

[註：此乃中文譯本，如有歧義，概以英文版本為準]

日期： 2011年8月26日

公契及管理協議

胡關李羅律師行
香港特別行政區
中環康樂廣場1號怡和大廈25樓

本契約於2011年8月26日訂立。

立約各方：

- (1) 第一方為WOODMONT INVESTMENTS LIMITED(以下簡稱「該公司」。如上下文意允許，「該公司」一詞之釋義包括其繼承人及受讓人)，註冊辦事處地址為香港中環遮打道3A號香港會所大廈20樓；
- (2) 第二方為在 [REDACTED] 註冊成立為公司之 [REDACTED] (以下簡稱「第一買方」。如上下文意允許，「第一買方」一詞之釋義包括其繼承人、受讓人或其遺產執行人、遺產管理人和受讓人)，註冊辦事處地址為 [REDACTED] ；及 [REDACTED]
- (3) 第三方為大昌物業管理有限公司(以下簡稱「經理人」。如上下文意允許，「經理人」一詞之釋義包括根據本文規定委任之繼任人)，註冊辦事處地址為香港中環遮打道3A號香港會所大廈20樓。

茲因：--

1. 「該公司」如下文所述向「第一買方」轉讓業權之前乃「該土地」的註冊業主。
2. 「該公司」現已按照「核准圖則」在「該土地」上開發「發展項目」。「發展項目」現已落成並獲簽發「入伙紙」。
3. 為方便出售及界定個別業權，「該土地」及「發展項目」已在概念上劃分為31份平均不可分割部份或份數，並按照「第三附錄」所載的方式分配。
4. 於「本契約」簽署同日，「該公司」已與「第一買方」訂立一份轉讓契約(以下簡稱「轉讓契約」)，訂明以下文所訂的代價，「該公司」向「第一買方」轉讓「發展項目」A號「洋房」(連同1號及2號「單位」)(以下簡稱「該洋房」)，惟仍需遵從及附帶「政府租契」之利益。
5. 立約各方現協議訂立「本契約」，以便為「該土地」及「發展項目」和該處設備、服務與器具提供管理、維修、修理、翻新、保險及保養服務，同時釋定和管制各「業主」就「該土地」及「發展項目」擁有之權利、權益及責任，以及各「業主」應攤付「該土地」及「發展項目」管理開支的比例。

茲立約各方協議如下：

定義與詮釋

1. (a) 於「本契約」，如上下文意允許，以下詞語將具以下釋義：

「核准圖則」	指「認可人士」(釋義以下文所訂為準)為發展「該土地」而繪製並由建築事務監督以備考編號BD2/2024/04正式批核的「發展項目」建築總圖，以及任何不時經建築事務監督批核的修訂本。
「核准會計師」	指根據香港特別行政區法例第50章《專業會計師條例》註冊的執業會計師。
「認可人士」	指巴馬丹拿建築及工程有限公司的Mr. N. D. Burns。「認可人士」一詞包括現時由「該公司」委任取代其位而符合《建築物條例》(香港法例第123章)第2(1)條所訂釋義的任何其他認可人士或人等。
「建築物管理條例」	指香港特別行政區法例第344章《建築物管理條例》。
「會所」	指「發展項目」內作康樂用途的建築物或部份，包括健身室、游泳池和所有設於該處或與其相關而供「發展項目」現任居民及彼等真正訪客公用與共享的設施、設備及裝置。
「會所規則」	指「經理人」不時制訂、撤回或修訂的規則及規例，以管制「會所」的使用、管理、營運和維修事宜，以及任何付款或收費。
「公用地方」	指擬供全體「業主」公用與共享而並非供任何個別「洋房」專用和專享的「該土地」及「發展項目」部份。遵從「本契約」之規定，此等部份將由每名「業主」及佔用人與「該土地」及「發展項目」所有其他「業主」及佔用人共用，而倘若適用則包括「建築物管理條例」附表1指定的適當及相關公用部份。上述部份包括但不限於冷氣機房、盆栽(除非已轉讓業權)、外牆(除非已轉讓業權)、平台天台(除非已轉讓業權)、行車道、高壓電掣房、低壓電掣房、變壓器房、「會所」、垃圾儲存箱室、水錶房、護衛室、消防灑水系統水箱、消防水箱、消防及灑水系統泵房、訪客車位、客貨上落車位、電訊及廣播器材室、垃圾車車位(如有者)、單車車位(如有者)、消防進水喉、安裝或使用天線廣播分導或電訊網絡設施的地方(如有者)、雨水回收機房、雨水回收機房儲水箱、水景濾

水裝置機房、泳池濾水裝置機房、可攜式沖廁水及清潔用水平泵房、泳池陽台、平台阳台、倒映池、泳池陽台、兒童嬉水池、斜路、水箱、電掣房、機器房、電錶房及泵房，此外並包括「建築物管理條例」附表1釋定的「公用部份」。「公用地方」已於本文所夾附平面圖以綠色顯示，以資識別。

「公用地方與設施」 統指「公用地方」及「公用設施」。

「公用設施」 指擬供「發展項目」整體公用與共享而並非供任何個別「洋房」專用和專享的所有設施。遵從「本契約」之規定，此等設施將由每名「業主」及佔用人與「發展項目」所有其他「業主」及佔用人共用。此等設施包括但不限於通往變壓器房的豎梯(毗鄰「第12號單位」)、所有現時位於「該土地」及「發展項目」內、下、上或經越該處的所有污水管、排水渠、水道、電纜、水管、電線、管線、總水管，以及所有機電設施(包括上落停車場樓層至地下層並於本文所夾附平面圖註明為「7號電梯」的電梯)、機器、機械、服務及裝置、天線廣播分導或電訊網絡設施(如有者)，以及「該土地」及「發展項目」所有滅火、保安和安全設施與裝置。

「公用部份不可分割份數」 指現已或將會分配予「公用地方」之「不可分割份數」。

「本契約」 指根據本文條款訂立的本公共契約與管理協議。

「發展項目」 指現已在「該土地」上興建的整宗發展項目，命名為賓吉道3號。

「政府」	指中華人民共和國香港特別行政區政府，並且包括所有「政府」部門或獲「政府」授權行事或聲稱獲「政府」授權行事的其他人士。
「政府租契」	指訂明「政府」向「政府租契承租人」批授「該土地」之權利及權益的產權文件，即被英女皇伊利莎伯二世與香港電話有限公司於1971年5月13日訂立的「政府租契」，有效年期為1886年9月27日起150年，並且包括嗣後生效的任何延訂本、修改本或續訂本(如有者)。
「洋房」	指「發展項目」六座洋房中每一座，擬作私人住宅用途。每座洋房均為一獨立住宅單位，並且連帶已根據「本契約」分配「不可分割份數」的花園、露台(如有者)、平台天台(如有者)、天台、頂層天台、盆栽(如有者)、位於洋房地盤圍地範圍內的泊車地方，以及洋房地下層至頂層天台的外牆。
「屋苑規則」	指依照「本契約」規定管制「發展項目」及「公用地方與設施」的規則，以及「經理人」不時修訂及補充的相關條款。
「該土地」	指在土地註冊處登記為鄉郊建屋地段第647號的所有一方或一塊土地。
「維修」	指及包括但不限於檢查、測試、修理、保持、支撐、重建、大修、鋪設、沖洗、洗擦、清洗、排清、修改、保養、更換、改造、改動、安裝、裝修、翻新及髹漆粉飾，又或切合具體情況和符合完善物業管理原則所執行的以上任何一項行動。
「管理」	指「經理人」根據「政府租契」規定就「該土地」及「發展項目」執行和履行的所有責任及義務。
「管理預算案」	指將會為本文第12條所載「發展項目」部份編製的預算案。
「管理開支」	指因管理「發展項目」所招致的必要及合理開支、費用與收費。

「管理基金」	指「經理人」根據「本契約」規定收取、討回或持管的所有款項(「特別基金」除外)，本着「發展項目」各「業主」的利益用於支付不包括「經理人」報酬的「管理開支」。
「管理份數」	指「第三附錄」列明分配予各「洋房」的份數，據此計算「業主」應攤付的「該土地」及「發展項目」「管理開支」金額。
「月」	指歐洲算法的曆月。
「非密閉地方」	指「核准圖則」註明屬於個別「洋房」範圍的露台、平台天台、天台、冷氣機位及任何其他非密閉部份，詳情已載於本文「第二附錄」第32條。
「入伙紙」	指建築事務監督根據《建築物條例》發予「發展項目」或其任何部份的入伙紙或臨時入伙紙。
「業主」	將按照「建築物管理條例」所載釋義為準，即指或包括現時在土地註冊處登記為「該土地」及「發展項目」任何「不可分割份數」業主的人士或人等及其遺產執行人、遺產管理人、繼承人及受讓人，以及任何「不可分割份數」之聯權共有人或分權共有人。如「不可分割份數」已轉讓或以按揭或押記形式押記，則「業主」之釋義同時包括按揭人及承按人或(視乎情況而定)押記人及承押記人，惟承按人或承押記人必須已佔管「不可分割份數」相關的「該土地」或「發展項目」部份或正收取該處的租金及利潤。然而，遵從按揭或押記契約的規定，除非承按人或承押記人已佔管「不可分割份數」之相關「該土地」或「發展項目」部份或正收取該處租金及利潤又或已止贖，否則「本契約」訂明的該份「不可分割份數」的「業主」表決權只可由按揭人或押記人行使。
「業主委員會」	指根據「本契約」成立的「發展項目」「業主」委員會，如已成立「業主立案法團」，則指「業主立案法團」之管理委員會。
「業主立案法團」	指根據「建築物管理條例」成立的「發展項目」「業主」立案法團。
「斜坡及護土結構」	指位於「該土地」內外而「政府租契」訂明各「業主」應自費維修的所有斜坡、護土牆、腳牆、分隔牆、裝飾牆、實心樁牆及無鋼筋混凝土。為方便識別，「斜坡及護土結構」已於「本契約」所夾附「斜坡及護土牆圖則」以黃色

顯示。

「特別基金」指「經理人」依照「本契約」第16(a)(ii)條規定設立和維持的基金，以作「建築物管理條例」附表7第4段所訂用途。

「不可分割份數」指「該土地」及「發展項目」之所有31份平均不可分割份數，按照本文「第三附錄」規定分配。

「工程與裝置」指「本契約」「第四附錄」列明的「發展項目」大型工程及裝置，可按照本文第34條所訂方式更改。

- (b) 「本契約」的標題純為方便參考而設，概不可視作任何條文的一部份，亦概不影響個別條文的詮釋。
- (c) 本文所述的個別條例或法律規定，一律包括相關的修訂或取代法例或法律規定，並且包括其任何附屬法例。
- (d) 於「本契約」(如上下文允許或規定)，但凡指眾數之詞語，其釋義包括單數，反之亦然；但凡指任何性別之詞語，其釋義包括所有性別；但凡指人等之詞語，其釋義包括個人、商號、法團或非法人團體。
2. 茲遵從及附帶「政府租契」所訂的利益，「該公司」此後時刻均可不受制於「第一買方」而擁有現時或此後建於「該土地」上並非擬作公用的所有「發展項目」部份之持有、使用、佔用與享用全權、專有權和特權，以及其從屬權、所有租金及利潤，惟上述已轉讓予「第一買方」之「該洋房」除外，此外並需遵從「轉讓契約」賦予「第一買方」之各項權利與特權，以及遵從「本契約」的條款規定。
3. 茲遵從及附帶「政府租契」訂明的利益，「第一買方」此後時刻均可不受制於「該公司」而擁有其根據「轉讓契約」承讓的「該洋房」之持有、使用、佔用與享用全權、專有權和特權，以及其從屬權、所有租金及利潤。
4. 每份「不可分割份數」及持有、使用、佔用與享用任何已分配「不可分割份數」的「洋房」之全權、專有權和特權，將歸於不時擁有此等權益的人士或人等，惟需遵從及附帶「第一附錄」訂明的地役權、權利、特權及責任和「本契約」明確所載之契諾與條款規定。

5. 每份「不可分割份數」的現任「業主」及已分配「不可分割份數」之「洋房」的現任居民，此後時刻均需履行和遵守「本契約」及「第二附錄」所訂的契諾、條款與限制規定，並受其約束。
6. (a) 遵從「政府租契」及「本契約」之規定，每名「不可分割份數」現任「業主」均擁有全權和自由出售、轉讓、轉戶、按揭、押記、出租、許可交易或以其他形式出讓或處置其「不可分割份數」及持有、使用、佔用和享用「洋房」與相關從屬物的專有權與特權，而毋須諮詢其他擁有「不可分割份數」之「業主」或任何其他人士或人等。惟有關的出售、轉讓、轉戶、按揭、押記、出租或許可交易必須明確遵從及附帶「本契約」所訂之利益。再者，有關「業主」必須確保其租客、租戶或佔用人遵守本文的條款與規章，並就此向「該土地」及「發展項目」其他「業主」承擔責任。
- (b) 每名擁有專有權與特權持有、使用、佔用及享用任何「洋房」的「業主」均有全權和自由(與其他享有同等權利之人士共享)通越及再通越和使用「公用地方與設施」，以作關乎完善使用及享用「公用地方與設施」之所有用途，但仍需遵從「本契約」之條款。
7. (a) 任何人士如不再為任何「不可分割份數」及相關樓宇之「業主」，必須在不再持有業權當天一(1)個月內通知「經理人」，並提供現任新「業主」及/或居民(視乎情況而定)的名稱及地址。每名舊「業主」均應負責「本契約」訂明應繳之所有款項，以及履行和遵守「本契約」之契諾與規章，直至其不再擁有「不可分割份數」當天為止。
- (b) 所有並非直接向「該公司」收購任何「洋房」的人等，必須先與「經理人」核實該「洋房」有否任何欠繳款項。
8. 「該公司」只要仍為任何「不可分割份數」之實益擁有人，便有權(附加於前述「轉讓契約」保留予「第一買方」等的任何其他權利)隨時及不時行使絕對和不受束縛之酌情權，按其視為恰當作出以下所有或任何行為或事項，以及行使以下所有或任何權利：
- (a) 擁有全權和自由不時攜帶所有必要設備、機器與物料進入「該土地」及「發展項目」所有部份，以興建或完成「發展項目」其他部份的建築工程及/或按照「政府租契」在該處建造其他建築物或結構物及/或執行任何或所有工程以實施「核准圖則」(如本第8條(b)次項訂明)，以及不時按其認為適當在「該土地」及「發展項目」內、上或下進行任何工程。惟本條規定概不免除「該公司」事前申領必要的「政府」批准之責任。「該公司」授權的所有必要承辦商、代理、工人及其他人等，同樣可行使本項權利進入「該土地」及「發展項目」執行此等工程。「該公司」執行此等工程時，可不時向「業主」發出事前書面指示，說明業主、彼等之租客、傭僕、代理或受許可人在施工期間可使用或不可使用的「該土地」及「發展項目」

範圍或部份。除非涉及任何性質的刑事責任、不誠實或疏忽事件，否則「該公司」概不會因執行上述建造工程向任何「業主」承擔任何責任。然而，「該公司」行使本項權利時不得無理干預任何「業主」實際使用、佔用和享用其「洋房」的專有權利，亦不得無理妨礙或限制任何「業主」進出其「洋房」或影響任何「業主」享用任何「公用地方與設施」之權利。倘此等建築、拆卸或其他工程或施工出入權導致任何損害或損失，「該公司」必須自費妥為修葺，此外並需確保將此等工程及施工出入權構成的滋擾減至最低，以及就「該公司」行使本(a)次項權利所導致的所有損失及損害作出賠償。

- (b) 有權不時更改、修訂、修改、增訂或改動「發展項目」任何部份的「核准圖則」，而毋須徵取任何「業主」或「本契約」任何立約方同意或批准，惟任何此等更改、修訂、修改、增訂或改動概不可干預任何「業主」使用、佔用與享用其「洋房」之專有權利，亦不免除「該公司」在事前徵取地政總署署長或其他有關「政府」部門書面同意之責任，而各「業主」或任何擁有「該土地」權益之人士均無權就任何此等更改、修訂、修改、增訂或改動項目向「該公司」興訟。
- (c) 「該公司」只要仍擁有「不可分割份數」總額(「公用地方」之「不可分割份數」除外)不少於百分之五十(50%)，便有權隨時更改「發展項目」或其任何部份或所有建築物之名稱，而毋須就任何由此引起之損害、索償、費用或開支向任何「業主」或擁有「該土地」權益之其他人士承擔責任。然而行使上述權利事前必須徵取「業主委員會」或「業主立案法團」(如已成立者)書面同意。
- (d) 有權按照「政府租契」規定或在「政府」要求時將並非各「業主」專用、專佔及專享的「該土地」任何部份交還「政府」。「業主」應放棄及解除此等「該土地」部份所有權利、產權、權益、索償權及申索權，「該公司」可自由將其交還「政府」，「業主」不得透過協議或其他方式向「該公司」提出任何索償、申索或賠償。然而「該公司」行使上述權利，事前必須獲得「業主委員會」或「業主立案法團」(如已成立者)書面批准，任何由此收取的賠償款項，一律撥入「特別基金」，按照相關規定運用。

- (e) 有權取得任何毗連或毗鄰土地授予的權利、通行權、地役權或準地役權(包括但不限於使用任何道路、通道、行人徑、行人道、行人天橋、花園、休憩用地、明渠及下水道、康樂地方及設施、污水處理裝置及設施、垃圾收集及處理地方與設施、排水系統及氣體、食水及電力儲存、變壓及供應系統之權利)，或按照「該公司」視為恰當的條款與條件從其認為恰當的任何人士透過修訂「政府租契」或授予許可權為「該土地」及「發展項目」取得同類的權利，惟事前必須徵取「業主委員會」或「業主立案法團」(如已成立者)書面批准。「該公司」行使本項權利時不得干預「發展項目」任何「業主」的權利與權益。
- (f) 如事前獲得「業主委員會」或「業主立案法團」(如已成立者)書面批准，「該公司」有權按其視為恰當的條款與條件向其視為適當的任何人士授予權利、通行權、地役權或準地役權以便使用「公用地方與設施」任何部份的任何道路、行車道、通道、行人路、行人徑或行人天橋。任何由此收取的款項一律撥入「特別基金」。
9. (a) 各「業主」現聯合、個別及不可撤回地委任「該公司」為授權代表，並且全面賦予「該公司」權利、權力及權限(不論由其本身或其聘用、委任或僱用的任何專業人士、承辦商及代理代表行使亦然)，按需要作出所有必要行為、行動、事項及事宜，並可執行、簽署、蓋印及代表彼等交付契約，以及簽署文件或文據，以達致行使以上第8條訂明的「該公司」權利或進行相關事宜。各「業主」並聯合、個別及不可撤回地承諾作出所有必要行為、行動、事項及事宜，以及執行、簽署、蓋印及交付契約，並且簽署文件或文據，以達致本項授權生效。
- (b) 任何「業主」如欲轉讓其「洋房」，轉讓契約必須訂明內容大致如下的契諾條款：『「買方」現以其本身及作為 WOODMONT INVESTMENTS LIMITED(以下簡稱「該公司」，而「該公司」一詞之釋義包括其繼承人、受讓人及授權代表)代理之名義，與「賣方」協議如下，而本項協議對「該物業」及其現任業主和其他透過「立約買方」(彼等每方及「買方」，以下一律統稱「立約買方」)取得產權之人等約束，並將適用於「發展項目」之利益，以及可由「該公司」及彼等之繼承人與受讓人強制執行：
- (i) 「立約買方」確認訂於_____年____月____日之公契及管理協議書第8條所賦予及授予「該公司」之協諾、權利、權益、例外權利及保留權利，「立約買方」現協議不會作出或允許他人作出任何行為，以致影響或妨礙「該公司」行使任何此等權利；

- (ii) 如「該公司」要求，「立約買方」將採取所有必要行動，包括以書面明確同意「該公司」行使上述權利，以便「該公司」行使此等權利；及
- (iii) 「立約買方」現明確及不可撤回地委任「該公司」為授權代表，並賦予「該公司」全權、權力及權限作出所有同意及必要行為、行動、事項及事宜，以及執行、簽署、蓋印及代表「立約買方」交付契約，並且簽署所有必要文件或文據，以達致行使前述賦予「該公司」之權利或處理附帶於此等權利之事宜。「立約買方」並且協議，彼等將作出所有必要行為、行動、事項及事宜，以及執行、簽署、蓋印及代表「立約買方」交付契約，並且簽署所有必要文件或文據，以達致委任及授權生效。』

- (c) 立約各方現互相協議，只要仍為「業主」及「經理人」，即會遵守「政府租契」的條款與規章。

管理

10. (a) 遵從「建築物管理條例」之規定，立約各方現與「經理人」協議，「經理人」將由「本契約」訂立日開始執行「該土地」及「發展項目」的管理與維修事務，首屆任期為兩(2)年，嗣後則繼續履任，直至及除非其委任權責按照下文所述方式終止。然而若有以下情況，本條規定概不限制或禁止於上述首兩年任期內或其後任何時間終止「經理人」之委任權責：

- (i) 「經理人」向「業主委員會」發出最少三(3)個曆月事前書面通知終止委任權責，或若尚未根據「本契約」成立「業主委員會」則向每名「業主」發出終止通知書並在「發展項目」顯眼地點張貼終止通知書。就本項規定而言，上述通知書必須親自手遞至「業主」、郵寄至其最後登記地址、置於「業主」所有之「洋房」或投入其信箱，方始生效；或
- (ii) 在「業主立案法團」成立之前，由「業主委員會」根據合共持有「不可分割份數」總額(「公用地方」之「不可分割份數」除外)不少於百分之五十(50%)的「業主」親自或遣派代表出席在特此召開之全體大會以多數票通過決議案，向「經理人」發出最少三(3)個曆月事前通知書，以無償方式終止「經理人」的委任權責；或

- (iii) 如「經理人」清盤或受制於接管令。
- (b) 如已成立「業主立案法團」，「業主立案法團」可於特此召開的全體大會，經合共持有不少於百分之五十(50%)「不可分割份數」(「公用地方」之「不可分割份數」除外)的「業主」通過決議案，向「經理人」發出最少三(3)個曆月事前書面通知，以無償方式革除「經理人」。於該情況下，終止「經理人」委任權責的通知必須採取書面方式，有關之決議案方始生效。通知書訂明的通知期最少為三(3)個月，通知書應隨附終止委任「經理人」的決議案副本，並一併於舉行業主大會後十四(14)天內送達「經理人」。於本宗事項而言，發予「經理人」的通知書及決議案副本可親自手遞、以郵寄方式寄至「經理人」最後登記之地址或置於「經理人」的註冊辦事處地址。
- (c) 如有下列情況，「業主」不得根據以上(b)次項規定終止「經理人」的委任職務：
- (i) 如在前三(3)年內，上任「經理人」已依據以上(b)次項規定被終止委任；或
 - (ii) 如「經理人」乃由「業主立案法團」依據本條(d)(ii)次項規定委任。
- (d) 如依據以上(b)次項規定向「經理人」發出終止通知書：
- (i) 委任新「經理人」取代其位時，必須經由「業主委員會」(如有者)通過決議案批准，方始生效；及
 - (ii) 如通知書期滿失效時尚未依據以上(d)(i)次項規定批准委任「經理人」，「業主立案法團」可另行委任「經理人」。於該情況下，「業主立案法團」此後將具專有權力委任任何繼任「經理人」。
- (e) 離任「經理人」必須在其委任期終止當日後兩(2)個月內：
- (aa) 編製：

- (1) 從「經理人」委任期終止該個財政年度開始日起至離任日止的收支賬目；及
- (2) 截至委任期終止日的資產負債表，並安排由「認可會計師」或「業主委員會」通過決議案指定之其他獨立核數師審核收支賬目及資產負債表。如並未以決議案指明，則由經「認可會計師」或離任「經理人」自行選聘的其他獨立核數師審核；及
- (bb) 向「業主委員會」或替任「經理人」提交由其控制、保管或佔管而屬於「業主立案法團」(如已成立者)或各「業主」但尚未根據以下(g)次項交付的任何賬冊、會計記錄、文件、文據及其他有關「發展項目」的控制、管理及行政記錄。
- (f) 如「經理人」的服務按照本第10條(a)次項規定終止，「業主委員會」或其委任執行「該土地」及「發展項目」管理事務或「業主委員會」所指定其他次要管理事務的其他管理或服務公司或代理，均可與任何人士、商號或公司訂立合約，由其執行「該土地」及「發展項目」管理事務或上述「業主委員會」指定的其他次要管理事務，服務期限、報酬及條件與條款(不可抵觸「本契約」及/或「政府租契」之規定)由「業主委員會」酌情釐定，儘管有法律規則或衡平法監管轉授權力，以及儘管「業主委員會」每次只可擔任「經理人」一年亦然。
- (g) 遵從以上(e)次項之規定，如「經理人」的委任權責因任何理由終止，「經理人」應在離任後十四(14)天內盡快向「業主委員會」(如有者)或替任「經理人」交出關乎「發展項目」控制、管理及行政事務而屬於「業主立案法團」(如有者)或各「業主」但由其管控、保管或佔管的任何動產。

「經理人」之權力及功能

11. (a) 除非本文明確所訂，否則正式委任的「經理人」將遵從「建築物管理條例」規定有權根據「本契約」之條款代表全體「業主」，並將負責及擁有全權作出其視為必要或必需的所有行為和事項，以便完善及高效地管理「該土地」及「發展項目」。「經理人」應透過及藉着所有必要的修理、清潔及修訂措施，全面遵從「本契約」之規定，妥善地維修和管理「該土地」及「發展項目」，當中特別以「公用地方與設施」為要。

- (b) (i) 「經理人」在任何財政年度所訂立的合約，金額不得超過十萬元(\$100,000)(或民政事務局局長在憲報刊登公告所指明的其他數額)，或平均年度開支超過年度預算案百分之二十(20%)，二者金額取其較低，除非該合約乃符合「建築物管理條例」第20A條所載的工作守則所訂明與採購及招標程序有關的標準及準則，則屬例外。
- (ii) 如事前未獲得「業主」於根據「本契約」召開的會議議決批准，「經理人」不得執行任何開支超出現年度管理預算案總額百分之十(10%)的設施或服務改善工程。
- (iii) 遵從「建築物管理條例」附表7之規定，如「經理人」或「業主委員會」採購供應品、貨物或服務的金額超過港幣二十萬元(HK\$200,000)(或民政事務局局長在憲報刊登公告指明之其他數額)或平均年度開支超過年度預算案百分之二十(20%)(或民政事務局局長在憲報刊登公告指明的其他百分率)，二者取其較低，必須公開招標。「建築物管理條例」第20A條所載工作守則訂明的標準與指引經過適當修改後將適用於「經理人」或「業主委員會」。
- (c) 除非上下文意規定，否則「本契約」之「經理人」一詞將分別包括負責「發展項目」管理事務的「經理人」或「業主委員會」或「業主立案法團」(如適用者)，以及根據本文所賦權力不時委任的任何服務公司或代理人。為免存疑，現聲明根據「本契約」獲委任的「經理人」時刻均需負責管理及控制「發展項目」，「本契約」之條款概不免除或寬減有關的責任。
- (d) 茲毋損前文之一般規定，「經理人」擁有下列之權力及責任：
- (i) 要求、收取及收訖「本契約」訂明各「業主」應繳之所有款項。

- (ii) 管理及控制「發展項目」內車輛停泊、客貨上落及所有「發展項目」內行車道、斜路和其他擬作相應用途的地方之車輛交通。
- (iii) (aa) 代表「該土地」及「發展項目」所有「業主」，按照彼等之權益比例，以「經理人」名義，在一間或多間信譽良好的保險公司投購適當的保險，最高保額按其不時視為適當，以保障公共責任(包括管理職員疏忽導致之公共責任)及與「該土地」及「發展項目」管理相關的佔用人責任和其他法律責任，此外並投購「經理人」合理地認為必要的僱主責任保險及勞工補償保險，並支付所有必要保費，以維持此等保險生效。所有因「該土地」及「發展項目」或其任何部份損毀而獲取的任何款項，一律用於(遵從本文第20條規定)恢復及修復有關的損失或損害。
- (bb) 代表「該土地」及「發展項目」所有「業主」，按照彼等之權益比例，以「經理人」名義，在一間或多間信譽良好的保險公司為「公用地方與設施」(如視為恰當亦可為「發展項目」整體)投購和維持投購保險，以保障火警或其他危險招致之損失或損害，最高保額為全面重置價值，並支付所有必要保費，以維持此等保險生效。所有因「該土地」及「發展項目」或其任何部份損毀而獲取的任何款項，一律用於(遵從本文第20條規定)恢復及修復有關的損失或損害。
- (iv) 安排處理「公用地方」及「經理人」指定為垃圾收集站的「發展項目」地方收集所得的廢物，但如「經理人」鑒於垃圾的質或量而認為需要特別處理安排或設施，有關的「業主」應負責處理該等垃圾。
- (v) 保養及維修「公用地方」的照明及通風裝置和屬於「公用設施」的滅火設備功用及狀態良好。
- (vi) 檢查、維修「發展項目」及「工程與裝置」並執行所有必要維修工程。

- (vii) 修理和保養「公用地方與設施」主結構及外牆結構與該處之設備、器具、服務和設施，以保持其功能及狀態良好，同時保持上述範圍清潔衛生，如有需要並需修理、更換或改良上述範圍或其任何部份。
- (viii) 扣押及/或拖走擅自停泊於並非預留或指定作車位的地方之汽車或其他車輛。
- (ix) 按照「經理人」認為有合理需要，每隔一段時間維修、髹漆、粉飾、鋪設瓷磚或以其他適當方式處理「公用地方」，以及在「政府」要求時執行上述工程。
- (x) 更換「公用地方」任何破爛玻璃。
- (xi) 保持作公用而非個別「洋房」專用的廁所(如有者)、排水渠及污水管功能及狀態良好、清潔及衛生，以及更新或更換任何受損或不良部份。
- (xii) 禁止任何人士阻塞「公用地方與設施」，當中特別以「發展項目」內各樓梯、客貨上落區、行車道及斜路為要，並且清除及/或扣押任何造成阻塞的物件或物品，有關費用由導致阻塞的「洋房」「業主」或居民或其家屬、傭僕、租客、受許可人及訪客支付。
- (xiii) 清除及/或扣押未獲「經理人」書面許可(或「經理人」曾予許可但期限已屆滿或撤銷)擅自搭建於「公用地方」或其任何部份內或上的結構、裝置、招牌、廣告牌、陽蓬、托架或其他物件，並且向搭建或安裝上述結構或其他物件之人士要求及收取清拆和修葺因此而導致損害之費用，以致令「經理人」滿意。
- (xiv) 聘任律師或其他適當的法律顧問就關乎「發展項目」管理事宜而須徵取專業法律意見的問題提供指導，並且代表全體現任「業主」接收任何關乎「發展項目」及其服務、器具、設施與設備或其任何部份的法律訴訟(關乎個別「業主」相互之間權利或責任的訴訟除外)的法律程序文件。茲毋損前文之一般規定，其中特別包括但不限於「政府」為訴訟一方的訴訟。此外，如地政總署署長或其他「政府」官員要求，「經理人」並須在七(7)天內聘任律師，以根據高等法院規則第一條第十項命令(或其修改或取代本)或其他指令，代表所有「業主」接受法律程序文件。

- (xv) 除作「經理人」書面批准或「本契約」條款指定的用途外，禁止(如需要者可採取法律行動)任何人士非法佔用或以其他方式使用任何「公用地方」。
- (xvi) 禁止任何「業主」或其他人士違反「政府租契」及「本契約」之規定，並按需要採取法律行動作出補償。
- (xvii) 禁止任何人士對「發展項目」任何部份或該處任何設備、器具、服務或設施作出損壞性更改或損害。
- (xviii) 有權代表所有「業主」與「政府」、公用事業公司、其他權力機關或其他個人交涉，以處理所有有關或關乎「該土地」及「發展項目」整體、「公用地方與設施」、設備、器具、設施、服務及管理職員之事宜和事務。
- (xix) 訂立合約和聘任、僱用、酬報及革除律師、建築師、會計師及其他專業顧問與指導、承辦商、辦公室職員、代理、工人、傭僕、清潔工人、園丁、看更、管理員及其他管理職員。本項權力並且包括聘用任何商號或公司提供任何上述服務，惟「經理人」不得將「本契約」訂明的權利或責任轉移或轉讓予任何此等人士、商號或公司，而此等人士、商號或公司時刻均需向「經理人」負責。
- (xx) 為「發展項目」提供令人滿意的保安系統，並隨時在有需要時修理、維修及更換系統之所有或任何部份。
- (xxi) 代表全體「業主」，以「經理人」名義展開、處理、進行和抗辯關乎或涉及「發展項目」作為單一屋苑整體或該處管理事宜的法律及其他程序。
- (xxii) 強制執行達致各「業主」遵守和執行「本契約」之條款與規章，以及就任何違約行為採取行動，包括展開、進行及抗辯法律程序和登記及強制執行本文所載之押記。
- (xxiii) 將違約失責或觸犯「本契約」條款與規章的「業主」之「洋房」編號及位置，連同違約失責或觸犯規章詳情張貼於「發展項目」內的公共告示板，惟事前必須已向違約「業主」/居民發出七(7)天事前書面通知。

- (xxiv) 保養及維修園景美化工程清潔整齊、功用良好及健康，以致令地政總署署長滿意。
- (xxv) 佔管、維修和管理「公用地方與設施」，並有全權控制該處的使用事宜，「經理人」並且有權在「公用地方與設施」提供其視為恰當的固定裝置、裝設、傢俬及其他設備，同時有權修理、更換和維修所有此等其就「發展項目」佔管的設施，有關費用、收費及開支一律計入「發展項目」整體的管理開支。
- (xxvi) 如事前獲得「業主委員會」或「業主立案法團」(如已成立者)書面批准，「經理人」可按其視為必要，就「公用地方」授予或取得地役權、準地役權、權利、特權及訂立非正式安排，以確保可高效管理「發展項目」，此外並可代表所有「業主」訂立任何文件，但上述地役權、準地役權、權利、特權及非正式安排概不可干預任何「業主」持有、使用、佔用和享用其「發展項目」部份之權利，亦不得妨礙或限制「發展項目」任何部份的通行權。此外，任何由此獲取的款項一律撥入「發展項目」的「特別基金」，並相應運用。
- (xxvii) 按需要或必要召開「業主」會議，但事前必須向「業主」發出書面通知。
- (xxviii) 設立及維持「特別基金」，以應付「公用地方與設施」維修工程的緊急或基本開支及/或非經常性開支。
- (xxix) 遵從「政府租契」及按照土木工程處發出的「巖土指南第五冊 — 斜坡維修指南」(及不時生效的修訂本或取代本)、「本契約」「第二附錄」第33條所載的「斜坡及護土結構維修手冊」，聘用合格人員檢驗、保養及維修「斜坡及護土結構」，以致令其功用及狀態良好，並依法向各「業主」收取上述必要的斜坡維修工程及相關工程所合法招致或將會合法招致之所有費用。

- (xxx) 在「經理人」辦事處備存由「該公司」繪製並由「發展項目」「認可人士」核證準確的「公用地方」圖則，並供「業主」於正常辦公時間免費查閱。如任何「業主」提出要求並支付合理費用，「經理人」需向「業主」提供圖則的影印本。
- (xxxi) 按照「經理人」酌情為恰當，為「發展項目」提供節日佈置裝飾。
- (xxxii) 記存完善的賬目，列明「經理人」所有報酬，以及「經理人」執行「本契約」所訂職責招致之所有開支和收訖的所有款項。
- (xxxiii) 委任「認可會計師」審核及/或核實「經理人」編製的「發展項目」管理賬目及記錄，以及核正上述賬目。
- (xxxiv) 代表「業主」繳付「公用地方」應繳的「政府」地租(如有者)。
- (xxxv) 「經理人」可酌情給予或拒絕給予「本契約」或「屋苑規則」訂明「業主」必須徵取之任何書面同意或批准(惟不可無理拒絕)，並且就此制訂條件或附加條件，包括向有關「業主」收取適當的手續費。「經理人」有權就辦理及發出上述同意或批准收取合理手續費，此等手續費一律撥入「特別基金」。
- (xxxvi) 如「發展項目」裝有消防系統，必須維修有關的消防裝置與設備，以致令消防處處長滿意。
- (xxxvii) 依照「維修手冊」及土木工程處發出的「岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南」(及不時生效的修訂本或取代本)和有關「政府」部門不時就維修斜坡、護土牆及相關結構而發出的所有其他指引及「政府租契」的條款規定，聘用合格人員維修「斜坡及護土結構」，以致令其功用及狀態良好，並依法向各「業主」收取上述必要的斜坡維修與修理工程所合法招致或將會合法招致之所有費用。惟「經理人」毋須承擔個人責任履行「政府租契」及屋宇署署長所訂的相關規定。倘「經理人」已盡力但仍無法向所有「業主」收取所需的費用，有關責任將歸於「業主」。於本(xxxvii)次項而言，「經理人」一詞包括「業主立案法團」。

- (xxxviii) (aa) 「經理人」應提供恰當和足夠的廢物分類及回收設施，其中包括但不限於在其認為適當及方便的各處「公用地方」設置廢物分類箱，促進「發展項目」各業主與佔用人都將廢物分類和回收再造。「經理人」並需確保回收設施所用物料不會造成任何火警危險，所在位置亦不可阻塞任何走火通道，而各設施回收所得或日常清潔程序收集所得的可循環再造物料，應妥善收集、儲存及發送至回收商。此外，「經理人」應以符合環保及衛生原則的方式維持上述設施，以免對「發展項目」「業主」及佔用構成滋擾。
- (bb) 「經理人」應定期舉辦其視為適當之活動，以提高「發展項目」「業主」與佔用人的環保意識，並需鼓勵「業主」及佔用參與此等活動，藉此改善「發展項目」的環境。
- (cc) 「經理人」應制訂「屋苑規則」，規定「發展項目」各「業主」與佔用人妥善處理垃圾，以便分類及回收。
- (xxix) 於其委任權責終止時將「公用地方與設施」免費或無償地轉讓予繼任經理人，或在「業主立案法團」隨時要求時將「公用地方與設施」免費或無償地轉讓予「業主立案法團」。
- (xxxx) 按照及遵從「本契約」之條款規定，執行按照和遵從「本契約」之規定完善及高效地管理「該土地」及「發展項目」所合理必要或附帶之所有其他事項。
- (e) 所有「公用地方與設施」將由「經理人」專責管理和控制。各「業主」現委任「經理人」為彼等之代理及代表全體「業主」行事。茲為完善及高效管理「該土地」及「發展項目」，「經理人」將獲賦予全權監管和控制「業主」、彼等之受許可人、訪客或「發展項目」居民使用「公用地方與設施」。
- (f) 「經理人」根據「本契約」條款就任何上述事宜作出之所有行動及決定，一律對「發展項目」所有現任「業主」約束。

(g) 「經理人」或其傭僕、代理或承辦商概毋須就任何其依據或聲稱依據「本契約」之條款所作或漏作，而不涉及刑事責任、不誠實或疏忽之行為、行動、事項或事宜，向任何「業主」、或透過「業主」索償或受託於「業主」索償之人士或人等承擔責任。如「經理人」、其傭僕、代理或承辦商因上述其依據或聲稱依據「本契約」條款所作或漏作，而不涉及任何刑事責任、不誠實或疏忽之行為、行動、事項或事宜，以致直接或間接招致或引起任何法律行動、訴訟、索償及要求，則各「業主」需向「經理人」、其傭僕、代理或承辦商作出全面及有效的賠償，以及支付所有相關費用與開支。然而「本契約」概不可闡釋為豁免「經理人」就其本身、其傭僕或代理所作或漏作而涉及刑事責任、不誠實或疏忽之行為對各「業主」承擔責任，任何「業主」均毋須就任何因上述行為或漏作行為導致之訴訟或索償向「經理人」或其傭僕或代理作出賠償。茲毋損前文之一般規定，「經理人」或其傭僕、代理或承辦商毋需就以下事故引起之損害、損失或人身損傷承擔責任：-

- (i) 「公用地方與設施」出現任何缺點、故障或損毀；或
- (ii) 「該土地」及「發展項目」的水、電或其他公用事業或服務供應故障、失效或暫停；或
- (iii) 「該土地」及「發展項目」內外任何地點發生火警、水浸、溢水或漏水；或
- (iv) 白蟻、蟑螂、老鼠、鼠類或其他有害蟲鼠鳥獸之活動；或
- (v) 「該土地」及「發展項目」範圍內的偷竊、爆竊或搶劫事件；

除非可證明有關的損害、損失或人身損傷乃「經理人」、其傭僕、代理或承辦商所作或漏作而涉及刑事責任、不誠實或疏忽之行為導致。但儘管如此，「業主」亦不得因此而扣減或停付「本契約」或其任何部份訂明應付的攤付管理費或其他收費。

- (h) 「會所」的開放時間不時由「經理人」在告示板張貼公告指定。
 - (i) 「會所」或其任何部份或會不時關閉進行清潔、翻新或修理工程。擬進入「會所」的「業主」應留意「會所」正門入口處的告示。
 - (j) 如發生緊急事故或需要進行緊急工程，「經理人」有權毋須事前通知關閉「會所」。
 - (k) 「經理人」可委任或聘用代理、承辦商或副經理人(包括專業物業管理公司)執行某些管理工作或「該土地」及「發展項目」某些範圍的管理工作，但「經理人」不可將「本契約」訂明其應有的權利或責任轉移或轉讓予任何此等人士、商號或公司，而此等人士、商號或公司時刻均需向「經理人」負責。遵從「本契約」第10(a)條但書之規定，「經理人」時刻均

需負責「該土地」及「發展項目」整體(包括所有部份)的管理及控制事務，「本契約」概無任何條款試圖解除或減免本項責任。

- (l) 倘因「業主」或經「業主」明示或暗示同意佔用其擁有專用權「洋房」的佔用人或任何使用「洋房」的人士所作出之行為或疏忽行為，又或因「業主」擁有專用權的「洋房」溢水或失火，而導致或引起任何人身或財產損失或損害，以致產生任何法律行動、訴訟、索償及要求，則「業主」必須向「經理人」、所有其他現任「業主」和佔用人作出賠償及承擔責任，以及支付修理或修復「該土地」及「發展項目」或其任何部份或該處任何「公用地方與設施」因上述人士之行為、疏忽或違約行為蒙受損失或損害而招致之所有費用、收費與開支。如屬「本契約」訂明「經理人」有權修復或修理的損失及損害，「經理人」可追討有關之費用、收費與開支。如屬其他「業主」或佔用人蒙受而「本契約」並無授權「經理人」修復或修理者，或「經理人」決定不予修理或修復的損失或損害，則蒙受損失或損害之人士或人等需自行追討有關的費用、收費與開支，以及所有其他可依法追討的損害賠償。
- (m) 「經理人」必須在經修訂「工程與裝置」維修手冊備妥後一(1)個月內將副本存放於管理處，以供所有「業主」免費查閱，以及自費支付合理費用後影印副本。所有由此收取的影印費一律撥入「特別基金」。
- (n) 「經理人」可訂立合約以安裝或使用天線廣播分導或電訊網絡設施，以及訂立合約提供廣播分導網絡或電訊網絡服務，惟所有此等合約必須遵從以下條件：
 - (i) 合約期不超過三(3)年；
 - (ii) 合約賦予的權利必須為非專有權利，並需訂明與其他服務供應商分享共用設施與網絡；及
 - (iii) 「業主」除非是相關服務的用戶，否則毋須支付任何安裝或提供上述設施與服務的費用。

「管理預算案」

12. (a) 為釐定各「業主」應攤繳的管理開支，「經理人」應每年編製來年的年度預算案，列明估計管理開支。「經理人」應在諮詢「業主委員會」後編製每份年度預算案(預算期為「本契約」訂立日至翌曆年3月31日的預算案除外)，內容涵蓋「經理人」認為(「經理人」之決定如無重大錯誤將作終論)應由「發展項目」各「業主」承擔的估計管理開支。
- (b) 茲為編製年度預算案而釐定的首個財政年度將由「本契約」訂立日開始，直至翌個曆年3月31日終止。嗣後的財政年度將在每年4月1日開始。首個財政年度後滿五(5)年，財政年度方可更改，而且事前必須徵取「業主委員會」批准。
- (c) 管理預算案註明的管理開支包括但不限於以下：
- (i) 「政府」地租(除非「政府」已攤計由個別「業主」各自繳付的金額除外)及「政府租契」訂明應繳之所有其他款項(地價除外)，除非及直至「政府」已獨立評定每座「洋房」的應繳費用。如「政府」地租大幅增加，各「業主」應按照彼等所持之「不可分割份數」比例直接承擔及攤付「該土地」整體的「政府」地租，而不應動用「經理人」根據「本契約」收訖的普通管理費支付。此外，「經理人」可酌情決定「政府」地租是否大幅增加。
- (ii) 「公用地方與設施」火險、公共責任、佔用人責任、僱主責任、勞工補償責任及「經理人」視為恰當承保其他風險和損失之保險保費。
- (iii) 維修、修理及保養所有「公用地方與設施」以保持該處功用及狀態良好之開支，以及該處任何恢復或更換或更新工程的開支與費用(但倘有個別「業主」或需承擔責任人士所作行為、違約或疏忽行為引起的損害，則應由有關「業主」或人士負責修復)。
- (iv) 為完善管理及維修「發展項目」及執行本文所訂「經理人」職責而聘請所有必要人員的費用，以及為管理職員提供所有設備、居所、衣服、醫療開支、公積金、長期服務金、香港特別行政區法例《僱傭條例》或其他同類條例所指定其他法定付款及其他合理和必要物料的費用。

- (v) 購買或租用所有必要機器及設備供「會所」及/或「發展項目」整體公用的費用。
- (vi) 在所有「公用地方與設施」提供和維持適當照明及室外照明的費用。
- (vii) 營運「會所」和提供、維修、保養及改善與更換所有適當傢俬、固定裝置、配件及其他設施的費用。
- (viii) 法律、會計、審計及其他專業費用、收費與開支，以及「經理人」根據「本契約」履行任何職責或行使任何權力或因應或鑒於任何法律訴訟所實際招致之所有費用與開支。
- (ix) 「發展項目」整體而非個別「洋房」使用或消耗的電力、水、氣體及其他同類公用服務供應的收費。
- (x) 垃圾處置費。
- (xi) 「發展項目」內所有公用水龍頭及廁所的鹹水及食水供應費用。
- (xii) 清潔「公用地方與設施」的費用，當中特別以行車道、斜路及行人徑為要。
- (xiii) 在「發展項目」提供保安服務的費用，包括維修已裝設保安系統的費用。
- (xiv) 「經理人」就管理「發展項目」所招致之郵票、文具及其他雜項開支。
- (xv) 「經理人」專供「發展項目」各「業主」或居民全體使用的機器、設備及機械的所有運作燃料、燃油或電力費用。
- (xvi) 「經理人」需就其根據「本契約」條款收訖或持管款項繳納的稅項(利得稅除外)。

- (xvii) 「經理人」執行第 11 條所訂任何及所有職責招致之費用與開支。
- (xviii) 「經理人」執行「斜坡及護土結構」的維修、修理及任何其他工程而現已或將會依法招致之所有費用與開支。
- (xix) 「經理人」行使絕對酌情權視為管理「該土地」及「發展項目」所需的任何其他開支項目，包括但不限於「經理人」由此招致之所有職員、設施、寫字樓、會計、專業、督導及文書開支。
- (d) 「經理人」按照第12條規定編製年度預算案時，應依從以下原則：
- (i) 個別「洋房」所有現時及日後應繳稅項、差餉、評定稅項、「政府」地租(「政府」已獨立評定個別「業主」應攤付的比例)、物業稅及現時應繳之各項開支，一律由其現任「業主」承擔。
 - (ii) 保養個別「洋房」內部、固定裝置、裝設及門窗，以及相關的搭建、安裝、維修和更新工程及保持所有渠務裝置、電力裝置、排煙管、水管或其他機器、設備、器具或服務功能與狀態良好的費用，一律由其現任「業主」獨力承擔。
 - (iii) 任何開支如不屬於以上(i)及(ii)次項規定但乃專為「該土地」及「發展項目」所有「業主」的利益所招致或與此有關，應由所有「業主」按照彼等所持之「管理份數」攤付。
- 惟「經理人」就界定任何開支是否符合以上(i)、(ii)及(iii)次項所載定義作出之決定，如無重大錯誤，將作終論並對全體「業主」具約束效力。
- (e) 「建築物管理條例」附表7第1段之規定適用於本第12條訂明的預算案，「經理人」應遵守及遵從上述的第1段條款。

管理費

13. (a) 每名「業主」(「公用部份不可分割份數」之「業主」除外)均需承擔責任攤付「經理人」所預算款項總額的指定比例，以按照「本契約」第13條特別指定的方式支付管理開支及「本契約」第17條訂明的「經理人報酬」(以下統稱「管理費」)，不論其「洋房」是否空置或已被佔用，又或已出租或租予租戶，又或由「業主」親自或任何其他人士或人等佔用亦然，惟「經理人」不得要求任何「業主」支付超出其合理應繳管理費比例的金額。

- (b) 從「本契約」訂立日開始，每名「洋房」「業主」應在每個曆月首日攤付「該土地」及「發展項目」預算管理費指定比例的十二分之一。上述指定比例為「業主」所持「洋房」「管理份數」佔本文「第三附錄」註明之所有「洋房」「管理份數」總額的百分率。
- (c) 「經理人」可隨時按其視為恰當，為着完善管理「該土地」及「發展項目」而採取下列行動：
- (i) 遵從(ii)次項規定，倘因「經理人」招致或將會招致超出估算款項總額的額外管理費，以致「經理人」如上收訖之攤付供款總額不敷應付，短缺差額將轉結至下個財政年度的年度預算案，並透過調整下年度管理費追索。「經理人」如獲得「業主委員會」批准，可不時向每名「業主」發出最少一(1)個月事前書面通知要求「業主」支付每月額外攤付款項，或在例外情況下，在諮詢「業主委員會」後按其視為恰當要求「業主」繳交特別供款(即一筆整付的特別供款)，以補付上述之額外管理費。
- (ii) 以上(i)次項訂明的管理費如需調整，必須依照本第 13 條(a)次項的規定。
- (d) 儘管有第 7(a)條之規定，每座「洋房」截至及包括「該公司」直接轉讓業權當日之所有開支，包括管理費，概由「該公司」繳付。
- (e) 「該公司」必須支付及攤付尚未售出「不可分割份數」的經常性開支，惟「該公司」毋須支付或攤付已分配予個別尚未落成建築物或發展期「不可分割份數」的開支，除非有關建築物或發展期受惠於「本契約」關乎「發展項目」管理和維修事務的條款則例外(例如「斜坡及護土結構」的管理及維修費用，或已落成部份管理人員提供保安服務的費用)。

管理費利息及追討欠款

14. (a) 如任何「業主」於「本契約」規定的付款到期日後三十(30)天內不繳清上述款項(如屬每月管理費，到期付款日為每月1日)，便需向「經理人」繳付以下額外款項，「經理人」有權向該「業主」收取下列算定損害賠償：
- (i) 從到期要求付款日起繳付欠款利息，直至欠款繳清為止，年息率為香港上海匯豐銀行不時宣佈的優惠貸款利率加百分之二(2%)；及
- (ii) 收賬費用，金額不超過未清繳欠款的百分之十(10%)，以彌補因「業主」違約欠款引致額外工作所招致之費用(在下文所載的法律訴訟費用之上)。
- 所有收訖的利息及收賬費用一律撥入「特別基金」。
- (b) 茲毋損「本契約」訂明「業主」應有的責任，現聲明「本契約」條款規定任何「洋房」現任「業主」應付之所有款項(包括本第 14 條(a)次項註明的算定損害賠償)，一律可由「經理人」向有關的「洋房」現任「業主」及/或住戶追討。「建築物管理條例」第 25 及 26 條或其任何法定修訂本、修改本或取代本的規定將適用。
- (c) 「本契約」條款規定「發展項目」任何「洋房」現任「業主」或居民應付之所有款項(包括本第 14 條(a)次項註明的算定損害賠償)，以及「經理人」追討或嘗試追討欠款所招致或引起之所有其他開支，一律可由「經理人」循民事訴訟追討。除前述之賠償外，違約「業主」或居民並需以律師和自家客戶基礎支付「經理人」私人委託律師處理該訴訟的法律費用。在任何此等法律訴訟中，「經理人」將終論性地被視為代表全體「業主」之代理(違約「業主」除外)。任何按照「本契約」規定遭提訴的「業主」或居民均不得亦無權提出缺乏授權之抗辯，亦不得反對「經理人」以原訴人身份興訟或追討上述欠款之權利。
- (d) 如任何「業主」或居民未能在到期日後三十(30)天內按照「本契約」規定悉數繳付任何應付款項，上述欠款連同前述之算定損害賠償(第 14 條(a)次項註明)以及因「經理人」追討或試圖追討欠款所招致之所有費用與開支，包括本第 14 條(c)次項所述的法律費用及如下所述登記押記權之費用，將押記於違約「業主」的「發展項目」「不可分割份數」。茲毋損「本契約」訂明之其他補償權，「經理人」並有權在土地註冊處以「房屋契約註冊備忘錄」登記對上述違約「業主」所擁有「洋房」「不可分割份數」之抵押。押記註冊後，將一直維持有效及可強制執行，即使法院已就有關欠款作出判決亦然，押記權將維持生效直至上述判決經已圓滿執行為止。

- (e) 任何按照上段規定註冊的押記，一律可由「經理人」以衡平法押記方式強制執行，以取得法院命令出售違約「業主」之「發展項目」「不可分割份數」，以及使用、佔用與享用相關「洋房」的專有權。本第14條(c)次項的規定將適用於所有此等訴訟。
- (f) 「經理人」亦有權興訟強制任何「洋房」的「業主」或居民遵守和履行「本契約」訂明之契諾、條件及條款與「屋苑規則」及/或「會所規則」，並向「業主」追討違反、不遵守或不履行上述契諾、條件及條款或「屋苑規則」及/或「會所規則」之損害賠償。本第14條(d)次項之規定將適用於所有此等法律訴訟，以及任何費用、損害賠償或其他法院裁定款項的追討行動。
- (g) 「經理人」可停止向不遵照本文規定繳付款項或不遵守「本契約」條款之「業主」提供管理服務。

按金及其他付款

15. (a) 遵從以下(b)次項之規定，每名「業主」(「該公司」除外)向「該公司」承讓其「洋房」之前，必須：
- (i) 向「經理人」支付相等於相關年度預算案訂明應繳之一(1)個月管理費的款項，作為其「洋房」的預付管理費；
- (ii) 向「經理人」支付相等於相關年度預算案訂明其「洋房」應繳之三(3)個月管理費的款項作為按金，以保證其繳付「本契約」訂明其應繳之所有款項。「業主」不得以按金抵扣「本契約」訂明應攤付的任何其他款項。按金可按照「本契約」第16(h)條規定轉戶。茲現協議如「經理人」對不繳付「本契約」規定款項的違約「業主」興訟，違約「業主」無權要求「經理人」以上述按金抵扣「本契約」訂明應繳之任何款項；
- (iii) 向「經理人」支付相等於相關年度預算案訂明其「洋房」應繳之兩(2)個月管理費的款項作為「特別基金」首期供款。本供款不得轉戶，亦不予退還。

- (b) 如任何「洋房」於「本契約」訂立日後三(3)個月內尚未售出，「該公司」需就每座尚未售出「洋房」向「經理人」支付本第 15 條(a)(ii)及(iii)次項所載的按金和款項。

「管理基金」及「特別基金」

16. (a) (i) 「經理人」將被視為以信託方式代表全體「業主」持管其代表彼等收訖的「管理基金」，而除非「業主委員會」另行批准，否則「經理人」收訖之款項必須全數存入於符合《銀行業條例》(香港法例第155章)第二條所訂釋義的持牌銀行而專為「發展項目」開設之特別指定有利息賬戶。「經理人」可保留合理款項應付日常開支，但金額必須由「業主委員會」不時核准。此外，「經理人」並需記存完善的賬目，列述「管理基金」所有相關收支，另每年編製年度賬目提交「業主」，並交由下文所載的「認可會計師」核正，以準確地摘要上年度的所有收支項目。
- (ii) 「經理人」應在其視為恰當的時間，代表全體「業主」設立及維持「特別基金」，以支付基本性質或並非預計每年招致之開支，其中包括但不限於更換、美化「公用地方與設施」內裝置、機器和設備及/或完善管理「公用地方與設施」所招致之開支。「特別基金」不予退還，亦不可轉戶，基金所有款項均屬於全體「業主」的財產，並存入於符合《銀行業條例》(香港法例第155章)第二條所訂釋義的持牌銀行開設而特別指定為「業主」信託賬戶之有利息賬戶。「經理人」編製年度賬目時，應特別列明「特別基金」詳情和估計需動用基金的時間與金額。「特別基金」的供款金額、時間及方式應由「業主」於周年大會中通過。除非發生「經理人」認為緊急的情況，否則事前如未獲「業主委員會」批准，概不可動用「特別基金」。「經理人」不可運用「特別基金」支付「發展項目」日常管理事務產生或相關的尚未清繳管理開支。
- (b) 「經理人」應編製從「本契約」訂立日開始管理「該土地」及「發展項目」的年度賬目。「經理人」有權聘任「認可會計師」和不時撤換「認可會計師」而另聘其他「認可會計師」取代其位，以由「業主」付費委託「認可會計師」審核「經理人」編製的「該土地」及「發展項目」管理賬目與記錄，同時核正根據前段規定編製的年度賬目。「業主」可在不時依據第 19 條規定召開的全體大會通過決議案，按照「業主」視為必要撤換「經理人」聘任的任何「認可會計師」，而另聘其他「認可會計師」取代其位。

- (c) 遵從「建築物管理條例」附表 7 第 1 條之規定，「經理人」應在「發展項目」顯眼地點張貼年度賬目摘要和來年估計預算案，為期最少連續七(7)天。此外，「經理人」並需每隔三(3)個月編製季度收支摘要，同時在「發展項目」顯眼地點展示，為期一段合理時間。
- (d) 「經理人」應記存一套完整賬目及其他關乎管理「該土地」及「發展項目」的財務記錄，並全部提交「認可會計師」，以便根據本第 16 條(b)次項規定審核和核正。
- (e) 「經理人」收訖或追討所得的所有款項、費用及開支，連同「經理人」就辦理「本契約」規定書面同意或批准所收取的所有費用，一律撥入「特別基金」。
- (f) 如任何「業主」事前給予合理通知，「經理人」應允許「業主」查閱年度賬目和季度收支摘要。如「業主」支付合理的影印費用，「經理人」需按其要求向其提供此等記錄或文件的副本。
- (g) 如「業主立案法團」尚未成立，「業主」有權在「業主」會議上通過，指定由彼等選聘的獨立核數師審核年度賬目。
- (h) 任何人士如不再為「發展項目」任何「不可分割份數」之「業主」，將即時不再享有「經理人」持管各基金之權益。所有此等款項一律由「經理人」持管及運用於「發展項目」之管理事務，不論「發展項目」「不可分割份數」的業權如何變動亦然，惟舊「業主」已支付而仍由「經理人」持管的保證按金可轉戶予「不可分割份數」之新「業主」。倘「本契約」的權利及責任如第 18 條所述撤銷，或「發展項目」交回「政府」，上述各基金之任何結餘應由「發展項目」各現任「業主」按照彼等「洋房」於撤銷權利和責任或交回「政府」之前的「不可分割份數」比例均分。

「經理人」報酬

17. (a) 各「業主」應在「本契約」訂立日開始支付「經理人」報酬，金額為每個財政年度為管理「發展項目」招致之必要及合理管理開支總額的百分之二十(20%)。「業主」應分期每月預付「經理人」報酬，每月付款額由「經理人」根據預算開支總額釐定，然後在每個財政年度終結最後年度管理開支核實後作出調整。「業主委員會」或「業主立案法團」(如已成立者)有權根據「本契約」召開「業主」會議通過決議案調整計算「經理人」報酬的百分率。
- (b) 於計算「經理人」報酬而言，「經理人」為管理「該土地」及「發展項目」或其任何部份所招致之必要及合理的開支總額並不包括(i)「經理人報酬」；及(ii)任何基本開支或「特別基金」撥支款項。惟「業主」於根據「本契約」召開「業主」會議通過之決議案有權決定在計算「經理人」報酬時依照本第17條(a)次項所訂的百分率或其視為恰當的較低比例計入任何基本開支或「特別基金」撥支款項。「基本開支」指並非每年招致之開支。
- (c) 本第17條規定付予「經理人」的款項乃「經理人」以「經理人」身份提供服務之淨報酬，並不包括任何管理職員、設施、會計服務或其他專業服務或指導服務的成本、開支與費用，此等費用及開支一律直接由「特別基金」撥支。

「業主委員會」

18. (a) 應設立「業主委員會」，委員總數不可少於三(3)人，由「業主」按下列文所載方式在「業主」會議中議決選舉。
- (b) 「經理人」必須在「本契約」生效後九(9)個月內盡快召開首次「業主」會議，以委任主席和成立「業主委員會」，又或委任管理委員會以根據「建築物管理條例」成立「業主立案法團」。
- (c) 任何「業主」(包括一名、兩名或多名共同業主)均符合選舉資格出任「業主委員會」委員。如屬公司「業主」，則其委任的代表有資格出任委員。公司「業主」委任代表必須向「業主委員會」發出書面通知，並且可隨時在「業主」會議舉行前向「業主委員會」發出書面通知撤銷委任。

- (d) (i) 「業主委員會」委員將任職至獲委任或獲選後下次「業主」周年大會為止。然而若有以下情況，委員的任期即告終止：-
- (aa) 委員向「業主委員會」發出書面通知辭職；
 - (bb) 委員不再符合委任資格；
 - (cc) 委員宣佈破產或無力償還債務，或因刑事罪行(除不涉及不誠實之簡易罪行)被判罪名成立；
 - (dd) 委員因生理或精神疾病以致喪失能力；
 - (ee) 「業主」在特此正式召開的特別大會中通過普通決議案革除委員。
- (ii) 如在任何周年大會進行的「業主委員會」委員選舉中，各退任委員或當中任何一席未能選出繼任人，或於任何年度「業主」並無舉行周年大會，「業主委員會」委員將繼續留任至下次周年大會。
- (e) 退任「業主委員會」委員可膺選連任。
- (f) 「業主委員會」可推舉任何符合資格的「業主」填補現屆「業主委員會」的空缺或擔任新增委員，但概不可超出第 18(a)條訂明的「業主委員會」委員總數。
- (g) 儘管「業主委員會」有任何空缺，只要委員總數不少於三(3)人，即可繼續執行職務。如委員人數減至三(3)人以下，餘下的委員仍可履職，但功能只限於委任其他業主或合資格人士為「業主委員會」委員。
- (h) 「業主」可召開會議通過決議案革除一名或多名「業主委員會」委員，同時亦可議決選舉新的「業主委員會」委員取代被革除的委員。
- (i) 於「經理人」擔任「發展項目」的「經理人」期間，「業主委員會」的功能只限於全面代表各「業主」與「經理人」交涉，及代表全體「業主」收發與「經理人」之間的通知書，其中包括前述終止「經理人」委任權責的通知書，以及執行「經理人」在「業主委員會」批准下分配予「業主委員會」的其他職責。遵從相關規定及除非「業主委員會」就此根據前述權力委任服務公司或代理，「業主委員會」有權負責並具有全權執行「該土地」及「發展項目」之管理事務，以及行使「本契約」訂明「經理人」擁有之所有權力。

- (j) 「業主委員會」具有全權制訂規則和附則監管「業主委員會」會議的舉行及程序，以及監管「業主委員會」的責任與義務，惟此等規則或附則不得抵觸或違反「本契約」之條款規定。
- (k) 「業主委員會」的履職人員包括：
- (i) 主席。
 - (ii) 秘書。
 - (iii) 「業主委員會」不時選舉的其他履職人員(如有者)。
- (l) 「業主委員會」的履職人員由「業主委員會」委員自行選舉。選舉應在選出「業主委員會」的該次周年大會或會後盡快進行，此外亦可在任何有需要的時間選舉。
- (m) 「業主委員會」委員可不時決定透過選舉或委任方式填補履職人員的臨時空缺。

「業主」會議

19. 「該土地」及「發展項目」「不可分割份數」現任「業主」不時或需召開會議，以討論及決定有關「該土地」及「發展項目」之事項。以下規定適用於「業主」會議：
- (a) 「業主」應在每個曆年(由按照本文第18(b)條規定舉行年度會議後開始)舉行一次名為周年大會的會議，以選舉或革除「業主委員會」委員。「經理人」有權召開及出席所有此等會議。
 - (b) 「業主委員會」、「經理人」或合共持有「不可分割份數」總額不少於百分之五(5%)的「業主」均可召開會議。
 - (c) 召開會議之人士或人等必須在會議日期前最少十四(14)天向每名「業主」發出會議通知書，說明會議的日期、時間及地點，以及擬提出討論之決議案(如有者)。
 - (d) 會議開始處理事務時必須達到法定人數。會議的法定人數為百分之十(10%)「業主」。於本(d)次項，「百分之十(10%)業主」指百分之十(10%)身為「業主」的人士，不論彼等佔「不可分割份數」總額的百分率多寡，亦不可闡釋為合共持有「不可分割份數」總額(「公用部份不可分割份數」除外)百分之十(10%)的「業主」。

- (e) 會議由「業主委員會」主席主持，如「業主委員會」主席未克出席則當時列席會議的「業主」可從彼等當中推選一人擔任會議主席。如會議非由「業主委員會」召開則由召開會議的人士主持。
- (f) 主席需達致記存出席會議人等的名單及會議議程。
- (g) 每名「業主」可就其所持有之每一份「該土地」及「發展項目」「不可分割份數」擁有一票投票權。聯合擁有一份「不可分割份數」的聯名「業主」可聯合行使投票權，並且可由彼等聯合委任的人士投票，如有爭議則只有首先在土地註冊處登名為有關「不可分割份數」的「業主」方有權投票。
- (h) 如正負票數相等，主席可投第二票或決定票。
- (i) 「業主」可親自或遣派代表投票。
- (j) 除非本文另有規定，否則任何關乎「該土地」及「發展項目」的決議案如在有效召開的會議由親自或遣派代表出席的「業主」按照「不可分割份數」(「公用部份不可分割份數」除外)比例以簡單多數票方式通過，將對「發展項目」所有「業主」具約束效力。但仍需遵從以下規定：
- (i) 已正式發出會議通知書，並說明就有關事項提出及/或討論及/或建議一個或若干關於所通過事項的決議案；
 - (ii) 任何聲稱在此等會議通過之決議案，如並未載明於會議通知書，一律無效；
 - (iii) 任何決議案如抵觸「本契約」之條款，概不生效；
 - (iv) 有關依照本文第20條規定重建或恢復「發展項目」原貌的決議案，必須經由親自或遣派代表出席投票而合共持有受損「發展項目」部份「不可分割份數」總額(「公用部份不可分割份數」除外)最少百分之七十五(75%)的「業主」以百分之七十五(75%)多數票通過，方始生效；
 - (v) 儘管本第19條(j)次項另有相反規定，關於辭退「發展項目」「經理人」的決議案，必須由合共持有「該土地」及「發展項目」「不可分割份數」總額(「公用部份不可分割份數」除外)最少半數(50%)的「業主」通過，方始生效。

- (k) 倘有意外漏發前述通知書予任何「業主」，概不會導致任何會議之議程或已通過之決議案失效。
- (l) 「公用部份不可分割份數」概不附帶任何投票權，亦毋須支付「本契約」所訂的費用，計算任何會議的法定人數時「公用部份不可分割份數」不會連計在內。為免存疑，純粹於本第19條而言，「業主」一詞之釋義不包括「公用地方」之「業主」。
- (m) 「業主」可於根據「本契約」召開的「業主」會議通過決議案決定如何修訂「工程與裝置」清單及維修手冊。於該情況下，「經理人」應聘任合格專業人士或顧問，於「業主」根據「本契約」召開會議所指定期限內修改「工程與裝置」清單及維修手冊。編製和修訂「工程與裝置」清單及維修手冊的所有連帶費用一律由「特別基金」撥支。

撤銷「本契約」項下的權利

20. (a) 如「發展項目」任何建築物或部份因火災、颱風、地震、地陷或其他原因受損以致絕大部份不適合居住，「經理人」應召集具專有權使用、佔用和享用「發展項目」有關部份內各「洋房」之「業主」舉行會議，在有合共持有「發展項目」受損建築物或受損部份「不可分割份數」總額(「公用部份不可分割份數」除外)最少百分之七十五(75%)「業主」親自或遣派代表列席的會議上，由「業主」以最少百分之七十五(75%)大多數議決，以保險賠償金不足、建築法律及/或規例已變更或任何其他事故為理由，決定恢復「發展項目」受損建築物或部份原貌乃實際不可行。於該情況下，「經理人」將收購「發展項目」有關部份的「洋房」之「不可分割份數」，而有關「業主」必須向「經理人」轉讓「不可分割份數」及所有連帶權利與從屬權作為信託，以便立刻以公開拍賣或其他方式出售，並且按照各前任「業主」之前持有的「不可分割份數」比例將出售所得的淨收益分配予彼等。所有索償自受損建築物或部份保險單的保險賠償金亦需同樣分配予各前任「業主」。此後，各前任「業主」於「本契約」或任何其他契約訂立的所有相關權利、特權、責任及契諾將告撤銷。然而，倘「業主」議決恢復受損建築物或部份原貌，則受損建築物或部份保險賠償金不敷支付恢復原貌費用的溢額，將由各「業主」按比例攤付。直至上述費用繳清為止，該溢額將為彼等所持「發展項目」權益之抵押，並可以民事債務形式追討，而有關之決議案將對所有受損部份「業主」約束。

- (b) 「經理人」可在買賣交易中指定買方有權享用的「公用設施」。
- (c) 儘管本文另有任何相反規定，倘「發展項目」因火災、颱風、地震、地陷或其他原因(並非「發展項目」任何「業主」的行為或違約行為所致，亦非任何「業主」需負責者)受損以致完全不適合居住而需要進行重建。於該情況下，除非「業主」在事後一百八十(180)天內通過決議案重建及還原「發展項目」，否則所有「業主」將互相解除「本契約」訂明的契諾，而除關乎分配管理基金盈餘(如有者)及處理事前協定責任或違約事件的條文外，「本契約」的條文將會廢止。

「業主」的索償權

21. (a) 本文概無任何條款妨礙任何「業主」就鑑於或因應其他「業主」或其應承擔法律責任之人士或其他人等所作行為、遺漏行為、疏忽或違約行為而進行之工程或其他事項，而向其他「業主」索取賠償或分擔費用。
- (b) 「本契約」賦予「經理人」的強制執行權，乃附加於並且不損害任何「業主」採取其視為恰當之行動的權利，「業主」有權強制執行「本契約」之契諾、條款與條件。

適用於「發展項目」及其特別部份的特別條款

22. (a) 「發展項目」

「發展項目」或其任何部份只可按照「政府租契」及「入伙紙」作原本設計、建造或擬定的用途。

- (b) 「洋房」

所有「洋房」只可用作私人住宅，特別不可用作公寓或任何形式的商業出租或租住床位或籠屋單位。

(c) 共用牆

每座有共用牆(以下統稱「共用牆」)毗連的「洋房」，其「業主」有權使用其「洋房」一側的共用牆內表面。「共用牆」兩側的「業主」均不得以任何方式使用該牆任何部份，以致干預另一名「業主」使用和享用「共用牆」，亦不可在「共用牆」上建設任何性質的結構，以致「共用牆」另一側漏水或受損或可能導致「共用牆」倒塌。「共用牆」應由兩側的「業主」聯合支付費用與開支維修、修理或重建，每名「業主」應承擔半數費用與開支。如「共用牆」或其任何部份因任何一側「業主」所作行為或疏忽的事故損壞或損毀，該「業主」應自資修理或重建「共用牆」，以致令另一側的「業主」滿意。

(d) 「會所」及園景美化地方

(i) 「經理人」有權控制、運作「會所」、園景美化地方(不論是否有蓋)、休憩場地和其他位於「該土地」及「發展項目」任何部份擬作公用的休憩用地及其他康樂設施，並可制訂相關的使用規則。「經理人」並可根據本條項下權利清理或扣押放置於上述地方的物件，以及拆卸該處的非法僭建物及/或擴建物，以及控制在該處提供的康樂設施和收取費用。

(ii) 「會所」只可供「洋房」居民和彼等的真正訪客作康樂用途。

(e) 樓梯、樓梯平台、大堂及通道

任何人士均不可阻塞或阻礙樓梯、樓梯平台、大堂及通道或其他「公用地方」或以此等範圍作私人用途。「經理人」有權使用通往變壓器房空隙的豎梯(屬於「公用設施」一部份)作出入用途。

(f) 垃圾房

垃圾房只可遵從「經理人」不時指定的規則與規例作指定用途。

(g) 管理處

管理處將專用作「經理人」控制的指定用途。

(h) 公共照明燈飾、變壓器房、泵房、泵、器具、設備及服務與其他「公用地方與設施」

茲遵從公用服務供應公司或法定承辦商的權利，以上所有裝置如適當者將由「經理人」專責控制，任何「業主」如事前未獲得「經理人」書面同意，一律無權進入、更改、修理、接駁或以其他方式干預或影響其運作。

(i) 水管、排水渠、排煙管、電線、電纜、天線等

「經理人」有權在事前給予合理通知(緊急情況除外)後進入任何天台，以便修理、維修、更換或拆除任何現有水管、排水渠、排煙管、電線、電纜或天線，又或安裝、裝設或加建任何上述結構供「發展項目」公用或共享。如工程造成任何損害，「經理人」應修妥，此外並需就其本身及其承辦商與工人的疏忽、蓄意或刑事行為承擔責任。

管制廣告、污染、燃料等

23. (a) 「業主」不可在其「洋房」或「發展項目」任何共有部份搭建、裝設、安裝或伸展任何室外招牌、牌板、告示、廣告、旗幟、橫額、桿、鐵籠、其他凸出物或結構物，亦不得在任何「洋房」的花園、天台、平台天台或露台曬晾、風乾或懸掛衣物、已洗衣物或其他物件。
- (b) 除在妥善處置廢物的過程中，「業主」不得從任何「洋房」拋擲或棄置，又或允許或容忍他人拋擲或棄置任何廢物、垃圾、廢屑或其他物品或物件。如「業主」本身或其租客、受許可人、傭僕或代理違反本條規定，「經理人」可向「業主」收取和追討「經理人」酌情指定的款項，以彌補清理及/或清除上述廢物、垃圾、廢屑或其他物品或物件之費用與開支。
- (c) 「業主」不可在行車道、斜路、走廊、樓梯或任何其他「公用地方」曬晾已洗衣物或懸掛、擺放或儲存任何垃圾桶、廢紙箱、傢俬、機器、貨物或雜物或其他物品。
- (d) 「業主」如非事前獲得環境保護署署長書面同意，不可在其「洋房」安裝或允許或容忍他人安裝機器、火爐、鍋爐或其他設備，又或使用或允許或容忍他人使用任何燃料或生產加工方法或處理程序，以致可能導致排出或洩出任何污染物或有毒、有害或腐蝕性氣體、煙霧、液體、固體或其他物質。
- (e) 除煤氣、液化石油氣、天然氣及煤油外，「業主」不可在其「洋房」使用任何其他燃料。

「屋苑規則」/「會所規則」

24. (a) 「經理人」可在「業主委員會」成立之前制訂「屋苑規則」/「會所規則」。「經理人」有權不時在徵取「業主委員會」或「業主立案法團」(如已成立者)批准後制訂、撤銷和修訂「屋苑規則」，以管制「發展項目」及「公用地方與設施」之使用、佔用、維修及控制事宜，並且可制訂、撤銷和修訂「會所規則」，以管制「會所」之使用、管理、運作及維修事宜。

- (b) 「屋苑規則」及「會所規則」乃「本契約」條款與規章之補充條文，概不可抵觸或違反「本契約」之條款與規章、「建築物管理條例」或「政府租契」。
- (c) 「經理人」可制訂「屋苑規則」保護「該土地」及「發展項目」的環境，以及參照環境保護署署長不時發出的物業管理指引實施減廢和廢物回收措施。
- (d) 不時生效的「屋苑規則」及「會所規則」副本應展示於各公共告示板，如任何「業主」提出要求並支付合理影印費用，「經理人」應向「業主」供應影印本。「屋苑規則」及「會所規則」對全體「業主」約束，並可按照「本契約」規定強制執行。

其他條款規定

25. 遵從本文第 7(a)條規定，任何人士如不再為任何「不可分割份數」之「業主」，便毋須就其「不可分割份數」及有關的「洋房」承擔「本契約」契諾、條款與規章訂明的債項、債務或責任，但需就其仍為「業主」時違反、不遵守或不履行「本契約」之契諾、條款與規章之事件承擔責任。
26. (a) 每名「業主」均需向「經理人」提供其授權接受法律程序文件人士的姓名及地址。並非親自佔用或使用其「洋房」的「業主」應向「經理人」提供位於「香港」司法管轄區的地址，以便送遞「本契約」訂明的通知書。否則「經理人」將以其「洋房」作為通知書收件地址。如「業主」已提供「香港」地址，「經理人」會將通知書寄送至該地址。
- (b) 遵從前文訂明在公共告示板張貼通知書之規定，「本契約」訂明送達的所有通知書或要求，如以預付郵費方式寄至收件者地址或置於其「洋房」，則不管收件方是否親自佔用其「洋房」，一律視作正式送達，此外如置於或交送至「業主」最後通知「經理人」的「香港」地址(如有者)，亦視作正式送達。如收件「業主」乃按揭人，則需另行向承按人送達通知書。如承按人乃公司，通知書應送至其註冊辦事處或最後登記之「香港」營業地址，如屬個人則送至其最後通知「經理人」的住所地址。所有發予「經理人」的通知書如交送或置於「發展項目」內的「經理人」辦事處，即視作正式送達。

27. 使用、佔用及享用任何「洋房」或其任何部份的專有權不可脫離有關的「不可分割份數」而獨立出售、轉讓、按揭、押記、出租或以其他方式處置，惟本條規定並不適用於不超過十(10)年的租約或租務協議。
28. 「本契約」的條款概毋損「建築物管理條例」及其修訂本或取代本的執行效力，如「本契約」之條款與「建築物管理條例」互相抵觸，概以後者為準。於「業主立案法團」存在期間，「業主立案法團」之全體大會將取代「本契約」所訂的「業主」大會，而「業主立案法團」之管理委員會將取代「本契約」所訂的「業主委員會」。
29. 儘管本文另有任何規定，現聲明「本契約」概無任何條款抵觸「建築物管理條例」及其附表之規定，而「本契約」概無任何條款違反「政府租契」規定。「本契約」將視作已採納「建築物管理條例」附表 7 及 8 之條款(以及不時生效之修訂本)。如「本契約」的條款與上述附表 7 及 8 的條款互相抵觸，概以後者為準。
30. 如任何「不可分割份數」已按揭、轉讓或以按揭或法定押記形式質押，則遵從按揭或法定押記之條款，「本契約」訂明有關「不可分割份數」「業主」擁有之投票權只可由按揭人或押記人行使，除非承按人或承押記人已擁有「不可分割份數」之佔管權，或正收取其租金與利潤，或已取得按揭人或押記人止贖權的絕對法令，並且已正式以書面通知「經理人」，則屬例外。承按人或承押記人佔管「不可分割份數」、收取相關租金及利潤或取得按揭人或押記人止贖權的絕對法令後，便需承擔全責支付「本契約」訂明有關「洋房」應繳或應攤付之所有管理開支、經理人報酬及其他款項，其中包括任何欠款。
31. 「該公司」必須在「本契約」生效日後一(1)個月內，自費安排編製「本契約」的中文直譯本，並將「本契約」及其中文譯本副本備存於管理處供「業主」查閱。如任何「業主」或其正式授權代表支付合理影印費用，「經理人」需向其提供此等副本的影印本。所有由此收取的影印費一律撥入「特別基金」。如因中文譯本與「本契約」英文版本之歧義引起任何爭議，概以英文版本為準。
32. (a) 「該公司」需在「本契約」訂立後將「公用部份」之「公用部份不可分割份數」免費或無償地轉讓予「經理人」，以便「經理人」遵從「政府租契」及「本契約」規定，以信託形式代表全體「業主」持管。
- (b) 「公用部份不可分割份數」轉讓予「經理人」後，便由「經理人」以信託形式代表全體現任「業主」持管。如「經理人」辭職、清盤、受制於接管令或遭革除而另行按照「本契約」規定委任新經理人，則離任「經理人」、清盤人或接管人必須免費及無償地將此等「公用部份不可分割份數」轉讓予新經理人，以便其以信託方式代表全體「業主」持管。然而本條規定概不縛束或解除「本契約」訂明之「經理人」權利、權力、權限及權益。再者，如已成立「業主立案法團」而「業主

立案法團」要求「經理人」免費或無償地轉讓「公用部份不可分割份數」及移交管理責任，「業主立案法團」將以信託方式代表「該土地」及「發展項目」「不可分割份數」的全體現任「業主」持管「公用部份不可分割份數」。

33. 「經理人」將不時指定在「發展項目」各處設立公共告示板。每個公共告示板均會張貼不時生效之「屋苑規則」及「會所規則」副本、「本契約」訂明發出的所有通知書及「經理人」不時決定展示或批准展示之其他通知書及公告。除「本契約」或法律規定以手遞或其他方式送達的通知書外，任何通知書如在公共告示板連續展示七(7)天，則內容將被視為正式公告所有「業主」、彼等之租客、受許可人、傭僕及代理。
34. 「工程與裝置」及「工程與裝置」維修手冊可按需要修訂(例如「發展項目」增設工程與裝置、更新維修策略以符合新規定等)。
35. (a) 「該公司」應自費編製載明以下資料的「工程與裝置」維修手冊(「工程與裝置維修手冊」)，以供「業主」及「經理人」參閱：
 - (i) 大廈及服務裝置的竣工記錄圖及必要技術資料(例如物料規格及設計標準)，以輔助所有設施與設備的維修工作；
 - (ii) 承辦商就所有設施與設備提供之所有保用及保證(連同提供保用的公司名稱及聯絡電話號碼)；
 - (iii) 建議維修策略及程序；
 - (iv) 需要定期例行維修的「工程與裝置」清單；
 - (v) 建議例行維修檢查的頻密次數；
 - (vi) 例行維修檢查的檢對清單及標準檢查記錄；及
 - (vii) 「工程與裝置」的建議維修周期。
- (b) 「業主」應自費檢查、維修「發展項目」及其「洋房」並執行所有必要工程，包括「工程與裝置」。

- (c) (i) 「業主」可於根據「本契約」召開的會議通過決議案，決定修改「工程與裝置」清單及維修手冊。於該情況下，「經理人」必須達致聘任合格專業人士或顧問，於「業主」根據「本契約」召開會議議決指定的期限內編製經修訂清單及經修訂「工程與裝置」維修手冊。
- (ii) 編製經修訂「工程與裝置」清單及維修手冊關連的所有費用，一律由「特別基金」撥支。
- (iii) 「經理人」應在修訂「工程與裝置」維修手冊備妥後一(1)個月內在管理處備存副本，以供「業主」免費查閱和支付合理費用影印副本。所有由此收訖的收費一律撥入「特別基金」。

於「本契約」生效一(1)個月內，管理處應備存一套完整的「工程與裝置」維修手冊供「業主」免費查閱。如任何「業主」支付合理影印費用，「經理人」應向該「業主」提供影印本。「經理人」收訖的所有收費一律撥入「特別基金」。

36. 「該公司」應在管理處備存「建築物管理條例」附表 7 及附表 8(中英文版本)，以供所有「業主」免費查閱及支付合理費用影印副本。所有收訖的影印費一律撥入「特別基金」。

「本契約」第4條所載的第一附錄

第I部份

利益附帶於「該土地」及「發展項目」每份「不可分割份數」的地役權、權利與特權，以及持有、使用、佔用和享用相關「洋房」之專有權與特權，惟「業主」持有及享有此等地役權、權利和特權必須遵從「本契約」之條款規定：

1. 每名「洋房」「業主」、其傭僕、代理及受許可人(與所有其他具有同等權利之人等共享)擁有全權和自由通越或再通越、行經「公用地方」及使用「公用地方與設施」，以作完善使用及享用其「洋房」之所有用途。惟「業主」行使本項使用權利時不得干預或允許或容忍他人干預任何「公用地方與設施」。
2. 有權享有「發展項目」其他部份上下四方支撐的庇護及保護。
3. 有權透過「公用地方與設施」享用接駁至其「洋房」的暢通及不間斷食水、污水排放、氣體、電力及各類其他服務。
4. 任何「洋房」的現任「業主」或居民如事前獲得「經理人」書面批准並遵從「經理人」附加的條款或條件，有權在事前發出合理通知書(緊急情況除外)後，於所有合理時間單獨或聯同傭僕、工人及其他人等進入其他「洋房」及「公用地方」，以便執行其「洋房」或該處服務的維修及修理工程(並非「本契約」訂明「經理人」負責的工程)，但工程進行時必須盡量減低滋擾，如有任何損毀應立即妥善修補。
5. 於土地註冊處註冊為「註冊摘要」UB4218603號之「許可及土地通行權協議」(「許可協議」)訂明之地役權、權利與特權。

第II部份

每份「不可分割份數」及持有、使用、佔用與享用相關「洋房」專有權需遵從的地役權、權利及特權：

1. 「經理人」擁有全權及特權在事前發出合理通知書(緊急情況除外)後，於所有合理時間單獨或聯同代理、測量師、工人及其他人等進入任何「洋房」，以在「公用地方」或其任何部份、該處任何「公用設施」、專為「發展項目」或其任何部份福利而使用或裝設作康樂設備而並非個別「業主」自用或專享的其他器具及設備進行重建、檢驗、修理、更新、維修、清潔、髹漆粉飾或裝修工程。「經理人」需盡量減低滋擾及不便，如工程導致任何損害則即時修葺，此外並需就「經理人」本身、管理職員、承辦商和工人的疏忽、蓄意或刑事行為承擔責任。

2. 類似本「第一附錄」第I部份第2至4條(頭尾兩條連計在內)所訂每座「洋房」內、上、下或跨越、貫通該處的地役權、權利與特權。
3. 「許可協議」訂明的地役權、權利、特權和責任。

前文所述之第二附錄

「本契約」第5條所載的契諾、條款及限制規定：

1. 「發展項目」任何「不可分割份數」每次轉讓，轉讓契約必須訂有明確條款，規定所有「業主」在業權變更後一(1)個月內通知「經理人」。
2. (a) 按照「本契約」規定的比例攤付前述所有關乎「發展項目」管理事務的應繳費用、收費與開支，其中包括但不限於「本契約」第12(c)條所載的費用、收費及開支。
(b) 不時額外攤付「特別基金」供款。每個財政年度的供款額和付款時間由「業主」於根據「本契約」召開的「業主」會議議決釐定。
3. 每名「業主」均需繳付及清償其「洋房」現時及日後應繳之稅項、差餉、「政府」地租(如「政府」已攤分評定)、評定稅項和各種性質的開支，並就有關責任向其他「業主」作出賠償及確保彼等免責。
4. 每名現任「業主」均需妥善保養及維修其「洋房」內部或外部和該處所有附屬物及電力與衛生器具及其他服務功用與狀態良好，從而避免對「發展項目」其他部份的「業主」或居民構成任何損失、損害、滋擾或煩擾。
5. 任何「業主」均不得對其擁有之「洋房」作出結構性更改，以致損害或影響或干預其他「業主」使用和享用獨立或共同佔用或使用之「發展項目」其他部份，此外亦不可切割、損壞、損毀、更改或干預「發展項目」任何部份的公用主牆、樑或地台，或「發展項目」的任何公用部份，或「發展項目」任何部份內的任何公用污水管、排水渠、水道、管道、水管、電纜、電線、固定裝置、設備、器具或服務。本項限制規定亦適用於「經理人」。本條規定概不禁止任何「業主」就此對其他「業主」採取法律行動。
6. 「業主」不可使用或允許或容忍他人使用其「洋房」作任何非法或不道德用途，「業主」亦不可作出或達致或允許或容忍他人在「洋房」或「發展項目」任何部份作出任何行為或事項，以致或可能對「發展項目」的其他現任「業主」和居民構成滋擾、騷擾或損害。
7. 任何人士只要身為「業主」，便需遵守「政府租契」之條款與規章，以及遵從「建築物管理條例」及其附表之規定。
8. 任何「業主」均不得作出或允許或容忍他人作出抵觸「政府租契」規定之行為或事項，又或導致「發展項目」或其任何部份的保險失效、可能失效或令保險保費增加。倘有以上違約事件，則違約「業主」除需承擔其他由此招致之責任外，並需向「經理人」支付因其違約而增加的保險保費溢額。如「發展項目」任何部份因火災受損或遭燒毀，而因上述違約行為無法討回全部或部份保險賠償金，違約「業主」必須向「發展項目」其他「業主」賠償彼等因此而蒙受之所有損失、損害及開支。

9. 如因「業主」擁有之「洋房」或「發展項目」任何其他部份的居民及/或訪客或經「業主」明示或暗示同意使用其「洋房」或「發展項目」其他部份的人士所作的行為或疏忽，又或因該處溢水而導致或引起任何人身或財產損失或損害，以致產生任何法律行動、訴訟、索償及要求，「業主」必須向「經理人」、所有其他「業主」及居民作出賠償和確保彼等免責。
10. 每名「業主」均需就經其明示或暗示同意佔用其具使用專有權之「洋房」的所有人士所作出之行為及漏作行為承擔責任，此外並需支付修理或修葺因上述人等之行為、疏忽或違約行為導致損失或損害所招致之所有費用、收費與開支。如有關損失或損害屬於「經理人」(以「經理人」身份)負責修葺或修理的項目，「經理人」將依據下文規定追討有關的費用、收費及開支。如屬於「發展項目」其他「業主」或居民蒙受之損失或損害而「經理人」毋須負責修理或修葺者，則蒙受損失或損害的人士或人等應自行追討修理或修葺費用、收費與開支，以及所有其他可依法追討之損害賠償。
11. 任何「業主」均不得行使或企圖行使任何法定或普通法權利，以將「該土地」或「發展項目」分割。
12. 「業主」必須遵守和履行「本契約」之契諾、條款與規章、「會所規則」及「屋苑規則」。
13. 「業主」需負責和承擔責任的服務與公用服務設施只限位於其「洋房」內及嵌裝於或經越各牆、天花和地台接至中位點之所有電纜及電線、水管(包括支承件及管道)與管線，至於主供應管線則只限於貫穿牆壁並沿公共地方範圍接至公用服務公司儀錶者。有關廢水(污水)系統，「業主」只需負責清理截至垂直公共污水管系統接口的水管內之固體及液體廢物，以及保持此等管道暢通。
14. 除合理要求作家居煮食和保暖用途外，「業主」不可儲存或允許他人在任何「洋房」儲存任何危害性、危險性、爆炸性或易燃物件或物品。
15. 「業主」不可切割、損壞、損毀、更改、圍封或干預任何「公用地方與設施」，不論「公用地方與設施」乃位於其「洋房」內或外亦然。如違反本條規定，「業主」需就所有由此引起的責任向「經理人」賠償。

16. (a) 除非獲得「業主委員會」或「業主立案法團」批准，否則任何「業主」(包括「該公司」)一律無權將任何「公用地方與設施」改為私人使用或享用，亦無權將其擁有的任何地方改為「公用地方與設施」。所有由此收取的付款，一律撥入「特別基金」。
- (b) 遵從本「第二附錄」第16(c)條之規定，除非經「業主」於根據「本契約」召開的會議通過決議案批准，否則任何「業主」(包括「該公司」)一律無權將其擁有的地方(即其以專有權使用、佔用或享用的地方)改為或劃為「公用地方」。除非改為或劃為「公用地方」時已特別訂明可重改或重劃，否則「業主」(包括「該公司」)及「經理人」均無權將「公用地方」重新改為或劃為其私人使用或享用。
- (c) 儘管有本「第二附錄」第16(b)條之規定，「業主」仍可將其擁有的地方改為或劃為供部份而非所有「業主」('受影響業主')公用及共享的「公用地方」。於該情況下，該「業主」需徵取「受影響業主」批准，惟不分享此等「公用地方」使用和享用權的其他「業主」一律毋須承擔或支付該處之維修或管理開支。除非有關地方最初改為或劃為「公用地方」時已特別訂明可重改或重劃，否則「受影響業主」不可將此等「公用地方」重新改為或劃為私人專用或專享。
17. 「業主」或居民不可指派「經理人」的任何僱員到「發展項目」範圍外辦理私人事務。
18. 除根據「本契約」進行維修工程外，「業主」不得髹漆粉飾或以其他方式翻新「洋房」外牆或其任何部份，如事前未獲得「經理人」書面同意，「業主」不可作出或允許他人作出任何行為，以致在任何方面更改「洋房」任何部份及/或「發展項目」的臨街面牆或外貌。
19. 任何「業主」或居民均不可使用或允許他人使用「發展項目」任何部份作殯儀館、棺材店、廟宇、舉行打齋或同類儀式之佛堂、旅館、旅舍、打鐵店或營運其他厭惡性行業或業務。
20. 任何「業主」或居民均不可作出或允許他人在非正常辦公時間於其「洋房」內製造任何滋擾性噪音，亦不可作出或允許他人作出任何事項，以致干擾其他佔用人的權利、舒適和方便享受。此外，每日晚上11時至清晨7時不得玩奏任何樂器或運作任何電台或音響播放、重播或錄音設備，以致騷擾或滋擾「發展項目」或其任何部份的其他居民。
21. 每日晚上11時至清晨7時「業主」不得在其「洋房」進行麻雀耍樂，以致騷擾「發展項目」其他「洋房」的「業主」或居民。
22. 除非「經理人」准許，否則任何「業主」均不可將任何牲口、雀鳥、活家禽、動物或任何類別的寵物攜進「發展項目」任何部份或在該處飼養。在「洋房」飼養的活家禽、雀鳥、動物或任何類別的寵物如遭「發展項目」

任何部份最少兩(2)名「業主」或居民作出合理投訴(投訴合理與否由「經理人」作終論決定，並對「業主」約束)，則不可繼續飼養。

23. 「業主」不可允許兒童在公眾大堂、通道、樓梯或行車道玩耍，如任何「公用地方與設施」因兒童玩耍而受損或破壞裝修，有關兒童所屬「洋房」之「業主」或居民必須負責有關的費用。
24. 任何「業主」均不可使用「發展項目」內任何廁所或其他供水器具作非原訂用途，亦不可拋擲任何地面污屑、垃圾、破布或其他物件進廁所或其他供水器具。如因任何人士濫用廁所或其他供水器具而引起損害，有關「洋房」的「業主」或居民必須就此承擔責任。
25. 無人看管的單車、嬰兒車或類似之車輛不可置於「公用地方與設施」或其任何部份。
26. 任何「業主」或居民均不可在「發展項目」任何部份儲存或存放任何武器、槍械或火藥(事前未獲警務處長及/或其他「政府」權力機關許可及「經理人」書面同意)、煙花爆竹或任何其他危險、易燃或爆炸性物品或物質，但少量作家居用途或經消防處處長或(視乎情況而定)其他現時適用「政府」權力機關批准數量的煤油、液化石油氣或其他燃料例外。
27. 「經理人」有權隨時合理地向相關「業主」發出最少十四(14)天事前書面通知，撤銷之前已根據本文規定簽發的同意或批准書。除非屬緊急情況，否則通知書期限屆滿後，有關的同意或批准書即被視作撤銷失效。
28. 「業主」或居民不得在任何「公用地方」放置或達致或允許或容忍他人在該處放置任何傢俬、箱、貨物、物件或垃圾，亦不可在該處造成任何阻塞。
29. 任何「洋房」內或外或附屬該處的單位或泊車地方除用於停泊依據《道路交通條例》註冊並屬於「發展項目」居民或其真正訪客與來賓的私家車輛外，不得用作其他用途，特別不准在「洋房」內或外或附屬該處的單位或泊車地方存放、陳列或展示汽車作招售或其他目的。
30. 每名「業主」時刻均需遵守和履行「屋苑規則」及「會所規則」。
31. 每名「業主」均需負責使用游泳池人士的人身安全。「洋房」「業主」及/或陪同的成人直接負責任何不懂游泳的兒童/人士，不論是否使用助浮物亦然，「經理人」及其傭僕、代理、承辦商和代理、承辦商之僱員概毋須負責。

32. (a) 「非密閉地方」必須時刻保持不密閉，「非密閉地方」的「業主」應保持該處的牆、矮牆、路緣石、所有金屬圍欄、扶手欄杆及玻璃矮牆功用與狀態良好，同時全面遵照「入伙紙」、「建築物條例」及其他「政府」條例、附例與規例使用「非密閉地方」。
- (b) 「非密閉地方」「業主」不可在「非密閉地方」或其任何部份搭建、安裝、擺放或達致或允許或容忍他人在該處搭建、安裝、擺放以任何物料製造的永久或臨時結構或間隔，亦不可更改構成「非密閉地方」一部份的任何牆壁表面。
- (c) 「非密閉地方」「業主」不可達致、允許或容忍或准許他人以任何性質的物料密封「非密閉地方」，此等「業主」有責任保持及維持「核准圖則」所示的「非密閉地方」原設計與佈局。
- (d) 如非「核准圖則」指定，任何露台(如有及附屬於「非密閉地方」一部份者)及對下的有蓋地方，以及任何工作平台(如有及附屬於「非密閉地方」一部份者)及對下之有蓋地方均不可密封至高於安全矮牆水平。
- (e) 「業主」如以專有權佔管或使用、佔用和享用任何露台(如有者)及工作平台(如有者)等特色，必須負責以財務支持和維修此等地方。
33. 「業主」必須按照土木工程處發出的「巖土指南第五冊 — 斜坡維修指南」(及不時生效的修訂本或取代本)及按照「巖土指南第五冊」擬備的「斜坡與護土結構維修手冊」，自費維修和進行所有關於「斜坡及護土結構」的工程。各「業主」現正式向「經理人」(於本條款，「經理人」之釋義包括「業主委員會」或「業主立案法團」)授予全權聘用合格人員檢驗、保養和維修此等「斜坡及護土結構」，以令其功用及狀態良好，並且進行所有必要工程，以符合「政府租契」、上述「維修手冊」和有關「政府」部門不時就維修斜坡、護土牆及相關結構物所發出的其他指引之規定。「該公司」應於「本契約」執行的一(1)個月內，在「發展項目」的「經理人」辦事處備存一套完整的「斜坡與護土結構維修手冊」，供所有「業主」於辦公時間免費查閱，以及支付合理費用影印副本。所有由此收取的費用一律撥入「特別基金」。所有「業主」應按照彼等「洋房」之「管理份數」佔「發展項目」「管理份數」總額的比例，向「經理人」攤付「經理人」因此等維修、修理及其他工程合法招致或將會招致之費用。如「經理人」已盡其最大努力但仍未能向「業主」收取必要工程的費用，則「經理人」毋須就依據「政府租契」執行此等斜坡維修工程承擔個人責任，有關責任將歸於所有「業主」。

前文所述之第三附錄

「不可分割份數」及「管理份數」之分配方式

<u>「洋房」</u>	<u>「不可分割份數」</u>	<u>「管理份數」</u>
A(連同1號及2號「車位」)	5	5
B(連同3號及4號「車位」)	5	5
C(連同5號及6號「車位」)	5	5
D(連同7號及8號「車位」)	5	5
E(連同9號及10號「車位」)	5	5
F(連同11號及12號「車位」)	5	5
「公用地方」	1	--
總額：	<u>31</u>	<u>30</u>

前文所述之第四附錄

「發展項目」需經常性定期維修的「工程與裝置」如下：

1. 斜坡結構；
2. 渠務系統；
3. 排水系統；
4. 消防裝置；
5. 電器系統；
6. 電梯裝置；
7. 暖氣通風空調裝置；
8. 水景系統；及
9. 游泳池。

為昭信守，立約各方現於前文所述之年月日蓋印鈐記，簽署作實。

本契約由「該公司」蓋印，並由董事會正式授權 [簽署]
之董事Mr. Yuen Ting Wah簽署
其簽署已獲核證：
[]
[]

(核證人簽署)

核證人：Ho Wai Wan Vivian
香港特別行政區
胡關李羅律師行律師

再由「第一買方」蓋印及由董事會正式授權 [簽署]
之 [] 在見證人面前
簽署
[]
[]

(見證人簽署)

見證人：Keith M.K. Wong
香港特別行政區
趙、司徒、鄭律師事務所見習律師

本人謹此核證Keith M.K. Wong的簽署屬實

[簽署]

趙國榮律師
香港特別行政區
趙、司徒、鄭律師事務所律師

並由「經理人」蓋印及由董事會正式授權之
董事Ms Ng Chuk Yin簽署
其簽署已獲核證：

][簽署]
]
]
]

(核證人簽署)

核證人：Ho Wai Wan Vivian
香港特別行政區
胡關李羅律師行律師



註冊摘要編號 M/N: 11091200710141 A4C



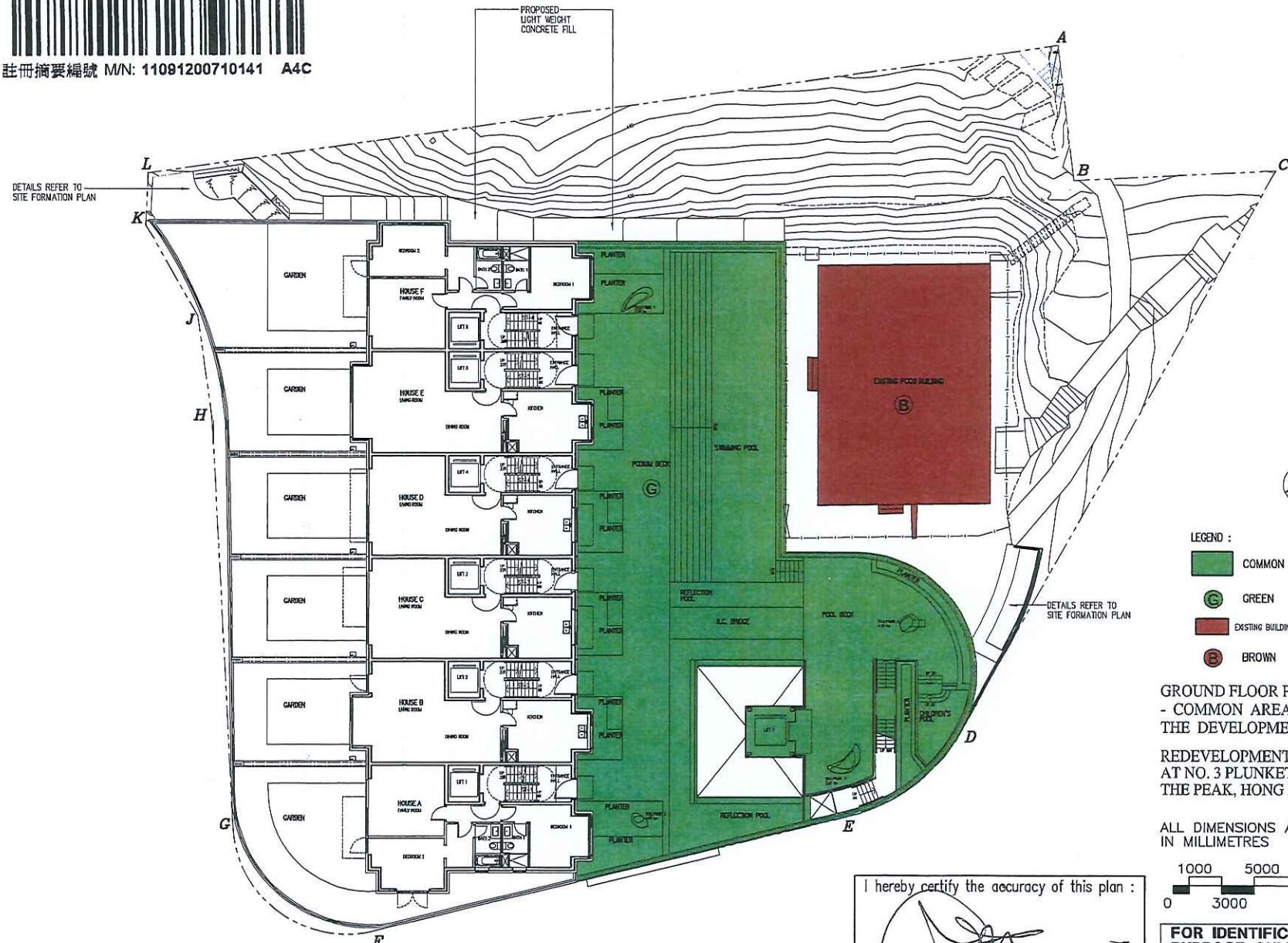
KENNETH LUI CHI KIN
Authorized Person



P&T Architects
and Engineers Ltd.

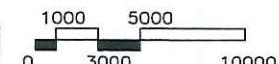


註冊摘要編號 M/N: 11091200710141 A4C



I hereby certify the accuracy of this plan :

KENNETH LUI CHI KIN
Authorized Person



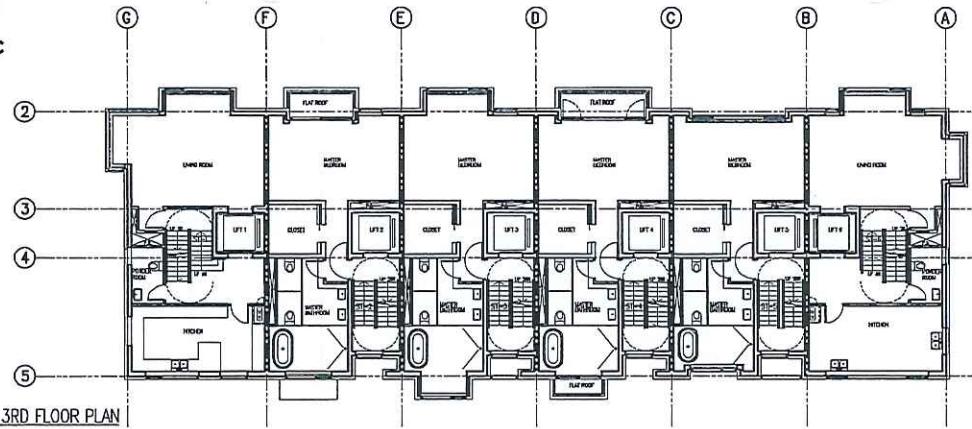
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY



P&T Architects
and Engineers Ltd.

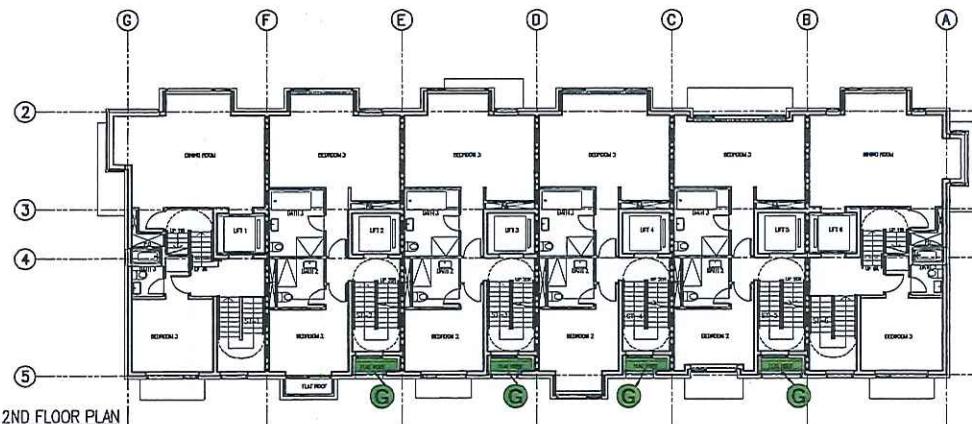


註冊摘要編號 M/N: 11091200710141 A4C

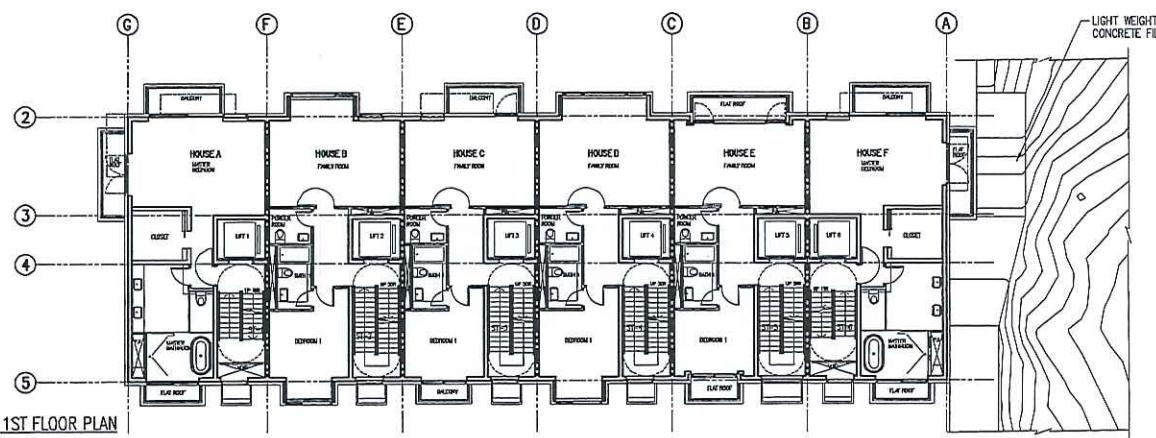


I hereby certify the accuracy of this plan :

KENNETH LUI CHI KIN
Authorized Person



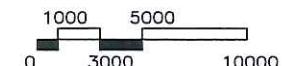
LEGEND :
█ COMMON AREA
● GREEN



1ST FLOOR PLAN, 2ND FLOOR PLAN
AND 3RD FLOOR PLAN
- COMMON AREA OF
THE DEVELOPMENT

REDEVELOPMENT AT R.B.L. 647
AT NO. 3 PLUNKETT'S ROAD,
THE PEAK, HONG KONG.

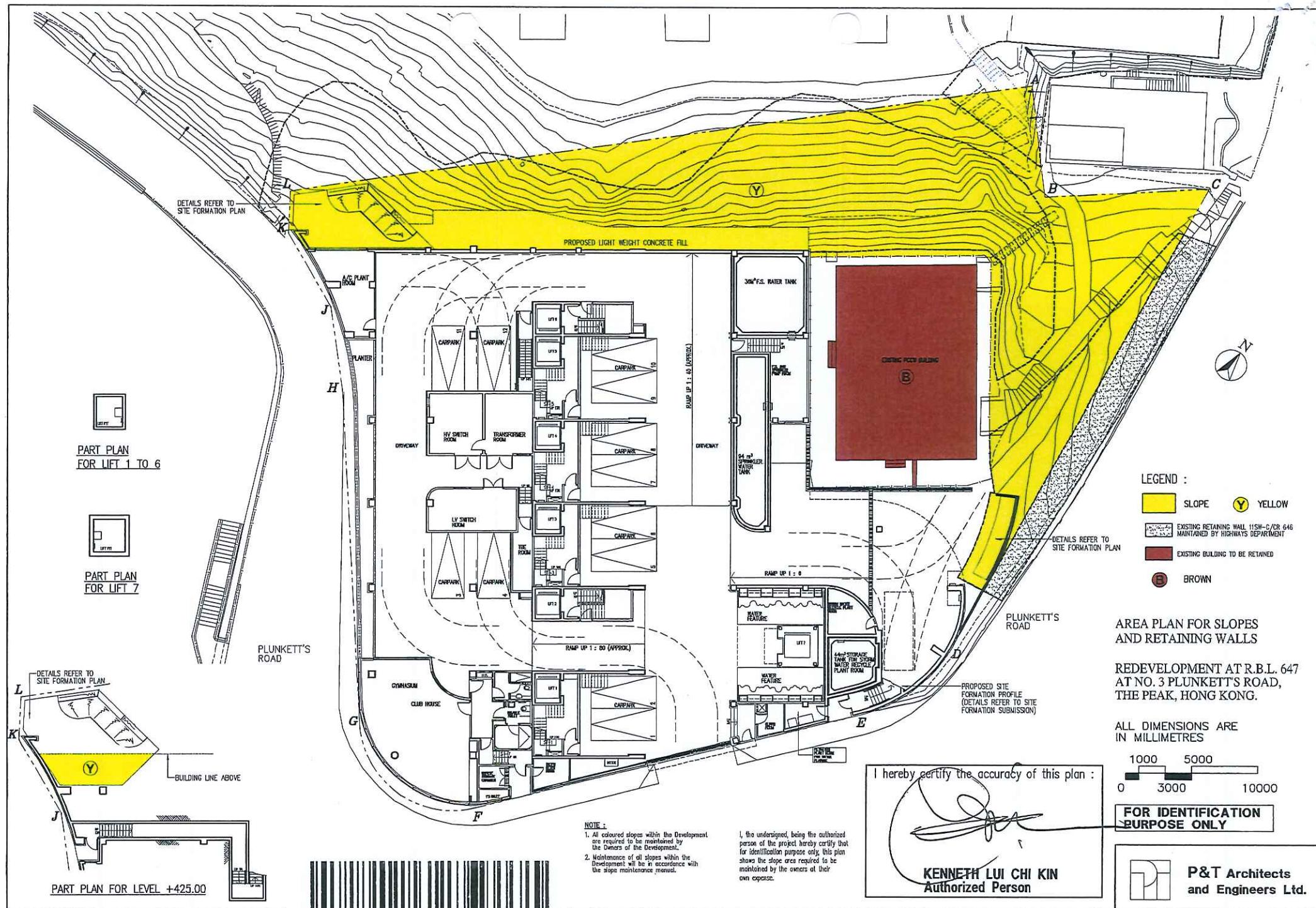
ALL DIMENSIONS ARE
IN MILLIMETRES



**FOR IDENTIFICATION
PURPOSE ONLY**



**P&T Architects
and Engineers Ltd.**



註冊摘要編號 M/N: 11091200710141 A4C