

C-17731-071223-ADM/OUT
C-1777A-081223-ADM/IN
PIC: Jason & Iris

物業租賃合約



本租約訂於2023年11月23日，合約第一方為 Fortunate State Limited 福治有限公司(商業登記號碼：58713825) 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 裕驊有限公司 (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”)。

合約雙方茲同意條款如下:-

根據下述條款，業主同意出租及租方同意承租下述物業。

物業地址：The Entrance (at Left Frontage) of Space G-01 on G/F, the Whole of Mezzanine Floor and the Whole of First Floor, Cyber Talk of Honour House, Nos. 375-381 & 375A-379A Nathan Road, No. 24 Kansu Street and Nos. 2-10 Woosung Street, Kowloon (“該物業”)。

1. 每月租金：HK\$806,000.00，於沒有任何扣減的情況下以上期形式於每月首日支付。在租約期內，租方必須繳付該物業的差餉、地租、管理費及所有其他雜費(包括但不限於水費、電費及其他相關費用)。
2. 上期租金：HK\$806,000.00，(相等於一個月租金)，租方須於簽訂本租約時支付予業主。
3. 租約按金：HK\$2,519,250.00 (相等於三個月之租金 HK\$2,418,000.00、三個月之管理費 HK\$12,750.00 及一個季度的差餉 HK\$88,500.00) (“租約按金”)，租方須於簽訂本租約時支付予業主。
4. 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。

5. 租方不可將該物業或其他任何部份轉租、分租或以其他方式轉移其管有權予其他人。但租方可將該物業給予母公司及其母公司的附屬公司使用。
6. 該物業只可作非住宅用途。租方須自行向有關政府部門申請有關的牌照，業主對租方能否成功申請相關的牌照概不負責。
7. 租方聲明和確認已妥當地視察該物業及滿意和接納該物業內外之現存狀況及狀態，包括但不限於任何招牌、僭建物、加建物及改建物(如有)及租方將不可對此提出任何反對或質詢。業主對該物業的用途、面積及招牌位置一概不作任何保證。該物業將以本租約交吉日期的現存狀況及狀態租予租方。
8. 租方必須於租期內保持該物業內外任何部份於良好及清潔的狀況及自費進行各項維修保養。租方准許業主及/或管理處及/或大廈業主立案法團或其授權人於合理時間內進入及視察該物業的狀況及進行相關的維修保養工程。
9. 租方必須遵守有關該物業的公契、官契、法例、規則等及須自費解除由政府或其他部門發出的通告或指令或業主書面通知。假若租方未能於指定時間內履行上述通告或指令或通知，業主將可進入該物業內及自行執行上述通告或指令。
10. 除非得到業主事先書面同意，租方不得改建、加建、安裝及移去或准許改建、加建、安裝及移去該物業內外的任何部份。
11. 本租約到期或終止時，租方必須準時將該物業以良好及清潔的空殼(bare-shell)狀況交吉予業主。業主有權要求租方於交吉前還原或拆除或移走或保留本租約第 10 條所述之改動、安裝、固定附著物或附加物或其任何部份。
12. 租方須負責有關該物業之所有責任，包括但不限於財物損失或損毀、失火、水損、人命傷亡或因僭建或招牌所造成的一切責任(不論該等僭建或招牌是否由租方安裝或加建的)，租方須賠償業主因上述事宜或受害者的訴訟所引起的損失。
13. 租方須自費購買有關保險。
14. 租方的代理人、僱員、承建商、客人、探訪者、顧客或租方允許的任何人士的一切行為、失責或遺漏，均被視為是租方的同樣行為、失責或遺漏，租方必須同樣負責及租方需賠償業主所有的損失、損害、傷害及因有關的訴訟、索償、行動及要求而導致的有關的費用。
15. 如以下任何的一個情況出現則租方便被視為違反本合約的重要條款：
 - i) 租方破產；
 - ii) 租方(如是公司者)清盤；

- iii) 租方改變業務性質；
 - iv) 租方沒有遵守或履行本合約的任何條款及契約。
16. 租方同意業主有權對租方遲交之租金、下列第 18 條所述雜費或任何其他欠款收取年利率 12%之利息，直至所有欠款清還為止。
 17. 本租約到期或終止時，在扣除所有租方所欠業主的款項後(如有)，業主須將上述租約按金餘額於 30 天內無息退回給租方。
 18. 租期內有關該物業之雜費(包括水費、電費及其他相關費用)一律由租方負責準時繳付。
 19. 業主不需要向租方或任何其他人士負上任何責任(包括但不限於以下情況)：-
 - i) 如在大廈之內或從大廈任何地方出現火災、爆炸、灰泥剝落、氣體/煤氣泄漏、電力故障、水浸或水災而導致租方或任何其他人士蒙受個人的或財物的損害或損失；或
 - ii) 如因該物業的公眾地方、電梯或其他原因出現問題而導致有人身傷害或財物損失；或
 - iii) 如因機械故障或缺乏維修或缺乏拆開檢修而導致大廈的公眾設施出現問題或中斷而導致有人身傷害或財物損失。
 20. 若業主出售該物業的權益時，業主有權將上述第 3 條之租約按金轉讓予新買家。
 21. 業主與租方須各自負責己方之律師費，而本租約的印花稅及註冊費將由業主與租方平分負擔。
 22. 租方同意按照業主要求指示，將其後每月之租金直接存入業主指定之香港銀行賬戶，並在當天將其存款單傳真到業主作記錄。
 23. 本租約所訂之時間及日期乃本租約之主要條件及至為重要的。
 24. 本租約取代雙方過往所有之談判、聲稱、理解及協議。
 25. 如有任何人士不是簽署本合約的一方，則沒有權利根據【合約(第三者權利)條例】行使或享有本合約的權利。租方聲稱簽署此合約時並無涉及第三方權益。
 26. 本租約受香港特別行政區法律約束及解釋。租方及業主均同意只限在香港特別行政區展開任何與本租約有關的法律程序。租方並確認及同意以香港特別行政區法庭的判決為依據。業主有權在租方或其資產所在的任何地方執行在香港法庭判決的命令，而租方承諾服從該命令，讓業主在該地方執行在香港法庭判決的命令，而租方不

得作任何異議或提出抗辯。

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
FORTUNATE STATE LIMITED
福 治 有 限 公 司

.....
Authorized Signature(s)

業主授權簽署接受及蓋上公司印章

茲收到租方上期租金及租約按金
合共 HK\$3,325,250.00
(其中 HK\$2,520,750.00
會由 2022 年 1 月 28 日簽訂之租約轉移到
本租約)
支票金額：HK\$804,500.00
支票號碼：000 685

For and on behalf of
FORTUNATE STATE LIMITED
福 治 有 限 公 司

.....
Authorized Signature(s)

業主簽收