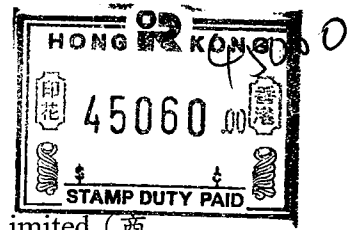
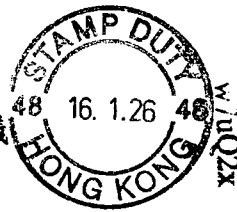


物業租賃合約更改協議



本更改協議訂於 2025 年 12 月 31 日，合約第一方為 Fortunate State Limited (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 (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：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”)。

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\$751, 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 驊 有 限 公 司

.....
Authorized Signature(s)

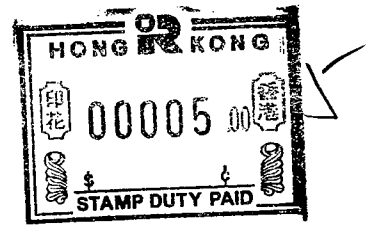
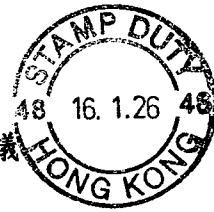
租方授權簽署接受及蓋上公司印章

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

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 Fortunate State Limited (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 (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: 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”)。

該物業租賃合約的原有之第 4 條之原文如下:-

DUPLICATE or COUNTERPART
Original Stamped with
\$ 45060.00

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\$751,000。

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 駢 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