

中文譯本
一切以英文版本為準

日期：20 年 月 日

利運發展有限公司
億展投資有限公司
億運香港投資有限公司
滙俊有限公司
太子有限公司
Full Trend International Property Limited
利漢投資有限公司

與

[]

與

康業服務有限公司

與

東亞銀行有限公司

九龍內地段第2080號C段；
九龍內地段第2080號D段；
九龍內地段第2080號餘段；
九龍內地段第2080號B段第1分段及
九龍內地段第2080號B段餘段

香港九龍亞皆老街110號
加多利峯

之

公契及管理協議

孖士打律師行

備考編號：WGKT/12401898

目錄

	<u>頁次</u>
立約各方、敘文及釋義	2
<u>第I節</u>	
「業主」之權利及責任	9
<u>第II節</u>	
「第一業主」之附加權利	15
<u>第III節</u>	
「經理人」及管理費	21
<u>第IV節</u>	
豁免及賠償	53
<u>第V節</u>	
「業主委員會」	54
<u>第VI節</u>	
「業主」會議	58
<u>第VII節</u>	
撤銷權利	59
<u>第VIII節</u>	
其他條款規定	61
<u>第一附錄</u>	
「不可分割份數」之分配	69
<u>第二附錄</u>	77
<u>第三附錄</u>	79
<u>第四附錄</u>	86

本契約於20 年 月 日訂立。

立約各方：

- (1) 第一方為註冊辦事處位於香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心43樓4302室的**利運發展有限公司**；註冊辦事處位於香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心43樓4302室的**億展投資有限公司**；註冊辦事處位於香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心43樓4302室的**億運香港投資有限公司**；註冊辦事處位於香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心43樓4302室的**滙俊有限公司**；註冊辦事處位於香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心43樓4302室的**太子有限公司**；註冊辦事處位於P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands的**Full Trend International Property Limited**；及註冊辦事處位於香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心43樓4302室的**利漢投資有限公司**(以下統稱「**第一業主**」；如上下文意允許，「**第一業主**」一詞之釋義包括其各自之繼承人及受讓人)；
- (2) 第二方為註冊辦事處位於[]的[](以下簡稱「**第一受讓人**」)；如上下文意允許，「**第一受讓人**」一詞之釋義包括其遺產執行人、遺產管理人及受讓人)；
- (3) 第三方為註冊辦事處位於香港灣仔港灣道30號新鴻基中心26樓及45樓之**康業服務有限公司**(以下簡稱「**公契經理人**」；如上下文意允許，「**公契經理人**」一詞之釋義包括根據本文規定委任的繼任人)；及
- (4) 第四方為註冊辦事處位於香港德輔道中10號的**東亞銀行有限公司**(以下簡稱「**貸款人**」)；如上下文意允許，「**貸款人**」一詞之釋義包括其繼承人及受讓人)。

茲因：

- (1) 於「本契約」內，除上下文另有訂明或規定外，以下詞語將具以下釋義：

「認可人士」	指雲麥郭楊建築師工程師之麥致祥先生。「認可人士」一詞包括「第一業主」現時委任取代麥致祥先生的任何其他認可人士或人等；
「建築圖則」	指由「認可人士」繪製並經建築事務監督核准的「發展項目」或其任何部份建築總圖則及規格，並且包括任何核准修訂本；
「停車場公用地方與設施」	指除各劃定「停車位」外的「停車場」所有部份及設施，擬供所有「停車位」整體公用與共享而非個別「停車位」專用與專享，並且遵從「本契約」之條款規定由每名「停車位」「業主」、「佔用人」及使用者與所有其他停車位「業主」、「佔用人」及使用者共用。「停車場公用地方與設施」包括但不限於停車場入口、行車道、斜路、出入控制閘、客貨上落區、輕型貨車車位和「停車位」所有水管、排水渠、電線、電纜及照明裝置、「停車場」滅火裝置與設備，以及任何其他安裝供「停車位」使用與享用的設施，並且包括「停車場」內由「第一業主」劃為「停車場公用地方與設施」的「發展項目」內其他地方、器具、裝置、系統及設施，但並不包括「發展項目公用地方與設施」、「商業公用地方與設施」、「住宅公用地方與設施」和「發展項目」內個別業主以專有權與特權持有、使用、佔用及享用的地方，以及「發展項目」內只供個別「業主」專用的設施。然而，只要情況適當，倘：(a)「發展項目」任何部份符合《建築物管理條例》(香港法例第344章)第2條中「公用部份」第(a)段的釋義及/或(b)「發展項目」任何部份乃《建築物管理條例》(香港法例第344章)附表一訂明而符合《建築物管理條例》(香港法例第344章)第2條中「公用部份」第(b)段的釋義，此等地方將受制於前述之規定，並視作屬於「停車場公用地方與設施」一部份。「停車場公用地方與設施」(只要可在圖則辨識)於「本契約」所夾附經「認可人士」核正的圖則以粉紅色顯示；
「停車場」	指「發展項目」地下、一樓、二樓及三樓的停車位、車位、斜路、行車道或地方，現已或將會劃定或預留供私家車、車輛和電單車運轉及停泊；
「停車位」	指「停車場」內的車位或停車位，擬供私家車、車輛和電單車停泊；

「會所」	指及包括供「住宅單位」、「業主」或「佔用人」和彼等真正訪客使用的「發展項目」五樓的康樂地方與設施，以及支援或促進更完善使用此等康樂地方與設施的其他地方與設施，其中包括但不限於宴會廳、遊戲室、電梯大堂、廁所、傷殘人士廁所、露天走廊、花槽、平台、有蓋園景美化地方、園景美化地方，以及「第一業主」現時或不時指定的其他地方與設施；
「會所規則」	指「經理人」不時(經「業主委員會」(如有者)批准後)制訂的規則及規例，特別管制「會所」及其使用與享用事宜；
「商業樓宇」	指「發展項目」地庫二層、地庫一層及地下的範圍，按照「建築圖則」作商舖、商業、零售或其他非工業用途；
「商業公用地方與設施」	指除劃定「商業單位」之外的「商業樓宇」所有部份與設施，擬供所有「商業單位」整體公用與共享而非個別「商業單位」專用與專享，並且遵從「本契約」之條款規定由每名「商業單位」、「業主」、「佔用人」及使用者與其他商業單位「業主」、「佔用人」及使用者共用。「商業公用地方與設施」包括但不限於電梯、電梯大堂、走廊、樓梯、斜路、廁所、傷殘人士廁所、排煙口、五樓鮮風櫃房，並且包括「商業樓宇」內由「第一業主」劃為「商業公用地方與設施」的「發展項目」內其他地方、器具、裝置、系統及設施，但並不包括「發展項目公用地方與設施」、「住宅公用地方與設施」和「發展項目」內個別「業主」以專有權與特權持有、使用、佔用及享用的地方，以及「發展項目」內只供個別「業主」專用的設施。然而，只要情況適當，倘：(a)「發展項目」任何部份符合《建築物管理條例》(香港法例第 344 章)第 2 條中「公用部份」第(a)段的釋義及/或(b)「發展項目」任何部份乃《建築物管理條例》(香港法例第 344 章)附表一訂明而符合《建築物管理條例》(香港法例第 344 章)第 2 條中「公用部份」第(b)段的釋義，此等地方將受制於前述之規定，並視作屬於「商業公用地方與設施」一部份。「商業公用地方與設施」(只要可在圖則辨識)於「本契約」所夾附經「認可人士」核正的圖則以綠色、綠色間紅斜線、綠色間黑斜線、綠色間紅十字線、綠色間黑十字線、綠色間斜線顯示；

「商業單位」	指「商業樓宇」內現已或將會分配「不可分割份數」的單位；
「公用地方與設施」	統指「發展項目公用地方與設施」、「商業公用地方與設施」、「住宅公用地方與設施」、「停車場公用地方與設施」和任何「副公契」指定為公用地方與設施的所有「發展項目」部份及設施；
「發展項目」	指根據「政府租契」及「建築圖則」建於「該地段」(香港九龍亞皆老街110號)而命名為「加多利峯」的整宗發展項目；
「發展項目公用地方與設施」	指擬供「發展項目」整體公用與共享而非個別「單位」專用與專享的所有「發展項目」部份和設施，遵從「本契約」之條款及所有現存權利及通行權，由每名「業主」及「佔用人」與其他「業主」及「佔用人」共用。上述「發展項目」部份及設施包括但不限於地基、柱、樑、圍欄、外牆(連同任何「商業單位」一併轉讓的部份除外)、幕牆、玻璃篷、矮牆及「發展項目」其他結構支承件及項件、建築特色、簷篷、後巷、電梯、電梯槽、電梯大堂、樓梯、電梯機房、緊急發電機房、大堂、垃圾儲存及物料回收室、風機房、消防控制中心、變壓器房、低壓電掣房、儀錶房、泵房、消防泵房、消防花灑系統泵房、C.D.房、水箱、沖廁水沉澱池、食水沉澱池、消防水箱、排水泵及沉澱廂、消防入水掣、消防花灑入水掣、水簾入水掣、檢測水錶櫃、水錶櫃、電纜槽、水管槽、電線槽、電話線槽、消防水簾控制閥、水簾水箱、消防水箱、鮮風櫃房、喉轆、消防花灑水箱、「業主委員會」(如有者)或「業主立案法團」(如已成立者)辦事處、氣閥櫃、電訊廣播設備室，以及排水渠、渠道、總水管、污水管、沖廁水箱及渠務接駁裝置、清潔及灌溉泵房、接收電視及電台廣播的公共電視及電台天線系統、電訊及廣播分導網絡、有線電視系統(如有者)、電線、電纜，以及現時或此後任何時間位於「該地段」內、上、下或經越該處為「發展項目」供應食水或鹹水、污水排放、氣體、電話、電力及其他服務的其他設施(不論裝有管道與否)，以及樹木、灌木及其他植物及植被、燈柱及其他照明設施、防火及滅火設備與器具、保安系統及器具、通風系統，以及現時在「發展項目」裝有或提供作一般福利及公用之任何其他機械系統、裝置或設施，但並不包括「商業公用地方與設施」、「住宅公用地方與設施」、「停車場公用地方與設施」和「發展項目」內個別「業主」擁有專有權與特權持有、使用、佔用及享用的地方，以及「發展項目」內專為個別「業主」而設的設施。然而，只要情況適當，倘：(a)「發展項目」任何部份符合《建築物管理條例》(香港法例第344章)第2條中「公用部份」第(a)段的釋義及/或(b)「發展項目」任何部份乃《建築物管理條例》(香港法例第344章)附表一訂明(屬於「商業單位」一部份的「發展項目」外牆除外)而符合《建築物管理條例》(香港法例第344章)第2條中「公用部份」第(b)段的釋義，此等地方將受制於前述之規定，並視作屬於「發展項目公用地方與設施」一部份。「發展項公用地方與設施」(只要可在圖則辨識)已於「本契約」所夾附經「認可人士」

核正的圖則以橙色顯示；

「公契經理人」	指「本契約」訂明負責管理「發展項目」的人士；
「政府」	指「香港」「政府」；
「政府租契」	指現視作已根據《政府租契條例》(香港法例第 40 章)批授的「該地段」五份新「政府租契」，分別於 1929 年 10 月 29 日由英皇佐治五世與 Francisco Paulo de Vasconcellos Soares 所訂的舊「九龍內地段第 2080 號政府租契」原批租 75 年期屆滿後即時續批 75 年、75 年、75 年、75 年及 75 年，全部由 1997 年 6 月 25 日起生效，並且包括嗣後訂立的任何延續本、修訂本、修改本或續訂本；
「香港」	指中華人民共和國香港特別行政區；
「屋苑規則」	指不時根據本文制訂的「本契約」之補充規則，用以管制「發展項目」或其任何部份，其中包括但不限於「會所規則」；
「該地段」	指分別在土地註冊處登記為九龍內地段第2080號C段、九龍內地段第2080號D段、九龍內地段第2080號餘段、九龍內地段第2080號B段第1分段及九龍內地段第2080號B段餘段的所有一方或一塊土地；
「管理開支」	指根據「本契約」管理和維修「該地段」、「發展項目」及該處「公用地方與設施」所招致之必要及合理費用、收費與開支；

「管理份數」	指本文第一附錄或任何「副公契」列明分配予各「單位」的管理份數，據此計算「業主」各自應攤付的「發展項目」管理開支；
「經理人」	指「公契經理人」或現時根據「本契約」條款委任為「該地段」及「發展項目」經理人的任何其他人士，以及如無特別委任則指擔任「經理人」的「業主委員會」；
「工程及裝置維修手冊」	指第VIII節第79條所載的「工程及裝置」維修手冊。「工程及裝置維修手冊」可不時按照「本契約」條款修改或修訂；
「按揭契約」	指「第一業主」作為借款人與「貸款人」於2010年12月7日訂立的「按揭契約」，已於土地註冊處註冊為「註冊摘要」第11010402840539號；
「非密閉地方」	指： <ul style="list-style-type: none"> (a) 「住宅單位」的露台及對下的有蓋地方，已於本文所夾附經「認可人士」核正的圖則以橙色間黑斜線顯示並註明為 BAL；及 (b) 「住宅單位」的工作平台及對下的有蓋地方，已於本文所夾附經「認可人士」核正的圖則以紅色間黑斜線顯示並註明為 UTL；
「佔用許可證」	指建築事務監督就「發展項目」或其任何部份簽發的臨時或永久佔用許可證；
「佔用人」	指經擁有相關「單位」的「業主」明示或暗示同意佔用或使用「單位」的任何人士，茲毋損前文之一般規定包括任何租客、「業主」或租客的任何家屬和任何「業主」或租客的傭僕、代理、訪客及受許可人；
「業主」	指及包括土地註冊處記錄顯示為任何「不可分割份數」現任業主的人士，以及任何「不可分割份數」之聯權共有人或分權共有人，以及其遺產執行人、繼承人及受讓人。如任何「不可分割份數」已轉讓或以按揭方式押記，「業主」的釋義將同時包括按揭人或押記人和已佔管「不可分割份數」或取消贖回權的承按人或承押記人，惟遵從按揭或押記契約之規定，除非承按人或承押記人已擁有佔管權或撤銷贖回權，否則「本契約」訂明之該份「不可分割份數」「業主」表決權只可由按揭人或押記人行使；

「業主委員會」	指按照「本契約」規定成立的「發展項目」「業主」委員會。如已成立或組成「業主立案法團」則指「業主立案法團」的管理委員會；
「業主立案法團」	指遵從《建築物管理條例》(香港法例第344章)註冊成立的「該地段」及「發展項目」「業主」法團；
「康樂地方與設施」	指及包括「會所」和「第一業主」現時或不時建造而指定作「第一業主」所指定用途供「住宅單位」「業主」或「佔用人」及彼等真正訪客使用的康樂地方與設施及其他園景美化地方、花園、花槽及其他康樂地方與設施；
「住宅樓宇」	指現已或將會按照「建築圖則」建造作住宅用途的「發展項目」部份；
「住宅公用地方與設施」	指擬供「住宅樓宇」整體公用與共享而非個別「住宅單位」專用與專享的「住宅樓宇」部份及設施，遵從「本契約」之條款規定由每名「住宅單位」「業主」及「佔用人」與所有其他「住宅單位」「業主」及「佔用人」共用。「住宅公用地方與設施」包括但不限於大廈轉換層、園景美化地方、上層天台、「康樂地方與設施」，以及「住宅樓宇」內的通道、電梯、公共走廊及電梯大堂、入口、樓梯、梯屋、垃圾房、樓梯平台、堂廊、入口大堂、管理員櫃檯、結構牆、屋頂特色、「會所」、水箱、天線裝置、水電錶、照明裝置、排水渠、渠道、污水管、鹹水及食水進水管與總水管、電線、電纜、空調及通風系統，以及為「住宅樓宇」供應食水或鹹水、污水排放、氣體、電力及其他服務的其他設施(不論裝有管道與否)，以及泵、水箱、衛生配件、電力裝置、配件、設備及器具、防火及滅火設備與器具、保安系統與器具、通風系統，以及現時在「發展項目」裝有或提供予「住宅樓宇」「業主」和居民或租客及彼等真正訪客或來賓作一般福利及公用之任何其他地方和任何其他系統、裝置或設施，以及「第一業主」依照「本契約」規定指定供「住宅樓宇」公用與共享的「該地段」內其他地方及「發展項目」內其他系統、裝置與設施，但並不包括「發展項目公用地方與設施」、「商業公用地方與設施」、「停車場公用地方與設施」及「發展項目」內個別「業主」擁有專有權與特權持有、使用、佔用及享用的地方，以及「發展項目」內專為個別「業主」而設的設施。然而，只要情況適當，倘：(a)「發展項目」任何部份符合《建築物管理條例》(香港法例第344章)第2條中「公用部份」第(a)段的釋義及/或(b)「發展項目」任何部份乃《建築物管理條例》(香港法例第344章)附表一訂明而符合《建築物管理條例》(香港法例第344章)第2條中「公用部份」第(b)段的釋義，此等地方將受制於前述之規定，並視作屬於「住宅公用地方與設施」一部份。「住宅公用地方與設施」(只要可在圖則辨識)已於「本契約」所夾附經「認可人士」核正的圖則以黃色顯示；

「住宅單位」	指「住宅樓宇」內現已或將會分配「不可分割份數」的單位；
「特別基金」	指「經理人」根據本文第24條設立的「特別基金」；
「副公契」	指「第一業主」將與「發展項目」另一或若干聯名業主簽訂的「副公共契約」，訂明「發展項目」個別組成部份的權利與責任；
「不可分割份數」	指「該地段」及「發展項目」的平均不可分割份數，按照「本契約」或任何「副公契」規定分配；
「單位」	指現已或將會按照「本契約」或任何「副公契」或任何其他「契約」分配指定數額「不可分割份數」之「住宅單位」、「商業單位」、「停車位」或「發展項目」任何部份，擬供其「業主」以獨立及專有形式擁有與佔用；
「工程及裝置」	指「發展項目」的大型工程及裝置(不論屬於「公用地方與設施」與否亦然)，需要經常定期維修，其中包括但不限於 第四附錄 所列的工程與裝置。

- (2) 「第一業主」在轉讓業權予「第一受讓人」之前，乃「該地段」的註冊業主並已佔管「該地段」，但仍需遵從及附帶「政府租契」的利益。
- (3) 「第一業主」現已或正在按照「政府租契」及「建築圖則」發展「該地段」。「發展項目」(其中)包括「住宅樓宇」、「商業樓宇」、「停車場」及「公用地方與設施」。
- (4) 為方便出售，「該地段」及「發展項目」已在概念上劃分為7,167份平均「不可分割份數」，並按照本文**第一附錄**所載方式分配。
- (5) 根據敘文所述於「本契約」訂立同日較早時簽訂的一份「轉讓契約」訂明之部份責任解除契約，「貸款人」已解除該樓宇(釋義以下文所訂為準)的「按揭契約」責任，並釋放予「第一業主」。
- (6) 根據「第一業主」與「第一受讓人」於本文同日訂立的「轉讓契約」，「第一業主」以該文訂明之代價向「第一受讓人」轉讓所有 7,176 份之[]份「該地段」及「發展項目」平均不可分割份數，並連同持有、使用、佔用與享用[](以下簡稱「**該樓宇**」)的專有權，惟需遵從及附帶「政府租契」之利益。
- (7) 立約各方協議訂立「本契約」，以便為「該地段」及「發展項目」和該處之「公用地方與設施」提供管理、維修、修理、翻新、保險及服務，並且釋定及管制各「業主」的相關權利、權益及責任，同時攤分各「業主」應繳付的管理、維修、修理、翻新、保險及服務開支。
- (8) 於「本契約」(如上下文允許或規定)，但凡指單數之詞語，其釋義包括眾數，反之亦然；但凡指男性之詞語，其釋義包括女性及中性，反之亦然；但凡指人之詞語，其釋義包括公司，反之亦然。

茲立約各方現協議如下：--

第1節

「業主」之權利及責任

1. 遵從及附帶「政府租契」和「經理人」之現存利益，「第一業主」此後時刻均可不受制於「第一受讓人」而專享「該地段」及「發展項目」整體持有、使用、佔用與享用專有權和特權，以及其從屬權、所有租金及利潤，但「公用地方與設施」和前述轉讓予「第一受讓人」的該樓宇除外，此外並需遵從前述「轉讓契約」賦予「第一受讓人」的權利與特權，以及「本契約」之規定。

2. 遵從及附帶「政府租契」及「本契約」訂明之利益，「第一受讓人」此後時刻均可不受制於「第一業主」而享有其根據前述「轉讓契約」承讓之該樓宇的持有、使用、佔用及享用全權、專有權與特權，以及其從屬權、所有租金及利潤。
3. 每份「不可分割份數」和持有、使用、佔用與享用有關「發展項目」部份的全權、專有權與特權，以及由此所獲取的租金及利潤將歸於不時擁有此等權益的人士或人等，並需遵從及附帶本文**第二附錄**訂明的權利及特權利益，以及「本契約」訂明的契諾與條款規定。
4. 每份「不可分割份數」的現任「業主」此後時刻均受「本契約」及本文**第三附錄**訂明的契諾、條款與限制規定約束及遵從和履行此等規定，此外並需遵守對其具約束效力而不時生效的「屋苑規則」。
5. 每名「業主」均擁有全權與自由權出售、轉讓、按揭、出租、許可或以其他方式出讓或處置其「不可分割份數」和持有、使用、佔用及享用相關「發展項目」部份的專有權與特權，而毋須諮詢其他「業主」或擁有其他「不可分割份數」權益的其他人等，亦毋須接受其他「業主」或人等為交易方。但此等交易必須明確遵從及附帶「政府租契」及「本契約」之利益。
6.
 - (a) 「該地段」或「發展項目」任何部份的使用、佔用與享用專有權不可脫離有關的「不可分割份數」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任何「該地段」或「發展項目」部份年期(包括續訂年期)不超過十(10)年的租約或租務協議。
 - (b) 附屬於個別「單位」的平台、天台、空調平台、工作平台、窗台或露台的使用、佔用與享用專有權不可脫離有關的「單位」獨立出售、轉讓、按揭、押記、出租或以其他方式處置。

7. (a) 每名「業主」、其租客、傭僕、代理、訪客及受許可人將擁有全權與自由權(與「經理人」及其他享有同等權利之人士共享)通過、再通過、行經及使用「發展項目公用地方與設施」，以作關乎其完善使用及享用該處之所有用途。
- (b) 每名以專有權與特權持有、使用、佔用及享用任何「商業單位」的「業主」將擁有全權與自由權(與「經理人」及其他享有同等權利之人士共享)通過、再通過、行經及使用「商業公用地方與設施」，以作關乎其完善使用及享用該處之所有用途。
- (c) 每名以專有權與特權持有、使用、佔用及享用任何「住宅單位」的「業主」及其租客、傭僕、代理、訪客及受許可人將擁有全權與自由權(與「經理人」及其他享有同等權利之人士共享)通過、再通過、行經及使用「住宅公用地方與設施」，以作關乎其完善使用及享用該處之所有用途。
- (d) 每名以專有權與特權持有、使用、佔用及享用任何「停車位」的「業主」將擁有全權與自由權(與「經理人」及其他享有同等權利之人士共享)通過、再通過、行經及使用「住宅公用地方與設施」，以作關乎其完善使用及享用該處之所有用途。
- (e) 上述所有權利及自由權均需遵從「本契約」之條款規定、「經理人」享有之權利及「屋苑規則」。
8. (a) 如持有、使用、佔用及享用「發展項目」地庫2層第1、2、3、5、6、7、8及9號「商舖」的專有權歸屬同一「業主」，則遵從「本契約」之條款規定及遵守所有適用法律與規則，只要該「業主」一直擁有此等「商舖」，即有權在事前不少於三十(30)天向「經理人」(或「經理人」酌情同意的其他較短通知期)發出書面通知，以專有權持有、使用、佔用與享用本文所夾附「地庫2層平面圖」以綠色間紅斜線顯示的公共走廊部份(「範圍1」)。然而：
- (i) 為免存疑，現聲明「經理人」將一直負責管理和維修「範圍1」，直至該「業主」依照本第8(a)條行使其權利為止；及
- (ii) 該「業主」其後可隨時在事前不少於三十(30)天向「經理人」(或「經理人」酌情同意的其他較短通知期)發出書面通知，不再根據本第8(a)條持有、使用、佔用與享用「範圍1」，惟需依照第8(c)條規定恢復該處的原貌。

- (b) 如該「業主」根據本第8(a)條持有、使用、佔用與享用「範圍1」，則毋損其攤付「本契約」所訂管理開支的責任，「業主」另需負責「範圍1」的管理和維修，猶如「範圍1」乃其「商舖」的一部份。
- (c) 倘該「業主」不再擁有「發展項目」地庫2層第1、2、3、5、6、7、8及9號「商舖」或不再根據本第8(a)條持有、使用、佔用與享用「範圍1」，除非「經理人」另行同意，否則其必須自費恢復「範圍1」至原來外貌及狀態，以令「經理人」滿意。
9. (a) 如持有、使用、佔用與享用「發展項目」地庫2層第13、15、16、17、18及19號「商舖」的專有權歸屬同一「業主」，則遵從「本契約」之條款規定及遵守所有適用法律與規則，只要該「業主」一直擁有此等「商舖」，即有權在事前不少於三十(30)天向「經理人」(或「經理人」酌情同意的其他較短通知期)發出書面通知，以專有權持有、使用、佔用與享用本文所夾附「地庫2層平面圖」以綠色間黑斜線顯示的公共走廊部份(「範圍2」)。然而：
- (i) 為免存疑，現聲明「經理人」將一直負責管理和維修「範圍2」，直至該「業主」依照本第9(a)條行使其權利為止；
- (ii) 該「業主」其後可隨時在事前不少於三十(30)天向「經理人」(或「經理人」酌情同意的其他較短通知期)發出書面通知，不再根據本第9(a)條持有、使用、佔用與享用「範圍2」，惟需依照第9(c)條規定恢復該處的原貌。
- (b) 如該「業主」根據本第9(a)條持有、使用、佔用與享用「範圍2」，則毋損其攤付「本契約」所訂管理開支的責任，「業主」另需負責「範圍2」的管理和維修，猶如「範圍2」乃其「商舖」的一部份。
- (c) 倘該「業主」不再擁有「發展項目」地庫2層第13、15、16、17、18及19號「商舖」或不再根據本第9(a)條持有、使用、佔用與享用「範圍2」，除非「經理人」另行同意，否則其必須自費恢復「範圍2」至原來外貌及狀態，以令「經理人」滿意。
10. (a) 如持有、使用、佔用與享用「發展項目」地庫2層第22、23、25、26及27號「商舖」的專有權歸屬同一「業主」，則遵從「本契約」之條款規定及遵守所有適用法律與規則，只要該「業主」一直擁有此等「商舖」，即有權在事前不少於三十(30)天向「經理人」(或「經理人」酌情同意的其他較短通知期)發出書面通知，以專有權持有、使用、佔用與享用本文所夾附「地庫2層平面圖」以綠色間紅十字線顯示的公共走廊部份(「範圍3」)。然而：

- (i) 為免存疑，現聲明「經理人」將一直負責管理和維修「範圍3」，直至該「業主」依照本第10(a)條行使其權利為止；及
 - (ii) 該「業主」其後可隨時在事前不少於三十(30)天向「經理人」(或「經理人」酌情同意的其他較短通知期)發出書面通知，不再根據本第10(a)條持有、使用、佔用與享用「範圍3」，惟需依照第10(c)條規定恢復該處的原貌。
- (b) 如該「業主」根據本第10(a)條持有、使用、佔用與享用「範圍3」，則毋損其攤付「本契約」所訂管理開支的責任，「業主」另需負責「範圍3」的管理和維修，猶如「範圍3」乃其「商舖」的一部份。
- (c) 倘該「業主」不再擁有「發展項目」地庫2層第22、23、25、26及27號「商舖」或不再根據本第10(a)條持有、使用、佔用與享用「範圍3」，除非「經理人」另行同意，否則其必須自費恢復「範圍3」至原來外貌及狀態，以令「經理人」滿意。
11. (a) 如持有、使用、佔用與享用「發展項目」地庫2層第1、2、3、5、6、7、8、9、10、11、12、13、15、16、17、18、19、20、21、22、23、25、26、27、28、29、30、31、32、33、35、36及37號「商舖」的專有權歸屬同一「業主」，則遵從「本契約」之條款規定及遵守所有適用法律與規則，只要該「業主」一直擁有此等「商舖」，即有權在事前不少於三十(30)天向「經理人」(或「經理人」酌情同意的其他較短通知期)發出書面通知，以專有權持有、使用、佔用與享用本文所夾附「地庫2層平面圖」以綠色間紅斜線、綠色間黑斜線、綠色間紅十字線及綠色間黑十字線顯示的公共走廊部份(「範圍4」)。然而：
- (i) 為免存疑，現聲明「經理人」將一直負責管理和維修「範圍4」，直至該「業主」依照本第11(a)條行使其權利為止；及

- (ii) 該「業主」其後可隨時在事前不少於三十(30)天向「經理人」(或「經理人」酌情同意的其他較短通知期)發出書面通知,不再根據本第11(a)條持有、使用、佔用與享用「範圍4」,惟需依照第11(c)條規定恢復該處的原貌。
- (b) 如該「業主」根據本第11(a)條持有、使用、佔用與享用「範圍4」,則毋損其攤付「本契約」所訂管理開支的責任,「業主」另需負責「範圍4」的管理和維修,猶如「範圍4」乃其「商舖」的一部份。
- (c) 倘該「業主」不再擁有「發展項目」地庫2層第1、2、3、5、6、7、8、9、10、11、12、13、15、16、17、18、19、20、21、22、23、25、26、27、28、29、30、31、32、33、35、36及37號「商舖」或不再根據本第11(a)條持有、使用、佔用與享用「範圍4」,除非「經理人」另行同意,否則其必須自費恢復「範圍4」至原來外貌及狀態,以令「經理人」滿意。
12. (a) 如持有、使用、佔用與享用「發展項目」地庫1層第1及2號「商舖」的專有權歸屬同一「業主」,則遵從「本契約」之條款規定及遵守所有適用法律與規則,只要該「業主」一直擁有此等「商舖」,即有權在事前不少於三十(30)天向「經理人」(或「經理人」酌情同意的其他較短通知期)發出書面通知,以專有權持有、使用、佔用與享用本文所夾附「地庫1層平面圖」以綠色間斜線顯示的公共走廊部份(「範圍5」)。然而:
- (i) 為免存疑,現聲明「經理人」將一直負責管理和維修「範圍5」,直至該「業主」依照本第12(a)條行使其權利為止;及
- (ii) 該「業主」其後可隨時在事前不少於三十(30)天向「經理人」(或「經理人」酌情同意的其他較短通知期)發出書面通知,不再根據本第12(a)條持有、使用、佔用與享用「範圍5」,惟需依照第12(c)條規定恢復該處的原貌。
- (b) 如該「業主」根據本第12(a)條持有、使用、佔用與享用「範圍5」,則毋損其攤付「本契約」所訂管理開支的責任,「業主」另需負責「範圍5」的管理與維修,猶如「範圍5」乃其「商舖」的一部份。
- (c) 倘該「業主」不再擁有「發展項目」地庫1層第1及2號「商舖」或不再根據本第12(a)條持有、使用、佔用與享用「範圍5」,除非「經理人」另行同意,否則必須自費恢復「範圍5」至原來外貌及狀態,以令「經理人」滿意。

13. 「本契約」訂立後，「第一業主」應遵從及附帶「政府租契」和「本契約」之利益，免費或無償地將「本契約」訂明分配予「公用地方與設施」之所有「不可分割份數」轉讓予「經理人」。此等「不可分割份數」及「公用地方與設施」之持有、使用、佔用與享用權將由「經理人」以信託方式代表全體現任「業主」持管，如「經理人」辭職、遭革除、清盤或受制於接管令以致需另行根據「本契約」委任替任經理人，則離任「經理人」、清盤人或接管人(視乎情況而定)必須免費或無償地將此等「不可分割份數」轉讓予新經理人。如已根據《建築物管理條例》成立「業主立案法團」，「業主立案法團」可要求現任「經理人」或其清盤人或接管人(視乎情況而定)免費或無償地轉讓「公用地方與設施」之「不可分割份數」及轉移管理責任。於該情況下，「經理人」應免費向「業主立案法團」轉讓「公用地方與設施」之「不可分割份數」及免費轉移管理責任，由「業主立案法團」以信託方式代表全體「業主」持管。

第II節

「第一業主」之附加權利

14. 「第一業主」只要仍實益擁有任何「不可分割份數」，便具絕對專有權隨時及不時行使不受束縛的絕對酌情權，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) 茲毋損以下第14(n)條之規定，「第一業主」有權更改、修訂、修改、增訂或改動於「本契約」簽訂日已存在的「建築圖則」，而毋須徵取任何「業主」或「本契約」任何立約方同意或批准。然而，「第一業主」作出任何此等更改、修訂、修改、增訂或改動時，概不得干預任何「業主」持有、使用、佔用與享用其「發展項目」部份之權利，亦不可無理妨礙或限制「發展項目」任何部份的通行權。此外，如「第一業主」行使權利將影響「公用地方與設施」，則需事前徵取「業主委員會」(如有者)(或「業主立案法團」(如已成立者))的書面批准。再者，倘行使本項權利將影響「公用地方與設施」或個別一名或若干「業主」擁有之「發展項目」部份，則任何由此獲取的利益、優惠或補償(不論屬於金錢與否)，一律歸屬所有「業主」或相關「業主」(視乎情況而定)。
- (b) 茲毋損以下第14(n)條之規定，「第一業主」有權向「政府」申請、洽商及協議，藉此尋求按其視為恰當修改、改動或修訂「政府租契」的規章(包括隨附之圖則)，而毋須徵取任何「業主」同意或批准。此外並可就以此「第一業主」名義訂立文據，而毋須接受其他「業主」為締約方。「第一業主」行使本項權利時不可干預任何「業主」持有、使用、佔用與享用其「發展項目」部份之權利，亦不可無理妨礙或限制「發展項目」任何部份之通行權。此外，如「第一業主」行使本項權利影響「公用地方與設施」，事前必須徵取「業主委員會」(如有者)(或「業主立案法團」(如已成立者))的書面批准。再者，倘「第一業主」行使本項權利影響「公用地方與設施」或個別一名或若干「業主」擁有之任何「發展項目」部份，則任何由此獲取的利益、優惠或補償(不論屬於金錢與否)，一律歸屬所有「業主」或相關「業主」(視乎情況而定)。

- (c) 茲遵從及附帶「政府租契」及「本契約」之相關利益，「第一業主」此後隨時擁有不受限制之全權轉讓、按揭、押記、出租、授予許可權或特許權、出讓或以其他方式處置其仍保留的「不可分割份數」及相關樓宇，其他「業主」不得干預。
- (d) 有權攜帶所有必要設備、機器與物料進入「該地段」及「發展項目」所有部份(使用、享用及佔用專有權已轉讓或出讓予個別「業主」的「該地段」及「發展項目」部份除外)，以興建和完成「發展項目」其他部份的建築工程，以及就此不時按其認為適當在「該地段」及「發展項目」內、上或下(前述範圍除外)進行任何工程。。此外，「第一業主」授權之所有必要承辦商、代理、工人及其他人等，同樣可行使本項權利進入「該地段」及「發展項目」(前述範圍除外)執行此等工程。「第一業主」執行此等工程時，可不時向「業主」發出書面指示，說明「業主」、彼等的傭僕、代理或受許可人在施工期間可使用或不可使用的「該地段」及「發展項目」範圍或部份(前述範圍除外)，施工時應盡量避免構成滋擾，並且不得影響任何「業主」使用、佔用與享用其「單位」的權利或妨礙進出任何「單位」的通行權。此外，倘因「第一業主」執行此等建造工程導致任何損害或損失，「第一業主」必須妥善修復。
- (e) 「第一業主」、其受許可人或其他第三方均有權安裝、裝設、維修、改建、更新和拆除一個或以上的招牌、天線桿、天線、天線裝置、衛星碟形天線、電纜、電訊系統、避雷裝置、照明燈飾、煙囪、排煙管、水管或「公用地方與設施」任何部份及尚未轉讓持有、使用、佔用與享用專有權的「發展項目」其他地方上或內的其他構築物、設施及其他固定裝置，惟不可無理干預其他「業主」及「佔用人」使用與享用其擁有或佔用的「單位」。如任何此等招牌、天線桿、天線、天線裝置、衛星碟形天線、電纜、紅外線系統、避雷裝置、照明燈飾、煙囪、排煙管、水管及其他構築物、設施或固定裝置位於「公用地方與設施」範圍內，「第一業主」行使權利之前必須經相關「業主」於根據「本契約」召開的「業主」會議通過決議案作出書面批准，並且必須是供有權使用「公用地方與設施」的所有「業主」共用與享用。此外，任何由此獲取的代價一律撥入「特別基金」，歸屬全體「業主」所有。此外，「第一業主」亦有權在事前發出書面通知(緊急情況除外)後，於任何合理時間聯同工人及攜帶設備與否或獨自進入「發展項目」任何部份(使用、享用及佔用專有權已轉讓或以其他方式出讓予個別「業主」之「發展項目」部份除外)，以進行任何或所有上述事宜。

- (f) 有權在「本契約」訂立日後兩(2)年內隨時向所有「業主」發出六(6)個月事前通知，更改「發展項目」的名稱及以「第一業主」名義訂立任何相關文件，而毋須接受任何其他「業主」為締約方，亦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「發展項目」權益之其他人士承擔責任。
- (g) 「第一業主」可行使絕對酌情權按其視為適當將名下擁有的「該地段」及「發展項目」任何部份劃為公眾使用，以便公眾步行、駕車或以其他方式通過。然而，「第一業主」行使此等權利時概不得干預其他「業主」持有、使用、佔用與享用其「發展項目」部份之權利，亦不可無理妨礙或限制「業主」進出其「發展項目」部份的通行權。此外，如「第一業主」行使本項權利影響「公用地方與設施」或個別一名或若干「業主」擁有之「發展項目」部份，則任何由此獲取的利益、優惠或補償(不論屬於金錢與否)，一律歸屬所有「業主」或相關「業主」(視乎情況而定)。再者，倘「第一業主」行使本項權利影響「公用地方與設施」，必須事前徵取「業主委員會」(如有者)(或「業主立案法團」(如已成立者))的書面批准。
- (h) 有權調整「該地段」的邊界或再定線，並且就此與「政府」洽商和協議，以及就此訂立任何交回、增訂或再批授文件。然而，調整「該地段」的邊界或再定線不得妨礙任何「業主」持有、使用、佔用與享用其「發展項目」部份之權利。此外，如「第一業主」行使本項權利影響「公用地方與設施」或個別一名或若干「業主」擁有之「發展項目」部份，則任何由此獲取的利益、優惠或補償(不論屬於金錢與否)，一律歸屬所有「業主」或相關「業主」(視乎情況而定)。再者，倘「第一業主」行使本項權利影響「公用地方與設施」，必須在事前徵取「業主委員會」(如有者)(或「業主立案法團」(如已成立者))的書面批准。

- (i) 「第一業主」有權就其仍擁有之「發展項目」任何部份簽訂「副公契」，而毋須接受以專有權使用、佔用與享用「該地段」或「發展項目」相關部份以外「該地段」或「發展項目」其他部份的「業主」為締約方。惟「副公契」不得牴觸「本契約」之條款規定，亦不可影響任何之前已訂立「副公契」訂明其他「業主」享有的權利、權益或責任。
- (j) 有權以「第一業主」視為恰當的形式和條款，將「本契約」訂明「第一業主」享有之任何或所有權利及權力授予「經理人」(遵從「本契約」之條款「經理人」有全權委任或聘用代理、承辦商、分承辦商或其他物業管理公司)。
- (k) 如獲得「業主委員會」(如有者)或「業主立案法團」(如已成立者)的批准，「第一業主」有權按其視為恰當的條款與條件，從其視為恰當的人士取得任何毗連或毗鄰土地的權利、通行權、地役權或準地役權(其中包括但不限於使用任何道路、通道、行人路、行人徑、行人天橋、花園、休憩用地、防洪渠及下水道、康樂地方與設施、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)，又或透過修改「政府租契」取得同類權利，又或按其視為恰當的條款與條件從任何人士取得許可權供「該地段」及「發展項目」使用。所有開支一律由「特別基金」撥付。
- (l) 如獲得「業主委員會」(如有者)或「業主立案法團」(如已成立者)批准，「第一業主」有權按其視為恰當的條款與條件，向任何毗連或毗鄰土地授予「公用地方與設施」任何部份之權利、通行權、地役權或準地役權(其中包括但不限於使用任何道路、通道、行人路、行人徑、行人天橋、花園、休憩用地、防洪渠及下水道、康樂地方與設施、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)，又或透過許可方式向其視為恰當的任何人士授予同類權利供毗連或毗鄰土地使用。任何由此獲取的收益，一律撥入「特別基金」。

- (m) 如事前經由各「業主」於根據「本契約」召開的「業主」會議通過決議案作出書面批准，「第一業主」具有權利和特權在「公用地方與設施」或其任何部份安裝、裝設、使用或運作(或允許或授權他人安裝、裝設、使用或運作)任何廣播接收、資訊分導或通訊系統，包括但不限於衛星主天線系統、公共天線廣播分導系統、微波分導系統、有線及無線通訊系統、電訊系統及傳送轉發系統，以供各「業主」公用與共享，並有權修理、維修、保養、拆除或更換上述設備。然而，「第一業主」概不可無理影響任何「業主」持有、使用、佔用與享用其「單位」之權利，亦不可妨礙或限制各「單位」的出入通行權。所有因此而收取的批准費用，一律撥入「特別基金」。
- (n) 如事前獲「業主」於根據「本契約」召開的「業主」會議議決批准，「第一業主」有權訂立契約指定和宣佈其當時具實益專有權持有、使用、佔用與享用並可享有租金及利潤的「發展項目」任何地方或部份為附加「公用地方與設施」。「第一業主」如上指定及宣佈後，此等附加「公用地方與設施」將構成「本契約」訂明之「公用地方與設施」一部份，而各「業主」需攤付有關的維修及保養費用。然而，「第一業主」無權將此等附加「公用地方與設施」再改為或再劃作私人專用或專享。再者，「第一業主」劃定附加「公用地方與設施」時，概不可干預或損害「業主」持有、使用、佔用與享用其「單位」之權利。
- (o) 有權調整及/或分配及/或再分配及/或次分其保留之「該地段」及「發展項目」「不可分割份數」及「管理份數」數額，以及該等份數在概念上攤分的方式，以及每份「不可分割份數」或「管理份數」佔整體「不可分割份數」或「管理份數」的比例。然而，「第一業主」如上進行調整及/或分配及/或再分配及/或次分，概不可影響其他「業主」持有、使用與佔用其「發展項目」部份之專有權和特權，亦不可妨礙或限制「發展項目」任何部份的通行權，此外亦不可影響其他「業主」擁有之「發展項目」權利。
15. (a) 各「業主」現聯合、個別及不可撤回地委任「第一業主」為授權代表，並全面賦予「第一業主」權利、權力及權限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，以達致行使上述第14條訂明的「第一業主」權利。此外，各「業主」現聯合及個別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，以達致上述的授權生效，以及授權、追認和確認「第一業主」根據其授權代表的身份合法作出或達致他人作出的所有事項。各「業主」現賦予之授權代表權力將對彼等的遺產執行人、遺產管理人、繼承人及受讓人約束，儘管「業主」死亡、喪失能力、破產或清盤(視乎情況而定)，亦不可撤銷。

- (b) 任何「業主」如欲轉讓其「不可分割份數」及「發展項目」部份，「轉讓契約」必須訂明內容大致如下的契諾條款：

『「買方」現與以本身名義及代表利運發展有限公司、億展投資有限公司、億運香港投資有限公司、滙俊有限公司、太子有限公司、Full Trend International Property Limited及利漢投資有限公司(統稱「該公司」。「該公司」一詞之釋義包括其繼承人、受讓人及授權代表)的「賣方」協諾，而上述契諾對「該物業」、其現任業主及透過「立約買方」取得產權之人士或人等(彼等每方及各方(包括「買方」)，以下一律統稱「立約買方」)約束，並將適用於「發展項目」之利益，以及可由「該公司」及其繼承人與受讓人強制執行：

- (i) 「立約買方」確認_____年____月_____日所訂「公契及管理協議」第14條所賦予及授予「該公司」之契諾、權利、權益、保留原權益及保留新權益。「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」行使上述契諾、權利、權益、保留原權益及保留新權益，以便「該公司」行使此等權利；
- (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、權力及權限給予所有同意和作出所有必要行為、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，以達致行使上述契諾、權利、權益、保留原權益及保留新權益。「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；及

- (iv) 倘「立約買方」出售或以其他方式出讓「該物業」，必須遵從一項條件：「該物業」的買方或承讓人同樣簽訂一份約束性協議，訂明內容及範圍大致與以上(i)、(ii)及(iii)條協諾相同之規定。

只要「立約買方」遵守和執行以上第(iv)條所訂的協諾條款，儘管在其出售或以其他方式出讓「該物業」而買家或承讓人已訂立內容及範圍大致與以上第(i)、(ii)及(iii)條相同之協諾後出現違反以上第(i)、(ii)及(iii)條之事件，「立約買方」毋須就此承擔責任。」

第 III 節

「經理人」及管理費

16. (a) 遵從《建築物管理條例》(香港法例第 344 章)之規定，立約各方現與「經理人」協議，由「經理人」執行「該地段」、「發展項目」及該處「公用地方與設施」之管理、營運、保養、維修、修理、翻新、美化、更換、保安及保險事務(所有或任何此等行動只要文意適用，一律統稱為「管理」)，首屆任期為期兩(2)年，由「本契約」生效日開始，嗣後「經理人」將繼續執任，直至其委任權責根據本第 16 條規定終止。
- (b) 如有下列情況，「經理人」的委任權責即告終止：
- (i) 「經理人」發出不少於三(3)個曆月的終止通知書：
- (1) 向「業主委員會」送達終止通知書；或
- (2) 如無「業主委員會」，則向每名「業主」發出終止通知書並在「發展項目」顯眼地點張貼通知書副本。
- (ii) 本第16(b)(i)(2)條訂明的通知書可以下列方式發送：

- (1) 手遞至「業主」；或
 - (2) 郵寄至「業主」最後為人所知的地址；或
 - (3) 置於「業主」的「單位」或投入其「單位」信箱；或
- (iii) 於「業主立案法團」成立之前，「業主委員會」可根據「業主」親自或委派代表出席於就此召開的全體大會以「不可分割份數」總額(不包括「公用地方與設施」之「不可分割份數」)不少於百分之五十(50%)的多數票通過決議案，以無償方式革除「經理人」，並向「經理人」發出不少於三(3)個曆月的事前終止通知書；或
- (iv) 如「經理人」清盤或受制於接管令。
- (c) (i) 遵從第16(c)(viii)條之規定，「業主立案法團」可於特此召開的全體會議，經親自或委派代表出席會議的「業主」以大多數票通過，並獲合共持有「不可分割份數」總額(不包括「公用地方與設施」之「不可分割份數」)不少於百分之五十(50%)的「業主」贊成，向「公契經理人」發出通知，以無償方式革除「公契經理人」。
- (ii) 第16(c)(i)條訂明的決議案必須符合以下條件，方始生效：
- (A) 終止「公契經理人」委任權責之通知採取書面形式；
 - (B) 決議案訂明的通知期不少於三(3)個月，或如有代通知條文則需訂明已與「公契經理人」協議向其支付其該期限內應收的酬金作為代通知金；
 - (C) 通知書應隨附終止委任「公契經理人」的決議案副本；及
 - (D) 通知書連同決議案副本應在「業主」會議舉行後十四(14)天內送達「公契經理人」。
- (iii) 本第16(c)(ii)(D)條訂明的通知書及決議案副本可以下列方式發送：
- (A) 手遞至「公契經理人」；或
 - (B) 郵寄至「公契經理人」最後為人所知的地址。

- (iv) 如「本契約」訂明的「公契經理人」以外其他「經理人」的委任合約並無訂明終止條款，則終止「經理人」服務時第16(c)(i)、(ii)、(iii)及(viii)條適用於「公契經理人」的相關規定將會適用。本第16(c)(iv)條之執行概不妨礙「公契經理人」以外其他「經理人」之委任合約所訂明終止該「經理人」權責的任何權力。
- (v) 如依據第16(c)條向「經理人」發出終止通知書：
 - (A) 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
 - (B) 如通知書期滿失效時尚未依據第 16(c)(v)(A)條規定批准委任「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」。
- (vi) 如任何人士已與「政府」訂立書面承諾或協議執行或負責管理「發展項目」，而「業主立案法團」已根據以上第16(c)(v)(B)條委任「經理人」，「業主立案法團」將被視作已向該名人士簽發賠償書，倘若「業主立案法團」根據以上第16(c)(v)(B)條委任之「經理人」作出任何行為或漏作行為導致該名人士違反上述書面承諾或協議而招致責任，「業主立案法團」必須向其作出賠償。
- (vii) 本第16(c)條需遵從民政事務局局長根據《建築物管理條例》第34E(4)條發出而關於「發展項目」的任何通知，惟並不適用於該條所載之任何個別經理人。
- (viii) 茲於本第16(c)(i)條而言：
 - (A) 只有現正或有責任就有關「不可分割份數」攤付「管理開支」的「業主」有權投票；
 - (B) 第 16(c)(i)條中『由合共持有「不可分割份數」總額不少於百分之五十(50%)的「業主」』指合共持有不少於百分之五十(50%)「不可分割份數」而擁有投票權的「業主」。

17. (a) 遵從以下第17(b)條之規定，如「經理人」的委任職權因任何事故終止，「經理人」必須盡快而於任何情況下在終止日後十四(14)天內向「業主委員會」(如有者)或繼任「經理人」交出關乎「發展項目」控制、管理和行政事務而屬於「業主立案法團」(如有者)或各「業主」但由其管控、保管或佔管的任何可動產。
- (b) 如因任何事故終止「經理人」的委任職權，「經理人」必須在終止日後兩(2)個月內：
- (i) 編製由「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，以及截至委任期終止日的資產負債表。此外並需安排由一名會計師或「業主委員會」(如有者)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，則離任「經理人」可自行選聘會計師或其他獨立核數師；及
- (ii) 向「業主委員會」(如有者)或新任「經理人」提交需作第17(b)(i)條指定用途而尚未遵照第17(a)條規定提交之任何賬冊、會計記錄、文件、文據及其他記錄。

儘管前文另有任何規定，現遵從《建築物管理條例》(香港法例第344章)規定正式聲明及協議，「該地段」及「發展項目」時刻均需設有正式委任的經理人，以便管理「該地段」及「發展項目」或其任何部份。

18. 「經理人」執行「本契約」訂明職務所收取之每年酬金為妥善及有效管理「該地段」及「發展項目」而合理和必須招致之年度開支總額(不包括「經理人」酬金及任何由「特別基金」撥付的資本開支與支出)的百分之十(10%)。「經理人」酬金乃「經理人」提供服務之淨報酬，並不包括任何職員、設施、法律、專業、會計及行政服務的費用、開支及收費，亦不包括「經理人」根據「本契約」履行職責招致之償付及自掏腰包墊付款項，所有此等費用、開支、收費及償付款項一律直接由「管理開支」撥支。各「業主」應分十二(12)個曆月以上期形式等額繳付「經理人」酬金，每期金額為「經理人」年度酬金(即「業主」應根據本文第19至21條訂明之該年年度預算案或修訂預算案支付就管理「該地段」及「發展項目」年度開支總額百分之十(10%)(但不包括「經理人」酬金及前述由「特別基金」撥付的資本開支與支出)的十二份之一。如該年度需另繳調整付款或扣款，以確保該年之「經理人」酬金達到應有的正確金額，「業主」應在該年度管理賬目按照本文第40條規定審核後二十一(21)天內悉數繳付。「業主」可於根據「本契約」召開的「業主」會議通過決議案，指定於根據本條規定計算「經理人」酬金時，以本條前述之百分率或其視為恰當的較低比率計入任何由「特別基金」撥支的資本開支或支出。除非經由「業主」於根據「本契約」召開的「業主」會議議決批准，否則不可更改「經理人」每年酬金的百分率。

19. (a) 茲遵從本條(c)、(e)、(f)及(h)款之規定，在「經理人」為管理「發展項目」而指定的任何財政年度，各「業主」應繳付的管理開支總額乃「經理人」按照本條(b)款所指定的該年建議開支總額。
- (b) 「經理人」需就每個財政年度：
- (i) 編製草擬預算案，詳列該財政年度的建議開支；
 - (ii) 向「業主委員會」提呈草擬預算案副本。如尚未成立「業主委員會」，則將草擬預算案副本展示於「發展項目」的顯眼位置，為期最少連續七(7)天；
 - (iii) 視乎情況而定，將提呈或展示之草擬預算案副本連同通知書送達各「業主」，邀請「業主」於草擬預算案副本提呈或展示首日起十四(14)天內向「經理人」發表意見；
 - (iv) 上述期限屆滿後，編製預算案，說明該財政年度之建議開支總額；
 - (v) 向「業主委員會」提呈預算案副本。如尚未成立「業主委員會」，則將預算案副本展示於「發展項目」顯眼位置，為期最少連續七(7)天。
- (c) 如於任何財政年度，「經理人」並未在財政年度開始前履行本條(b)款的規定，則該年度的管理開支總額將如下釐定：
- (i) 被視為與上個財政年度的管理開支總額(如有者)相同，直至「經理人」已履行上述規定為止；

- (ii) 「經理人」履行上述規定後，則以該財政年度的預算案指定之建議開支總額為準。各「業主」需繳付的管理開支份數亦將相應計算和調整。
 - (d) 如「經理人」依據本條(b)(v)款規定提呈或展示預算案副本後意欲修改預算案，則需依循本條(b)款訂明之草擬預算案及預算案修訂程序。
 - (e) 經過修訂之預算案遵照本條(d)款規定正式提呈或展示後，該財政年度的管理開支總額將為經修訂預算案列明之開支總額或建議開支總額。各「業主」需繳付的管理開支金額將相應計算和調整。
 - (f) 如已成立「業主立法團」，而「業主立法團」於任何財政年度之預算案或修訂預算案依據本條(b)或(d)款規定提呈或展示後一(1)個月內通過決議案，決定拒絕接受該預算案或修訂預算案(二者視乎情況而定)，則直至另擬預算案或修訂預算案並依據本條(b)或(d)款規定提呈、展示及在本款項下被接受為止，該財政年度之管理開支總額將被視為與上個財政年度之管理開支總額(如有者)相同，但「經理人」可決定另加不超過總額百分之十(10%)的金額。
 - (g) 如任何「業主」以書面要求「經理人」提供任何草擬預算案、預算案或修訂預算案之副本，「經理人」應在收訖合理影印費用後向該「業主」提供副本。
 - (h) 於本第19條，「開支」指「發展項目」管理事務招致之所有必要及合理開支、費用與收費，包括「經理人」酬金。
20. 「經理人」應在諮詢「業主委員會」(如有者)後編製來年的年度預算案，但第一份預算案除外，該份預算案涵蓋的期限將由「本契約」訂立日開始，至緊接之12月31日終結。每份年度預算案均應包括以下兩部份：
- (a) 第一部份涵蓋「經理人」認為(「經理人」之決定如無重大錯誤將作終論)乃因應全體「業主」的利益或因應完善管理「發展項目」及該處「發展項目公用地方與設施」而招致之所有開支。茲毋損前文之一般規定，此等開支包括：

- (i) 維修、運作、修理及清潔所有「發展項目公用地方與設施」及保持該處照明裝置良好的開支，以及為「發展項目公用地方與設施」提供和運作緊急發電機及照明的開支；
- (ii) 栽種、灌溉及維修「發展項目公用地方與設施」內草坪、盆栽及園景美化地方的開支；
- (iii) 「發展項目公用地方與設施」專用電力、氣體、供水、電話及其他公用服務的收費；
- (iv) 為「發展項目」提供保安護衛服務的開支，以及聘用管理員、看更、清潔工人及其他職員管理和管控「發展項目公用地方與設施」之費用；
- (v) 根據「政府租契」規定維修「該地段」內外的地方、排水渠及渠道所招致的費用與開支；
- (vi) 「政府租契」訂明應繳之「政府」地租(除非「政府」已分攤或獨立評定個別「單位」應繳之地租則例外)；
- (vii) 按照「本契約」第 18 條規定計算的「經理人」酬金，作為「經理人」根據本文提供服務之酬金；
- (viii) 保障「公用地方與設施」及各「單位」的全面新重置價值保險，其中尤以火災及/或其他危險與風險所引致之損失或損害為要，以及「經理人」的第三者責任、公共責任及/或佔用人責任或僱主賠償責任或「經理人」認為必要投購的任何其他保險之保費；
- (ix) 合理的應急款項；
- (x) 「經理人」提供「本契約」規定各項服務所正當招致之法律、會計及所有其他專業收費與費用；
- (xi) 清理及處理「發展項目」垃圾的費用；
- (xii) 所有因應「發展項目公用地方與設施」招致之費用；

- (xiii) 「經理人」需就其根據「本契約」持管款項繳納的稅項，惟「經理人」酬金之稅項概由「經理人」承擔及支付；
 - (xiv) 「經理人」修理和維修位於「該地段」內、外或毗連「該地段」或屬於「發展項目」一部份的所有道路、行人天橋及其他構築物所招致之費用；
 - (xv) 檢驗、維修、還原、修理和執行工程處理地基、柱、任何斜坡結構(如有者)及現已或將會建造之其他構築物的費用與開支，以及在山泥傾瀉、地陷或塌坡後還原及修復上述物件，以及檢驗、維修、還原、修理和執行工程處理位於「該地段」內外或為確保「發展項目」運作完善而必須維修之排水渠、明渠、污水管、水管、總水管及水道和其他地方所招致之費用與開支。
- (b) 第二部份涵蓋「經理人」認為(「經理人」之決定如無重大錯誤將作終論)乃特別關乎「發展項目」不同部份的開支。此等開支分為以下三類：
- (i) 第一類包括「經理人」認為(「經理人」之決定如無重大錯誤將作終論)乃純粹關乎專為「住宅單位」「業主」提供服務之「住宅公用地方與設施」的所有開支，包括(毋損前文之一般規定)職員、管理員、看更及保安護衛員一般開支費用的適當比例，以及「經理人」視為公平合理的垃圾清理及處理費用。
 - (ii) 第二類包括「經理人」認為(「經理人」之決定如無重大錯誤將作終論)乃純粹關乎「商業公用地方與設施」的所有開支，包括(毋損前文之一般規定)職員、看更、管理員及保安護衛員一般開支費用的適當比例，以及「經理人」視為公平合理的供電、空調、沖廁水、照明、垃圾清理及處理費用。
 - (iii) 第三類包括「經理人」認為(「經理人」之決定如無重大錯誤將作終論)乃純粹關乎「停車場公用地方與設施」之所有開支，包括(毋損前文之一般規定)職員、管理員、看更及保安護衛員一般開支費用的適當比例，以及「經理人」視為公平合理的供電、沖廁水、照明、垃圾清理及處理費用。

然而：

- (i) 倘有因改善「發展項目」及/或更換或改善「公用地方與設施」內或附屬裝置、系統、設備與器具招致的資本及/或改善性質開支，及/或因高效管理和維修「發展項目」及維修和修理任何斜坡結構(如有者)所需的費用，一律應在年度預算案相關部份以獨立標題立項，並且在「本契約」第 24 條所載的「特別基金」成立後從該基金撥支。此外，年度預算案並需估算可能要動用「特別基金」的時間；
- (ii) (a) 遵從《建築物管理條例》附表 7 之條款及本第(ii)但書(b)及(c)款之規定，「經理人」不可訂立金額超過或可能超過港幣二十萬元(HK\$200,000.00)或民政事務局局长在《憲報》刊登公告指明其他取代數額的合約採購任何供應品、貨物或服務，除非：
 - (i) 有關供應品、貨物或服務是以招標方式採購；及
 - (ii) 採購符合《建築物管理條例》第 20A(1)條所載的工作守則規定。
- (b) 遵從《建築物管理條例》附表 7 之條款及本第(ii)但書(c)款之規定，「經理人」或「業主委員會」不可訂立金額超過或可能超過年度預算案總額百分之二十(20%)或民政事務局局长在《憲報》刊登公告指明其他取代百分率的合約採購任何供應品、貨物或服務，除非：
 - (i) 如已成立「業主立案法團」 —
 - (1) 有關供應品、貨物或服務是以招標方式採購；
 - (2) 採購符合《建築物管理條例》第 20A(1)條所載的工作守則規定；及
 - (3) 「業主立案法團」應依循「業主」於全體大會通過之決議案決定接納或不接納任何投標書，並與中標商訂立採購合約；或
 - (ii) 如尚未成立「業主立案法團」 —

- (1) 有關供應品、貨物或服務是以招標方式採購；
 - (2) 採購符合《建築物管理條例》第 20A(1)條所載的工作守則規定；及
 - (3) 「業主」應根據「本契約」規定召開及舉行之「業主」會議在會上通過的決議案，決定接納或不接納任何投標書，並與中標商訂立採購合約。
- (c) 於下列情況下，如任何供應品、貨物或服務若非鑒於本第(ii)但書(c)款規定便必須招標採購(於本款中統稱為「**有關供應品、貨物或服務**」)，本第(ii)但書(a)及(b)款之規定概不適用：
- (i) 已成立「業主立案法團」者 —
 - (1) 如有關供應品、貨物或服務與個別供應商現正向「業主立案法團」所供應的屬於相同類型；及
 - (2) 如「業主立案法團」根據「業主」於「業主立案法團」全體大會通過之決議案，決定以決議案指定的條款與條件向該供應商採購有關供應品、貨物或服務，而不招標採購；或
 - (ii) 尚未成立「業主立案法團」者 —
 - (1) 如有關供應品、貨物或服務與個別供應商現正向「業主」所供應的屬於相同類型；及
 - (2) 如「業主」於根據「本契約」規定召開及舉行的「業主」大會所通過之決議案，決定以決議案指定的條款與條件向該供應商採購有關供應品、貨物或服務，而不招標採購；及
 - (iii) 如「發展項目」任何組成部份訂立「副公契」，而「副公契」指定任何原非釋定為「公用地方與設施」的地方及設施為公用地方與設施，此等地方及設施將因此成為「公用地方與設施」一部份，「經理人」應在年度預算案另立新欄目列明「經理人」認為(其決定如無重大錯誤將作終論)乃特別關乎此等公用地方與設施之所有開支。上述開支將由「發展項目」該組成部份的「業主」支付。

21. 「經理人」將按照下列原則釐定每名「業主」應攤付的年度預算案開支金額：
- (a) 「經理人」應不時發出書面通知指定及要求每名「業主」繳付其應攤付的每月管理開支或其他供款。為免存疑，現聲明「公用地方與設施」之「不可分割份數」毋須攤付任何上述供款；
 - (b) 每名「業主」應按照其「單位」所獲分配的「管理份數」攤付已採納年度預算案第一部份評定總額的指定比例，計算程式的分子為一，分母為「發展項目」「管理份數」總額；
 - (c) 每名「住宅單位」「業主」除依照本條(b)款規定付款外，另需按其所擁有「住宅樓宇」每個「住宅單位」所獲分配的「管理份數」攤付已採納年度預算案第二部份第一類評定總額的指定比例，計算程式的分子為一，分母為所有「住宅單位」的「管理份數」總額；
 - (d) 每名「商業單位」「業主」除依照本條(b)款規定付款外，另需按其所擁有「商業樓宇」每個「商業單位」所獲分配的「管理份數」攤付已採納年度預算案第二部份第二類評定總額的指定比例，計算程式的分子為一，分母為所有「商業單位」的「管理份數」總額；
 - (e) 每名「停車位」「業主」除依照本條(b)款規定付款外，另需按其所擁有每個「停車位」所獲分配的「管理份數」攤付已採納年度預算案第二部份第三類評定總額的指定比例，計算程式的分子為一，分母為所有「停車位」的「管理份數」總額；
 - (f) 倘「發展項目」任何組成部份訂立「副公契」而「經理人」按照第 20 條但書(iii)規定就該組成部份在年度預算案新設獨立欄目，該組成部份每名「業主」需依照「副公契」規定，另行攤付該欄目指定的預算「管理開支」比例；

- (g) 倘「經理人」合理地認為「發展項目」及「該地段」任何管理和維修開支乃特別關乎或因應個別「單位」或一組「單位」所招致，而任何其他「單位」的「業主」不會從中獲得重大利益，該項開支將全數自年度預算案中剔除，而有關個別或一組「單位」的「業主」應在接獲通知時獨力支付該項開支；
- (h) 為免存疑，現聲明儘管任何「單位」尚未售出，亦概不會減免「第一業主」繳交上述付款的責任。每名「業主」必須承擔個人責任向「經理人」繳付上述款項，不論其擁有之「發展項目」部份乃空置或已被佔用，又或已出租或租予租戶，又或由「業主」親自或任何其他人士佔用亦然，惟「經理人」不得要求任何「業主」支付超出其合理份數比例的管理開支；及
- (i) 「第一業主」將負責支付各「單位」截至及包括首次轉讓日的所有支出，包括管理費和「政府」地租。任何「業主」均毋須向「第一業主」繳付或償付任何此等費用。

「第一業主」需就其擁有之尚未售出「單位」及「不可分割份數」攤付上述經常性款項和供款，惟倘其擁有之任何「發展項目」部份尚未落成則毋須就相關的「不可分割份數」供款，除非此等尚未落成「發展項目」部份已受惠於「本契約」中關乎管理及維修的條款(例如使用就管理已落成「發展項目」部份所提供的保安服務)則屬例外。

- 22. 如「經理人」發現如上收取的供款總額不敷應付所有管理及服務費用與開支，年度預算案適用的每名「業主」應向「經理人」攤付額外供款，藉以填補估計不足差額的指定比例。額外供款的金額將根據本文第 21 條所載方式計算，「業主」應從「經理人」發出的書面通知指定的日期開始，每月以上期方式預繳額外供款。
- 23. 儘管本文另有規定，為免存疑，現聲明「本契約」或任何相關「副公契」訂明「業主」應繳之「管理開支」並不包括以下項目：
 - (a) 關於或關乎完成「發展項目」或其任何部份或該處任何「公用地方與設施」建築工程而在「本契約」訂立日前招致之費用。所有此等費用由「第一業主」(於本條「第一業主」之釋義包括其受讓人)獨力承擔；

- (b) 個別「單位」所有現時及日後應繳之稅項、差餉、評定稅項、物業稅、水費(如有獨立水錶)、「政府租契」訂明應繳而「政府」獨立評定及徵收的「政府」地租及各項開支，此等費用由其現任「業主」承擔；
 - (c) 保持個別「單位」各主要構築物、外部及內部固定裝置與裝設、牆、地台、門窗、平台、天台、空調平台、露台及工作平台和該處並不屬於「公用地方與設施」一部份的排水器具、電力裝置、機器、設備、器具、裝置或服務功能與狀態良好的開支，此等開支由「單位」現任「業主」獨力承擔。
24. (a) 「經理人」應按其視為恰當時以信託形式代表全體「業主」設立、維持及備設「特別基金」，以按照《建築物管理條例》(香港法例第 344 章)附表 7 第 4 段所載用於支付並非預期每年招致之資本性質開支，其中包括但不限於翻新、美化及修理「發展項目公用地方與設施」；購置、設置、更換、改善及增設「發展項目公用地方與設施」內裝置、系統、設備、工具、機器及機械的開支；相關勘察工程及專業服務及/或完善管理和維修「發展項目公用地方與設施」之開支及建設物業管理處的開辦費用。「特別基金」將不予退還，亦不可以轉戶。
- (b) 「經理人」應按其視為恰當時以信託形式代表全體「住宅單位」「業主」設立、維持及備設「特別基金」，以用於支付並非預期每年招致之資本性質開支，其中包括但不限於翻新、美化和修理「住宅公用地方與設施」；購置、設置、更換、改善及增設「住宅公用地方與設施」內裝置、系統、設備、工具、機器及機械的開支；相關勘察工程及專業服務及/或完善管理和維修「住宅公用地方與設施」之開支。「特別基金」將不予退還，亦不可以轉戶。
- (c) 「經理人」應按其視為恰當時以信託形式代表全體「商業單位」「業主」設立、維持及備設「特別基金」，以用於支付並非預期每年招致之資本性質開支，其中包括但不限於翻新、美化及修理「商業公用地方與設施」；購置、設置、更換、改善及增設「商業公用地方與設施」內裝置、系統、設備、工具、機器及機械的開支；相關勘察工程及專業服務及/或完善管理和維修「商業公用地方與設施」之開支。「特別基金」將不予退還，亦不可以轉戶。

- (d) 「經理人」應按其視為恰當時以信託形式代表全體「停車位」「業主」設立、維持及備設「特別基金」，以用於支付並非預期每年招致之資本性質開支，其中包括但不限於翻新、美化及修理「停車場公用地方與設施」；購置、設置、更換、改善及增設「停車場公用地方與設施」內裝置、系統、設備、工具、機器及機械的開支；相關勘察工程及專業服務及/或完善管理和維修「停車場公用地方與設施」之開支。「特別基金」將不予退還，亦不可以轉戶。
- (e) 每名「業主」均需在每個曆年，於「經理人」通知時就其「單位」向「經理人」支付「業主」於根據「本契約」召開的「業主」會議議決指定並由「經理人」建議的額外款項(附加於每月管理開支攤付款項)。如已成立「業主立案法團」，「業主立案法團」可於根據「業主」通過之決議案指定「業主」在任何財政年度應攤付的「特別基金」供款額和供款時間，然而年度額外供款必須根據有關「單位」的「管理份數」按比例計算。
- (f) 每名乃其「發展項目」部份首任承讓人的「業主」，從「第一業主」承讓其「發展項目」部份之前，必須向「經理人」繳付「特別基金」首期供款，金額由「經理人」指定，但概不可超過其「單位」首年預算「管理開支」總額十二分之二。「第一業主」需就所有已落成但在「本契約」訂立日後三(3)個月尚未售出的「單位」繳付「特別基金」供款。此外，每名「業主」並需在每個曆年於「經理人」通知時支付額外款項，付款金額由「業主」於根據「本契約」召開的「業主」周年大會議決釐定，藉此維持「特別基金」於「經理人」建議的水平。「特別基金」由「經理人」以信託方式代表全體「業主」持管，並存入於一間或多間「經理人」認為恰當而符合《銀行業條例》(香港法例第 155 章)第 2 條所訂釋義的銀行開設及維持之有利息賬戶，賬戶名稱為「發展項目特別基金」，「特別基金」只可作本條訂明的用途。茲毋損前文之一般規定，如已成立「業主立案法團」，「經理人」應開設及維持一個或多個獨立的有利息賬戶(「上述獨立賬戶」)，並分別指明為信託或客戶賬戶，用以持存其代表「業主立案法團」收取和持管的「特別基金」供款。「經理人」應在「發展項目」顯眼地點張貼文件，列明其根據上文規定開設及維持的任何銀行賬戶。「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。除非發生「經理人」認為緊急的情況，否則不可動用「特別基金」。動用「特別基金」之理由必須經「業主委員會」(如有者)議決批准。為免存疑，現聲明「經理人」不可動用「特別基金」或其任何部份支付任何因「發展項目」日常管理招致或引起但尚未清繳的「管理開支」。再者，「經理人」收取的所有「特別基金」供款，必須即時存入上述由其開設及維持的銀行賬戶，或如已成立「業主立案法團」，則存入上述獨立賬戶。

25. (a) 遵從本文第 37 條之規定，每名乃其「發展項目」部份首任受讓人的「業主」，從「第一業主」承讓其「發展項目」部份之前，必須向「經理人」繳付其「發展項目」部份所獲分配之「不可分割份數」應攤付的三(3)個月管理開支，以作為保證其支付所有「本契約」訂明應繳款項的按金。上述按金或其結餘(視乎情況而定)均不帶任何利息，亦不可以退還或轉戶，而「業主」不得以按金抵扣「本契約」訂明應攤繳的任何其他款項。「第一業主」需就所有已落成但在「本契約」訂立日後三(3)個月尚未售出的「單位」繳付按金。倘「經理人」根據「本契約」決定調高「業主」應攤付的每月管理開支金額，「經理人」有權酌情要求「業主」按比例補充上述額外按金，以維持按金於三(3)個月管理開支的水平。
- (b) 每名乃其「發展項目」部份首任受讓人的「業主」從「第一業主」承讓其「發展項目」部份之前，必須就該「發展項目」部份向「經理人」預付一(1)個月管理開支。
- (c) 每名乃其「住宅單位」首任受讓人的「業主」從「第一業主」承讓其「住宅單位」之前，必須就該「發展項目」部份向「經理人」繳付相等於其「發展項目」一(1)個月管理開支的款項，以作為「住宅樓宇」的裝修泥頭收集及清理費，本項費用將不予退還。「第一業主」需就所有已落成但在「本契約」訂立日後三(3)個月尚未售出的「住宅單位」攤付裝修泥頭清理費。裝修泥頭清理費並未如上所述用作清理泥頭的部份，一律撥入「特別基金」，歸屬「發展項目」眾「業主」所有。

- (d) 每名乃其「商業單位」首任受讓人的「業主」從「第一業主」承讓「商業單位」之前，必須就該「發展項目」部份向「經理人」繳付不予退還的裝修泥頭清理費，以作為其「商業單位」裝修工程產生泥頭的清理費，金額由「經理人」合理釐定，但不可超過「業主」所擁有「發展項目」部份應繳的一(1)個月管理開支。「第一業主」需就所有已落成但在「本契約」訂立日後三(3)個月尚未售出的「商業單位」繳付裝修泥頭清理費。裝修泥頭清理費並未如上所述用作清理泥頭的部份，一律撥入「特別基金」，歸屬「發展項目」眾「業主」所有。
- (e) 每名乃其「住宅單位」首任受讓人的「業主」，應在其從「第一業主」承讓「住宅單位」時向「經理人」攤付公共水電錶按金及「住宅公用地方與設施」其他公用服務供應費用的應繳比例(按照其「住宅單位」所獲分配的「管理份數」計算)。此等按金或其結餘(視乎情況而定)一律不帶任何利息，亦不可以退還或轉戶。
- (f) 每名乃其「商業單位」首任受讓人的「業主」，應在其從「第一業主」承讓「商業單位」時向「經理人」攤付公共水電錶按金及「商業公用地方與設施」其他公用服務供應費用的應繳比例(按照其「商業單位」所獲分配的「管理份數」計算)。此等按金或其結餘(視乎情況而定)一律不帶任何利息，亦不可以退還或轉戶。
- (g) 每名乃其「停車位」首任受讓人的「業主」，應在其從「第一業主」承讓「停車位」時向「經理人」攤付公共水電錶按金及「停車場公用地方與設施」其他公用服務供應費用的應繳比例(按照其「停車位」所獲分配的「管理份數」計算)。此等按金或其結餘(視乎情況而定)一律不帶任何利息，亦不可以退還或轉戶。
- (h) 每名乃其「單位」首任受讓人的「業主」，應在其從「第一業主」承讓「單位」時向「經理人」攤付公共水電錶按金及「發展項目公用地方與設施」其他公用服務供應費用的應繳比例(按照其「單位」所獲分配的「管理份數」計算)。此等按金或其結餘(視乎情況而定)一律不帶任何利息，亦不可以退還或轉戶。

- (i) 每名「住宅單位」或「商業單位」業主應就其擁有之每個「住宅單位」或「商業單位」向「經理人」繳付「屋苑規則」訂明的款項作為按金，以保證其「單位」初次裝修及裝繕或傢俬送貨造成或引致「公用地方與設施」受損的修葺費用，或清理「業主」或其承辦商或工人在裝修及裝繕期間遺留在「公用地方」的泥頭或垃圾費用。上述費用由「經理人」合理釐定，其決定將作終論並對各「業主」約束。如「業主」不按要求支付上述費用或其任何部份，「經理人」有權運用按金支付有關費用，並可向「業主」追討任何差額。「單位」的裝修、裝繕工程及傢俬送貨完畢後，如「業主」並未接獲通知支付上述費用又或已作出的付款，「經理人」將按「業主」要求，不帶任何利息退還有關的按金。
26. 每名「業主」一般應在每個曆月首日以上期方式預付「本契約」訂明的攤付供款及其他款項，但「經理人」仍可行使酌情權，要求「業主」在其視為必要或恰當的其他一個或多個日期支付任何特別款項或供款。
27. 儘管「本契約」另有規定，現聲明「經理人」有權酌情：
- (a) 向「業主」收取合理費用，作為「經理人」根據本文給予和辦理同意事宜的代價，此等代價必須撥入「特別基金」；及
- (b) 如任何「業主」事前獲「經理人」同意後執行或進行「本契約」訂明的「經理人」功能或職責，「經理人」可向該「業主」退還「本契約」規定其繳付的部份款項。
28. (a) 「經理人」可向「公用地方與設施」或其任何部份的受許可人、租戶及其他佔用人收取其合理釐定的款項，此等款項收訖將撥入「特別基金」，歸屬全體「業主」所有。
- (b) 「經理人」因授予特許權、租約、租賃協議、許可權或允許使用任何「公用地方與設施」，或因強制執行「本契約」任何條款或任何「屋苑規則」而獲取之所有款項、收益、費用、收費、罰款或其他代價，一律撥入「特別基金」。
29. 如任何「業主」在本文規定應付的款項到期日後三十(30)天內不向「經理人」繳清上述款項，「經理人」可收取「業主」以下額外款項：-

- (a) 於任何應繳款項拖欠期間，由款項到期日開始繳付欠款利息，直至欠款全數清繳當日為止(頭尾兩天連計在內)，年息率為香港上海匯豐銀行有限公司不時宣佈的優惠貸款利率加百分之二(2%)；及
- (b) 不超過欠款百分之十(10%)的收賬費用，以彌補因「業主」違約欠款引起額外工作所招致之費用(附加下文所載的法律訴訟費用)。
30. 「本契約」或任何相關「副公契」規定「業主」應付的所有款項連同有關利息，以及前述之收賬費用及就「業主」違反「本契約」或任何相關「副公契」條款而索償所得之損害賠償，連同追討或試圖追討此等款項所招致或引起的所有其他開支(包括但不限於私人委託律師法律費用)，一律可由「經理人」循法律訴訟追討(索償款項可包括「經理人」以私人委託律師基準計算的訴訟費用，而違約「業主」除要支付損失賠償外，並需額外負責此等訴訟費用)。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現任「業主」(違約「業主」除外)之代理。任何按照「本契約」或任何相關「副公契」規定遭提訴之「業主」，均不得亦無權提出缺乏授權之抗辯，亦不得反對「經理人」以原訴人身份與訟或追討上述欠款的權利。
31. 如任何「業主」未能在到期日後三十(30)天內按照「本契約」或任何相關「副公契」規定悉數繳付任何應付款項，或任何法院就其違反「本契約」任何條款或條件規定判決其應繳之損害賠償，上述欠款連同本文第29條訂明的利息及收賬費用，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，包括本文第30條所載的法律開支，將押記於違約「業主」的「不可分割份數」，茲毋損「本契約」訂明的其他補償權，「經理人」並且有權在有關土地註冊處以「註冊摘要」登記對上述違約「業主」擁有之「不可分割份數」的抵押。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。
32. 任何按照上條規定註冊的押記，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」的「不可分割份數」，以及使用、佔用和享有有關「發展項目」部份的專有權。「本契約」第30條之規定將適用於所有此等訴訟。
33. 茲毋損「本契約」之規定，「經理人」亦有權興訟強制「發展項目」任何部份的「業主」或透過或獲得「業主」同意佔用「發展項目」任何部份的人士遵守和履行「本契約」或任何相關「副公契」訂明而對「業主」具約束效力之契諾、條件及條款和根據「本契約」制訂之「屋苑規則」，並向「業主」追討違反、不遵守或不履行上述契諾、條件及條款之損害賠償。「本契約」第30條之規定將適用於所有此等法律訴訟。

34. 遵從「本契約」第 67 條之規定，「經理人」就「發展項目」任何部份的損害或損失而追討所得的所有保險賠償金、補償或損害賠償，將由「經理人」用於修理或重建「發展項目」該部份或恢復其原貌。
35. 「經理人」就「本契約」第 29 至 33 條列明之事宜或事項所收取或討回(視乎情況而定)之任何保險賠償金、補償、損害賠償、費用、開支或退款，將先扣除「經理人」在追討款項時自掏腰包墊付之任何費用或開支，然後撥入「特別基金」。
36. 「經理人」根據「本契約」規定收取的所有欠款利息及收賬費用，一律撥入「特別基金」。
37. 任何人士如不再為「該地段」及「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，其中包括本文第 25(a)條訂明繳付的管理按金及其按照「本契約」第 24 條繳付之「特別基金」供款。所有此等基金一律由「經理人」持管及運用於「發展項目」的管理事務，不論「該地段」及「發展項目」「不可分割份數」的業權如何變動亦然。惟按金可轉戶至「不可分割份數」新「業主」名下，但「特別基金」供款則不予退還，亦不可以轉戶予新「業主」。此外，如「該地段」交回「政府」而「政府」拒絕批出新租契，又或如本文第 67 條所述撤銷「本契約」之權利和責任，則上述基金的任何結餘及適當部份，應由「該地段」交回「政府」之前攤付「管理開支」的「業主」均分，如屬前述撤銷權利及責任則由被撤銷權利及責任的「業主」均分。於上述兩種情況下，基金款項均根據「業主」所持之「管理份數」按比例攤分。
38. 茲為管理「發展項目」或其任何部份而釐定的首個財政年度將由「本契約」訂立日開始，直至緊接的 12 月 31 日終止。嗣後之財政年度將在每年 1 月 1 日開始，直至同年 12 月 31 日終止。「經理人」有權隨時在「發展項目」公共告示板張貼公告更改財政年度之期限，但除非事前獲得「業主委員會」(如有者)通過決議案批准，否則「經理人」最多只可每五(5)年更改財政年度一次。

39. (a) 「經理人」應開設及維持一個有利息銀行賬戶，並純粹以該賬戶作「發展項目」之管理事務用途。
- (b) 茲毋損第 39(a)條之一般規定，如已成立「業主立案法團」，「經理人」應開設及維持一個或多個獨立有利息賬戶，並分別指明為信託或客戶賬戶，用以持管其代表「業主立案法團」收取的「發展項目」管理款項。
- (c) 「經理人」應在「發展項目」顯眼位置張貼文件，列明根據第 39(a)及(b)條開設及維持之所有賬戶證明。
- (d) 遵從第 39(e)及(f)條之規定，「經理人」因管理「發展項目」所收取的所有款項，必須立即存入依照第 39(a)條規定開設及維持之銀行賬戶，或如已成立「業主立案法團」，則指第 39(b)條所載開設及維持的賬戶。
- (e) 遵從第 39(f)條之規定，「經理人」可從其管理「發展項目」所收取的所有款項中保留或轉撥合理款項至往來賬戶，以支付小額開支，但金額不可超過「業主委員會」(如有者)不時議決批准指定的數額。
- (f) 「經理人」遵照第 39(e)條規定保留或轉撥合理款項至往來賬戶，以及將其收訖的金錢作任何處置安排，一律需遵從「業主委員會」(如有者)議決批准之條件。
- (g) 本第 39 條所載的賬戶指在符合《銀行業條例》(香港法例第 155 章)第 2 條釋義的銀行開設之賬戶，名稱為「發展項目之管理賬戶」。
- (h) 「經理人」應記存完善的賬冊或賬目記錄及其他財務記錄，同時需保存上述賬冊及記錄載及之所有單據、發票、憑單、收據及其他文件，為期最少六(6)年。
40. (a) 「經理人」應在每連續三(3)個月期後的一(1)個月內或其釐定的較短期限內，編製當期管理收支摘要及資產負債表，並將副本張貼於「發展項目」顯示地點，為期最少連續七(7)天。

- (b) 「經理人」應在每個財政年度終結後兩(2)個月內，編製財政年度的收支賬目及資產負債表，並將副本張貼於「發展項目」顯眼地點，為期最少連續七(7)天。
 - (c) 每份收支賬目及資產負債表均應詳列「特別基金」詳情和估計需動用基金的時間及金額。
 - (d) 「經理人」應：
 - (i) 允許「業主」於任何合理時間查閱賬冊或賬目記錄及任何收支賬目或資產負債表；及
 - (ii) 在收取合理影印費用後向「業主」提供此等記錄或文件之副本。
 - (e) 於「業主立案法團」成立之前，「經理人」應順應「業主」要求，允許經由「業主」會議議決指定的獨立核數師審核其編製的收支賬目及資產負債表。
 - (f) 如已成立「業主立案法團」而「業主立案法團」根據「業主」通過之決議案作出決定，由決議案訂明的會計師或其他獨立核數師審核收支賬目及資產負債表，「經理人」應立即安排由該名人士核數，並且：
 - (i) 允許任何「業主」於任何合理時間查閱經審核收支賬目及資產負債表，以及會計師或核數師就收支賬目及資產負債表提交的審核報告；及
 - (ii) 順應「業主」要求，向支付合理影印費用的「業主」提供經審核收支賬目及資產負債表副本，或會計師或核數師就收支賬目及資產負債表提交的審核報告副本，又或兩者。
41. 「經理人」應允許「業主」於任何合理時間查閱根據「本契約」及任何相關「副公契」編製的任何賬冊或賬目記錄及任何收支賬目或資產負債表。倘任何「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。

42. 「該地段」及「發展項目」的管理事務將由「公契經理人」執行，首屆任期為不超過兩(2)年，嗣後一直留任直至遵照「本契約」第 16 條規定終止為止。每名「業主」現不可撤回地委任「經理人」為代理，以根據「本契約」規定正式賦予的權力處理任何關乎「公用地方與設施」之事宜，並且遵從《建築物管理條例》(香港法例第 344 章)規定強制執行「本契約」之條款。除「本契約」明確訂立之其他權力外，「經理人」亦有權鑒於或因應「該地段」及「發展項目」和該處的管理事務進行所有必要或恰當行為及事項。茲毋損前文之一般規定，「經理人」的權力包括：

- (a) 要求、收取及收訖「本契約」及任何相關「副公契」訂明各「業主」應繳之所有款項；
- (b) 管理、維持和控制「該地段」及「發展項目」的公共行車道及停車場，以及拖走停泊於並非預留作泊車或上落客貨地方或未獲相關「停車位」業主或合法佔用人同意且無付費(如有者)而擅自停泊於任何「停車位」的汽車、單車、電單車及其他車輛，以及採取所有必要行動或措施，以確保現時有權使用有關「停車位」的人等可不受阻礙地出入其「停車位」；及
- (c) 除非「業主立案法團」另有指示，否則「經理人」可代表「該地段」及「發展項目」所有現任「業主」，按照彼等之權益比例，以「經理人」名義在「經理人」認為恰當的一間或多間信譽良好的保險公司投購全面新重置價值保險，保額按其視為適當，為「公用地方與設施」、現任「業主」及「經理人」本身投購和維持投購保險，以保障火災或其他「經理人」認為適當的其他危險所引致之損失或損害，以及佔用人責任、公共責任及純粹因管理「發展項目」聘用僱員承擔之僱主賠償責任，並且支付所有必要保費，以維持此等保險生效。茲毋損前文之一般規定，只要「經理人」認為恰當，便可為「發展項目」整體(包括不屬於「公用地方與設施」之範圍)投購主保險，以及支付保費以維持此等保險生效；
- (d) 安排「公用地方與設施」及「發展項目」內指定為垃圾收集站的垃圾收集及處理服務；
- (e) 保養和維修「公用地方與設施」的照明功用與狀態良好；

- (f) 保持「公用地方與設施」清潔整齊及衛生良好；
- (g) 修理、維修、清潔、塗髹粉飾或以其他適當方式處理或裝修在「公用地方與設施」之外牆及幕牆、立視面及面牆，包括窗及窗框；
- (h) 不時選定「發展項目」的外牆顏色及類別；
- (i) 保持「公用地方與設施」內所有污水渠、排水渠、水道及美化現有設施或水管暢通無淤塞；
- (j) 檢查和保持所有「公用地方與設施」功能與狀態良好，以及擴建或提供「經理人」行使合理酌情權視為必要及恰當的附加設施(惟美化或提供附加設施或服務的工程如涉及超過現年度管理預算案總額百分之十(10%)，則需事前經由「業主」於根據「本契約」召開的會議通過決議案批准)，以及遵照適用法律及規例保養滅火設備，並且在「經理人」酌情為必要或方便時與第三方訂立合約以維修任何此等設施；
- (k) 盡量防止「發展項目」的任何廢物或其他物件被置於、沖往、腐爛或墮進任何公共道路或道路排水渠、污水渠、排水渠、明渠或其他「政府」產業，並且在上述地點清理此等物質，同時確保「該地段」或其任何部份內、下、上或毗鄰之排水渠、水路、水道、行人徑、污水渠、明渠、水管、電纜、電線、公用服務或其他工程不會因「經理人」按照「本契約」規定進行維修或其他工程而蒙受損害，如有損害則需妥善修葺；
- (l) 每隔所需的合理時段，髹漆粉飾、髹灰、鋪設瓷磚或以其他適當方式處理「發展項目」及「公用地方與設施」外部；
- (m) 更換「公用地方與設施」任何可能破爛的玻璃；
- (n) 保持「公用地方與設施」照明良好及整潔；
- (o) 保持及維修「公用地方與設施」密閉部份的通風系統功用與狀態良好；

- (p) 禁止任何人士在「發展項目」內或並非指定作垃圾收集用途的部份棄置垃圾，以及清理「發展項目」所有部份的垃圾，並且安排定時處置，同時在「發展項目」內或外維持垃圾收集設施，以令食物環境衛生署滿意；
- (q) 禁止任何人士未經許可阻塞「公用地方與設施」，並清除和扣押任何造成阻塞的物件或物品；
- (r) 作出適當安排為「發展項目」或其任何部份供應食水及沖廁水、氣體及電力和其他公用設施或服務；
- (s) 按「經理人」視為合理需要，時刻在「發展項目」提供和維持保安護衛員、看更、門工、管理員、閉路電視系統、防盜警報系統及其他保安措施；
- (t) 維持及運作或授予合約，以維持及運作「發展項目」的公共電台或電視天線或有線電視系統(如有者)；
- (u) 拆除搭建於「發展項目」或其任何部份內或上而乃非法、未經許可或抵觸本條或「政府租契」條款規定的構築物或裝設、招牌、廣告牌、陽篷、托架、固定裝置、阻塞物、裝置、天線或其他物件，並且向搭建或安裝此等構築物或其他物件的「業主」要求和收取清拆及修葺因此而導致損害之費用及開支，以致令「經理人」滿意；
- (v) 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「該地段」及「發展項目」全體現任「業主」接收任何關乎「該地段」及「發展項目」的法律訴訟(關乎個別「業主」權利或責任的訴訟除外)的法律程序文件，以及以其名義展開、進行、執行和抗辯關於或關乎「該地段」及「發展項目」或該處管理事務之法律訴訟或其他程序。茲毋損前文之一般規定，其中特別包括「政府」為訴訟一方的所有訴訟。此外，如任何權力當局或政府官員要求，「經理人」並須隨時在七(7)天內聘任律師，以根據高等法院規則第10號命令第1條規則(或其任何修改或取代本)或其他指令，代表所有「業主」接受法律程序文件；

- (w) 禁止(如需要者可採取法律行動)包括「業主」之任何人士佔用或使用「該地段」及「發展項目」任何部份作抵觸「政府租契」或「本契約」之用途；
- (x) 禁止(如需要者可採取法律行動)任何「業主」或佔用或到訪「發展項目」的其他人士違反「政府租契」或「本契約」之規定，並且作出補救行動；
- (y) 禁止任何人士對「發展項目」任何部份或該處任何「公用地方與設施」作出損壞性更改或損害；
- (z) 禁止任何人士令「發展項目」的樓層或其任何部份超出負荷；
- (aa) 禁止任何人士令「發展項目」的任何電力裝置、電路、總電掣或電線超出負荷；
- (ab) 具專有權代表所有「業主」與「政府」、任何法定機關、公用事業公司、其他主管當局或其他個人交涉，以處理所有有關或關乎「該地段」及「發展項目」整體或「公用地方與設施」管理之事宜及事務，並且有權約束所有「業主」遵守已就此作出的政策或決定或已採取的行動；
- (ac) 訂立合約及聘任、委聘、僱用、酬報及革除顧問、其他專業物業管理公司、承辦商、代理或副經理人以履行和執行「該地段」及「發展項目」或其任何部份的管理工作，條款與條件按「經理人」視為恰當，但「經理人」不得轉讓或轉移「本契約」訂明之權力、職責及責任予任何上述人等，而上述人等時刻均需向「經理人」負責。為免存疑，現聲明「經理人」時刻均需負責管理及控制「發展項目」整體；
- (ad) 訂立合約及聘任、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，以就「該地段」及「發展項目」管理事務的相關事宜提供諮詢意見，以及輔助「經理人」執行「本契約」訂明的權力與職責，此外並可不時按需要招聘和僱用工人、傭僕、看更、管理員及其他職員與服務人員，以便「經理人」行使「本契約」訂明之權力與職責，聘用條款由「經理人」合理酌情釐定，並且提供住所、制服、工作服、工具、器具、清潔及其他物料和所有必要設備；

- (ae) 強制執行達致各「業主」遵守和履行「政府租契」、「本契約」及任何相關「副公契」之條款與規章，並就任何違約行為採取行動，包括展開、進行和抗辯法律程序及登記和強制執行本文所載之押記；
- (af) 規定所有「單位」「業主」或「佔用人」完善維持其擁有或佔用之「單位」狀態良好並令人滿意；
- (ag) 將「業主」或佔用人違例或抵觸「本契約」或任何相關「副公契」條款與規章之「單位」編號張貼於「發展項目」各公共告示板，並說明違例或抵觸事件詳情；
- (ah) 「經理人」可按其酌情為必要，授予地役權、準地役權、權利、特權、許可權及訂立非正式安排，以確保可完善管理「該地段」及「發展項目」，惟行使本項權利之前必須獲得「業主委員會」(如有者)或「業主立案法團」(如已成立者)的書面同意；
- (ai) 如事前獲得「業主委員會」(如有者)或「業主立案法團」(如已成立者)發出書面批准，「經理人」可酌情適當地以任何條款與條件向「該地段」任何毗鄰樓宇的業主、佔用人或任何其他人士或人等授予任何樓層的「公用地方與設施」之通行權、出入權或使用權，惟任何由此獲取的利益一律歸屬「業主」，並可代表各「業主」取得毗鄰樓宇之同類權利；
- (aj) 如事前獲「業主委員會」(如有者)或「業主立案法團」(如已成立者)發出書面批准，「經理人」可向毗鄰物業之業主及佔用人授予地役權和任何其他權利，以按「經理人」酌情為恰當，在「該地段」範圍內建造、鋪設、維修、拆除及更新排水渠、水管、電纜、灌溉水管及其他裝置、固定裝置、廂格和其他設備與構築物，惟任何由此獲取的利益一律歸屬「業主」，並可代表所有「業主」取得鄰近土地業主或經理人授予之同類地役權及權利；
- (ak) 處理所有關乎「發展項目」整體的查詢、投訴、報告及往來通訊；
- (al) 如事前獲「業主委員會」(如有者)或「業主立案法團」(如有者)發出書面批准，「經理人」可向其他人士授予特許權、租約、租務協議及許可權，以「經理人」合理酌情為恰當的條款與條件及代價使用「公用地方與設施」，但此等使用權利概不可抵觸「政府租契」，而所有由此獲取的收益一律撥入「特別基金」，按照「本契約」或任何相關「副公契」規定運用。此外，上述權利概不可干預任何「業主」持有、使用、佔用與享用其「發展項目」部份之權利，或無理妨礙或限制「發展項目」任何部份的通行權；

- (am) 如「經理人」認為任何狗、貓、雀鳥或其他動物或禽鳥對「發展項目」其他「業主」或「佔用人」構成滋擾或騷擾，又或遭最少兩(2)名「發展項目」「業主」或「佔用人」作出合理的書面投訴(投訴是否合理由「經理人」酌情決定)，「經理人」可將此等狗、貓、雀鳥或其他動物或禽鳥驅逐離開「發展項目」；
- (an) 按「經理人」合理酌情為恰當，為「發展項目」提供聖誕節、春節及其他節日佈置裝飾，並且安排節慶慶祝或活動；
- (ao) 不時在徵取「業主委員會」(如有者)或「業主立案法團」(如已成立者)批准後，按其視為恰當制訂、撤銷或修改「屋苑規則」，惟「屋苑規則」不得抵觸「本契約」之條款規定；
- (ap) 遵從「本契約」之其他規定，「經理人」可給予或拒絕給予「本契約」或任何相關「副公契」訂明「業主」必須徵取之書面同意或批准(惟「經理人」不可無理拒絕同意或批准)，並可就制訂條件或附加條件，此外並有權向相關「業主」收取辦理同意或批准之合理手續費(有關收費一律撥入「特別基金」)；
- (aq) 按需要或必要召開「業主」會議或「業主委員會」會議，以及擔任秘書記存會議記錄；
- (ar) 執行「經理人」認為必要或恰當之所有事項，維修和美化「發展項目」內或上所有設施及服務，從而達致「業主」、佔用人及彼等之受許可人更完善地享用或使用「發展項目」。然而，上述設施或服務美化工程的開支如超出現年度管理預算案總額百分之十(10%)，事前必須經「業主」於根據「本契約」召開的「業主」會議議決批准；
- (as) 如事前獲「業主委員會」(如已成立者)或「業主立案法團」(如已成立者)批准，「經理人」應在「政府」同意收回或取回任何「公用地方與設施」時將此等範圍或其任何部份交回「政府」。各「業主」現委任「經理人」為合法授權代表，就相關事宜代表彼等執行和簽訂所有相關文件，其中包括關於付款賠償之事宜。任何由此獲取的利益或金錢代價應作所有「業主」共享之用途或撥入「特別基金」(視乎情況而定)；

(at) 如事前獲「業主委員會」(如有者)或「業主立案法團」(如已成立者)批准，「經理人」可合理酌情為適當以任何條款與條件向「政府」或公眾或任何人士或人等授予「公用地方與設施」任何部份的地役權、準地役權、權利、特權及許可權，以及訂立任何相關安排和協議。惟此等地役權、準地役權、權利、特權及許可權不得干預任何「業主」持有、使用、佔用與享用其「發展項目」部份之權利，亦不可無理妨礙或限制「發展項目」任何部份的通行權。所有由此所得的收益，一律存入「特別基金」按照「本契約」或任何相關「副公契」之規定運用；

(au) 如事前獲「業主委員會」(如有者)或「業主立案法團」(如已成立者)批准：

(i) 制訂使用「會所」的規則與規例，包括但不限於不時指定入場及使用「會所」設施的收費與費用，以及向允許入場使用設施的人士收取此等收費與費用；及

(ii) 將「會所」所有或任何部份出租、租予任何人士或許可其使用，以按照「經理人」酌情釐定的期限和條件營運；

然而，所有由此獲取的收益一律撥入「特別基金」，除用於維修、營運、修理及美化「會所」和該處設施外，不得作任何其他用途。如「會所」或其任何部份營運出現任何赤字，一律由「特別基金」撥支並入賬年度預算案第二部份第一類；

(av) (i) 按「經理人」視為恰當提供適當和足夠的廢物分類及回收設施，包括但不限於在其認為適當及方便的各處「公用地方與設施」設置廢物分類箱，以促進「發展項目」「業主」及佔用人將廢物分類及回收。「經理人」並需盡量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，應妥善地收集、儲存及發送至回收商。此外，「經理人」應以符合環保和衛生原則的方式維持上述設施，以免對「發展項目」「業主」及佔用人構成滋擾；

- (ii) 定期舉辦任何「經理人」視為適當的活動，以提高「發展項目」「業主」與佔用人之環保意識，並需鼓勵彼等參與此等活動，藉此改善「發展項目」的環境；
 - (iii) 遵從「本契約」之規定，制訂「屋苑規則」管制「發展項目」的「業主」及佔用人妥善地處置垃圾作廢物分類及回收用途；
- (aw) 採取所有必要或恰當行動，遵從「政府租契」和任何關乎「發展項目」或其任何部份之「政府」規定；
- (ax) 按「經理人」視為需要或恰當，聘請合格人員檢驗「發展項目」或其任何部份或進行結構性測量，包括「該地段」內外專為「發展項目」而設的排水渠及水道；
- (ay) 強制各「業主」或經「業主」同意佔用「發展項目」任何部份的其他人士執行和履行「本契約」、任何相關「副公契」之條款與規章和根據本文制訂之「屋苑規則」，並且採取行動強制執行和履行此等條款規定(包括展開及進行訴訟和抗辯)，及/或就任何違反、不執行或不履行此等規定的事件追討損害賠償；
- (az) 「經理人」可訂立合約安裝或使用天線廣播分導或電訊網絡設施，以及訂立合約為「發展項目」提供廣播分導網絡或電訊網絡服務，惟「經理人」訂立此等合約必須遵從以下條件：
- (i) 合約期不超過三(3)年；
 - (ii) 合約賦予之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；
- (ba) 如事前獲相關政府部門及「業主委員會」(如有者)(或如已成立之「業主立案法團」)發出書面批准，「經理人」可按其酌情為適當，獨自或聯同其他毗鄰或毗連樓宇的經理人及/或業主營運並可指定「公用地方與設施」個別部份為穿梭巴士服務範圍(如「經理人」視為必要)，以供「該地段」及「發展項目」各現任「業主」和居民使用與享用。穿梭巴士的服務時間、班次頻密度及目的地由「經理人」恰當指定；
- (bb) 在「該地段」任何部份及並無建築物的平台進行園景美化及種植樹木與灌木，嗣後並要維修和保養此等園景及植物，確保其安全、清潔、整齊及健康；
- (bc) 附屬於個別「住宅單位」的天台及/或平台及/或該處之矮牆、任何露台及/或工作平台，「經理人」有權隨時自行決定在天台及/或平台及/或該處之矮牆、任何露台及/或工作平台的上空範圍或天台或平台及/或該處之矮牆及/或露台及/或工作平台上及/或進佔其中部份上空範圍擴建、維修、運作及遷移履帶式伸縮臂架吊船及/或任何臂架、吊船架臂、其他管理設備或裝置(於「本契約」統稱「吊船」，而「吊船」一詞包括所有臂架、托架、鉸件、桿或其他相關設備)，以及通行該處，藉此保養、清潔、改良、維修、修理、翻新、裝修、美化及/或更換「發展項目」外部任何部份，並可按需要短暫逗留在前述上空範圍中及/或上一段時間，以便檢查、重建、修理、更新、維修、清潔、髹漆粉飾或裝修所有或任何「公用地方與設施」，惟不得嚴重影響或妨礙「業主」使用與享用其「住宅單位」，此外倘有任何損害「經理人」必須妥善修葺，施工時並要盡量避免構成滋擾；及
- (bd) 執行管理「該地段」及「發展項目」合理附帶之所有其他事項。
43. 茲毋損「本契約」明確指定「經理人」所擁有其他權力之一般規定，「經理人」同時擁有以下權力：
- (a) 每日全面禁止或於日間或晚上指定時間禁止所有車輛或任何個別類型的車輛進出「該地段」或其個別部份，但此舉概不可影響「停車位」「業主」按照「政府租契」及「本契約」規定完善使用與享用其「停車位」之權利；

- (b) 如有車輛停泊在並非指定為車位的任何「公用地方與設施」，又或導致阻塞，又或車主違例不繳付泊車費(如有者)，「經理人」可將車輛拖走及扣押。如拖車時造成該車輛之任何損害，所有責任概由車主自負；及
 - (c) 徵收拖車費並向欠繳泊車費的車主收取罰款，同時對有關車輛行使留置權，藉以追討相關的費用、罰款及泊車費。
44. 茲毋損「本契約」明確指定「經理人」所擁有其他權力之一般規定，「經理人」同時擁有以下權力：
- (a) 向「業主」收取「經理人」所供應臨時電力、食水或其他公用服務之費用，以及收取收集和清理裝修或裝繕泥頭(如有者)之費用。所有此等收費一律撥入「特別基金」；
 - (b) 向「業主」收取批核彼等所提交供「經理人」按照「本契約」及「屋苑規則」審批的裝修、裝繕或建造圖則所招致之所有費用與顧問費，惟有關收費必須公平合理，收訖後一律撥入「特別基金」；
 - (c) 向使用非獨立水錶供水的「業主」收取供水費用，收費率由「經理人」不時釐定，所有此等收費一律撥入「特別基金」；
 - (d) 不時制訂規則和規例管制「發展項目」所有部份的食水及鹹水供應與使用事宜，以及安裝、截斷、再接駁及讀錶費用的付款和追討程序、水錶受損及違約罰息等事宜，此等規則及規例以「政府」不時頒佈的同類法規為依歸；
 - (e) 有權在事前發出合理書面通知(緊急情況除外)後，於任何合理時間聯同工人或獨自進入「發展項目」所有或任何部份(包括任何「單位」)，以更換、修理和維修「該地段」任何部份的專用食水或鹹水總水管及水管，不論此等物件是否專屬於任何「單位」亦然。惟倘工程導致任何損害，「經理人」必須妥為修葺，同時盡量避免構成滋擾。然而，倘發現「單位」內任何水管漏水或需要修理，有關「業主」必須獨力承擔此等水管的檢查、檢測及修理費用；

- (f) 有權在事前發出合理書面通知(緊急情況除外)後，於任何合理時間聯同工人或獨自進入「發展項目」所有或任何部份(包括任何「單位」)，以檢查廁所及更換或修理廁所任何漏水部份，費用由有關「業主」支付。「經理人」必須盡量避免此等檢查構成滋擾，如工程導致任何損害，則需要為修葺，惟倘損害乃廁所的「業主」違約所致，則屬例外；
- (g) 管理、修理、保養、維修「公用地方與設施」及保持該處照明良好，以及管理和維修「該地段」內外必須依照「政府租契」規定維修之其他地方或排水渠及水道；
- (h) 如事前獲「業主委員會」(如有者)或「業主立案法團」(如已成立者)批准，「經理人」有權收取進入及/或使用「康樂地方與設施」或其任何部份的指定費用。所有收訖費用一律撥入「特別基金」，用於管理、維修和修理「住宅公用地方與設施」。
45. 「經理人」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工人、承辦商、其他人等及攜帶設備和器具與否進入「發展項目」所有部份(包括任何「單位」部份)，以執行必要的工程修理、更新、維修和清潔「發展項目」任何部份或「公用地方與設施」，或行使和履行「本契約」條款訂明之權力，又或消滅現正或可能影響「公用地方與設施」或其他「業主」之危害或滋擾。然而，「經理人」施工時應盡量避免造成滋擾，如有損害則即時自費妥善修葺，此外並需在行使上述權利的過程中就本身、其職員、承辦商或工人之疏忽、蓄意或刑事行承擔責任。
46. 「經理人」擁有專有權控制「公用地方與設施」，各「業主」現委任「經理人」為代理，以根據正式授權按照「本契約」及任何相關「副公契」之規定，代表彼等處理任何關乎「公用地方與設施」之事宜。
47. 「經理人」根據「本契約」條款就任何上述事宜作出之所有行動和決定，一律對所有現任「業主」約束。
48. (a) 「經理人」有權在徵取「業主委員會」(如有者)或「業主立案法團」(如已成立者)批准後不時制訂、撤銷及修訂「屋苑規則」，以管制「該地段」、「發展項目」或「公用地方與設施」之使用、佔用、維修和環境控制事宜，以及保護「發展項目」之環境及參照環境保護署署長不時發出的物業管理指引推行廢物減量和回收措施，並且管制佔用、到訪或使用該處人士之行為操守，以及制定佔用、到訪或使用條件，其中包括收費(如有者)。「屋苑規則」將對所有「業主」、彼等的租戶、受許可人、傭僕或代理約束。不時生效的「屋苑規則」副本應在「發展項目」各公共告示板張貼，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」提供副本。

- (b) 「屋苑規則」乃「本契約」及任何「副公契」條款與規章的補充條文，概不得牴觸上述條款與規章。如「屋苑規則」與「本契約」及任何「副公契」之條款與規章互相牴觸，一律以後者為準。「屋苑規則」及其任何修訂本概不可牴觸或違反《建築物管理條例》或「政府租契」。
- (c) 如因無法強制執行「屋苑規則」或任何第三者不遵守「屋苑規則」而導致任何損失或損害，「經理人」及「業主委員會」(如有者)均毋須就此承擔責任。

第 IV 節

豁免及賠償

49. 「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」或任何「副公契」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」、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」或任何有關「副公契」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，並且由此而招致任何費用與開支，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之賠償。茲毋損前文之一般規定，「經理人」或其傭僕、代理或承辦商毋須就以下事故引起之損害、損失或人身損傷承擔責任：
- (a) 「公用地方與設施」出現任何缺點、故障或損毀；或
 - (b) 「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

- (c) 「發展項目」內外任何地點發生火警、水浸、溢水或漏水；或
- (d) 白蟻、蟑螂、老鼠、鼠類或其他有害蟲鼠鳥獸之活動；或
- (e) 「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」或其傭僕、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所導致。但儘管如此，「業主」亦不得因此扣減或停付「本契約」訂明應付的攤付管理開支或其他費用或其任何部份。

- 50. 倘因經「業主」明示或暗示同意佔用其擁有使用專有權之「單位」的佔用人或任何使用「單位」的人士所作之行為或疏忽行為，又或因「業主」之「單位」失火、溢水、漏電或泄漏氣體，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「業主」及佔用人作出賠償和承擔責任。
- 51. 倘因「業主」明示或暗示同意佔用其擁有使用專有權之「單位」人等作出的任何違約行為或漏作行為，「業主」必須向「經理人」、其他「業主」及佔用人承擔責任和作出賠償，以及支付修理或修復「發展項目」或其任何部份或任何「公用地方與設施」因上述人士的行為、疏忽或違約行為蒙受損失或損害而招致之所有費用、收費及開支。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」可追討有關的費用、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」合理地酌情為不予修理或修復的損失或損害，則蒙受損失或損害的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。

第 V 節

「業主委員會」

- 52. 「經理人」必須盡快在「本契約」生效日後九(9)個月內召開「業主」會議，以組成「業主委員會」及選舉「業主委員會」主席，或委任管理委員會以根據《建築物管理條例》(香港法例第 344 章)組成「業主立案法團」。「業主委員會」的委員人數為最少七(7)名而最多不超過九(9)名，又或經「業主」會議不時議決釐定之委員人數，然而：
 - (i) 「住宅單位」「業主」應選出不少於五(5)名代表加入「業主委員會」；

- (ii) 「商業單位」「業主」應選出不少於一(1)名代表加入「業主委員會」；及
 - (iii) 「停車位」「業主」應選出不少於一(1)及代表加入「業主委員會」。
53. 「業主委員會」的功能包括以下：
- (a) 代表各「業主」與「經理人」交涉；
 - (b) 執行「經理人」經彼等批准分配予彼等的其他職責；
 - (c) 審核「經理人」擬備的年度預算案及修訂預算案；
 - (d) 審核「經理人」不時制訂的「會所規則」及「屋苑規則」；
 - (e) 根據本文第 16 條規定選舉經理人取代「經理人」；及
 - (f) 行使「本契約」賦予「業主委員會」之所有其他權力及職責。
54. 下列人等符合資格出任「業主委員會」委員：
- (a) 「業主」及公司「業主」委任的代表。公司「業主」委任代表必須向「業主委員會」發出書面通知，並可隨時另發書面通知「業主委員會」撤銷委任。
 - (b) 「業主」正式授權的丈夫或妻子。「業主」委任授權代表必須向「業主委員會」發出書面通知，並可隨時另發書面通知「業主委員會」撤銷委任。「業主」委任的丈夫或妻子必須為「發展項目」的居民。
55. 獲委任的「業主委員會」委員將每隔一次周年大會退任，但可膺選連任。如有以下情況，委員的任期即告終止：-
- (a) 委員向「業主委員會」發出書面通知辭職；或

- (b) 委員不再符合委任資格，或在參選連任的「業主」會議中落敗；或
- (c) 委員宣佈破產或無力償還債務，又或與債權人達成和解協議，或因刑事罪行(除不涉及不誠實之簡易罪行)被判罪名成立；或
- (d) 委員因生理或精神疾病以致喪失能力或死亡；或
- (e) 「業主」在正式召開之會議通過決議案革除委員；或
- (f) 委員移居海外；或
- (g) 委員不再為「不可分割份數」之「業主」。

於本條(a)、(c)、(d)、(f)或(g)款訂明的情況，「經理人」將召集「業主」舉行會議填補委員空缺。

56. 「業主委員會」主席或任何兩(2)名委員均可召開「業主委員會」會議。惟從「本契約」訂立日後翌年開始，「業主」應在每個曆年舉行一次周年大會，以便處理會議通知書正式註明的其他事務。
57. 召開「業主委員會」會議之人士或人等必須在舉行會議日期前最少七(7)日向「業主委員會」各委員發出通知書，說明(i)會議的日期、時間及地點；及(ii)擬提出之決議案(如有者)。「業主委員會」會議通知書可如下送達：
- (a) 手遞至「業主委員會」各委員；或
 - (b) 郵寄至「業主委員會」各委員之最後為人所知的地址；或
 - (c) 置於委員的居住單位或投入該居住單位的信箱。
58. 「業主委員會」會議之法定人數為委員總人數百分之五十(四捨五入為最接近之整數)或四(4)名委員(二者取其較多)。任何「業主委員會」會議必須達到法定人數方可開始處理事務。如在預定會議舉行時間半小時仍未達到法定人數，而乃委員要求召開的會議，則會議將會解散；如屬其他情況召開的會議則順延至下週同日同時同地舉行。如延會舉行後半小時仍未達到法定人數，則當時列席的「業主委員會」委員可成立為法定人數。

59. 「業主委員會」會議由以下人士主持：
- (a) 主席；或
 - (b) 如主席未克與會，則「業主委員會」委員可在彼等當中選出一人為該次會議的主席。

根據本文第52條委任的首屆「業主委員會」主席將履任至下次周年大會，嗣後「業主委員會」將在每個曆年首次或任何其他「業主」會議選舉主席。

60. 「經理人」應擔任「業主委員會」秘書，並達致記錄「業主委員會」會議的列席人等資料及會議議程。
61. 以下條款適用於所有「業主委員會」會議：
- (a) (i) 所有在會議中以簡單多數票方式通過之決議案，一律對所有「業主」具約束效力。但如決議案並未載明於會議通知書或抵觸「本契約」或任何「副公契」之條款規定，一律無效；
 - (ii) 在會議提出的決議案將以舉手方式表決；
 - (iii) 每名列席的「業主委員會」委員可就於會上表決的每項決議案或交由「業主委員會」決定的問題擁有一票投票權。如正反票數相等，主席除投普通票外，另可投決定票。
- (b) 「業主委員會」會議之程序由「業主委員會」釐定。
62. 「業主委員會」及各委員概毋須就「業主委員會」任何或所有委員依據或聲稱依據「本契約」或任何有關「副公契」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」、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「業主委員會」因上述所作或漏作，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「業主委員會」作出全面及有效的賠償，以及支付所有相關費用與開支。

63. 「業主委員會」或其任何委員均不會獲得任何酬金，惟可獲償付其執行職務時招致之所有合理及必要自掏腰包墊付款項。
64. (a) 「業主委員會」應達致記存以下記錄及會議記錄：
- (i) 所有委員的委任及離任，以及委員的人事變動；
 - (ii) 「業主委員會」會議的所有決議案及備註；
 - (iii) 所有會議的列席委員。
- (b) 所有記錄及會議記錄應存放在「業主委員會」不時指定的地點，如任何「業主」發出合理通知，則需供其查閱。「業主」並且有權支付合理費用索取任何記錄或會議記錄的摘錄本。
65. 本文概無任何條款禁止「業主委員會」組成小組委員會，以為「發展項目」居民提供康樂及福利服務，亦不禁止根據第54條推舉非「業主委員會」委員的人士擔任小組委員會的成員。

第VI節

「業主」會議

66. 現任「不可分割份數」「業主」不時或需召開會議，以討論和決定有關「發展項目」的事項。以下規定適用於「業主」會議：
- (a) 以下人士可召開「業主」會議：
- (i) 「業主委員會」；
 - (ii) 「經理人」；或
 - (iii) 由合共持有「不可分割份數」總額不少於百分之五(5%)的「業主」委任召開會議的一名「業主」。

- (b) 召開會議之人士必須在會議日期前最少十四(14)日向每名「業主」送達會議通知書，說明：
 - (i) 會議的日期、時間及地點；及
 - (ii) 擬於會上提出討論的決議案(如有者)。
- (c) (b)款所載的會議通知書可如下送達：
 - (i) 手遞予「業主」；
 - (ii) 郵寄至「業主」之最後為人所知的地址；或
 - (iii) 置於「業主」的居住單位或投入該居住單位的信箱。
- (d) 會議的法定人數為百分之十(10%)「業主」。會議必須達到法定人數方可開始處理事務。茲於本款，「百分之十(10%)業主」：
 - (i) 指百分之十(10%)身為「業主」的人士，不論彼等佔「該地段」及「發展項目」「不可分割份數」總額比例多寡亦然；及
 - (ii) 並非指持有百分之十(10%)「不可分割份數」總額的「業主」。
- (e) 「業主」會議將由「業主委員會」主席主持，或如會議是依照以上第66(a)(ii)或(iii)條規定召開，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) 於「業主」會議上：
 - (i) 每名「業主」可就其所持有之每一份「不可分割份數」擁有一票投票權；
 - (ii) 「業主」可親自或委派代表出席會議投票；

- (iii) 如任何「不可分割份數」由兩(2)名或多名人士聯名共有，該份「不可分割份數」的投票權將如下處理：
 - (A) 由聯名「業主」聯合委任的代表投票；
 - (B) 由一名聯名「業主」委任另一名聯名「業主」投票；或
 - (C) 如無根據以上(A)或(B)款指定投票權，則由親自或委派代表出席會議的一名聯名「業主」投票。
- (iv) 如任何「不可分割份數」由兩(2)名或多名人士聯名共有，而多於一名聯名「業主」企圖行使該份「不可分割份數」的投票權，則只有首先在土地註冊處登名為該份「不可分割份數」聯名「業主」的人士親自或委派代表所投的一票可視作有效；及
- (v) 如正負票數相等，會議主席除投普通票外，並可投決定票。
- (h) (i) 「業主」委派代表的授權書格式應依照《建築物管理條例》附表1A表格1，並需：
 - (A) 由「業主」簽署；或
 - (B) 如屬公司「業主」，儘管公司章程另有任何相反規定，授權書亦需蓋上公司印章或印鑑，再由公司特此授權的人士簽署。
- (ii) 指派代表之授權文據，必須在會議舉行前最少四十八(48)小時送達「業主委員會」主席，或如會議是依照上述第66(a)(ii)或(iii)條規定召開，則送達召開會議的人士。
- (iii) 於會議上，獲「業主」指派出席會議及投票的代表將被視為親自出席的「業主」。
- (i) 「業主」會議的程序由「業主」釐定。
- (j) 除非本文另有規定，否則任何決議案或有關「發展項目」的事項，如在正式召開的「業主」會議由親自或委派代表出席的「業主」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一個或若干決議案。
- (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) 任何決議案如聲稱更改或修訂或違反「本契約」或任何有關「副公契」之條款，概不生效。
- (iv) 「業主」可通過決議案釐定「經理人」可行使或執行「本契約」所賦權力的方式，但如決議案聲稱剝奪或廢止或禁止「經理人」行使「本契約」所賦予之權力，則屬無效。
- (v) 「業主」可通過決議案向「公契經理人」發出不少於三(3)個月事前書面通知終止其委任權責，或與「公契經理人」協議向其支付該期限內「公契經理人」應收的酬金作為代通知金，惟該決議案必須由合共持有「發展項目」「不可分割份數」總額(「公用地方與設施」之「不可分割份數」除外)不少於百分之五十(50%)的「業主」通過，方始生效。
- (vi) 就以上(j)(v)款而言：
 - (A) 只有現正或有責任就其「不可分割份數」攤付管理開支的「業主」有權投票；及
 - (B) 以上(j)(v)款中『持有「不可分割份數」總額不少於百分之五十(50%)的「業主」』指持有「不可分割份數」總額不少於百分之五十(50%)而有權投票的「業主」。
- (k) 茲以毋損本條之規定，任何決議案如乃關乎下列事項，必須由合共持有「發展項目」「不可分割份數」總額不少於百分之七十五(75%)的「業主」通過，方始生效：

- (i) 「業主」根據「政府租契」享有的批租年期屆滿，又或如「政府」根據「政府租契」採取任何行動提前收回「該地段」，而當時之「業主」有權按照「政府」提出的條款與條件及繳付有關的地價、地租或其他收費和開支而續訂、延訂、重批或訂立新的批租年期，又或任何其他關於續訂或延訂「政府租契」的一般事宜。
- (ii) 並非按照「本契約」第67條規定而重建或再發展「發展項目」的決議案。
- (l) 茲毋損本文所訂某些事項必須由合共持有「發展項目」「不可分割份數」總額不少於百分之七十五(75%)的「業主」議決通過之條款規定，合共持有「發展項目」「不可分割份數」總額超過半數的「業主」簽署的決議案將視作生效及有效，猶如乃在正式召開的「業主」會議通過。
- (m) 倘有意外漏發前述的通知書予任何「業主」，概不會導致任何會議之議程或已通過之決議案失效。
- (o) 為免存疑，儘管「本契約」有任何相反規定，現聲明以信託方式代表全體「業主」持管「公用地方與設施」之「不可分割份數」的人士，不能根據該等「不可分割份數」而按照「本契約」、任何「副公契」或《建築物管理條例》(香港法例第344章)等召開的會議行使投票權，計算會議法定人數或如第VI節所載釐定「發展項目」之「不可分割份數」總額時，此等「不可分割份數」亦不會連計在內。此等「不可分割份數」概不附帶責任支付「本契約」或任何「副公契」指定的費用。

第VII節

撤銷權利

67. 如「發展項目」因火災、颱風、地震、地陷或其他原因所損害，以致絕大部份不適合作居住或使用，則合共持有「發展項目」受損部份「不可分割份數」(不包括「公用地方與設施」之「不可分割份數」)不少於百分之七十五(75%)的「業主」應召集以專有權使用、佔用與享用「發展項目」該部份的「業主」舉行會議，由親自或委派代表出席會議而持有受損「發展項目」部份不少於百分之七十五(75%)「不可分割份數」(不包括「公用地方與設施」之「不可分割份數」)總額的「業主」在會上投票，以不少於百分之七十五(75%)的多數票議決，以保險賠償金不足或建築法律或規例已變更或任何其他事故為理由，決定恢復或重建「發展項目」受損部份乃實際不可行。於該情況下，「經理人」將收購「發展項目」受損部份之「該地段」「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」及所有連帶權利和從屬權，以便「經理人」立刻以信託方式循公開拍賣或私人出讓方式出售，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「發展項目」受損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」訂立的所有相關權利、特權、責任及契諾將告撤銷。惟倘「業主」議決恢復或重建受損之「發展項目」部份，則保險賠償金不敷支付恢復原貌或重建費用的溢額，將由「發展項目」受損部份的「業主」按照彼等的「不可分割份數」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」受損部份權益之抵押，並可以民事債務形式追討。有關決議案對受損部份所有「業主」均具約束效力。

68. 以下條款適用於「經理人」按照本文第 67 條召開的會議：
- (a) 每次召開會議必須發出最少七(7)天事前書面通知，張貼於「發展項目」的公共告示板，說明會議的時間及地點；
 - (b) 任何會議必須持續有法定人數與會，方可處理事務。法定人數為親自或委派代表出席而合共持有不少於百分之七十五(75%)「發展項目」受損部份「不可分割份數」(「公用地方與設施」之「不可分割份數」除外)總額的「業主」；
 - (c) 如在會議指定時間後半小時內仍未達到法定人數，會議將順延至下週同時同日同地舉行。如延會未能達到法定人數，則列席的「業主」可視作法定人數；
 - (d) 「經理人」將擔任會議主席；
 - (e) 主席應達致記錄列席人等資料及會議議程；

- (f) 每名「業主」可就其所持的「發展項目」部份(不包括「公用地方與設施」之「不可分割份數」)每份「不可分割份數」擁有一票投票權。如屬一份「不可分割份數」之聯名「業主」則聯合擁有一票投票權，倘有任何爭議，則首先在土地註冊處記名為「不可分割份數」所有人的聯名「業主」將可行使投票權。如正負票數相同，主席可投第二票或決定票；
- (g) 「業主」可親自或委派代表投票；
- (h) 委派代表之文據必須在會議舉行前或會上提交會議主席；
- (i) 任何決議案如由親自或委派代表出席之「業主」，以百分之七十五(75%)大多數票在正式召開的會議上通過，一律對「發展項目」受影響部份所有「業主」具約束效力。惟需遵從以下規定：
 - (i) 會議通知書必須說明擬就有關事項提出決議案；
 - (ii) 任何聲稱在此等會議通過之決議案，如乃關乎其他事項，一律無效；
 - (iii) 任何決議案如抵觸「本契約」之條款，概不生效；
- (j) 任何決議案如由合共持有「發展項目」受損部份「不可分割份數」(不包括「公用地方與設施」之「不可分割份數」)不少於百分之七十五(75%)的「業主」簽署，一律生效及有效，就猶如該決議案乃在正式召開的「業主」會議通過；
- (k) 除本條(a)款訂明的通知書外，倘有意外漏發任何其他通知書予任何「業主」，概不會導致任何會議之議程或已通過之決議案失效。

第VIII節

其他條款規定

69. 《建築物管理條例》(香港法例第344章)附表7及附表8之條款將視為於「本契約」採納並構成「本契約」一部份。如前述附表7及附表8任何條款與「本契約」所載條文的闡釋引起任何爭議，概以前者為準，除非法定修訂另有規定則屬例外。「本契約」之條款概不妨礙上述條例及附表之執行效力。

70. 任何人士如不再為任何「不可分割份數」及有關樓宇之「業主」，必須在有關轉讓交易日一(1)個月內通知「經理人」，並提供新「業主」之名稱及地址。舊「業主」應負責截至其不再為「業主」當日止應繳的所有款項，以及相應地履行和遵守有關的條款與規章。
71. 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」及有關樓宇承擔「本契約」契諾、條款與規章訂明的債項、債務或責任，惟需就其仍為「業主」時違反、不履行或不遵守「本契約」之契諾、條款與規章的事件承擔責任。
72. 「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的「屋苑規則」副本、「本契約」訂明發出的所有通知及「經理人」不時決定展示或批准展示的其他通知書和公告。除「本契約」或法律規定以手遞或其他方式送達的通知外，任何通知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。
73. 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、置於其「單位」或該處信箱，則不論收件方是否親自佔用其「單位」，一律視作正式送達。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為人所知的香港特別行政區營業地址，如屬個人則送至其最後為人所知的地址。所有發予「經理人」的通知書，如以預付郵費方式投寄或手遞至「經理人」的註冊辦事處，即視作正式送達。
74. 所有並非親自佔用「發展項目」的「業主」均需向「經理人」提供香港特別行政區地址，以便送達「本契約」或任何相關「副公契」條款規定的通知書。
75. 「本契約」之條款概不可抵觸「政府租契」，每名「業主」(包括「第一業主」)作為「該地段」現任「業主」之一，必須遵守關乎其「發展項目」部份的「政府租契」條款與規章，「經理人」則需在其擔任「發展項目」經理人期間一直遵守「政府租契」之條款與規章。

76. (a) 「第一業主」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」英文原文和中文譯本副本備存於管理處供所有「業主」免費查閱及繳付合理費用後索取影印本。所有由此收取的費用，一律撥入「特別基金」。如中文譯本與「本契約」的英文版本不符而引起任何爭議，概以英文版本為準。
- (b) 發展商必須在管理處備存《建築物管理條例》附表7及附表8副本(中英文版本)，以供眾「業主」免費查閱及支付合理費用自費影印副本。所有由此收取的費用，一律撥入「特別基金」。
77. 「第一業主」需擬備一套可辨明「公用地方與設施」(只要可在圖則辨識)而經「認可人士」或其代表核證準確的圖則副本夾附於「本契約」，並備存於管理處供「業主」於正常辦公時間免費查閱。
78. 於「業主立案法團」存續期間，「業主立案法團」全體大會將取代本文所訂的「業主」大會，而「業主立案法團」的管理委員會將取代本文所載的「業主委員會」。
79. (a) 「第一業主」應自費編製載明以下資料的第一份「工程及裝置維修手冊」，以供「業主」及「經理人」參閱：
- (i) 各建築物及該處服務裝置的竣工記錄圖連同必要的技術資料(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的所有保用及保證(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) 需要維修的「工程及裝置」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) 「工程及裝置」的建議維修周期。
- (b) 「第一業主」應在「本契約」生效後一(1)個月內在管理處備存一套完整的首份「工程及裝置維修手冊」，以供「業主」或其正式授權代表免費查閱及支付合理費用索取影印本。所有收費一律撥入「特別基金」。
- (c) (i) 「經理人」應代表「業主」，以「業主」付費的原則檢查、維修「公用地方與設施」及執行必要的工程，包括屬於「公用地方與設施」一部份的「工程及裝置」。
- (ii) 「業主」應自費檢查、維修「發展項目」及其「單位」和執行所有必要維修工程，包括屬於其「單位」一部份的「工程與及裝置」項目。
- (d) 「業主」可於根據「本契約」召開的「業主」會議以大多數通過決議案，按其視為恰當制訂、修改、修訂及撤銷「工程及裝置維修手冊」或其清單或其任何部份。於該情況下，「經理人」可達致聘任合格專業人士或顧問於「業主」決議案指定的期限內編製經修訂的「工程及裝置維修手冊」或任何相關修訂本。編製經修訂清單及經修訂「工程及裝置維修手冊」或其後任何修訂本關連的所有費用與開支，一律由「業主」承擔及在「特別基金」撥支。
- (e) 「經理人」應在修訂「工程及裝置維修手冊」或其後任何修訂本備妥後一(1)個月內在管理處備存副本，以供「業主」或其正式授權代表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」。
80. 「本契約」的契諾與條款規定對立約各方、彼等的遺產執行人、遺產管理人、產權繼承人及受讓人均有約束效力，有關的利益及責任將附帶於各「單位」、「公用地方與設施」及相關的「不可分割份數」。

81. 「經理人」應在「業主立案法團」(如已成立者)的全體大會上諮詢(一般性質或就個別事項諮詢)「業主立案法團」及採納「業主立案法團」決定的方針，以就任何關於「發展項目」的管理事務與各「業主」進行溝通。
82. 儘管本文另有規定，直至「貸款人」佔管根據「按揭契約」按揭或押記予「貸款人」的樓宇，否則「貸款人」毋須根據「本契約」規定支付任何款項，而「本契約」所訂的契諾及責任和其他承擔與限制規定均不會對其約束。此外，「貸款人」毋須履行「本契約」的約束性責任支付任何在其佔管相關物業之前招致的款項。
83. 鑒於「貸款人」以「按揭契約」承接人或承押記人的身份訂立「本契約」，「第一業主」現與「貸款人」協諾：
- (a) 只要「該地段」及「發展項目」任何部份的份數或權益仍受制於「按揭契約」，其將完全遵守和履行「本契約」載明「第一業主」需遵守及履行之所有契諾條款；及
 - (b) 如有不遵守和不履行「本契約」任何契諾條款，則向「貸款人」作出全面的賠償。

為昭信守，立約各方現於前文所述的年月日蓋印鈐記，以訂立「本契約」。

前文所述之第一附錄
「不可分割份數」之分配

I. 「商業單位」

<u>樓層</u>	<u>「單位」</u>	<u>「不可分割份數」數額</u>	
地下	--	98	
地庫 1 層	1 號「商舖」	131	
	2 號「商舖」	226	
地庫 2 層	1 號「商舖」	7	
	2 號「商舖」	8	
	3 號「商舖」	7	
	5 號「商舖」	7	
	6 號「商舖」	12	
	7 號「商舖」	8	
	8 號「商舖」	6	
	9 號「商舖」	6	
	10 號「商舖」	5	
	11 號「商舖」	5	
	12 號「商舖」	5	
	13 號「商舖」	6	
	15 號「商舖」	6	
	16 號「商舖」	9	
	17 號「商舖」	8	
	18 號「商舖」	7	
	19 號「商舖」	8	
	20 號「商舖」	8	
	21 號「商舖」	9	
	22 號「商舖」	7	
	23 號「商舖」	9	
	25 號「商舖」	7	
	26 號「商舖」	5	
	27 號「商舖」	5	
	28 號「商舖」	6	
	29 號「商舖」	9	
	30 號「商舖」	6	
	31 號「商舖」	6	
	32 號「商舖」	6	
	33 號「商舖」	8	
	35 號「商舖」	8	
	36 號「商舖」	8	
	37 號「商舖」	7	
		小計：	689

* 地庫 2 層不設 4、14、24 及 34 號「商舖」。

II. 「住宅單位」

<u>樓層</u>	<u>「單位」</u>	<u>「不可分割份數」數額</u>
6 樓	A(連平台)	90
	B(連平台)	91
	C(連平台)	48
7 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89
	C(連露台)	49
8 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89
	C(連露台)	49
9 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89
	C(連露台)	49
10 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89
	C(連露台)	49
11 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89
	C(連露台)	49
12 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89
	C(連露台)	49
15 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89
	C(連露台)	49
16 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89
	C(連露台)	49
17 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89
	C(連露台)	49
18 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89
	C(連露台)	49
19 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89
	C(連露台)	49
20 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89

	C(連露台)	49
21 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89
	C(連露台)	49
22 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89
	C(連露台)	49
23 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89
	C(連露台)	49
25 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89
	C(連露台)	49
26 及 27 樓	複式單位 A (連 26 樓露台及平台)	196
	複式單位 B (連 26 樓露台及平台)	218
28 及 29 樓	複式單位 A (連 28 樓露台及天台的平台)	216
	複式單位 B (連 28 樓露台及天台的平台)	251
	小計：	<hr/> 4,678

* 樓層不設 4、13、14 及 24 樓。

III. 「停車位」

樓層	「單位」	「不可分割份數」數額
1 樓	C1	18
	C2	13
	C3	13
	C4	13
	C5	13
	C6	13
	C7	13
	C8	13
	C9	13
	C10	13
	C11	13
2 樓	C1	18
	C2	13
	C3	13
	C4	13
	C5	13
	C6	13
	C7	13
	C8	13

	C9	13
	C10	13
	C11	13
	C12	13
	C13	13
3 樓	C1	18
	C2	13
	C3	13
	C4	13
	C5	13
	C6	13
	C7	13
	C8	13
	M1	2
	M2	2
	M3	2
	小計：	437

IV. 「公用地方」

	<u>「單位」</u>	<u>「不可分割份數」數額</u>
「公用地方與設施」	--	1,363
	<u>「不可分割份數」總額：</u>	<u>7,167</u>

「管理份數」之分配

I. 「商業單位」

<u>樓層</u>	<u>「單位」</u>	<u>「管理份數」數額</u>	
地下	--	98	
地庫 1 層	1 號「商舖」	131	
	2 號「商舖」	226	
地庫 2 層	1 號「商舖」	7	
	2 號「商舖」	8	
	3 號「商舖」	7	
	5 號「商舖」	7	
	6 號「商舖」	12	
	7 號「商舖」	8	
	8 號「商舖」	6	
	9 號「商舖」	6	
	10 號「商舖」	5	
	11 號「商舖」	5	
	12 號「商舖」	5	
	13 號「商舖」	6	
	15 號「商舖」	6	
	16 號「商舖」	9	
	17 號「商舖」	8	
	18 號「商舖」	7	
	19 號「商舖」	8	
	20 號「商舖」	8	
	21 號「商舖」	9	
	22 號「商舖」	7	
	23 號「商舖」	9	
	25 號「商舖」	7	
	26 號「商舖」	5	
	27 號「商舖」	5	
	28 號「商舖」	6	
	29 號「商舖」	9	
	30 號「商舖」	6	
	31 號「商舖」	6	
	32 號「商舖」	6	
	33 號「商舖」	8	
	35 號「商舖」	8	
	36 號「商舖」	8	
	37 號「商舖」	7	
		小計：	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/> 689

* 地庫 2 層不設 4、14、24 及 34 號「商舖」。

II. 「住宅單位」

<u>樓層</u>	<u>「單位」</u>	<u>「管理份數」數額</u>
6 樓	A(連平台)	90
	B(連平台)	91
	C(連平台)	48
7 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89
	C(連露台)	49
8 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89
	C(連露台)	49
9 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89
	C(連露台)	49
10 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89
	C(連露台)	49
11 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89
	C(連露台)	49
12 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89
	C(連露台)	49
15 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89
	C(連露台)	49
16 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89
	C(連露台)	49
17 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89
	C(連露台)	49
18 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89
	C(連露台)	49
19 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89
	C(連露台)	49
20 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89

	C(連露台)	49
21 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89
	C(連露台)	49
22 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89
	C(連露台)	49
23 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89
	C(連露台)	49
25 樓	A(連露台及工作平台)	85
	B(連露台及工作平台)	89
	C(連露台)	49
26 及 27 樓	複式單位 A (連 26 樓露台及平台)	196
	複式單位 B (連 26 樓露台及平台)	218
28 及 29 樓	複式單位 A (連 28 樓露台及天台的平台)	216
	複式單位 B (連 28 樓露台及天台的平台)	251
	小計：	4,678

* 樓層不設 4、13、14 及 24 樓。

III. 「停車位」

樓層	「單位」	「管理份數」數額
1 樓	C1	18
	C2	13
	C3	13
	C4	13
	C5	13
	C6	13
	C7	13
	C8	13
	C9	13
	C10	13
	C11	13
2 樓	C1	18
	C2	13
	C3	13
	C4	13
	C5	13
	C6	13
	C7	13
	C8	13

3 樓

C9	13
C10	13
C11	13
C12	13
C13	13
C1	18
C2	13
C3	13
C4	13
C5	13
C6	13
C7	13
C8	13
M1	2
M2	2
M3	2
小計：	437
「管理份數」總額：	5,804

前文所述之第二附錄

A 部份

擁有每份「不可分割份數」及持有、使用、佔用與享用其「單位」之全權及專有權的「業主」，均可享有以下權利和特權之利益，但仍需遵從「政府租契」、「本契約」、「副公契」（如有者）、「屋苑規則」之條款規定和「本契約」訂明的「經理人」權利，而「業主」需按比例攤付「管理開支」、「特別基金」供款及「本契約」訂明應付的其他款項：

- (a) 遵從前述之規定，每名現任「業主」、其租戶、傭僕、代理、合法佔用人及受許可人擁有全權及自由權(遵從本文訂明「經理人」及「第一業主」擁有之權利)(與所有其他具有同等權利之人等共享)通越、再通越、行經或使用「發展項目公用地方與設施」和享受該處的利益；如屬「住宅單位」「業主」則另通越、再通越、行經或使用「住宅公用地方與設施」及享受該處的利益；如屬「商業單位」「業主」則另通越、再通越、行經或使用「商業公用地方與設施」及享受該處的利益；如屬「停車位」「業主」則另通越、再通越、行經或使用「停車場公用地方與設施」及享受該處的利益，以作完善使用和享用其「單位」之所有用途；
- (b) 遵從前述之規定，有權享有「發展項目」其他部份上下四方的支撐及庇護與保護；
- (c) 遵從前述之規定，「業主」有權透過現時或嗣後任何時間可能位於其「單位」或「發展項目」或其任何部份內或在其下或越過之污水渠、排水渠、渠道、電纜、水管及電線而享用接駁至其「單位」的暢通及不間斷食水、污水排放、氣體、電力、通風系統、電話及各類其他服務(如有者)，以便「業主」完善使用及享用其「單位」；
- (d) 遵從前述之規定，「業主」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工人或攜帶機器、設備及物料與否進入「發展項目」其他部份或單位，以便執行其「單位」的維修及修理工程，包括其「單位」專用的任何導體(並非「本契約」訂明「經理人」負責的工程，而倘不進入「發展項目」其他部份則無法進行)，惟施工時必須盡量減低滋擾，如有任何損毀應立即妥善修復。於本款，導體指水管、電線、電纜、污水渠、排水渠、渠道、線槽、管線、排煙管、溝渠、渠管、水路、管道及其他導體；
- (e) 屬於或從屬於「該地段」及「發展項目」或其任何部份的所有其他地役權、權利和特權。

B 部份

「業主」所持每份「不可分割份數」及持有、使用、佔用與享用其「單位」的專有權，必須遵從以下的權利和特權：

- (a) 「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、工人及其他人等或攜帶設備和器具與否進入其「單位」，以便修理或維修「發展項目」或其任何部份、該處任何「公用地方與設施」、專供「發展項目」或其任何部份使用或裝設作該處便利設備的其他器具與設備，惟「經理人」應盡量避免造成滋擾，如有損壞則即時自費修葺，並且需就其本身、其職員、承辦商或工人在行使上述權利過程中所作的疏忽、蓄意或刑事行為承擔責任；
- (b) 「經理人」時刻均有全權和特權自行決定在天台或平台或該處之矮牆或露台或工作平台的上空範圍及/或進佔其中部份範圍擴建、維修、運作及移動吊船和通行該處，藉此保養、清潔、改良、維修、修理、翻新、裝修、美化及/或更換「發展項目」外部任何部份，並可按需要短暫逗留在前述上空範圍中及/或上一段時間，以便檢查、重建、修理、更新、維修、清潔、髹漆粉飾或裝修所有或任何「公用地方與設施」，然而此舉不得嚴重影響或妨礙「業主」使用與享用其「住宅單位」；
- (c) 「該地段」必須遵從的所有其他地役權、權利和從屬權(如有者)；
- (d) 「本契約」第II節訂明「第一業主」享有之各項權利；
- (e) 等同本**第二附錄A**部份(b)、(c)、(d)及(e)款所載的權利和特權。

前文所述之第三附錄

1. 任何「業主」均不可更改其擁有「發展項目」部份之結構(包括但不限於「單位」的外牆或幕牆、結構物、臨街面牆或該處任何裝置或固定裝置)，以致損害或影響或干預他人使用與享用「發展項目」其他部份，不論獨自佔用或共用部份亦然(其中特別以食水、電力、氣體或其他公用服務供應為主)。此外，「業主」亦不得使用、切割、損壞、損害、更改或干預任何「公用地方與設施」或「該地段」上或內並非供任何「業主」專用與專享的設備或器具。
 2. 任何「業主」均不得允許或容忍他人作出抵觸「政府租契」規章與條款的任何行為或事宜，以致令「發展項目」或其任何部份的保險失效或可能失效，又或令此等保險的保費可能增加。如「業主」違反本條規定，則「業主」除承擔由此招致之所有其他責任外，並需向「經理人」支付其違約行為導致或引起的保費增額。
 3. 任何「業主」如事前未獲「經理人」書面同意，無論何時均不可行使或企圖行使任何法定或普通法權利，將「該地段」或「發展項目」或該處任何「單位」分割。遵從「本契約」第14條之規定，「業主」概不可作出或允許或容忍其租客、佔用人或受許人作出任何行為、行動、事項或事宜，以致於「發展項目」建造、管理或維修期間在任何方面干預、影響或可能干預、影響「發展項目」任何部份的建造工程。
 4. (a) 除非獲「業主委員會」(如有者)批准，否則任何「業主」(包括「第一業主」)均無權將任何「公用地方與設施」改為私人使用與享用。任何由此收取的批核費用一律撥入「特別基金」。
(b) 除非經由「業主」於根據「本契約」召開的「業主」會議議決批准，否則任何「業主」(包括「第一業主」)均無權將其擁有的任何地方改為或指定為「公用地方與設施」。任何「業主」(包括「第一業主」)均無權而「經理人」亦無權將「公用地方與設施」重新改為或重新指定為私人使用或享用。
 5. 「業主」不得阻塞任何「公用地方與設施」或在該處放置或棄置任何廢物或其他物件或物品，此外亦不可在該處作出或容忍或允許他人作出任何行為，以致或可能對「發展項目」任何其他部份的其他「業主」或佔用人構成滋擾。
 6. 任何「業主」均不可使用或允許或容忍他人使用其擁有之「發展項目」部份作任何非法或不道德用途，此外並且不可作出、達致或允許或容忍他人在該處作出任何行為或事項，以致對「發展項目」其他現任「業主」或佔用人可能構成滋擾、騷擾或損害。
-

7. (a) 任何「業主」概不可使用或允許或容忍他人使用其擁有之「發展項目」部份作並非「政府租契」、「佔用許可證」、「本契約」、任何「副公契」及不時生效的有關條例與規例訂明之用途。
- (b) 任何「業主」概不可使用或達致或允許他人使用其「單位」作工業或貨倉用途，惟「商業單位」可存放數量符合該處正常業務營運的貨物。「業主」亦不可使用或達致或允許他人使用其「單位」作麻雀學校、殯儀館、棺材店、廟宇、佛堂、舉行打齋或同類儀式的佛堂、旅館、公寓、舞廳、音樂廳或其他高噪音或厭惡性行業或業務。
8. 任何「住宅單位」均不可作私人住宅以外的任何其他用途，其中特別不可作任何形式的商業出租床位或籠屋單位。「停車位」除停泊根據《道路交通條例》持牌的私家車外，不得作任何其他用途。「商業單位」只可用作「政府租契」訂明的用途。再者，如非事前獲「經理人」書面同意，「停車位」不可存放、陳列或展示任何車輛作招售等用途，亦不可存放其他物品、物件或貨物，又或搭建任何構築物或間隔。
9. 「業主」不得在「住宅單位」或「商業單位」搭建或裝設間隔，以致走火通道不暢通，此外亦不可完全或局部封閉窗戶或阻擋窗戶的光線或空氣流通。
10. 遵從「本契約」訂明「第一業主」擁有之各項權利，任何「業主」如事前未獲「經理人」書面同意，不得在屬於其「單位」或其任何部份的露台、工作平台、空調平台、天台、平台、幕牆或外牆搭建、擺放或容忍他人搭建、擺放任何廣告牌、告示、海報、旗幟、柱、籠、簷篷或其他構築物。「經理人」有權進入「業主」所擁有「單位」或其任何部份的露台、工作平台、空調平台、天台、平台、幕牆或外牆，拆除違反本條規定在該處搭建或擺放的物件，費用由搭建或擺放物件的「業主」支付。
11. 如非事前獲「經理人」的書面批准，「業主」不可允許或容忍他人任在其「住宅單位」或「商業單位」任何部份的門或入口搭建、安裝、裝置或附裝任何鐵花、捲閘或鐵閘。
12. 如事前未獲「經理人」的書面批准，任何「業主」不可在任何「單位」上或內搭建、安裝、裝設或附裝，又或允許或容忍他人搭建、安裝、裝設或附裝或在該處展示任何廣告或其他招牌(在「住宅單位」大門或大閘展示「業主」或佔用人名稱的小名牌除外)。「經理人」給予批准時可指定條件，此外並可發出合理通知撤回批准。

13. 除用於家居煮食及保暖所需的合理份量外，任何「業主」不得在任何「住宅單位」內存放或允許他人存放任何危害性、危險、易燃或爆炸性物品或物料。
14. 除「業主」或「佔用人」的私人及家居物品外，「業主」不可在「住宅單位」或其任何部份儲存貨物或貨品。
15. 「業主」不可切割、損壞、更改、安裝、干預或以任何方式影響位於「發展項目」的天台或平台或外部表面內任何部份而提供作「公用地方與設施」之水管、閘門、管道、避雷裝置、公共電視及電台天線系統及/或有線電視系統(如有者)、固定裝設或其他裝置。
16. (a) 如非獲得「經理人」批准並遵照相關的「屋苑規則」規定，任何「業主」均無權以任何裝置接駁至「第一業主」或「經理人」安裝的公共電視及電台天線系統和有線電視系統(如有者)。如非獲得「經理人」的書面同意，「業主」不可在其擁有的「發展項目」部份外部安裝或裝設私人天線。
(b) 除在指定安裝空調機的位置外，「業主」如事前未獲「經理人」書面同意，不得貫穿「發展項目」任何窗戶或外牆或幕牆安裝空調機或其他機組。此外並須採取所有可行措施防止製造過量噪音、冷凝水或滴水至「該地段」及「發展項目」任何部份。每名「業主」必須自費保養和維修其「發展項目」部份專用之空調或其他機組或機器(如有者)，以致令其功用與狀態良好。
17. 遵從「本契約」訂明「第一業主」享有之各項權利，如事前未獲「經理人」的書面同意(「經理人」可酌情附加條件)，「業主」不得搭建、安裝或以其他方式裝設或容許他人搭建、安裝或以其他方式裝設任何突出其「單位」或「發展項目」或其任何部份外的外置招牌、牌板、告示、廣告、旗幟、橫額、柱、籠、簷篷或其他外突物件或構築物。
18. 「業主」概不可在「公用地方與設施」曬晾衣物或已洗衣物。
19. 「業主」不得在「發展項目」任何工作平台、平台、天台、外牆、幕牆、空調平台、露台、入口大堂或「經理人」認為不恰當或會滋擾「發展項目」其他「業主」或佔用人的其他地方放置、晾曬、展示或允許或容忍他人在該處放置、晾曬或展示已洗衣物、衣履或不雅物品，又或儲存或允許或容忍他人儲存任何器具或其他物件。「經理人」有權毋須另行通知即清除此等物件，費用由違例「業主」支付。

20. 如非事前獲「經理人」的書面同意(並且遵從「經理人」酌情附加的條件),「業主」不得在屬於其「單位」的工作平台、天台、平台、露台、空調平台、幕牆或外牆搭建、建造或允許或容忍他人在該處搭建、建造任何永久或臨時構築物。「經理人」有權進入(包括違例「業主」擁有的「發展項目」部份)以拆除上述工作平台、天台、平台、露台、空調平台、幕牆或外牆上的構築物,費用由違約「業主」支付。如有需要並可在該處搭建棚架和其他必要設備,以便修理及維修「發展項目」的排水設施、幕牆或外牆及窗。
21. 任何「業主」概不可作出或允許或容忍他人作出任何行為,以致令「發展項目」的沖廁或排水系統淤塞或操作不良。
22. 任何「業主」均不可使用「發展項目」的廁所及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「單位」的「業主」或佔用人必須作出賠償。
23. 任何「業主」概不可在其「發展項目」部份製造或達致或允許他人製造任何滋擾噪音,又或作出或達致或允許他人作出任何行為,以致干擾「發展項目」其他佔用人的權利、舒適及方便享受。
24. 「業主」不得允許任何人士在午夜12時至早上9時於其「發展項目」部份進行麻將耍樂,以致騷擾「發展項目」其他部份的「業主」或佔用人。
25. 如「經理人」認為任何狗、貓、雀、動物或禽鳥對「發展項目」其他「業主」或佔用人構成滋擾或騷擾,又或遭最少兩(2)名「發展項目」「業主」或佔用人作出合理的書面投訴(投訴是否合理由「經理人」酌情決定),「業主」不可在「發展項目」任何部份飼養或收留此等狗、貓、雀、動物或禽鳥。於任何情況下,犬隻必須手抱或戴上狗帶,方可進入「公用地方與設施」。
26. 「業主」不可允許兒童在「公用地方與設施」玩耍(指定為兒童「康樂地方與設施」的範圍除外)。如兒童導致上述地方及設施受損或裝飾漆面損壞,兒童所屬「單位」的「業主」或「佔用人」必須就此作出賠償。

27. 「業主」如事前未獲「經理人」的書面同意，不得塗髹粉飾「發展項目」(包括其擁有的任何部份)外部，又或作出或允許他人作出任何行為或事宜，以致更改「發展項目」的臨街面牆或外貌。
28. 除使用專為廢物處理而設的服務或設施外，任何「業主」不可從其「發展項目」部份拋擲、棄置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。
29. 不得容許任何單車、嬰兒車或同類車輛阻塞任何「公用地方與設施」。
30. 任何「業主」均不得安裝任何爐膛、鍋爐或其他機器或設備，又或使用燃料或採用任何生產或處理方法或程序，以致可能導致排出或排放「經理人」認為過量或不必要的氣體、煙霧、液體或其他物質，從而觸犯《空氣污染管制條例》(香港法例第311章)或其任何修改本。
31. 任何「業主」均不可改動或干預消防花灑系統或任何其他滅火設備，並且不可就該消防花灑系統或滅火設備容忍他人作出導致違反《消防條例》(香港法例第95章)、其附例或附屬規例之事項。「業主」如需伸延消防花灑頭或煙霧探測器或改動滅火設備，事前必須獲得「經理人」批准，以及只可由「經理人」或其聘任或核准的承辦商以「經理人」酌情認為適當的方式進行，費用由「業主」支付。
32. 任何「業主」如未獲「經理人」事前發出書面批准，一律不得安裝或修理由電掣房接至「發展項目」任何部份的電線。此等工程必須由「經理人」或其委聘的承辦商按照「經理人」酌情為適當的方式執行，費用則由有關「業主」支付。
33. 「業主」不可在「發展項目」各樓層任何部份或電梯放置任何物品、機器、貨物或貨品，以致超出該處的地面負荷上限(按該樓層或電梯標明為準)。任何「業主」如違反本條規定，必須修好「發展項目」有關部份或該處任何固定裝置及配件由此蒙受之任何損害。
34. 「業主」概不可干預、損壞或切割「該地段」或毗鄰範圍內任何樹木。每名「業主」均有責任就抵觸本條規定的違規事件作出補救及對其他「業主」賠償，其中包括其「單位」估用人與彼等來賓或訪客違約的事件。
35. 「業主」應根據其「單位」的「管理份數」按比例分擔開支，遵從「政府租契」及按照土力工程處頒佈之「岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南」及不時頒佈之修訂本(如適用者)和「斜坡維修手冊」(如有者)維修「斜坡結構」(如有者)並執行所有其他工程。

36. 每名「業主」均需按時繳付和清償其「發展項目」部份現時及日後應繳之「政府」地租(除非已根據「本契約」撥入管理開支)、稅項、差餉、評定稅項及開支，並就此向其他「業主」作出賠償及確保彼等免責。
37. 「業主」應保持其「住宅單位」的露台及工作平台狀況良好和整齊清潔。
38. (a) 「非密閉地方」只可用作關乎或關於使用與享用相關「住宅單位」的露台或工作平台(視乎情況而定)，而不得作其他用途；
- (b) 「建築圖則」所載的「非密閉地方」設計及位置概不可更改；
- (c) 「業主」不可達致、允許、容忍或容許他人密封任何「非密閉地方」或其任何部份至超過「建築圖則」所示的安全矮牆高度。擁有「非密閉地方」的「業主」必須按照「建築圖則」的設計和間隔佈局保養及維修「非密閉地方」；
- (d) 除根據「建築圖則」核准外，任何「非密閉地方」均不可安裝、展示、裝設、搭建或附裝任何圍欄、陽篷、鐵花或任何構築物或物件，以致完全或局部密封該等範圍；
- (e) 如有違反上述契諾，則以毋損其他「業主」之權利為原則，「經理人」有權要求違約「業主」即時糾正違規行為，如有需要並可恢復「建築圖則」所示的「非密閉地方」原貌。如違規「業主」不依從「經理人」的要求，「經理人」有權採取其酌情為必要的行動，以確保遵從上述條款，其中包括但不限於有權進入有關之「住宅單位」(包括該處的「非密閉地方」)及拆除任何違反上述契諾安裝、展示、裝設、搭建或附裝於「非密閉地方」或「住宅單位」的圍欄、陽篷、鐵花或任何構築物或物件。違規「業主」應向「經理人」支付「經理人」如上所述採取行動所招致或相關的所有費用；及

- (f) 每名以專有權佔管或使用、佔用和享用「非密閉地方」的「業主」必須負責該處的財務支持及維修保養。
39. 每名「業主」均需遵守和履行「香港」所有現行管制任何污染(包括空氣、噪音、水及廢物污染)及關乎環保之條例、則例、規例及規則。
40. 如非事前獲「經理人」書面批准並已向相關「政府」當局申領所有必要牌照,「業主」不可在任何「商業單位」儲存或允許或容忍他人儲存任何具危害性、危險性、易燃、非法或爆炸性物品,又或《危險品條例》(香港法例第295章)訂明之「危險品」或「違禁品」。
41. 「業主」本身不可亦不得允許或容忍其租客、佔用人或受許可人在從屬其「住宅單位」的天台、平台、天台或平台的矮牆、露台或工作平台作出任何行為、行動、事項或事宜,又或放置任何物品,以致於任何方面干預、影響或可能干預、影響於管理及/或維修「發展項目」期間任何時間操作吊船。
42. 「康樂地方與設施」只供「住宅單位」居民和彼等的真正訪客與來賓使用及享用作康樂用途,此外並需遵從「本契約」、任何相關「副公契」、「會所規則」、「屋苑規則」及「經理人」不時制訂的其他規定。
43. 茲毋損本第三附錄第31段之規定,「商業單位」如需更改、增設、更換、修理及搬遷消防裝置,事前必須徵取「經理人」的書面同意,並聘請「經理人」指定或認可的合格或註冊承辦商(視乎情況而定)施工。「業主」必須承擔絕對責任確保所有此等更改、增設、更換、修理及搬遷工程嚴格遵守相關「政府」當局的相關規例及規定。此外,有關的更改、增設、更換、修理及搬遷工程概不可干預或妨礙各相關系統或其個別部份的一般運作與功能。「經理人」擁有絕對權力勒令構成干預或妨礙的「業主」即時停止工程及按需要採取補救工作,並可向該「業主」追討費用。
-

前文所載之第四附錄

- (a) 結構件；
- (b) 外牆/幕牆飾面及天台物料；
- (c) 消防安全項件；
- (d) 渠務系統；
- (e) 排水系統；
- (f) 消防裝置與設備；
- (g) 電線系統；
- (h) 電梯裝置；
- (i) 氣體供應系統；
- (j) 機械通風系統；及
- (k) 窗戶裝置。

「本契約」由**億運香港投資有限公司**蓋印，
並由其唯一董事通過決議案正式授權之
_____簽署]
]]

簽署由香港特別行政區律師]
]]
_____]]
核證]]

「本契約」由**滙俊有限公司**蓋印，
並由其唯一董事通過決議案正式授權之
_____簽署]
]]

簽署由香港特別行政區律師]
]]
_____]]
核證]]

「本契約」由太子有限公司蓋印，
並由其唯一董事通過決議案正式授權之
_____簽署]
]]

簽署由香港特別行政區律師]
]]
_____]
核證]
]]

「本契約」由Full Trend International Property Limited
蓋印，並由其唯一董事通過決議案正式授
_____簽署]
]]

簽署由香港特別行政區律師]
]]
_____]
核證]
]]

或
並由「**第一受讓人**」蓋印及由其董事會通過
決議案正式授權之_____在見證人
面前簽署

見證人：

再由「**經理人**」蓋印，再由其董事會通過
決議案正式授權之_____簽署

簽署由香港特別行政區律師

核證

並由「**貸款人**」蓋印，再由其董事會通過
決議案正式授權之_____簽署

簽署由香港特別行政區律師

核證