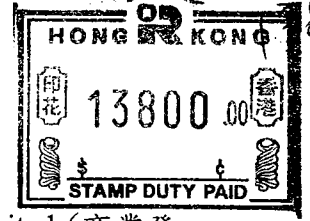
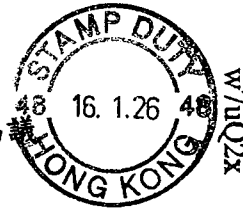


物業租賃合約更改協議



800

本更改協議訂於 2025 年 12 月 31 日，合約第一方為 Sea Magic Limited (商業登記號碼: 51787352) 通訊地址在 10/F, Wing On House, No. 71 Des Voeux Road Central, Hong Kong (以下稱為“業主”)；及

合約第二方為 Ideal Magic Limited (商業登記號碼: 51869944) 通訊地址在 10/F, Wing On House, No. 71 Des Voeux Road Central, Hong Kong (以下稱為“租方”)。

合約雙方已於 2023 年 11 月 23 日就下述物業簽訂物業租賃合約 (“該物業租賃合約”) :-

物業地址: G/F and Cockloft, Nos. 141-145 Kwong Fuk Road, Tai Po, New Territories (“該物業”)。

該物業租賃合約的原有之第 4 條之原文如下:-

本租約的租期由 2024 年 4 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日(首尾兩天包括在內)。於租約期滿後，租方有權續租該物業兩年(“第一個續租權”)，即由 2026 年 4 月 1 日至 2028 年 3 月 31 日(首尾兩天包括在內)，而新租約的租金以當時之市值租金計算，如租方想行使第一個續租權，租方必須在 2025 年 12 月 31 日或之前以書面通知業主是否續租，否則當自動棄權論。於 2028 年 3 月 31 日後，租方再有權續租該物業兩年(“第二個續租權”)，即由 2028 年 4 月 1 日至 2030 年 3 月 31 日(首尾兩天包括在內)，而新租約的租金以當時之市值租金計算，如租方想行使第二個續租權，租方必須在 2027 年 12 月 31 日或之前以書面通知業主是否續租，否則當自動棄權論。

現在更改為如下:-

本租約的租期由 2024 年 4 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日(首尾兩天包括在內)。於租約期滿前，雙方已達成協議，租方已續租該物業兩年(即由 2026 年 4 月 1 日至 2028 年 3 月 31 日(首尾兩天包括在內)) (“第一個續租權”)，每月租金為 HK\$230,000。

惟業主及租方可於 2027 年 1 月 1 日起給予對方三個月書面通知終止本租約。及 2028 年 3 月 31 日後，租方再有權續租該物業兩年(“第二個續租權”)，即由 2028 年 4 月 1 日至 2030 年 3 月 31 日(首尾兩天包括在內)，而新租約的租金以當時之市值租金計算，如租方想行使第二個續租權，租方必須在 2027 年 12 月 31 日或之前以書面通知業主是否續租，否則當自動棄權論。

For and on behalf of
IDEAL MAGIC LIMITED
裕 聯 有 限 公 司

.....
Authorized Signature(s)

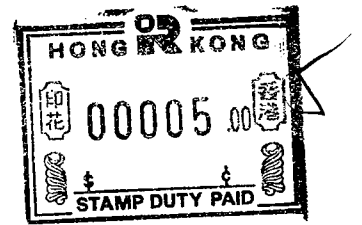
租方授權簽署接受及蓋上公司印章

For and on behalf of
SEA MAGIC LIMITED
妙 詩 有 限 公 司

.....
Authorized Signature(s)

業主授權簽署接受及蓋上公司印章

物業租賃合約更改協議



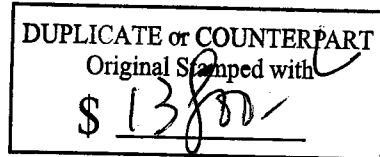
本更改協議訂於 2025 年 12 月 31 日，合約第一方為 Sea Magic Limited (商業登記號碼: 51787352) 通訊地址在 10/F, Wing On House, No. 71 Des Voeux Road Central, Hong Kong (以下稱為“業主”)；及

合約第二方為 Ideal Magic Limited (商業登記號碼: 51869944) 通訊地址在 10/F, Wing On House, No. 71 Des Voeux Road Central, Hong Kong (以下稱為“租方”)。

合約雙方已於 2023 年 11 月 23 日就下述物業簽訂物業租賃合約 (“該物業租賃合約”) :-

物業地址: G/F and Cockloft, Nos. 141-145 Kwong Fuk Road, Tai Po, New Territories (“該物業”)。

該物業租賃合約的原有之第 4 條之原文如下:-



本租約的租期由 2024 年 4 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日(首尾兩天包括在內)。於租約期滿後，租方有權續租該物業兩年(“第一個續租權”)，即由 2026 年 4 月 1 日至 2028 年 3 月 31 日(首尾兩天包括在內)，而新租約的租金以當時之市值租金計算，如租方想行使第一個續租權，租方必須在 2025 年 12 月 31 日或之前以書面通知業主是否續租，否則當自動棄權論。於 2028 年 3 月 31 日後，租方再有權續租該物業兩年(“第二個續租權”)，即由 2028 年 4 月 1 日至 2030 年 3 月 31 日(首尾兩天包括在內)，而新租約的租金以當時之市值租金計算，如租方想行使第二個續租權，租方必須在 2027 年 12 月 31 日或之前以書面通知業主是否續租，否則當自動棄權論。

現在更改為如下:-

本租約的租期由 2024 年 4 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日(首尾兩天包括在內)。於租約期滿前，雙方已達成協議，租方已續租該物業兩年(即由 2026 年 4 月 1 日至 2028 年 3 月 31 日(首尾兩天包括在內) (“第一個續租權”))，每月租金為 HK\$230,000。

惟業主及租方可於 2027 年 1 月 1 日起給予對方三個月書面通知終止本租約。及 2028 年 3 月 31 日後，租方再有權續租該物業兩年(“第二個續租權”)，即由 2028 年 4 月 1 日至 2030 年 3 月 31 日(首尾兩天包括在內)，而新租約的租金以當時之市值租金計算，如租方想行使第二個續租權，租方必須在 2027 年 12 月 31 日或之前以書面通知業主是否續租，否則當自動棄權論。

For and on behalf of
IDEAL MAGIC LIMITED
裕 聯 有 限 公 司

.....
Authorized Signature(s)

租方授權簽署接受及蓋上公司印章

For and on behalf of
SEA MAGIC LIMITED
妙 詩 有 限 公 司

.....
Authorized Signature(s)

業主授權簽署接受及蓋上公司印章