

LongBay Entertainment Co., LTD

及

Wisdom Ocean Group Limited

賭場貴賓廳經營租賃合約



2024年 5月03日

甲方(出租方): LongBay Entertainment Co., LTD 是一家依照柬埔寨王國合法註冊公司，代表人為 Som Chanmony 先生。

乙方(承租方): Wisdom Ocean Group Limited，是一家依照英屬維京群島註冊成立公司，代表人為吳文新先生。

根據柬埔寨相關法律法規，雙方協商一致同意簽定本賭場貴賓廳經營租賃合約。



第一項: 租賃場地

1.1 甲方向乙方租出位於柬埔寨戈公省七星長灣 88 棟長灣娛樂酒店一樓貴賓廳，共500 平方米 (4張枱)，一樓二區貴賓區，共150平方米 (3張枱)。

1.2 乙方經營博彩娛樂業的牌照由甲方向乙方提供，甲方不會就此向乙方收取額外費用。

第二項:租賃用途

2.1 承租地點作貴賓廳娛樂經營場所，乙方不得將租賃地點改變用作其他用途。

第三項：租賃期限、交付時間、交付標準

3.1 租賃期限：

主合同確定租賃期限為 3 年，自乙方控股股東世紀娛樂國際控股有限公司在特別股東大會中批准通過本賭場貴賓廳經營租賃合約之日開始生效（“租賃期限”）。

第四項：租金

4.1 租金

4.1.1 雙方同意下列租賃租金：每月租金為 USD 35,000.00；這包括賭怡荷官，此租金包括租金稅。

4.2 租金付款方面

4.2.1 雙方協議乙方每月 1 日支付甲方租金乙方將不會逾期 7 天支付租金給甲方（如果付款日為國定假日或休假日須延至後日的工作天），如果逾期超過 7 天，



乙方以年利率 15% 支付給罰款給甲方，支付方式為現金支票或現金方式支付。

4.2.2 雙方協議乙方未支付租金超過 45 天，甲方則有權利提前取消合約，乙方有任何追究賠償權力，硬件裝修及租賃地點的設備設施歸甲方所有，乙方不能異議，如果甲方選擇持續此份合約的效力，乙方須以年利率 30% 支付罰款給甲方，但是甲方保留提前終止此份合約的權力。

第五項目：經營、裝修、管理



5.1 乙方租賃賣場場所可以根據實際情況經營柬埔寨王國賭場營業許可證內合法的遊戲項目，不得從事違反柬埔寨王國法律法規的經營活動，不得擅自改變其用途。

5.2 乙方所有員工進出甲方的酒店必須按甲方指定員工通道進行，所有物資進出酒店必須按甲方指定後勤通道通行。

第六項目：稅金、其他費用

6.1 乙方在承租區域內經營所產生的稅金由乙方承擔，甲方每月會向乙方收取應付的博彩稅。

6.2 租賃期內甲方承擔水電費、衛生費、空調使用費。

第七項目:甲方責任、權利、義務

7.1 甲方如發現並有證據證明乙方其經營行為違反柬埔寨王國的法律法規，出千舞弊、扣押人質、限制其他人人身自由、電訊詐騙、客人贏錢不退現、損害該項目形象等相關違法行為，甲方有權利解除合約，乙方須承擔全部法律責任。



7.2 乙方經營期間產生的法律責任及經濟責任由乙方自行承擔。

第八項目;乙方責任、權利、義務

8.1 因乙方管理使用不善造成相連設備，設施的損失費用由乙方承擔。

8.2 乙方可以在賭場內使用乙方的公司名稱，但不可以使用甲方公司所使用過的名稱。

8.3 乙方需要管理好公司員工記律，遵守柬埔寨法律法規。

8.4 乙方有義務按合約內容，準時交付甲方所收租賃費用。

8.5 租賃期內，乙方承擔經營過程中的法律責任，按時足額發放員工工資，否則由此引起的一切責任由乙方承擔。

第九項目:甲乙雙方的保證與聲明

9.1 甲方是一家根據柬埔寨王國法律組成的具有法人地位的公司，並且具有簽署所有民事合約的其他相關法定授權之法律檔所必要的權利能力和行為能力。

9.2 甲乙雙方保證在本合約租賃期內應對本合約的內容保密(不向傳媒媒介或公眾及第三者透露)除法院要求外。



第十項目:關於退租、轉租條款

10.1 乙方履行本協議所有條款後，甲方不得提前收回租賃場地(發生甲方能力範圍外不可抗事件及政府法律法規政策變化或乙方違約的情況下除外)。

10.2 合約期間，乙方違約原因造成甲方提前收回賣場的任何一情況下，乙方都必須按協議繳清所有應付款項。

第十一項目:租期到期、續租事宜

11.1 乙方在遵守前期協定的情況下，同等條件下可以獲得優先續租權，但必須在原租期結束前兩個月與甲方重新簽訂租賃合約。

11.2 租期屆滿，乙方應在屆滿當日將租賃場地交還甲方。

第十二項目:關於違約條款

12.1 雙方確認雙方有義務按照本合約的約定履行，任務一方均應承擔相應的違約責任。

12.2 如甲方根本違約，甲方賠償乙方兩個月租金。

12.3 如乙方違約，甲方收回賭場場地，其他設備設施及傢俱均可搬走，其相關費用結算到乙方實質向甲方交還租賃物時止。

12.4 因當地政府原因導致該娛樂場不能繼續從事賭場業務或賭牌被政府收回，或因其他不可抗力導致本合約無法繼續履行，視為合約終止，雙方互不承擔責任。雙方按合約到期處理。



第十三項目: 合約生效

13.1 本合約經甲、乙雙方協商一致、簽名、蓋章之日起視為本協議生效起始日期。

13.2 本合約一式兩份，雙方各持一份。

LongBay Entertainment Co., LTD

Wisdom Ocean Group Limited



A handwritten signature in blue ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text "LONGBAY ENTERTAINMENT CO., LTD" and "KINGDOM OF CAMBODIA" in English, along with Khmer text. Below the signature and stamp is a horizontal line.



A handwritten signature in black ink is written above a horizontal line.