

日期：2024 年 10 月 16 日

广州市番禺祈福新邨房地产有限公司
(为其本身及代表甲方集团成员)

及

CLIFFORD MODERN LIVING HOLDINGS LIMITED
祈福生活服务控股有限公司
(为其本身及代表其附属公司)

框架租赁协议

本协议于 2024 年 10 月 16 日由下列各方签订：

- (1) 甲方：广州市番禺祈福新邨房地产有限公司
(为其本身及代表甲方集团成员)
成立地：中国内地
注册地址：广州市番禺区钟村街祈福新村祈福酒店
营业执照号码：440126400000492/9144011361878541XC
授权代表：彭磷基
- (2) 乙方：CLIFFORD MODERN LIVING HOLDINGS LIMITED
祈福生活服务控股有限公司
(为其本身及代表其附属公司)
成立地：开曼群岛
注册地址：Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman
KY1-1111, Cayman Islands
公司编号：307214
授权代表：孟丽红

鉴于：

- (A) 甲方是一家于中国内地成立的有限责任公司，主要在中国内地经营房地产开发和其他业务。各甲方集团成员均在中国内地或英属维尔京群岛设立，该等公司主营业务包括在中国内地经营房地产开发、房地产投资、酒店投资和运营、教育和相关业务等。
- (B) 乙方是一家于开曼群岛成立的控股公司。各乙方集团成员均在中国内地、开曼群岛或英属维尔京群岛设立，乙方集团成员主营业务包括提供物业管理服务、装修及设备装置服务、零售服务、校外培训服务、资讯科技服务、配套生活服务和相关业务等。
- (C) 若干甲方集团成员(统称「该批业主」，并会按实际情况不时增减甲方集团成员，而每一有关公司单称「业主」) (i) 为若干物业(「现有物业」)的实际或登记所有权人，及/或(ii) 将成为若干正开发的物业(「将落成物业」)于其开发、验收及/或启用后，成为该等物业的实际或登记所有权人(以上现有物业及将落成物业统称「该等物业」，而每一有关物业单称「物业」)。
- (D) 相关业主同意出租、及相关乙方集团成员(「该等承租人」，并会按实际情况不时增减乙方集团成员，而每一有关公司单称「承租人」)同意租赁相关物业，以供相关承租人于相关物业经营若干业务。
- (E) 甲乙双方于 2021 年 10 月 29 日签订框架房屋租赁协议(「2022-2024 年框架租赁协议」)，由甲方(代表其本身及作为若干与甲方拥有共同最终控股股东的公司之代理人)向乙方集团租赁若干物业，2022-2024 年框架租赁协议的有效期限为 2022 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日为止。
- (F) 为确保乙方集团继续合法地占有和使用由甲方集团成员作为出租方的该等物业，甲乙双方同意签署本协议以取代 2022-2024 年框架租赁协议，根据本协议项下的条款和条件，甲方(为其本身及代表甲方集团成员)同意，并同意促使其他各业主，向乙方集团(包括该等承租人)出租该等物业。

- (G) 乙方的已发行股份于联交所主板挂牌上市(股票编号为 3686)。按照上市规则，甲方(包括甲方集团成员)均为乙方的关连人士，而本协议项下拟进行的交易将构成关连交易。

基于以上所述，根据相关法律、法规的规定(包括上市规则)，为明确甲乙双方的权利义务关系，甲乙双方经过友好协商，达成如下框架协议：

现各方同意如下：

1. 注释

1.1 除文义需另作解释外，下列词语应具如下意义：

“关连人士”	其意义与上市规则所定义者相同。
“关连交易”	其意义与上市规则所定义者相同。
“中国香港”	中华人民共和国香港特别行政区。
“甲方集团”	甲方及其他受彭磷基先生(「彭先生」)控制(或由彭先生拥有其已发行股本的 30%或以上)的该等公司，而每一有关公司各自为「甲方集团成员」。
“乙方集团”	乙方及其附属公司，而每一有关公司单称「乙方集团成员」。
“上市规则”	香港联合交易所有限公司证券上市规则。
“月”	历月。
“中国内地”	中华人民共和国内地。
“联交所”	香港联合交易所有限公司。
“附属公司”	其意义与上市规则所定义者相同。
“期限”	具第 5.1 条内赋予此词之涵意。
“本协议”	本协议(包括前述序文)及其不时补充、修订及附加协议。

1.2 于本协议中：

- (a) 所指条、款，均指本协议所载的条、款；
- (b) 所指任何法律、法规或其他法定条文，应包括其不时的修订、合并或再颁布者；
- (c) 除非文义另有所指，所用单数字眼应包括复数，所指任何性别应包括所有性别，所指人士应包括法人团体、独资经营者、公司、合营企业或联营企业；而前述每一项皆相反亦然；

- (d) 同类原则(ejusdem generis)不适用于本协议；因此，出现于特定例子之前或之后的一般性词语及语句，应作最宽松的解释，而不得理解为局限于或只关于该特定例子。

1.3 本协议的标题乃为方便阅读而加插，并非本协议的组成部份。

2. 租赁物业

2.1 根据本协议的条款和条件，甲方(为其本身及代表甲方集团成员)同意，并同意促使其他各业主，向乙方集团(包括该等承租人)出租及/或(如有关物业的租赁期限于生效日仍未届满)持续出租该等物业。

2.2 甲乙双方同意，并同意分别促使其他各业主和相关承租人，就各物业的租赁另行签订单项租赁合同(「**单项租赁合同**」)，且单项租赁合同的条款应包括以下事项(如适用)：

- (a) 相关物业的出租方(即业主)及承租人；
- (b) 租赁期限、用途、地址、租赁面积；
- (c) 产权/使用权文件证号；及
- (d) 按照本协议第 4.1 条的定价原则所厘定的租金金额。

2.3 单项租赁合同的条款不应与本协议的条款冲突；若单项租赁合同条款及/或约定与本协议载明的条款或约定存在不一致之处，则以本协议载明的条款及约定为准。

2.4 甲乙双方进一步同意分别促使其他各业主和相关承租人遵守本协议及(如该业主或相关承租人为该协议的签约方)相关的单项租赁合同。

2.5 在不违反该等物业的许可用途的前提下，各承租人有权使用该等物业作商铺、食肆、仓储、办公室、分租及/或其他合法用途。个别物业的具体用途以相关的单项租赁合同约定为准。

2.6 甲乙双方应该(并应分别促使其他各业主和相关承租人)本着诚实信用原则，履行本协议约定之义务，和行使依据本协议所赋予之权利。

3. 先决条件

3.1 就本协议及其预期进行的交易，以下先决条件应于 2025 年 2 月 28 日或各方书面同意的较后日期(「**最后限期**」)或之前获得满足：

- (a) 乙方已按照其组织章程细则和上市规则的规定，履行有关对本协议和其预期进行的各项交易批准和披露的义务，以及获得独立股东的批准；及
- (b) 乙方已符合上市规则全部其他适用的规定(包括取得独立财务顾问的建议)。

3.2 若任何第 3.1 条项下的先决条件在最后限期中午 12 时或之前未能得到满足或履行，本协议(除第 12、13、14 及 15 条仍继续有效外)将被终止及停止生效，除任何已于本协议终止前发生的违约事宜外，本协议各方毋须按本协议承担或履

行任何义务及责任。

4. 租金定价原则及支付方式

4.1 甲乙双方在进行公平磋商后，同意按以下定价原则厘定相关物业的租金：

- (a) 就该等现有物业而言，参考(i)乙方于本协议签订前委聘的独立专业评估师以 2024 年 8 月 31 日为基准日评估该等现有物业的市场公允租值，并以评估所得的市场公允租值作为确定自 2025 年 1 月 1 日起计三(3)年的租金基准及(ii) 甲乙双方对相关物业於其时市场价格的评估；同时每年租金将按年上调 5%(或上年度中国内地生产总值增长率，以较低者为准)以复利计算；甲乙双方同意该等现有物业的租金，应刊载于由有关业主和相关承租人按照第 2.2 条另行签订的单项租赁合同；
- (b) 就该等将落成物业而言，参考(i)乙方将于其完成开发后委聘专业评估师评估该等将落成物业的市场公允租值，并以评估所得的市场公允租值，作为确定自该将落成物业的相关租赁期生效日起计直至该年 12 月 31 日的租金基准及(ii) 甲乙双方对相关物业的现行市场价格的评估；同时每年租金将按年上调 5%(或上年度中国内地生产总值增长率，以较低者为准)以复利计算；甲乙双方同意该等将落成物业的租金，应刊载于由有关各业主和相关承租人将按照第 2.2 条另行签订的单项租赁合同。

4.2 支付方式：租金每月支付一次，每年租金应在当年按月分十二次付清。上述租金应于每月第一个中国内地银行工作天支付当月租金。

4.3 各承租人应自行承担及缴交租赁期限内就相关物业所产生的水费、电费、燃气费、通讯费及其他费用。

4.4 除本协议另有规定外，在本协议期限内，乙方集团无须就该等物业支付任何其他租金或任何收费(除各承租人应按本协议第 4.3 条所需承担及缴交之费用外)，包括但不限于在本协议期限内可能就使用场所收取的土地使用费、房产税及其他税费等。上述款项(如有的话)应由相关业主支付。

5. 租赁期限

5.1 本协议于双方授权代表签署后，由 2025 年 1 月 1 日(「生效日」)起生效。本协议的期限为三(3)年，即直至 2027 年 12 月 31 日(「届满日」)止。

5.2 各物业的租赁期限及届满日，以已订立或将订立的相关单项租赁合同内容为准。为免生疑问，如在本协议届满日乙方未能就本协议的更新或取代本协议的新框架租赁协议符合上市规则及/或联交所之要求，而任何物业的单项租赁合同于本协议届满日尚未终止(无论是否因为租赁期限尚未届满)，则该等单项租赁合同将于本协议届满日提前终止。

5.3 承租人有权在给予该等物业业主不少于 3 个月的书面通知后，提前终止有关物业的单项租赁合同。

5.4 如任何单项租赁合同按照上述第 5.2 或第 5.3 条提前终止，相关业主可收取的租金亦只限于截至相关单项租赁合同终止日的租金。该业主亦不得以有关单项租赁合同提前终止为由，向有关承租人或乙方索取任何其他赔偿。

- 5.5 受限於第 5.2 条及在乙方符合及遵守上市规则相关规定的前题下，乙方有权要求对任何该等物业延长租期，如果选择延长租期，乙方应在有关物业租期届满之前 3 个月以书面方式就延长租期事宜通知甲方或该等物业业主，甲方(代表其本身及其他各业主)应同意乙方之续租请求优先将该等物业向乙方集团成员租赁、并应与乙方在租赁期限届满前签订新的单项租赁合同，该单项租赁合同应符合上述第 2.2 条，而续租期限则为不可长于十(10)年。

6. 物业优先购买权、物业出售

- 6.1 甲方(为其本身及代表甲方集团成员)向乙方(为其本身及代表其附属公司)授予一项优先购买权(「**优先购买权**」)，如任何业主有意出售、让与或转让任何该等物业，则乙方及/或任何乙方集团成员有权以公平合理的价格向该业主优先收购该等物业。就有关优先购买权：

- (a) 优先购买权的有效行使期限为，由本协议的生效日起直至本协议终止之日(无论是本协议期限届满或按照本协议条款被提前终止，以较早之日为准)；
- (b) 上述的公平合理的价格以独立的专业评估师评估后所得的该等物业的市场价格作为基准；
- (c) 倘乙方及/或任何乙方集团成员行使优先购买权，有关购买交易交割完成的先决条件必须包括乙方已就行使优先购买权、收购有关物业及其预期进行的交易，符合上市规则及联交所之要求，包括但不限于(如需要)通知联交所、公告及/或股东批准；及
- (d) 倘乙方及/或任何乙方集团成员行使优先购买权，甲方及/或其他相关业主(作为卖方)和乙方及/或任何乙方集团成员(作为买方)应为收购有关物业另行书面订立个别收购协议，而个别收购协议的条款不应与(i)本协议条款、(ii)上市规则或(iii)任何适用的中国内地法律冲突。

- 6.2 如任何业主有意出售、让与或转让任何该等物业，但乙方及/或任何乙方集团成员未有行使优先购买权(或虽然乙方及/或任何乙方集团成员行使了优先购买权、但有关购买交易最终未有交割完成)，而相关物业获出售、让与或转让给任何第三方(「**新业主**」)，甲方(本身或通过相关原业主)应促使新业主向有关承租人出具书面文件(或在相关出售、让与或转让协议内加入新业主的承诺条款)，承诺有关承租人继续享有它(即承租人)与原业主就有关物业所签订之单项租赁合同下的权利，直到该单项租赁合同的届满日(或承租人提前终止该单项租赁合同的生效日)为止。

7. 各方的权利和义务

- 7.1 各业主应保障有关物业及其附属设施处于适用和安全的状态；有关承租人不得自行改动有关物业的物业设施、设备及各种管线，需要改动时应征得有关业主同意后方可实施。有关承租人发现相关物业或其附属设施有损坏或故障时，应及时通知相关业主修复；有关承租人应承担正常的维护修缮义务。
- 7.2 各承租人应按照本协议及(如有)单项租赁合同的条款就有关物业按时交纳租金(以及按上述第 4.3 条各承租人应缴交的其他费用)，并保证在使用有关物业时不

会违反其合同约定用途，且应爱护使用，不得故意损坏。

- 7.3 各承租人享有对相关物业的排他性使用权。乙方(或有关承租人)有权在租赁期限内可以将有关物业的部分或全部转租给第三方；乙方(或有关承租人)与第三方签订的转租合同应办理相应的登记备案手续。
- 7.4 为确保本协议的宗旨和规定的内容的实现，各方同意签署、作出及履行必要的进一步行动、合约、契约、保证、文据及文件。如中国内地法律或法规要求，甲乙双方应(及应促使相关业主和乙方集团成员)及时向有关物业租赁登记管理部门办理相关租赁登记备案手续。乙方或乙方集团成员需及时向相关业主提供办理上述备案所需的资料。如在乙方或乙方集团成员已及时提供所需资料的情况下，相关业主未及时办理备案手续，一切产生之法律责任均由相关业主承担。
- 7.5 租赁期限届满或任何物业的租赁期限提前终止时，有关承租人应确保有关物业保持完整和良好使用状态(正常损耗以及非因乙方或有关承租人失误造成的除外)，并把物业交还有关业主。返还时，应经由有关业主验收认可，并相互结清各自应当承担的费用。

8. 各方的声明、陈述和保证

- 8.1 甲方(为其本身及代表其他各业主)在此向乙方(为其本身及代表各承租人)声明及保证：

- (a) 甲方及各业主均为根据其注册地法律正式注册成立的有限责任公司，具有独立的法人资格，现持有有效的营业执照及有效存续；
- (b) 各业主均为其各自租赁给乙方集团的物业的合法产权人或使用权人(而就该等将落成物业而言，于其完成开发、验收及启用后，成为其合法产权人或使用权人)，不存在与任何第三者的任何争议、诉讼、仲裁、或其它纠纷，各业主有权有权将物业出租予乙方及每一承租人使用；
- (c) 甲方及各业主均一直依法从事经营活动，未从事任何超出其经核准的营业范围的活动；
- (d) 甲方及其他各业主已采取一切所需行动，以及取得签订及履行本协议所需的一切同意、批文、授权和许可。本协议的签订，不会违反(i)甲方及其他各业主的公司章程，(ii)甲方及其他各业主的其他任何协议或义务，或(iii)任何中国内地或其他有关的地域的现行法律、法规或法令。其在本协议上签字的代表已被授权签署本协议；及
- (e) 甲方(代表其本身及其他各业主)保证，本协议所涉及的物业均符合中国内地法律法规所规定的建筑质量、消防、环保要求，目前不具有被拆除或被没收的情形。在单项租赁合同所约定的租赁期限内，若存在非乙方或承租人原因而导致单项租赁合同无效、无法继续履行或导致乙方不能继续使用物业情形的，甲方(代表其本身或相关业主)将在合理时间内提前通知乙方及承租人，给予乙方及承租人合理搬迁时间，并且甲方及有关业主将补偿乙方及承租人因此而遭受的所有损失(包括但不限于因搬迁费用和乙方及承租人因此而产生的经营损失等)。

8.2 乙方(为其本身及代表各承租人)在此向甲方(为其本身及代表其他各业主)声明及保证：

- (a) 乙方根据其注册地法律正式注册成立、有效存续；各承租人均根据其注册地法律正式注册成立的有限责任公司，具有独立的法人资格，现持有有效的营业执照及有效存续；
- (b) 各承租人均一直依法从事经营活动，未从事任何超出其经核准的营业范围的活动；
- (c) 乙方及各承租人已采取一切所需行动，以及取得签订及履行本协议所需的一切同意、批文、授权和许可。本协议的签订，不会违反(i)乙方及各承租人的公司章程，(ii)乙方及各承租人的其他任何协议或义务，或(iii)任何中国内地或其他有关的地域的现行法律、法规或法令。其在本协议上签字的代表已被授权签署本协议。

9. 遵守上市规则及协议的履行和变更

- 9.1 各方同意，倘若本协议的任何条款与上市规则及/或其他适用于乙方集团的法律法规有相反的规定，本协议项下拟进行的交易及各方的责任和义务受限于上市规则及其他适用于乙方集团的法律法规项下的适用要求。为协助乙方遵守上市规则项下所有有关关联交易的要求，甲方同意按乙方的要求，在有需要时签署补充协议。甲方(为其本身及代表其他各业主)进一步承诺，于乙方于联交所上市期间，向乙方及乙方集团提供所有合理的协助，包括给予乙方集团的专业顾问、审计师、独立董事、独立财务顾问(如有)充分的途径获取其各自有关本协议项下的交易的所有相关资料及文件(包括但不限于核查甲方及其他各业主与各物业及/或本协议有关的账目记录)。
- 9.2 若本协议项下的任何条款被裁定为、或被联交所视为不符合上市规则，则各方应尽力协商修改本协议内容以确保本协议符合上市规则及联交所之要求。
- 9.3 由于本协议项下的交易构成上市规则所述之关联交易，本协议与该等交易有关的修改、变更、撤销或重新签订应以按照联交所给予豁免的条件(如有)进行及/或按照上市规则有关关联交易的规定后方可进行。因此，本协议与该等交易(包括该等物业的租赁和终止租用，以及优先购买权的授予和行使)有关的履行以获得联交所的豁免(如有)及/或遵守上市规则有关关联交易的规定为先决条件。
- 9.4 若第 9.3 条所述联交所给予的豁免是附条件的，则本协议应按所附条件履行，各方应承诺严格遵守该等条件。
- 9.5 在本协议期限内，若联交所对本协议下某一项关联交易的豁免被收回、撤销或失效，或其他原因导致该项交易需要但未能符合不时生效的上市规则有关关联交易的要求，则本协议中该项交易的履行应立即终止。
- 9.6 在本协议期限内，若本协议项下的交易所涉及的有关财政年度累计交易总金额可能或预期会超出联交所批准的该年度的总豁免额或乙方已公布的该年度的总金额上限(如适用)，各方同意乙方尽快通知及向联交所申请提高该年度的总豁免额或根据上市规则的有关规定，采取所需的步骤，如召开独立股东大会对有关关联交易和重新厘定的年度金额上限寻求独立股东批准，通知联交所和公布

关连交易等。在未取得联交所新豁免额或满足上市规则的有关规定前，各方同意促使将有关交易限于该年度的原总豁免额内。否则，本协议下与该项交易有关的履行应立即终止。

10. 协议的终止及违约责任

10.1 在本协议的期限届满前，本协议各方任何一方可以根据自身集团情况给予其他方三个月的书面通知提前终止本协议(亦即终止全部物业的租用)。

10.2 如任何业主或承租人一方违反本协议之任何条款(「**违约方**」)，另一方(「**无失责方**」)可向其发出书面通知，告知其构成违约行为，并要求违约方在指定的合理期限内作出补救，若违约方未于上述期限内对此等违约行为作出补救，则无失责方可立即终止本协议，无失责方保留向违约方追索补偿和法律允许的其它任何权利主张的权利。

10.3 倘发生下列任何事件时，本协议将在其期限届满之前自动终止：

(a) 任何业主或承租人一方破产或解散或依法被撤销或发生类似情况，但为了分立或合并目的、且不涉及无力偿付债项，并经另一方事前批准或同意者(该批准或同意不得无理拒绝)则除外；或

(b) 所有该等物业的租用已按照第 5.3 条全部提前终止。

10.4 本协议期限届满或被提前终止，并不会免除任何一方就本协议在先的违反的责任或义务。

11. 不可抗力

11.1 如果本协议任何业主或承租人一方因不可抗力事件(不可抗力事件指受影响一方不能合理控制的、无法预料或即使可预计到也不可避免且无法克服，并于本协议签订日之后出现的，使该方对本协议全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际(包括但不限于花费合理金额仍无法履行)的任何事件，此等事件包括但不限于水灾、火灾、旱灾、风灾、地震、及其它自然灾害、瘟疫、流行病、传染病爆发、交通意外、罢工、骚动、暴乱及战争(不论曾否宣战)以及政府部门的作为及不作为)影响而未能履行其在本协议下的全部或部分义务，该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予终止。

11.2 声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后七(7)日内书面通知另一方并提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据，声称不可抗力事件导致其对本协议的履行在客观上成为不可能或不实际的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。

11.3 不可抗力事件发生时，双方应立即通过友好协商决定如何执行本协议，不可抗力事件或其影响终止或消除后，双方须立即恢复履行各自在本协议项下的各项义务。但如双方根据实际影响情况，针对受影响的部份重新协商签订补充协议的，则按照补充协议履行。

12. 保密和公告

- 12.1 本协议各方向其他方保证，不会透露或泄露予任何第三方(但(i)其专业顾问、或法律要求或联交所或监管或政府机构要求，或其相关人员或雇员因工作关系需获知者)任何一方由另一方得到的任何资讯；及/或与本协议及/或其项下拟进行的交易相关的一切事宜，而各方将尽最大努力防止上述资讯的公布和泄露。
- 12.2 如另一方资讯、本协议及/或其项下拟进行的交易应按照相关法律、其他任何相关监管或政府机构的要求而作出公布，则拟进行披露的一方应在法律、法规许可的情况下，事先征询对方的意见后而发出。各方同意乙方将就本协议及本协议项下交易，根据上市规则或任何监管机构的要求，在其上市文件、公告、通函或其他公开文件披露。
- 13. 适用法律和争议的解决**
- 13.1 本协议应适用中国内地法律并应根据中国内地法律解释。
- 13.2 凡因本协议引起的或与本协议有关的任何纠纷、争议或申索，包括有关其存在、有效性或终止的任何问题，各方均应本着友好协商原则自行解决。如果协商在 30 天内未能取得各方可以接受的结果，任何一方均可向广州市仲裁委员会申请将该项纠纷、争议或申索依该委员会当时的仲裁规则在广州进行仲裁，仲裁裁决为终局裁决，对各方均有约束力。仲裁程序应按照中文来进行。
- 13.3 仲裁庭应包括 3 名仲裁员，其中两名仲裁员应分别由甲方及乙方各自选择。主席仲裁员应根据广州市仲裁委员会的规则选定。
- 14. 其他规定**
- 14.1 除本协议另有规定外，未经另一方书面同意，任何一方不得转让其在本协议项下的全部或部分权利或义务。
- 14.2 本协议构成各方全部协议，并取代各方以前就该等事项而达成的全部口头或书面的协议(包括及不限于 2022-2024 年框架租赁协议)、合约、理解和通信。
- 14.3 双方同意按照中国内地有关法律法规的规定分别承担一切因签订本协议而产生的有关费用和开支，如没有法律规定者，则由双方平均分担。
- 14.4 本协议的修订仅可经书面协议并经双方授权代表签字且须经双方采取适当的内部行动批准而作出。如果该修订构成大幅修订本协议条款。则该修订在乙方已符合上市规则适用的规定后(视当时联交所及/或上市规则的要求而定)方才生效。
- 14.5 时间在任何方面应是本协议一项重要的条款，本协议任何一方没有行使或延迟行使本协议赋予的任何权利不应构成其放弃有关权利，个别或部分行使本协议赋予的任何权利亦不排除该协议方行使其他或进一步行使该项权利或行使任何其他权利或损害或影响该方就相同的责任(不论是与任何第三方共同，个别或以其他形式)对协议其他方行使任何权利。本协议赋予的权利及补救措施是附加性的，并不排除法律所赋予的任何权利或补救措施。
- 14.6 如在任何时间根据任何有关具司法管辖权地区的法律，本协议任何一项或以上的条款在任何方面是属于或变得无效、不合法、不能强制执行或无法执行，本协议其余条款的有效性、合法性、可强制执行性不应在任何方面受到影响或损

害。

14.7 本协议对本协议各方及其各自之继承人及受让人均具约束力。

15. 通知送达及通信

15.1 根据本协议需要送达或发出的一切通告、索求、法律程序、文件或任何其他通讯，必须以书面发出，并可以传真至下列号码 (如有)，或以预缴邮资方式寄发或亲身递交的方式发送至以下列地址，或被送达一方其时的注册地址或其他已以书面形式通知另一方的地址：

甲方 (广州市番禺祈福新邨房地产有限公司)

收件人： 彭磷基
地址： 广州市番禺区钟村街祈福新村祈福酒店
邮编： 511495
传真号码： (86) 20-84771177

乙方 (Clifford Modern Living Holdings Limited 祈福生活服务控股有限公司)

收件人： 孟丽红
地址： 香港柴湾永泰道 70 号柴湾工业城 2 期 7 楼
传真号码： (852) 2889 2422

所有按本协议以书面方式向另一方指定的电报号码、传真号码(如有)及/或地址发送的通告，索求，法律程序，文件或任何其他通讯都会在以下时间被视为已送达到收件人处：

发送方法

被视为已送达之时间

本地邮件或速递	24 小时
亲身递交	在送达时
传真	在发送时
快递	3 日
空邮	5 日

15.2 所有根据第 15.1 条发出的通知均是不可撤回的，并必须在有关方收到或被视为收到后始生效。如有关通知已送达收件人地址或载有该通知的信封已妥为填写收件人地址及邮寄或送达收件人地址或该通知已经传真妥为传达该收件人，则视为足以证明该通知已为送达及/或已获接收。

15.3 本第 15 条的规定并不妨碍法律所容许的送达或通讯方法的使用、或对文件送达有效性的证明。

15.4 本协议已于文首日期由本协议各方正式签署，以资证明。

(本页无正文，为《框架租赁协议》之签署页)

甲方

由授权代表彭磷基代表
广州市番禺祈福新邨房地产有限公司
(为其本身及代表甲方集团成员)
在以下人士面前签字：



见证人签名：

见证人姓名：LAU Chun Pong



乙方

由授权代表孟丽红代表
**CLIFFORD MODERN LIVING
HOLDINGS LIMITED**
祈福生活服务控股有限公司
(为其本身及代表其附属公司)
在以下人士面前签字：



见证人签名：

见证人姓名：LAU Chun Pong

