือการประนีประนอม
- (g) จำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนหรือค่าเสียหาย
- (h) ประโยชน์ทางเศรษฐกิจอื่นในลักษณะเดียวกัน

#### 4.2 Beneficial holding

The Assignee receives the assigned economic rights as Beneficial Holder on behalf of the American Investors. The Assignee:

- (a) holds the assigned economic rights for the benefit of the American Investors
- (b) is entitled to deduct and pay reasonable costs, fees, taxes and project expenses
- (c) distributes remaining net proceeds to the American Investors according to allocation instructions given by the investor group
- (d) is entitled to fair compensation and reimbursement agreed in writing between the Assignee and the American Investors

#### 4.2 ในฐานะผู้ถือสิทธิประโยชน์

ผู้รับโอนรับโอนสิทธิในประโยชน์ทางเศรษฐกิจดังกล่าวในฐานะผู้ถือสิทธิประโยชน์เพื่อประโยชน์ของนักลงทุนชาวอเมริกัน โดยผู้รับโอน

- (a) ถือสิทธิที่โอนเพื่อประโยชน์ของนักลงทุนชาวอเมริกัน
- (b) มีสิทธิหักและชำระค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ภาษี และค่าใช้จ่ายของโครงการที่สมเหตุสมผล
- (c) แจกจ่ายเงินสุทธิที่เหลือให้นักลงทุนชาวอเมริกัน ตามวิธีแบ่งสัดส่วนที่กลุ่มนักลงทุนกำหนดเป็นลายลักษณ์อักษร
- (d) มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนและค่าชดเชยที่ตกลงกับนักลงทุนชาวอเมริกันเป็นลายลักษณ์อักษร

#### 4.3 Samui confirmation

The Assignor states and agrees as follows:

“All profits and economic benefits from the Samui project that belong to me are assigned to and belong exclusively to the American Investors, through the Assignee as their representative. I agree to sign any further documents that Thai counsel and relevant lenders consider necessary to make this assignment fully effective and enforceable.”

#### 4.3 การยื่นยันเกี่ยวกับ โครงการการสมุย

ผู้โอนแถลงและยอมรับดังต่อไปนี้

“ถ้าไรและประโยชน์ทางเศรษฐกิจทั้งหมดจาก โครงการการสมุยที่เป็นของข้าพเจ้า ขอโอนให้และให้ตกเป็นของนักลงทุนชาวอเมริกันแต่เพียงผู้เดียว โดยผ่านผู้รับโอนในฐานะตัวแทน ข้าพเจ้ายินยอมลงนามในเอกสารเพิ่มเติมใด ๆ ตามที่นายความไทยและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเห็นว่าสมควร เพื่อให้การโอนสิทธิตามสัญญานี้มีผลสมบูรณ์และบังคับใช้ได้”

#### 4.4 No transfer of land ownership in breach of Thai law

This Agreement does not transfer legal ownership of land or property in a manner that breaches Thai foreign ownership restrictions. The assignment in this Agreement concerns economic rights and beneficial interests only, unless lawful share transfers are later completed in accordance with Thai law and lender consents.

#### 4.4 ข้อจำกัดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ที่ดิน

สัญญานี้มิได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่ฝ่าฝืนข้อจำกัดการถือกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวตามกฎหมายไทย การโอนตามสัญญานี้เกี่ยวข้องกับเฉพาะสิทธิในประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสิทธิประโยชน์ตามส่วนได้เสียเท่านั้น เว้นแต่ในอนาคدمีการโอนหุ้นหรือส่วนได้เสียที่ชอบด้วยกฎหมายไทยและได้รับความยินยอมจากเจ้าหน้าที่เรียบร้อยแล้ว

## SECTION 5 – COOPERATION AND FURTHER DOCUMENTS

### หมวดที่ 5 การให้ความร่วมมือและเอกสารเพิ่มเติม

#### 5.1 Duty to cooperate

The Assignor agrees to cooperate with the Assignee and to sign all further documents that are reasonably required to give full effect to this Agreement, including:

- (a) shareholder resolutions
- (b) amended shareholder agreements
- (c) updated company affidavits and director appointment documents
- (d) lender acknowledgment letters and consents
- (e) security documents that reflect the assignment of economic rights, where lawful

#### 5.1 หน้าที่ให้ความร่วมมือ

ผู้โอนตกลงให้ความร่วมมือกับผู้รับโอน และลงนามในเอกสารเพิ่มเติมที่จำเป็นอย่างสมเหตุสมผลเพื่อให้สัญญานี้มีผลสมบูรณ์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

- (a) มติผู้ถือหุ้น
- (b) สัญญาผู้ถือหุ้นฉบับแก้ไข
- (c) หนังสือรับรองนิติบุคคล และเอกสารเกี่ยวกับการแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ

- (d) หนังสือยื่นขึ้นและหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้
- (e) เอกสารประกันหนี้หรือประกันสิทธิที่สะท้อนการโอนสิทธิในประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่ชอบด้วยกฎหมาย

## 5.2 Delivery of information

The Assignor shall provide to the Assignee copies of all:

- (a) company registration documents
- (b) share registers
- (c) loan agreements and security documents with lenders
- (d) land office records and land-related approvals
- (e) major contracts that relate to the Assigned Assets

## 5.2 การส่งมอบข้อมูล

ผู้โอนต้องส่งมอบสำเนาเอกสารต่อไปนี้ให้ผู้รับโอน

- (a) เอกสารจดทะเบียนนิติบุคคล
- (b) ทะเบียนผู้ถือหุ้น
- (c) สัญญากู้ยืมและเอกสารประกันหนี้ที่ทำกับเจ้าหนี้
- (d) เอกสารจากสำนักงานที่ดินและหนังสืออนุญาตเกี่ยวกับที่ดิน
- (e) สัญญาฉบับสำคัญที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่โอนสิทธิ

## 5.3 Breach

Unreasonable refusal or failure by the Assignor to cooperate, provide information or sign required documents constitutes a material breach of this Agreement under Section 213 of the Civil and Commercial Code.

## 5.3 การผิดสัญญา

การปฏิเสธโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร หรือการละเลยไม่ให้ความร่วมมือ ไม่ส่งมอบข้อมูล หรือไม่ลงนามในเอกสารที่จำเป็นตามสัญญานี้ ถือเป็น การผิดสัญญาอย่างมีสาระสำคัญ ตามหลักแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 213

# SECTION 6 – CONDITIONAL POWER OF ATTORNEY

หมวดที่ 6 หนังสือมอบอำนาจมีเงื่อนไข

## 6.1 Trigger events

The power of attorney in this Section 6 becomes effective when any of the following events occurs:

- (a) arrest, incarceration or detention of the Assignor that prevents the Assignor from acting

- (b) physical or mental incapacity of the Assignor, confirmed by a medical certificate or clear evidence
- (c) hospitalization of the Assignor that prevents the Assignor from acting for more than forty eight (48) hours
- (d) absence or disappearance of the Assignor from contact for more than forty eight (48) hours, without explanation
- (e) any legal or governmental restriction that prevents the Assignor from taking timely action in relation to the Assigned Assets

#### 6.1 เหตุให้หนังสือมอบอำนาจมีผลใช้บังคับ

หนังสือมอบอำนาจในหมวดนี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อเกิดเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

- (a) การจับกุม คမ်းขัง หรือการกักขังผู้โอน ซึ่งทำให้ผู้โอนไม่สามารถดำเนินการได้
- (b) การทุพพลภาพทางกายหรือทางจิตของผู้โอน ซึ่งมีใบรับรองแพทย์หรือพยานหลักฐานชัดเจนยืนยัน
- (c) การเข้ารับรักษาตัวในโรงพยาบาลของผู้โอน ที่ทำให้ผู้โอนไม่สามารถดำเนินการได้เกินสี่สิบแปด (48) ชั่วโมง
- (d) การที่ผู้โอนขาดการติดต่อหรือหายตัวไปเกินสี่สิบแปด (48) ชั่วโมง โดยไม่มีคำชี้แจงที่เหมาะสม
- (e) ข้อจำกัดทางกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานรัฐที่ทำให้ผู้โอนไม่สามารถดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินที่โอนสิทธิได้อย่างทัน่วงที

#### 6.2 Scope of authority

When a trigger event occurs, the Assignee is appointed as attorney-in-fact of the Assignor and has authority, within Thai law and within the limits of existing lender rights, to:

##### (A) Samui project

- (i) negotiate with the Taiwanese lender
- (ii) sign agreements and addenda related to restructuring, refinancing or settlement
- (iii) sign corporate documents, shareholder resolutions and director appointment or removal documents
- (iv) take steps needed to protect the Assigned Assets and investor interests

##### (B) Phuket / Beachfront Bliss

- (i) meet and communicate with the Chinese lender and any related security holders
- (ii) manage and approve unit transfers that are lawful under Thai law and project approvals
- (iii) sign documents with the land office, local authorities and courts
- (iv) negotiate and sign restructuring, standstill and settlement agreements that relate to the Assigned Assets

##### (C) BAAC

- (i) exercise voting rights that attach to the Assignor's shares, in line with protecting the American Investors
- (ii) receive and manage dividends, and direct their payment to investor accounts after costs

(iii) negotiate any sale, pledge or restructuring of the Assignor's stake, in line with Thai law and any existing shareholder agreement

**(D) Other related actions**

- (i) open and manage Thai bank accounts in the name of the relevant project companies for the purpose of receiving and distributing funds
- (ii) engage Thai and foreign legal counsel, auditors and advisors in the name of the relevant entities
- (iii) start or defend legal proceedings in Thai courts connected to the Assigned Assets, subject to legal advice

**6.2 ขอบเขตอำนาจมอบหมาย**

เมื่อเกิดเหตุให้หนังสือมอบอำนาจมีผลใช้บังคับ ผู้รับโอนได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้รับมอบอำนาจของผู้โอน และมีอำนาจภายใต้กฎหมายไทยและภายใต้ขอบเขตสิทธิของเจ้าหนี้เดิม ดังต่อไปนี้

**(A) เกี่ยวกับโครงการสมุย**

- (i) เจรจากับเจ้าหนี้ชาวไต้หวัน
- (ii) ลงนามในสัญญาและเอกสารแก้ไขที่เกี่ยวข้องกับการปรับโครงสร้างหนี้ การจัดหาเงินทุน หรือการระงับข้อพิพาท
- (iii) ลงนามในเอกสารของบริษัท มติผู้ถือหุ้น และเอกสารแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ
- (iv) ดำเนินการทุกอย่างที่จำเป็นเพื่อคุ้มครองทรัพย์สินที่โอนสิทธิและประโยชน์ของนักลงทุน

**(B) เกี่ยวกับโครงการภูเก็ต / Beachfront Bliss**

- (i) พบและติดต่อกับเจ้าหนี้ชาวจีนและผู้ทรงสิทธิประกันที่เกี่ยวข้อง
- (ii) จัดการและอนุมัติการโอนยูนิตที่ขอยกกฎหมายไทยและการอนุมัติโครงการ
- (iii) ลงนามในเอกสารต่อสำนักงานที่ดิน หน่วยงานท้องถิ่น และศาล
- (iv) เจรจาและลงนามในข้อตกลงปรับโครงสร้างหนี้ ข้อตกลงชะลอการบังคับชำระหนี้ และข้อตกลงประนีประนอมที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่โอนสิทธิ

**(C) เกี่ยวกับ BAAC**

- (i) ใช้สิทธิออกเสียงที่เกี่ยวข้องกับหุ้นของผู้โอน โดยคำนึงถึงการคุ้มครองประโยชน์ของนักลงทุนชาวอเมริกัน
- (ii) รับและบริหารเงินปันผล และส่งจ่ายต่อไปยังบัญชีของนักลงทุนหลังหักค่าใช้จ่าย
- (iii) เจรจาการขาย การให้ประกัน หรือการปรับโครงสร้างส่วนได้เสียของผู้โอน โดยให้เป็นไปตามกฎหมายไทยและข้อตกลงผู้ถือหุ้นที่มีอยู่

**(D) การดำเนินการอื่นที่เกี่ยวข้อง**

- (i) เปิดและบริหารบัญชีธนาคารในประเทศไทยในนามของบริษัทโครงการที่เกี่ยวข้อง เพื่อรับและจ่ายเงิน
- (ii) ว่าจ้างทนายความ ผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษา ทั้งไทยและต่างประเทศ ในนามนิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- (iii) ฟ้องร้องหรือแก้ต่างคดีต่อศาลไทยที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่โอนสิทธิ ภายใต้คำแนะนำทางกฎหมาย

**6.3 Separate Thai form of power of attorney**

The Parties agree to sign one or more separate Thai language power of attorney documents in the form required by:

- (a) the relevant land office
- (b) the Department of Business Development
- (c) relevant courts or government agencies
- (d) any lender that requires a specific format

These separate documents will reference this Agreement and will be consistent with it.

### 6.3 แบบหนังสือมอบอำนาจภาษาไทยแยกต่างหาก

คู่สัญญาตกลงจัดทำหนังสือมอบอำนาจภาษาไทยแยกต่างหากหนึ่งฉบับหรือหลายฉบับ ตามแบบที่ต้องใช้ต่อ

- (a) สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง
- (b) กรมพัฒนาธุรกิจการค้า
- (c) ศาลหรือหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง
- (d) เจ้าหนี้รายใดที่กำหนดแบบหนังสือมอบอำนาจเฉพาะ

หนังสือมอบอำนาจดังกล่าวต้องอ้างอิงสัญญาฉบับนี้ และมีเนื้อหาสอดคล้องกับสัญญานี้

### 6.4 Notarization and legalization

Where needed, the Parties agree to have the power of attorney documents notarized by a Thai Notarial Services Attorney. If foreign consular legalization is needed, the Parties will cooperate with that process.

### 6.4 การรับรองเอกสารและการให้การรับรองโดยสถานกงสุล

เมื่อมีความจำเป็น คู่สัญญายินยอมให้นำหนังสือมอบอำนาจไปให้ทนายความที่มีคุณสมบัติเป็นทนายความรับรองเอกสารรับรองตามกฎหมายไทย และหากจำเป็นต้องขอการรับรองจากสถานกงสุลต่างประเทศ คู่สัญญาจะให้ความร่วมมือในกระบวนการดังกล่าว

## SECTION 7 – IRREVOCABILITY AND DURATION

### หมวดที่ 7 การเพิกถอนและระยะเวลา

#### 7.1 Irrevocability of assignment

The assignment of economic rights in Section 4 is irrevocable, except where the Assignee, acting on written instruction from a majority of the American Investors, agrees in writing to release or amend the assignment. This follows Sections 386 and 805 of the Civil and Commercial Code.

#### 7.1 การเพิกถอนการโอนสิทธิ

การโอนสิทธิในประโยชน์ทางเศรษฐกิจตามหมวดที่ 4 ให้เพิกถอนไม่ได้ เว้นแต่ผู้รับ โอนซึ่งปฏิบัติตามคำสั่งเป็นลายลักษณ์อักษรของนักลงทุนชาวอเมริกันเสียงข้างมาก จะยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรให้ยกเลิกหรือแก้ไขการโอนดังกล่าว ทั้งนี้ต้องตีความให้สอดคล้องกับหลักการตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 386 และ 805

## 7.2 Duration

This Agreement remains in force until the earliest of:

- (a) full repayment or settlement to the American Investors, confirmed in writing by them
- (b) written termination signed by both Parties and by representatives of the American Investors
- (c) a final Thai court judgment that renders this Agreement void or unenforceable

## 7.2 ระยะเวลาบังคับใช้

สัญญานี้มีผลใช้บังคับจนถึงเหตุอย่างหนึ่งอย่างใดที่เกิดขึ้นก่อน ได้แก่

- (a) มีการชำระคืนหรือระงับหนี้ให้แก่นักลงทุนชาวอเมริกันครบถ้วน ซึ่งนักลงทุนยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษร
- (b) มีข้อตกลงขอลงเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรที่ลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายและตัวแทนนักลงทุนชาวอเมริกัน
- (c) มีคำพิพากษาถึงที่สุดของศาลไทยให้สัญญานี้เป็น โฆษหรือบังคับไม่ได้

## 7.3 Survival of accrued rights

Rights and obligations that have already arisen at the time of termination, including rights to proceeds already received or declared, survive termination of this Agreement.

## 7.3 สิทธิและหน้าที่ที่คงอยู่หลังการสิ้นสุด

สิทธิและหน้าที่ที่เกิดขึ้นแล้วก่อนการสิ้นสุดของสัญญานี้ รวมถึงสิทธิในเงินที่ได้รับหรือพึงได้รับก่อนวันสิ้นสุด ยังคงมีผลผูกพันต่อไปหลังการสิ้นสุดของสัญญา

# SECTION 8 – REPRESENTATIONS AND WARRANTIES

## หมวดที่ 8 คำรับรองและการรับประกัน

### 8.1 Assignor representations

The Assignor represents and warrants to the Assignee that:

- (a) the Assignor is the legal owner of the economic rights in the Assigned Assets, subject to lender security interests, and has authority to assign these economic rights
- (b) signing this Agreement does not breach any Thai court order or criminal law
- (c) all information given to the Assignee about the Assigned Assets, lenders and existing agreements is accurate in all material respects, to the best knowledge of the Assignor
- (d) the Assignor will disclose any material change to such information without delay

## 8.1 คำรับรองของผู้โอน

ผู้โอนรับรองและรับประกันต่อผู้รับโอนว่า

- (a) ผู้โอนเป็นเจ้าของสิทธิในประโยชน์ทางเศรษฐกิจในทรัพย์สินที่โอนสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมาย ภายใต้สิทธิประกันของเจ้าหนี้ (ถ้ามี) และมีอำนาจโอนสิทธิดังกล่าว
- (b) การลงนามในสัญญาฉบับนี้ไม่ฝ่าฝืนคำสั่งศาลหรือกฎหมายอาญาใดของไทย
- (c) ข้อมูลทั้งหมดที่ผู้โอนมอบให้แก่ผู้รับโอนเกี่ยวกับทรัพย์สินที่โอนสิทธิ เจ้าหนี้ และสัญญาที่มีอยู่ เป็นข้อมูลที่ถูกต้องโดยสาระสำคัญเท่าที่ผู้โอนทราบ
- (d) ผู้โอนจะแจ้งการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของข้อมูลดังกล่าวให้ผู้รับโอนทราบโดยไม่ชักช้า

## 8.2 Assignee representations

The Assignee represents and warrants that:

- (a) the Assignee accepts the role of Beneficial Holder on behalf of the American Investors
- (b) the Assignee will act in good faith and use reasonable care in decisions related to the Assigned Assets
- (c) the Assignee will maintain reasonable records of receipts and payments made under this Agreement

## 8.2 คำรับรองของผู้รับโอน

ผู้รับโอนรับรองและรับประกันว่า

- (a) ผู้รับโอนยอมรับหน้าที่เป็นผู้ถือสิทธิประโยชน์แทนนักลงทุนชาวอเมริกัน
- (b) ผู้รับโอนจะปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และใช้ความระมัดระวังตามสมควร ในการตัดสินใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่โอนสิทธิ
- (c) ผู้รับโอนจะจัดทำและเก็บรักษายบันทึกรับและจ่ายเงินตามสัญญาได้อย่างเหมาะสม

## SECTION 9 – GOVERNING LAW AND DISPUTE RESOLUTION

หมวดที่ 9 กฎหมายที่ใช้บังคับและการระงับข้อพิพาท

### 9.1 Governing law

This Agreement is governed by the laws of the Kingdom of Thailand.

### 9.1 กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญานี้อยู่ภายใต้กฎหมายแห่งราชอาณาจักรไทย

### 9.2 Jurisdiction

Any dispute, claim or controversy arising out of or in connection with this Agreement is subject to the exclusive jurisdiction of the courts of Thailand. The Parties agree to submit to the jurisdiction of the courts in Bangkok.

### 9.2 เขตอำนาจศาล

ข้อพิพาทหรือข้อเรียกร้องใดที่เกิดจากหรือเกี่ยวข้องกับสัญญานี้ ให้อยู่ภายใต้เขตอำนาจศาลของไทยแต่เพียงผู้เดียว คู่สัญญาตกลงยอมรับเขตอำนาจศาลในกรุงเทพมหานคร

### 9.3 Good faith discussions

Before starting any court action, the Parties will attempt to resolve disputes through good faith discussions for at least thirty (30) days, unless urgent interim relief is required.

### 9.3 การเจรจาโดยสุจริต

ก่อนเริ่มดำเนินคดี คู่สัญญาจะพยายามเจรจาแก้ไขข้อพิพาทโดยสุจริตเป็นเวลาอย่างน้อยสามสิบ (30) วัน เว้นแต่กรณีจำเป็นต้องขอคำสั่งคุ้มครองชั่วคราวโดยเร่งด่วน

## SECTION 10 – LANGUAGE AND INTERPRETATION

### หมวดที่ 10 ภาษาและการตีความ

#### 10.1 Language

This Agreement is prepared in English and Thai. Both versions have equal legal effect, subject to Clause 10.2.

#### 10.1 ภาษา

สัญญานี้จัดทำเป็นสองภาษา คือ ภาษาอังกฤษและภาษาไทย โดยทั้งสองภาษามีผลผูกพันทางกฎหมายเท่าเทียมกัน ภายใต้ข้อ 10.2

#### 10.2 Inconsistency

If there is any inconsistency between the English version and the Thai version, the Thai version will prevail in Thai courts, unless the Parties and the American Investors agree in writing to a different rule.

#### 10.2 กรณีถ้อยคำไม่ตรงกัน

หากข้อความภาษาอังกฤษและภาษาไทยขัดหรือแย้งกัน ให้ยึดข้อความภาษาไทยเป็นหลักในการตีความต่อหน้าศาลไทย เว้นแต่คู่สัญญาและนักลงทุนชาวอเมริกันจะตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นอย่างอื่น

## SECTION 11 – FORMALITIES AND EVIDENCE

### หมวดที่ 11 แบบพิธีและพยานหลักฐาน

#### 11.1 Signatures and witnesses

This Agreement must be signed by:

- (a) the Assignor
- (b) the Assignee

and two (2) witnesses, who write their full names and sign next to their names.

#### 11.1 ลายมือชื่อและพยาน

สัญญานี้ต้องลงลายมือชื่อโดย

- (ก) ผู้โอน
- (ข) ผู้รับโอน

และพยานสอง (2) คน ซึ่งเขียนชื่อเต็มและลงลายมือชื่อข้างชื่อของตน

#### 11.2 Notarization

The Parties agree to present this Agreement to a Thai Notarial Services Attorney for notarization if Thai counsel advises that notarization increases evidentiary strength.

#### 11.2 การรับรองเอกสารโดยทนายความรับรองเอกสาร

เมื่อทนายความไทยเห็นสมควร คู่สัญญาตกลงให้นำสัญญานี้ไปให้ทนายความที่มีคุณสมบัติเป็นทนายความรับรองเอกสารรับรอง เพื่อเพิ่มน้ำหนักในทางพยานหลักฐาน

#### 11.3 Copies

This Agreement is made in at least two (2) originals. Each Party receives one original. Additional originals may be issued for use with lenders, government agencies and courts.

#### 11.3 จำนวนฉบับ

สัญญานี้จัดทำเป็นต้นฉบับอย่างน้อยสอง (2) ฉบับ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ และอาจจัดทำต้นฉบับเพิ่มเติมเพื่อใช้ยื่นต่อเจ้าหน้าที่หน่วยงานของรัฐ หรือศาล ตามความจำเป็น

## SECTION 12 – MISCELLANEOUS

### หมวดที่ 12 บทเบ็ดเตล็ด

## 12.1 Entire agreement

This Agreement records the full understanding of the Parties in respect of the subject matter here and replaces any prior written or oral agreement between the Parties that conflicts with this text.

### 12.1 สัญญาทั้งหมด

สัญญานี้ถือเป็นข้อตกลงทั้งหมดระหว่างคู่สัญญาเกี่ยวกับเรื่องตามสัญญานี้ และมาแทนที่ข้อตกลงหรือความเข้าใจเดิมซึ่งเป็นลายลักษณ์อักษรและวาจา ซึ่งขัดแย้งกับข้อความในสัญญานี้

## 12.2 Amendments

Any amendment to this Agreement must be in writing and signed by both Parties. If the amendment affects the interests of the American Investors, their written consent is also required.

### 12.2 การแก้ไขสัญญา

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรและลงลายมือชื่อโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย หากการแก้ไขส่งผลกระทบต่อประโยชน์ของนักลงทุนชาวอเมริกัน ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากนักลงทุนด้วย

## 12.3 Severability

If any provision of this Agreement is held invalid or unenforceable by a Thai court, the remaining provisions stay in full force and effect, as far as Thai law allows.

### 12.3 ข้อสัญญาบางส่วนเป็นโมฆะ

หากข้อสัญญาข้อหนึ่งข้อใดถูกศาลไทยวินิจฉัยว่าเป็นโมฆะหรือบังคับไม่ได้ ข้อสัญญาอื่นยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปเท่าที่กฎหมายไทยอนุญาต

## 12.4 Notices

Notices under this Agreement must be in writing and delivered by hand, registered post, or email with receipt confirmation, to the addresses stated above or to any new address notified in writing.

### 12.4 การแจ้งเป็นหนังสือ

การแจ้งใด ๆ ตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือ และส่งมอบ โดยการส่งด้วยตนเอง ไปรษณีย์ลงทะเบียน หรืออีเมลที่มีการยืนยันการรับ ไปยังที่อยู่ที่ได้รับไว้ข้างต้น หรือที่อยู่ใหม่ซึ่งได้แจ้งเปลี่ยนเป็นลายลักษณ์อักษร

## 12.5 Exhibits

Exhibit A attached to this Agreement, being the email dated 2 December 2025 from the Assignor to the Assignee regarding the Samui project (Pasumon Property Company), forms part of this Agreement.

12.5 ภาคผนวก

ภาคผนวก ก ที่แนบมากับสัญญาฉบับนี้ ซึ่งเป็นอีเมลลงวันที่ 2 ธันวาคม 2568 จากผู้โอนถึงผู้รับ โอนเกี่ยวกับ โครงการสมุย (Pasumon Property Company) ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

**SIGNATURE BLOCK**

บล็อกลายเซ็น

**Assignor**

ผู้โอน



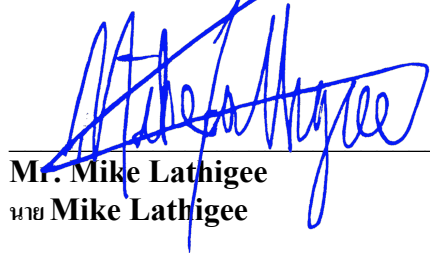
**Mr. Damrongsak Kiewpeng**

นายดำรงศักดิ์ เขียวเพ็ง

Date / วันที่: 2 December 2025

**Assignee**

ผู้รับโอน



**Mr. Mike Lathigee**

นาย Mike Lathigee

Date / วันที่: 2 December 2025

EXHIBIT A (on following page and attached)

ภาคผนวก ก (ในหน้าถัดไปและเอกสารแนบ)

**EXHIBIT A**

ภาคผนวก ก

EMAIL – SAMUI – PASUMON PROPERTY COMPANY

อีเมล – สมุย – Pasumon Property Company

(Exact text of printed email)

02/12/2025, 9:24 AM

Page 1 of 1

Samui - Pasumon Property Company

1 message

Damrongsak Kiewpeng [REDACTED] Tue, Dec 2, 2025 at 8:16 AM

To: [REDACTED] Mike [REDACTED]

Dear K Mike,

Regarding to our discussion yesterday, I would like to offer the below structure for Samui project are as follows.

Property details: Land area 6 rais, structure of 18 pool villas size from 330-500 sqm.

Estimated current value of the Samui Resort property: THB 160-170 M

Current loan: approx THB 93 M. + pending interest M.

Potentially develop as Villa for Sale cost more: 80-100 M (estimated by architected)

Duration of developing: 15-18 months

Estimated price for sales/villa after completed: THB 20-30 M

Estimated gross revenue: 18 villas X 25 M (average selling price) = THB 450 M

Estimated profit: (Revenue - Loan/interest - cost of developing 18 villas - operation)  
: 450 - 115 - 100 - 45 = THB 190 M

So, i would like to offer the Samui project to American investors as a full legal right ownership based on the legal structure that would taking legal right of the property once we sort out the loan with the lender., and if you could develop further that would be a good potential profit for our investors. We will

proceed on  
the legal agreement on this property accordingly.

Best regards,

Tong  
Damrongsak Kiewpeng  
Director

Sent from my iPad



---

## Samui - Pasumon Property Company

1 message

---

**Damrongsak Kiewpeng** [REDACTED]  
To: [REDACTED] Mike [REDACTED]

Tue, Dec 2, 2025 at 8:16 AM

Dear K Mike,

Regarding to our discussion yesterday, I would like to offer the below structure for Samui project are as follows.

Property details: Land area 6 rais, structure of 18 pool villas size from 330-500 sqm.  
Estimated current value of the Samui Resort property: THB 160-170 M  
Current loan: approx THB 93 M. + pending interest M.  
Potentially develop as Villa for Sale cost more: 80-100 M (estimated by architected)  
Duration of developing: 15-18 months  
Estimated price for sales/villa after completed: THB 20-30 M  
Estimated gross revenue: 18 villas X 25 M (average selling price) = THB 450 M

Estimated profit: (Revenue - Loan/interest - cost of developing 18 villas - operation)  
: 450 - 115 - 100 - 45 = THB 190 M

So, i would like to offer the Samui project to American investors as a full legal right ownership based on the legal structure that would taking legal right of the property once we sort out the loan with the lender., and if you could develop further that would be a good potential profit for our investors. We will proceed on the legal agreement on this property accordingly.

Best regards,

Tong  
Damrongsak Kiewpeng  
Director

Sent from my iPad