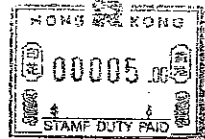




DUPLICATE or COUNTERPART  
Original Stamped with  
\$ 2640 -

租 約



業主：中大(香港)地產有限公司  
租 客：上海泰龍(中國)地產有限公司  
茲經雙方同意訂立一切條件分列於後各願遵守：

- (一) 業主將沙士大園遊園街66-72號即七號地庫一樓租與租客，雙方訂定租金每月港幣拾萬玖仟伍佰元正(收租時另發租單為憑)及訂明租期為一年一月一日起至二〇〇九年十二月三十一日止。規定租客在租期內不得退租，否則按所餘租期之時間賠償租金。如租客在租期十年內要求退租，業主應扣除十個月按立之數目以彌補損失。
- (二) 租客不得分租或轉租與別人，除所租之樓宇外，租客不得借用其他地方。租約期滿，租客如繼續租或退租，須於一個月之前以書面通知(應租則另訂新約方生效力，否則租客須備一個月租金給業主。如業主須要收回樓宇，亦須於一個月內通知租客。
- (三) 該樓之租金必須在每月租期之廿日以前以書面繳納，不得藉詞拖欠，如逾期十天，業主可在該樓宇門口當眾地方張貼告示，催促租客交租。如租客仍未將租金交到業主或租客不履行合約內任何條件，業主有合法權利將此合約終止，當作租客毀約自動退租，另將樓宇租與別人及追討欠租，租客不得異議。
- (四) 租客遷出時，必須在租期內將屋內傢俬雜物全部搬走以清手續，業主所屬物品除外。如租客搬取取不交回門匙或留下任何物品不予搬走故意阻延時間。在租客遷出後三天內仍不來取作放棄權利論。業主有權不經警務處及租務法庭等手續而將回或名貴物品將該等物品出售，所賣之款作為彌補欠租，如有不足之數，租客仍須負責，不得異議。
- (五) 租客無須繳付建築費及頂手費與業主，但租客須交之每月租金之按金即港幣拾萬玖仟伍佰元正與業主(不另發收條)。當租客遷出時，業主無須將該款交還租客並取回該份租約，隨租客在租金或其他一切什項未付清時，業主有權在該筆按金內扣除。租客應清楚明白該筆按金不能用作現金來支付租金。
- (六) 該樓之物業稅由租客支付，差餉、地稅均由租客支付，管理費及其他水、電、氣、電話等雜費均由租客支付。
- (七) 本樓批准作商業之用，租客不得在該樓貯存違禁品或一切觸犯本港政府法例之舉，倘經發覺，即報有關當局究辦。租客不得有喧嘩或擾亂鄰居安寧之舉動，倘經鄰居投訴，租客仍應遷讓如前，業主有權立令租客遷出。
- (八) 租客須將衣物紙張在指定租買及晒衣架範圍內，如有損壞或弄失，業主不負責任。租客未經業主書面同意不得在該樓宇任何地方張貼或懸掛個人或團體之招牌，或張貼宣傳性質之廣告。租客不得在該屋宇外掛置晒衣架、花架、霓虹燈招牌等，如租客不依約遵守，業主得僱人拆除之，一切費用租客必須負責。
- (九) 該樓內之一切原裝設備及間隔，租客必須徵得業主同意，方可更改或增減。如業主收到政府有關部門書面通知要清拆該單位，租客須在限期內遷出，業主不作任何賠償。
- (十) 該樓一切門窗、廚房及浴室之設備，如潔具、水喉、水渠等如有損壞，租客須負責修理或賠償。如租客因疏忽而破壞本樓之設備、損及別人之傢具衣物或傷害其他人等，租客須負責賠償。租客須自投風災、水、火、盜竊及意外保險，租客如有任何損失，業主不負任何責任。
- (十一) 租客不得在該樓宇飼養貓狗及使人厭惡之鳥類及動物。
- (十二) 租客不得拒絕業主派運之人員，在適當時間入屋檢視該樓宇近況或進行任何修理工程。當合約屆滿或終止前兩個月，業主在不干擾原則下，租客須准許持有業主書面證明書之人士，在合理之時間內進入該樓視察。
- (十三) 租客搬進該樓宇時，裝修人牆間格天花等，遷出時不得拆回以維持該樓原有之齊整。如得業主同意，租客方可拆回但必須將該樓妥善修理。該樓宇內之電器設備包括：一部熱水爐、一部冷熱機、水電分錶各一個，租客退租時，須要完整地交回業主。如租客故意損壞該等設備可被控告故意破壞物品罪並須負責賠償。
- (十四) 該樓宇之電錶及水錶均屬業主名下登記，業主負責保養及維修水電錶。租客依照水電分錶耗量付款，如租客欠租超過十五天，或多次催促而仍未繳交水電費或管理費等，業主有權拒絕供應食水及電力給租客。
- (十五) 租客收到業主交來該樓大門及房門鎖匙各一條，將來租客遷出時，必須全部交回業主，如有遺失，必須照樣配妥不得異議。
- (十六) 本租約正副本共四份，業主及租客各執一份存證，應印稅，租約及律師費費用，均由業主及租客平均負擔。本租約如有未盡善之處，一切均依照本港新樓租例辦理。

立租約人

業主： 身份證號碼：Re. 3492888  
 租 客： 身份證號碼：E67612283  
 見證人： 身份證號碼：E017821(8)

二〇〇九年九月十一日

For and on behalf of  
FULL CAMER INVESTMENT LIMITED  
中西地產有限公司

For and on behalf of  
CHINA RLY (HK) INVESTMENT LIMITED  
中大地產投資有限公司



此為業主「中天(香港)投資有限公司」與租客「上海菜館(大圍)有限公司」書面簽署地址：大圍道 66-72 號華美樓地下 B 舖由 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日之租約條款(二)作出修正。

條款細節如下：

租客不得分租或轉租與別人，除所租用之單位外，租客不得佔用其它地方。租約期滿，租客如繼續租用或退租，須於叁個月之前以書面通知（續租則另訂新租約方生效力）否則租客須補償叁個月租金給業主。如業主須要收回單位，亦須要叁個月前通知租客。

※本修正條款如何未盡善之處，一切均依照本港新樓租例辦理。

For and on behalf of  
CHINA SKY (HK) INVESTMENT LIMITED  
中天香港投資有限公司

Authorized Signature(s)

業主簽署

For and on behalf of  
SHANGHAI RESTAURANT (TAIWAN) LIMITED  
上海菜館(大圍)有限公司

Authorized Signature(s)

租客簽署

日期：

31/12/08

For and on behalf of  
FULL GAINER INVESTMENT LIMITED  
卓怡投資有限公司

Authorized Signature(s)

For and on behalf of  
CHINA SKY (HK) INVESTMENT LIMITED  
中天香港投資有限公司

Authorized Signature(s)