

File: MIS-456
Date: May 31, 2000
Draft: 1

日期：一九九九年十二月十六日

祥來有限公司

與

李式亮

與

康業服務有限公司

公契及管理協議

於二零零零年一月三日在土地註冊處
登記為房屋契約註冊備忘錄第7946791號

WINSTON CHU & COMPANY
香港金鐘太古廣場第一期2006室
電話：(852) 2845 8138
傳真：(852) 2845 5964

Ref: WC/JT/969/95 (2222)
\Home\guest\NKIL6217\DMC-New 1
NgauChiWan-DeedofMutualCovenant

本公契及管理協議於一九九九年十二月十六日訂立。立約各方分別為祥來有限公司（以下簡稱「註冊業主」，如上下文允許，註冊業主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港灣道30號新鴻基中心45樓；及李式亮（以下簡稱「第一買方」，如上下文允許，第一買方一詞之釋義包括其遺產執行人、遺產管理人及受讓人），地址為香港九龍牛池灣豐盛街63號曉暉花園第2座8樓B室；及康業服務有限公司（以下簡稱「經理人」，如上下文允許，經理人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灣仔港灣道30號新鴻基中心45樓。

茲因：—

釋義

(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：

- 「核准圖則」 指建於該土地上該發展項目的圖則及其任何修訂本，由建築事務監督、地政總署署長及屋宇署署長或彼等任何一方正式批核。
- 「一幢大廈」 指四幢大廈其中一幢。
- 「各幢大廈」 指位於該土地按照核准圖則現建或正在建作住宅用途的四幢大廈，分別名為第一座、第二座、第三座及第五座。
- 「大廈公共地方」 指入口大堂、通道、樓梯、樓梯平台、走廊、電掣房、電氣房、食水泵房、風機房、變壓器房、電錶房、消防增壓泵房、濾水機房、電梯大堂、電梯機房、泵房、露天陽台、堂廊、電視廣播設備房、儲物室、會所、各幢大廈外牆、尚未轉讓業權予個別業主的天台（不包括平台天台）、園藝花園、垃圾房、郵件室、車輛客貨上落區及各幢大廈共用而非供個別住宅單位業主專用的任何其他地方，以及經理人按照本契約的條款指定為大廈公共地方的任何範圍。
- 「大廈公共設施」 指供各幢大廈公用而並非個別住宅單位業主專

用設施，其中包括（但不限於）：

- (a) 現時或此後任何時間位於該發展項目內、上、下或越過該處之污水管、暗渠、水道、管道、溝渠、電線及電纜、水箱、沖廁水泵房、消防捲閘、灑水系統水箱及其他鋪管或不鋪管服務設施，以為各幢大廈或其任何部份供應食水、污水排放、煤氣、電力及其他服務；
- (b) 各幢大廈內的電掣房、電氣房、食水泵房、垃圾房、會所、泵房、風機房、變壓器房、電梯機房、消防增壓泵房及電錶房內所有設施；
- (c) 公共電視天線、FM/電台天線（如有者）；
- (d) 護衛亭及/或管理員宿舍及辦事處；
- (e) 濾水機房內所有設施；及
- (f) 經理人按照本契約條款指定為大廈公共設施的所有其他設施及系統。

「車位」	指停車場佈置圖所示，獲建築事務監督批准用於停泊私家車的車位。
「停車場」	指該發展項目的三層停車場，內有專供車輛停泊的車位。
「停車場公共地方」	指停車場的外牆、行車道、斜坡、通行範圍、通道、空置地方、停車場出入口及停車場內的管理員辦事處（如有者）及經理人按照本契約條款指定為停車場公共地方的任何其他範圍。
「停車場公共設施」	指專為停車場專用及專享而裝設的水管、暗渠、電線、電纜及照明裝置、滅火裝置及設備。
「會所」	指會所，包括（但不限於）入口及接待大堂、管理處、健康舞室、健身室、男賓更衣室、女賓更衣室、休息室、有蓋兒童遊樂地方、兒童遊樂場、日光浴陽台，以及註冊業主為該發展項目的現任業主或居民或彼等兩方共同使用及享用而搭建的所有附屬設備與結構物。

「公共地方」	指停車場公共地方、大廈公共地方及該屋邨公共地方。
「公共設施」	指停車場公共設施、大廈公共設施及該屋邨公共設施。
「批地規約」	指於土地註冊處登記為批售條件第12340號之協議書及批售條件，以及其後於土地註冊處登記為契約備忘錄第7542495號的批約修訂書。
「本契約」	指本公共契約及管理協議。
「該發展項目」	指位於該土地的現建或在建住宅發展項目「曉暉花園」各幢大廈及停車場，包括於該土地內、下或上安裝及提供予該發展項目或其任何部份使用的所有結構物、設施或服務。茲以毋損前文之一般規定為原則，該發展項目包括但不限於公共地方、公共設施、該發展項目內所有機器及設備、所有道路、行人徑、樓梯、電纜、管道、排水裝置及污水管。
「該屋邨公共地方」	指該土地內供該發展項目現任業主及/或居民共同使用及享用的主要行人入口、有蓋陽台、有蓋行人道、該發展項目內任何斜坡、任何其他地方、空地或外牆，以及經理人按照本契約條款指定為該屋邨公共地方的其他範圍，但並不包括停車場公共地方或大廈公共地方。
「該屋邨公共設施」	指供該發展項目現任業主或居民共同使用及享用，而不屬於大廈公共設施或停車場公共設施的設施及系統，其中包括（但不限於）該屋邨公共地方各處的照明裝置、穿梭電梯及緊急發電機房。
「住宅單位」	指各幢大廈內擬供一名人士或一戶家庭按照核准圖則作住宅用途的住宅單位。
「一般規則」及	指本契約訂明而不時生效的該發展項目及/或停

「停車場規則」	車場管制規例及規定。
「政府」	指香港特別行政區政府。
「該土地」	指在土地註冊處註冊為新九龍內陸地段第6217號之所有一方或一塊土地。
「客貨上落區」	指停車場內的客貨上落區，專供汽車按照批地規約第(20)條特別批地條款上落客貨。
「維修」	指修理、維持、支承、重建、大修、鋪建、清洗、洗擦、清潔、應用、修補、保養、更換、裝潢及塗髹，或按情況需要，本著完善管理及「維修」的宗旨，以上述任何一種方式處理。
「管理」	指經理人根據本契約條款執行及履行的所有責任及義務。
「管理開支」	指根據本契約管理及維修該發展項目所招致的費用、開支及支出，其中包括經理人酬金，但並不包括第V節(C)條次項(1)訂明的事項。
「管理基金」	指經理人根據本契約收取或持管的所有款項(經理人酬金除外)。
「經理人」	指康業服務有限公司或任何其他根據本契約委任的該發展項目其他現任經理人。
「經理人酬金」	指本契約訂明的經理人酬金。
「入伙紙」	指建築事務監督簽發之臨時或永久入伙紙。
「業主」	指註冊業主、第一買方及此後根據《土地註冊條例》(香港法律第128章)註冊的業主、擁有該土地及該發展項目任何不可分割份數佔管權或取消贖回權的承按人或承押記人，包括聯名或共有業主、其遺產執行人、遺產管理人、繼承人及受讓人。該發展項目任何部份的業主指現時享有不可分割份數權益及持有、使用、佔用及享用該發

展項目有關部份專權的人士或人等。

- 「業主委員會」 指根據本契約成立的該發展項目業主委員會。
- 「斜坡及護土牆」 指位於該土地內外而應由業主按照批地規約及土力工程處所發出「岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南」及其修訂本不時維修的斜坡、護土牆或其他結構物。為方便識別，斜坡及護土牆圖則已夾附於本契約。
- 「一份不可分割份數」 指任何一份不可分割份數。
- 「不可分割份數」 指附錄訂明的該土地及該發展項目所有188,569份平均不可分割份數。
- 「單位」 指現已或將會分配不可分割份數的住宅單位、車位及/或該發展項目任何其他部份（視乎情況而定）。
- 「單數包括眾數」 於本契約，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。

(2) 該土地

註冊業主轉讓業權予第一買方之前（如下文所述），乃根據批地規約持有該土地的註冊業主，但註冊業主必須繳付地租，以及履行及遵定批地規約保留及訂明的條款與規章。

(3) 該發展項目

註冊業主現已或正在依照核准圖則發展該土地，並且已經或正在該土地興建其中包括該發展項目的樓宇。

(4) 該土地及該發展項目不可分割份數之分配

為方便出售，該土地及該發展項目已於概念上劃分為188,569份平均不可分割份數，並按照附錄所載分配。

(5) 轉讓予第一買方

於簽訂本文同日，註冊業主與第一買方已簽訂轉讓契約（以下簡稱「轉讓契約」），向第一買方轉讓 87 份第 188,569 份該土地及該發展項目不可分割份數之權利、業權、利益及權益，以及持有、使用、佔用及享用該發展項目第 2 座 8 樓 B 住宅單位的專有權利及特權。

(6) 本契約的要旨

立約各方協議訂立本契約，以便為該土地及該發展項目提供完善管理、維修、保險及保養服務，以及釋定及管制各業主有關該土地及該發展項目的權利、權益及責任。

(7) 地政總署署長批准

地政總署署長已批核本契約的條款。

立約各方現協議如下：

第I節

- (1) 註冊業主擁有該發展項目的專用權(第2座8樓B住宅單位及公共地方除外)

茲以遵從及附帶批地規約的利益為原則，註冊業主可不受制於第一買方而獨自持有、使用、佔用及享用該發展項目之專有全權及特權，並可享有該處的從屬權及所有租金與收益，然而：(a)轉讓予第一買方之該發展項目第2座8樓B住宅單位除外；及(b)公共地方，以及遵從轉讓契約及本契約賦予第一買方的地役權、權利及特權。

- (2) 第一買方擁有第2座8樓B住宅單位的專有使用權

茲以遵從及附帶批地規約的有關利益為原則，第一買方可持有、使用、佔用及享用該發展項目第2座8樓B住宅單位的專有全權及特權，並可享有該處的從屬權及所有租金與收益。

- (3) 公共地方的使用權

公共地方將被視為該發展項目全體業主共同享用的地方。每名業主均可遵從本契約的規定與註冊業主及該發展項目或其任何部份的其他現任業主或居民或彼等兩方共用公共地方。

- (4) 地役權及業主的特權

該土地及該發展項目每份不可分割份數及持有、使用、佔用及享用該發展項目任何部份的專有全權及特權，將歸於不時有權享有此等權利的人士或人等，並需遵從及附帶本契約訂明的地役權、權利、特權及責任。

- (5) 業主受契諾等約束

業主此後時刻均受本契約訂明的契諾、條款及限制規定約束，並需執行及履行此等契諾、條款及限制規定。本契約之利益及責任將附帶於該土地及該發展項目每部份，以及有關之不可分割份數。「物業轉易及財產條例」(香港法律第219章)及現時生效之其任何法定修訂本、修改本或再頒佈本，一律適用於本契約。

(6) 業主有權轉讓等

每名業主均擁有全權及自由出售、轉讓、按揭、押記、出租、租賃、許可使用或以其他形式出讓或處置其擁有的該土地及該發展項目份數或權益，而毋須諮詢其他業主或擁有該土地及該發展項目其他不可分割份數權益的其他人等，亦毋須接受此等業主或其他人等為交易方。但有關之交易必須明確遵從本契約的條款規定。

(7) 該土地的享用權不得脫離不可分割份數獨立處置

該土地或該發展項目任何部份的使用、佔用及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、租賃或以其他方式處置。但本條規定並不適用於七(7)年以下之租期、租約或租賃許可協議。

(8) 註冊業主保留的權利及特權

(a) 註冊業主只要仍實益擁有任何不可分割份數，則可保留下列權利及特權：—

(i) 註冊業主、其承建商、傭僕、代理或其他其授權人等可攜同必要設備、機器及物料，發出合理通知後在任何合理時間進入該土地及該發展項目所有部份，以依照核准圖則完成該發展項目的建築工程，並且可在該土地及該發展項目內、下或上進行其他恰當的工程，工程費用一律由註冊業主自行承擔。註冊業主執行工程時，可以書面通知各業主、彼等的傭僕、代理或受許可人，說明施工期間可以使用或不可使用的該土地及該發展項目部份。此外並不得令第一買方或其他業主招致任何責任。然而：

- (a) 如未獲有關業立同意，註冊業主無權進入已轉讓業權或個別業主專有的該發展項目部份；
- (b) 如註冊業主行使本次項訂明的權利時導致其他業主蒙受任何損害，必須自費修復；
- (c) 註冊業主應盡量避免構成任何滋擾或不便；
- (d) 註冊業主不得損害任何業主持有、使用、佔用及享用其單位的權利；及

- (e) 註冊業主不得妨礙或限制各單位的通行權。
- (ii) 註冊業主有權變更、修改、改動、增訂或更改於本文生效日已備有的核准圖則，而毋須徵取任何業主或本契約立約方事前同意或批准，但仍需在事前向地政總署署長或屋宇署署長或兩者申請書面批准。任何業主無權就此等變更或增訂項目對註冊業主採取法律行動，但核准圖則的增訂、更改、修改、改變或變更項目概不可影響業主享用其單位的權利及權益。然而註冊業主持有本項權利時不得干預任何業主持有、使用、佔用及享用其單位的權利，亦不可妨礙或限制該單位的通行權及業主擁有的該發展項目權利及權益。註冊業主因此獲得的任何收益、特許權或補償（不論為金錢或其他形式）一律歸於全體業主或有關業主。
- (iii) 遵從批地規約規定及按照法律規定徵取其他政府部門批准，註冊業主如獲得業主委員會或業主立案法團（如有者）批准，有權按其認為恰當，在包括各天台、該土地及該發展項目任何部份（已轉讓的個別部份除外，亦不包括公共停車場）安裝或裝設通氣管、管道、管線、天線、機器、機械及其他器具、招牌、牌匾、海報及其他廣告結構物（不論設有照明裝置與否），以及拆除、修理、維修、保養或更換此等物件。註冊業主持有本項權利所得的全部收益，一律撥入管理基金。此外，所有按照本條規定安裝或裝設的物件一律供全體業主共同使用及享用。
- (iv) 註冊業主有權按該發展項目的需要，向香港政府及/或其他人士申請或與其磋商、協議及訂立許可協議書、通行權協議或其他必要文據，以取得、續訂或授予任何跨越政府官地及該土地及其他土地的許可權、通行權、出入權、其他權利或地役權，而毋須接受任何其他業主為立約方。然而註冊業主持有本項權利時不得干預任何業主持有、使用、佔用及享用其單位的權利，亦不可妨礙或限制該單位的通行權及業主擁有的該發展項目權利及權益。

- (v) 有權向香港政府申請或與其磋商及協議，以按註冊業主認為適當地修訂、更改或修改批地規約或其任何條款，以及訂立建築牌照規約修訂書或其他必要文據，而毋須接受任何其他業主為申請、磋商、協議或訂立文據的一方。然而註冊業主行使本項權利時不得干預任何業主持有、使用、佔用及享用其單位的權利，亦不可妨礙或限制該單位的通行權及業主擁有的該發展項目權利及權益。
- (vi) 註冊業主具專有權利及全權此後隨時攜同所有必要設備、機器及物料進入該土地任何部份（包括但不限於各天台及平台天台），以按其認為適當地建築、安裝、搭建、放置、完成及維修該處的天線及/或碟形天線裝置、器具或結構物及/或有線電視及/或衛星電視廣播及/或接收之其他相關設備及/或其他電訊系統，此外並可不時執行其認為適當的其他相關工程。註冊業主授權的所有必要承建商、代理、工人及其他人等，同樣可行使本項權利進入該土地執行工程。註冊業主進行工程時，可不時以書面通知各業主，說明業主、彼等的僱僕、代理或受許可人於施工期間可以使用或不可使用或通行的該土地部份或地方。如工程對任何業主或擁有該土地權益的人士構成不便、滋擾、損害或損失，註冊業主毋須就此承擔任何責任。然而，註冊業主應確保施工不會疏忽，如工程導致任何損害，則需立刻妥善修葺。然而：
- (a) 如未獲有關業立同意，註冊業主無權進入已轉讓業權或個別業主專有的該發展項目部份；
 - (b) 如註冊業主行使本次項訂明的權利時導致任何其他業主蒙受損害，應自費妥為修葺；
 - (c) 註冊業主應盡量避免構成任何滋擾或不便；
 - (d) 註冊業主不得損害任何業主持有、使用、佔用及享用其單位的權利；及
 - (e) 註冊業主不得妨礙或限制各單位的通行權。
- (vii) 如業主委員會或業主立案法團（如已成立者）及有關政府部門事前批准，註冊業主擁有絕對權利及權力，以契約或書面形式，按其酌情認為適當將其擁

有的該土地或該發展項目任何地方或部份宣佈或指定為附加大廈公共地方、附加該屋邨公共地方或附加停車場公共地方，為期一段時間。於上述範圍宣佈及指定為附加公共地方的期限內，該等範圍將成為大廈公共地方、該屋邨公共地方或停車場公共地方（視乎情況而定）的一部份，各業主需相應地支付維修保養費用，猶如其乃大廈公共地方、該屋邨公共地方或停車場公共地方（視乎情況而定）。註冊業主行使本項權利時，不可干預任何業主持有、使用、佔用及享用其單位的權利。

- (b) 儘管本契約另有相反規定，本第8條條款仍會適用及生效。
- (c) 註冊業主有權不時將本第I節第8條訂明的任何權利轉授、授予或轉讓予任何其他人士，又或允許他人行使此等權利。
- (d) 各業主現聯合、個別及不可撤回地委任註冊業主為授權代表，並賦予註冊業主全面權利、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，以達致行使第I節第8條訂明的註冊業主權利或處理附帶於此等權利的事宜。註冊業主並可轉授上述權利。各業主現聯合及個別承諾作出所有必要行為、行動、事項及事宜，並可簽署、蓋印及代表彼等交付契約，以及簽署文件或文據，以達致上述授權生效。
- (e) 業主轉讓其單位時，必須訂明以下契諾，轉讓方始生效：
『買方確認及確定一九九__年__月__日所訂立的公共契約及管理協議第I節第8條賦予祥來有限公司（「祥來」，此外並且指其繼承人、受讓人及授權代表）的各項權利。買方不會作出或允許他人作出任何事項，以妨礙祥來行使權利。買方現委任祥來為其授權代表，並授予祥來全面權利、權力及權限，以按需要作出所有行動、事項及事宜，以及簽訂、蓋印及交付契約，以及簽署文件或文據，以便行使前述的授權及辦理附帶事宜。』

第 II 節

該土地及該發展項目不可分割份數附帶之 地役權及其他權利

(1) 業主擁有的地役權利益 -

該發展項目不可分割份數及單位的業主，如遵從一般規則、停車場規則及繳付管理開支，則可享有下列地役權、權利及特權：

(a) 有權使用公共地方及公共設施

每名單位業主、其傭僕、代理及受許可人（與所有其他具有本項權利的人等共有）均擁有全權及自由經越、再經越及通行公共地方，以作關乎完善使用及享用其單位的所有用途，並可按照本契約規定使用公共地方及公共設施；

(b) 支撐及庇護權利

住宅單位業主有權享有其住宅單位所屬大廈其他部份上下四方之支撐。所有單位業主均有權享有該發展項目所有其他部份之上下四方支撐；

(c) 供水及其他服務

單位業主有權透過現時或此後任何時間位於該土地及該發展項目內、下或越過該處之污水管、暗渠、水道、電纜、管道及電線而完善使用及享用接駁至其單位的暢通及不間斷食水、污水排放、煤氣、電力及其他服務；

(d) 有權使用康樂設施

每名住宅單位業主及其真正訪客均擁有全權及自由，使用及享用會所及該發展項目其他如有的體育與康樂設施（與其他擁有同等權利的人士共用），但仍需遵從本契約訂明的一般規則；

第 III 節

該土地及該發展項目不可分割份數遵從之地役權及其他權利

業主持有的不可分割份數必須遵從地役權等

每份不可分割份數需遵從下列地役權、權利及特權：

(1) 經理人有權進入單位進行檢驗及維修工程

經理人擁有全權及特權於發出合理通知後（緊急情況除外），在任何合理時間攜同代理、測量師、工人及其他人等或獨自進入任何單位，以便檢驗、檢查及維修該發展項目或其任何部份或該處任何公共設施，又或專為該發展項目或其任何部份之利益所設的其他器具及設備。如因經理人疏忽或蓄意導致任何損失，則需承責作出補償或修葺妥當。

(2) 互授地役權

經越、通行及經過每個單位的地役權、權利及特權，亦即與第II節第(1)條(a)至(d)段訂明者相等的權利。然而此等地役權必須遵從本契約賦予註冊業主的各項權利，而經理人擁有全權遵照本契約規則控制及管理該發展項目的公共地方及公共設施。

第IV節

業主應履行及遵守的契諾及限制規定

(1) 業權如有變更通知經理人

任何業主的業權如有變更，必須於轉讓契約生效日後一(1)個月內向經理發出通知書。舊業主必須承擔及清繳所有應付的管理開支及經理人酬金，以及轉讓契約生效日前應繳的所有款項，直至經理接獲上述通知書為止。

(2) 繳稅等

每名業主均需繳付及清償其該發展項目部份評定或應繳的所有稅項、差餉、評定稅項及開支，並就此向其他業主承擔賠償責任及確保彼等免責。

(3) 支付管理費及開支

每名業主（公共地方業主除外）均需於到期付款日向經理人支付本契約訂明的管理費。

(4) 不進行影響該發展項目其他部份之結構更改工程

業主不可在該發展項目任何部份進行結構更改工程，以致損害或干預其他人士使用及享用該發展項目其他部份。

(5) 不抵觸批地規約或影響保險

任何業主均不得作出或允許或容忍他人作出抵觸批地規約的任何行爲或事宜，或導致該發展項目的保險失效或可能失效，又或令此等保險的保費增加。如業主違反本條規定，則除要承擔由此招致的所有其他責任外，並需支付其違約行爲導致或引起的保費增額。

(6) 向其他業主賠償

如因業主、佔用人或經業主明示或暗示同意佔用其擁有該發展項目部份的人士作出任何行爲或疏忽行爲，又或因業主擁有的該發展項目部份狀態不良或溢水，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，業主必須向所有其他業主及佔用人作出賠償。

(7) 業主就佔用人之行爲或遺漏行爲承責

如業主明示或暗示同意任何人士佔用其擁有該發展項目任何部份，則需就此等佔用人的所有行爲及遺漏向所有其他業主承擔賠償責任，並且支付因佔用人所作行爲、疏忽或違約所招致損失或損害的修理或修葺費用、收費及開支。如有關損失或損害屬於本契約賦權經理人修葺或修理的項目，經理人將依據本契約規定追討有關的費用、收費及開支。如該發展項目任何部份之其他業主或佔用人蒙受的損失或損害並非應由經理人修理或修葺的項目，受影響之人士應自行追討修理或修葺費用、收費及開支，以及所有其他可依法追討的損害賠償。

(8) 不干預該發展項目之建築或維修工程

任何業主概不可作出或允許或容忍他人作出任何行爲、行動、事項或事宜，並且採取所有合理行動防止其租客、佔用人或受許可人作出任何行爲、行動、事項或事宜，以致於本契約訂明的該發展項目建築或維修工程施工期間，干預或影響或可能干預或影響該發展項目任何部份的建築工程。

(9) 保持單位狀態良好

每名業主均需以經理人滿意的方式保養及維修其擁有專用權的該發展項目部份。

(10) 不作非法、不道德用途或滋擾他人

任何業主均不可使用或允許或容忍他人使用其該發展項目部份作非法或不道德用途，亦不可作出、達致或允許或容忍他人在該處作出任何行爲或事項，以致構成滋擾或騷擾，又或令其他現任業主或佔用人蒙受損害。

(11) 遵照批地規約、建築物規例及其他規例使用

除批地規約、適用的建築物規例、其他規例或政府許可證、同意書或規定訂明的用途外，任何業主概不可使用或允許或容忍他人使用其該發展項目任何部份作其他用途。

(12) 不阻塞公共地方

業主不得阻塞或阻礙任何公共地方，或在該處放置或棄置任何廢物或其他物件與物品。此外，任何業主不可以公共地方作商業或私人用途，亦不得作出或容忍或允許他人該處作出任何行為，以致或可能對該發展項目任何其他業主或佔用人構成滋擾或騷擾。

(13) 垃圾處理區的用途

垃圾房只可作指定用途，此外並需遵從一般規則。

(14) 不干預公共設施

如事前未獲經理人以書面同意，或獲得有關政府部門發出書面同意（如需要者），業主無權更改、修理、接駁公共設施或以任何方式干預或影響其運作。

(15) 使用天線及電視天線

業主無權（除非本契約訂明保留本項權利）於其住宅單位外任何部份裝設任何私人天線及/或電視天線。但如事前獲得經理人批准，則可接駁該發展項目裝有的公共天線及/或電視天線，並遵照有關的一般規則使用。

(16) 招牌及結構物

茲遵從第I節第(8)(a)(iii)條的規定，除非事前獲得經理人及任何政府部門（如需要者）發出書面同意，否則不得搭建或安裝任何外置招牌、告示牌、告示板、廣告牌、旗幟、橫額、柱、籠或伸展至任何大廈或該發展項目外部或從任何一幢大廈或該發展項目外可見的其他外突物件或結構物。

(17) 不更改大廈或該發展項目外貌

除非事前已獲經理人及有關政府部門(如需要者)以書面同意,否則任何業主均不可作出或允許他人作出任何行為或事項,以致更改或可能更改任何大廈或該發展項目或兩者的外貌。

(18) 不棄置廢物

除使用專為廢物處理而設之設施(如有者)外,任何業主概不可從該其擁有的該發展項目任何部份拋擲、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。

(19) 遵守批地規約、本契約、一般規則及停車場規則

所有業主及佔用人時刻均需遵守及履行批地規約、本契約的契諾、條款及規定、一般規則及停車場規則。

(20) 安裝或拆除固定裝置時不導致損害

業主可自費在其擁有的該發展項目部份安裝加建物、美化物、固定裝置、裝置及裝潢物,以及拆除此等物件。但任何安裝或拆除工程不得損害結構或干預他人享用該發展項目其他部份。此外,業主並需就所有此等工程向各政府部門申領所有必要許可證或同意書。任何業主如未取得所有必要許可及同意之前擅自進行安裝或拆除工程,經理人有權拆除此等安裝物,費用則由違例業主支付。違例業主並需向經理人及所有其他業主賠償由此產生的費用、損害、索償或開支。

(21) 曬晾衣服

業主不可在任何大廈或該發展項目任何部份的外部(指定的晾衣地方除外)曬晾衣物或已洗衣物。

(22) 不干預沖廁或排水系統

業主不可作出或允許或容忍他人作出任何行為,以致令任何大廈或該發展項目的沖廁或排水系統淤塞或操作不良。

(23) 用途

任何業主不得使用或允許或容忍他人使用單位作非法或不道德用途。此外，除遵照適用的建築物或其他條例、政府或其他機關不時發出的許可、同意及規定，以單位作批地規約及建築事務監指定的用途外，業主不可使用或允許或和忍他人使用其擁有的該發展項目任何部份作任何其他用途。其中特別不可使用或允許或容忍他人使用該發展項目任何部份作麻雀學校、殯儀館、棺材店、寺廟、佛堂、打齋場所或舉行同類儀式的場所，亦不得用作公寓、舞廳、歌舞廳、賓館、酒店、公寓、舞場、當舖或經營任何厭惡性業務或行業，此外並不可在其單位作出或達致或允許或容忍他人作出任何行爲或事宜，以致抵觸批地規約的條款與規章，以及對該發展項目其他現任業主或佔用人構成滋擾、騷擾或危害。

(24) 康樂設施

會所及其他體育與康樂設施（如有者）只供各幢大廈居民及其真正訪客使用及享用。

(25) 不使用天台

除天台（包括平台天台）或其任何部份的業主外，任何其他業主均無權使用天台（包括平台天台）或其任何部份（發生火警或緊急事故時逃生除外）。此外，任何業主均不可（除非本契約訂明保留本項權利）在天台（包括平台天台）或其任何部份搭建或放置或達致或允許他人搭建或放置任何廣告牌、招牌、旗幟或橫額，亦不可搭建任何非法僭建結構物。

(26) 不安裝鐵閘或捲閘

業主不可允許或容忍他在任何單位入口搭建、安裝、裝置或附裝任何鐵花、捲閘或鐵閘，以致抵觸消防處或其他權力機關的規例，及/或妨礙任何人士暢通無阻地經越、經過及通行公共地方。

(27) 不標貼廣告或招牌

茲遵從第I節第(8)(a)(iii)條之規定，業主如事前未獲經理人書面批准，不得在任何單位搭建、安裝、裝置、附裝或展示任何廣告或其他性質的招牌，亦不得允許或容忍他人作出此等行爲。

(28) 不儲存危險品

除用於家居煮食及保暖所需的合理份量外，業主不得在任何單位存放或允許他人存放任何危害性、危險或易燃物品或物料。

(29) 修理各項服務及設施

每名業主均需自費修理、維修及維持其單位、該處的設備、器具、服務及設施功用及狀態良好，以避免令其他單位業主或佔用人蒙受損失、損害、滋擾或騷擾。此外並應按需要更換上述服務與設施的殘損部份。

(30) 驅逐狗隻及動物

如最少兩(2)名該發展項目任何部份業主或佔用人作出合理投訴，業主不可在該發展項目任何部份飼養或容忍他人飼養任何狗、牲口、雀鳥或其他動物。

(31) 清理裝修泥頭費

儘管本契約訂明的所有其他款項均已清繳，每名住宅單位業主佔管其單位之前，仍需向經理人支付不予發還的清理裝修泥頭費，金額為第V節第(4)條D項所訂的一(1)個月管理費及經理人酬金。清理裝修泥頭費將用於支付住宅單位首次裝修工程所積聚泥頭及廢物之清理費用，如有任何盈餘或赤字，則按經理人不時決定，撥入管理基金或管理基金撥支（視乎情況而定）。

(32) 車位使用人

停車場的車位只可用於停泊已根據「道路交通條例」登記而屬於各幢大廈居民及其真正訪客或來賓的私家車。任何人士不得在該處存放任何貨物（其中特別以未登記車輛為要）。

(33) 不准違例泊車

除在其擁有的停車場車位或經理人在該發展項目指定的泊車地方(如有者)外,業主不可在該發展項目任何其他地方停泊車輛。每名業主均需採取所有行動防止其他業主或任何人士於該發展項目違例泊車。

(34) 天台不可脫離住宅單位獨立處置

業主不可將任何大廈的天台任何部份(包括平台天台)及/或有關的不可分割份數或其權益獨立轉讓、按揭、押記、分租、出租、出讓或以任何方式處置,又或達成任何協議(除非業主已承讓天台(包括平台天台)之業權)。天台(包括平台天台)必須連同對下的住宅單位及有關不可分割份數一併轉讓、按揭、押記、分租、出租或出讓(視乎情況而定)。

(35) 業主之地址

每名業主(不論是否親自居於該發展項目內)均需向經理人提供香港地址(及/或其授權人士之姓名及香港地址),以便接收本契約訂明的法律程序文件及/或通知書。

(36) 維修斜坡及護土牆

各業主必須依照土力工程處發出的「岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南」(及不時生效之修訂本),自費維修該土地內外所有斜坡、護土牆或其他結構物,以及進行所有必要工程。

(37) 不分割該土地

業主不可分割或申請分割該土地,或將該土地分拆為兩個或多個部份或分部。

第V節
該發展項目的管理工作

(A) 概則

1(a) 管理期限

- (a) 經理人將從該發展項目的入伙紙發出日起執行該發展項目的管理工作，為期兩(2)年（於該兩年期內，不得終止經理人的委任權責）。上述任期屆滿後，經理人將繼續管理該發展項目，直至業主委員會依循持有半數以上該土地及該發展項目不可分割份數（公共地方不可分割份數除外）的業主投票通過決議案，決定向經理人發出最少三(3)個月事前終止通知書革除經理人，或經理人向業主委員會（如無業主委員會則向每名業主發出通知書並將通知書副本張貼於該發展項目顯眼地點）發出最少三(3)個月事前通知書辭職。然而於上述首屆兩(2)年任期中，雙方均不可終止經理人權責。
- (b) (i) 茲以毋損以上(a)次項的一般規定為原則，並且遵從本條(b)(ii)及(iv)次項的規定，業主立案法團（以下文釋義為準）可於特此召開的業主大會，由合共持有半數以上不可分割份數的業主投票通過決議案，向經理人發出通知書，以無償形式終止其委任權責。
- (ii) 依據本條(b)(i)次項通過的決議案必須遵從以下條件，方會生效：
- (A) 正式發出書面終止通知；
 - (B) 通知期限不少於三(3)個月；
 - (C) 通知書夾附終止經理人委任權責的決議案副本；及
 - (D) 通知書及決議案副本已於會議前十四(14)天交送經理人。
- (iii) 本條(b)(ii)(D)次項訂明的通知書及決議案副本可採取以下方式交送：
- (A) 手遞至經理人；或
 - (B) 郵寄至經理人最後登記地址；或
 - (C) 置於業主立案法團的註冊辦事處地址。

- (iv) 如有下列情況，業主不得根據以上本條(b)次項終止經理人的委任權責：
 - (A) 業主立案法團的註冊證書乃在「建築物管理條例」第 41 條開始生效之前根據「建築物管理條例」第 8 條以通知書方式簽發，而該通知書於「建築物管理條例」第 41 條開始生效後九(9)個月內期滿失效；
 - (B) 於任何其他情況，註冊證書是以通知書方式簽發，而該通知書於「建築物管理條例」第 41 條開始生效後一(1)年內期滿失效；
 - (C) 如於過往三年內，業主已根據本條(b)次項終止上任經理人的委任權責；或
 - (D) 如經理人乃由業主立案法團依據本條(b)(v)(B)次項委任。
- (v) 如依據本條(b)次項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本條(b)(v)(A)次項批准委任經理人，業主立案法團（以下文釋定為準）可另行委任經理人。於該情況下，業主立案法團（以下文釋定為準）此後將具有專有權力委任任何繼任經理人。
- (vi) 如任何人士已向政府發出書面承諾或訂立協議管理或負責管理該發展項目，但業主立案法團（以下文釋定為準）已依據本條(b)(v)(B)次項委任經理人，業主立案法團（以下文釋定為準）將被視為已向該名人士發出賠償書，承諾對根據本條(b)(v)(B)次項所委任經理人的所有行為及遺漏行為承擔賠償責任，以免該名人士礙於經理人所作的行為或遺漏行為而違反上述承諾或協議，因而招致責任。
- (vii) 本條(b)次項必須遵從民政事務局局長根據「建築物管理條例」第 34E(4)條就該發展項目發出的公告，但並不適用於該條所載的個別經理人。

(2) 業主委任經理人

每名業主現委任現任經理人為其代理，並授予全權就所有關乎公共地方及公共設施的事宜強制執行本契約的條款，以及

代表全體業主訂立及簽署本契約相關或所需的所有契約及文件。

(3) 經理人需遵從的條件

經理人應遵守、履行及受制於本契約訂明的所有條件、責任及義務，其且擁有本契約賦予經理人的所有權利及特權。

(4) 經理人開始履行責任

經理人將於該發展項目任何部份的入伙紙簽發日開始履行管理該部份的責任。

(B) 經理人的權力及責任

(1) 一般權力及責任

經理人應負責及具有不受限制的全權作出所有關乎完善管理該發展項目、斜坡及護土牆的必要或恰當行為及事宜，其中特別包括以下：

(a) 檢驗

每隔一段合理時間檢驗及檢查該發展項目（包括公共地方及公共設施），以及於事前向各單位業主發出合理通知後於合理時間進行檢驗及檢查。

(b) 維修

執行所有必要工程維修該發展項目，其中包括公共地方、公共設施及地基，以確保該發展項目時刻均狀態良好、清潔及安全。

(c) 業主及佔用人之修理責任

確保所有單位業主或佔用人保持其單位於令人滿意的良好狀態。如任何業主或佔用人違約，則於緊急情況下執行必要維修工程，以及向違約業主或佔用人追討工程費用。

- (d) 維修外部
每隔一段合理時間，按情況適當維修該發展項目及公共地方外部及園景美化區。
- (e) 更換玻璃、鐵花、捲閘或鐵閘
(i) 更換公共地方任何破爛玻璃；
(ii) 如業主在單位入口搭建、裝設、安裝或附裝任何抵觸消防處或其他政府部門所訂規例及/或妨礙他人暢通無阻地通行任何公共地方的鐵花、捲閘或鐵閘，經理人可拆除及/或更換此等物件。
- (f) 提供照明裝置
保持公共地方照明良好。
- (g) 保持通風良好
保持公共地方密閉部份的通風系統功用及狀態良好。
- (h) 清潔
保持該發展項目及其所有部份清潔、衛生及整齊。
- (i) 清理垃圾
安排定時清理及處理該發展項目所有垃圾，以及維持垃圾收集站於區域市政總署署長滿意的良好狀態。
- (j) 禁止阻塞
禁止任何人士阻塞公共地方，並清除造成阻塞的物件。
- (k) 清理污水管
保持所有公用污水管、暗渠、水道及水管暢通。
- (l) 保持公共設施功用良好
保持所有公共設施功用及狀態良好。
- (m) 保持機器、機械及污水排放系統功用良好
依照有關法律及規例保持該發展項目所有機器、機械及設備（包括污水排放系統）功用及狀態良好。

- (n) 遵照批地規約進行維修工程
根據批地規約規定，按需要執行批地規約訂明的維修及/或修理工程。
- (o) 維修斜坡及護土牆
按照批地規約規定及依照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指引，聘請適當的合格人員檢查、保養及維修斜坡及護土牆，令其功用及狀態良好（於本次項，「經理人」的釋義包括管理小組委員會或業主立案法團(以下文釋定為準)）。
- (p) 禁止阻塞或損害政府產業
盡量防止該發展項目之任何廢物或其他物件被置於、沖往、腐爛於或墮進任何公共道路或政府產業，並且清除此等物品。
- (q) 拆除未經許可擅裝的結構物
拆除任何抵觸批地規約、本契約條款或核准圖則的搭建物或安裝物，並且向應承責的人士要求及收取清拆以及修葺由此導致損害的費用及開支。
- (r) 提供滅火設施
提供及維持經理人認為必要的消防及安全裝置。
- (s) 保安措施
提供保安護衛員、看更及管理員，以及提供及維修該發展項目內及上的保安裝置，包括聘請行政及其他職員完善管理該發展項目。
- (t) 管理、維修及控制交通
管理、控制及維修該發展項目內的泊車事宜及所有車輛及行人交通，並依照批地規約提供泊車車位。
- (u) 安裝天線
安裝、維修及運作該發展項目的無線或電視天線，以及與第三者訂立合約，以安裝、維修及運作該發展項目任何公共天線廣播分流或衛星主天線電視系統。

- (v) 維修及美化服務
如獲得業主委員會或業主立案法團（如有者）批准，則執行經理人酌情為必要或恰當的所有事項，以維修及美化該發展項目上或內的公共設施及各項服務，以便各業主、佔用人及彼等的受許可人更完善地享用或使用該發展項目。
- (w) 聘任律師
聘任律師代表所有業主接受關於該發展項目或其任何部份的訴訟之法律程序文件，其中特別包括但不限於香港政府為訴訟一方的法律程序。如香港政府或其他具權力官員要求，經理人必須在七(7)天內聘任律師，以根據最高法院規則第一條第十項命令（或其修改或取代本），代表所有業主接受法律程序文件。
- (x) 禁止擅用公共地方
除獲得經理人書面批准或依從本契約的規定外，禁止任何人士以其他方式佔用或使用任何公共地方。
- (y) 遵從法律規定
採取所有必要及恰當行動，以遵從批地規約及任何關於該發展項目的政府規定。
- (z) 防止任何人士違反批地規約
防止任何業主或其他人士違反批地規約，以及就此採取補救行動。
- (aa) 禁止更改該發展項目等
禁止任何人士損害性地更改、損壞或損毀該發展項目任何部份或公共設施。
- (bb) 收集費用及支付開支
向業主要求、收集及收取本契約訂明的所有應繳款項，並自此等款項支付所有關乎管理該發展項目、斜坡及護土牆的開支，或經理人因履行本契約而招致的開支。

- (cc) 投購保險
代表該發展項目所有業主，以經理人的名義為公共地方及公共設施或該發展項目任何部份，按經理人認為恰當地投購全面重置或其他金額的保險，以保障因火警及其他意外導致的損失或損害，以及投購公共責任保險，投保金額則以經理人酌情適當為準。此外並支付所有保費，以維持此等保險生效。
- (dd) 代表業主
代表所有業主與政府、公用事業公司或其他權力機關或個人交涉，以處理所有關乎該發展項目管理的事宜。
- (ee) 展開法律程序及強制執行本契約
展開及抗辯關乎該發展項目的法律及其他程序，並且強制業主或透過或獲得業主同意佔用該發展項目任何部份的其他人士履行及執行本契約的條款與規章、一般規則及停車場規則。
- (ff) 張貼違約業主或佔用人名稱
將違例或抵觸本契約條款與規章的業主或佔用人的單位號碼張貼及展示於該發展項目各告示板，並說明違例事件詳情。
- (gg) 招聘職員
不時按需要招攬及僱用職員，以便經理人執行本契約訂明的職責，聘用條款則由經理人自由酌情釐定，並且提供公積金或退休金福利，此外並為彼等提供居所、制服、工作服、工具、器具、清潔及其他物料及所有必須設備。
- (hh) 辦理其他連帶事項
按照批地規約執行完善管理該發展項目所合理附帶之所有其他事項。
- (ii) 管控泊車事宜
管理及控制該發展項目所有汽車及車輛的停泊事宜，並可拖走任何停泊於並非留作泊車地方的車輛，又或未經有關車位業主或受許可人同意擅自停泊於任何車

位的車輛，或未獲經理人同意停泊於訪客車位（如有者）的車輛。此外並可作出所有必要行動及事宜，以確保現時有權使用停車場的人等可暢通無阻地出入停車場。經理人有權釐定訪客車位的泊車費。所有訪客車位的停車收費一律撥入管理基金。

(jj) 營運穿梭巴士服務

如獲得業主委員會或業主立案法團（如有者）及有關政府部門批准，經理人可按其認為需要營運穿梭巴士服務以供該發展項目各現任業主及居民使用及享用（不論獨自或聯同鄰近樓宇的經理人及/或業主營運），服務時間、班次及目的地由經理人按情況適當釐定。經理人可向使用穿梭巴士服務的人士收取其認為合理的費用（所有車費收益（如有者）一律撥入管理基金），以及隨時或於其認為適當的時間終止及/或暫停穿梭巴士服務。

(kk) 記存顯示公共地方的圖則

在經理人辦事處記存一套由註冊業主繪製的公共地方圖則。如業主發出合理通知，應讓業主免費查閱。

(ll) 指定公共地方及公共設施

如業主委員會或業主立案法團（如有者）及有關之政府部門批准，將任何本契約尚未劃定的地方及設施撥歸適當類別的公共地方及公共設施，以供該發展項目現任業主及/或居民或彼等兩方共用使用及享用，惟不可影響業主享用其單位的權利。

(mm) 聘用專業人士、承建商等

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人員、承建商、工人、傭僕、代理、看更、管理員及其他職員及服務員，並且作出管理該發展項目合理附帶的所有事宜。然而，經理人訂立的重大合約，如金額超逾：

(a) 港幣十萬元(\$100,000)或民政事務局局長於憲報刊登公告指定的較高金額；或

(b) 年度預算案總額百分之二十(20%)或業主於業主大會通過決議案另訂的其他金額；

(a)與(b)兩者以金額較低為準)則此等重大合約必須依據第V節D部份第(15)條規定招標授出。

- (nn) 維修堆填區沼氣及滲濾污水紓緩措施
不時委託及聘用合格人員勘查堆填區沼氣及滲濾污水紓緩措施，並就此提供顧問意見，以及安排及聘用合格人員按照第(35)條特別批地條款之規定維修堆填區沼氣及滲濾污水紓緩措施，以致令環保署署長滿意。
- (oo) 制訂關乎堆填區沼氣的規則及指引
制訂及不時公布指引及規則，以說明業主與經理人於探測到高濃度堆填區沼氣時所需採取的行動及措施。
- (pp) 確保消防器具可暢通出入
按照第(40)條特別批地條款之規定，確保消防器具及消防員可通行無阻地出入。
- (qq) 維修消防裝置
遵照批地規約第(41)條特別批地條款之規定維修消防栓、滅火器具、水泵接件及其他消防裝置與設備，確保其功用及狀態良好，以致令消防處處長滿意。
- (rr) 維修康樂設施
遵照批地規約第(12)條特別批地條款之規定維修該發展項目的康樂設施，確保功用及狀態良好，以致令地政總署署長滿意。
- (ss) 驅逐狗隻及動物
驅逐任何人士在該發展項目任何部份飼養而違反本契約任何規定的狗隻、牲口或其他動物。
- (tt) 檢驗及發出維修通知
如業主違約而不修理及/或維修及/或更換本契約訂明其應負責的其單位內渠管及排水設施及/或任何其他服務與設施或其任何部份，則可在任何合理時間於發出事前書面通知後(緊急情況則毋須通知)進入該發展項目任何部份進行檢驗，並就此向有關業主發出通知，要求其自費更換或修理需要更換或修理的渠管及排水設施及單位其他部份。

- (uu) 授予特許權、租約、租務合約、協議及許可權
遵從第I節第(8)條訂明的註冊業主權利，如獲得業主委員會或業主立案法團（如有者）批准，則可向其他人士授予特許權、租約、租務合約、協議及許可權，以按照指定條款與規章及以經理人酌情為適當的代價使用公共地方及公共設施。惟所有由此所得的收益一律撥入管理基金，並需按照本契約的規定運用。

(2) 一般規則及停車場規則

經理人有權不時制訂、撤銷或修改：(a)一般規則，以管制該發展項目、該處結構物、服務或康樂設施、公共地方及公共設施的使用、運作及維修事宜，以及管制佔用、使用或到訪上述各地方人士的行為操守；及(b)停車場規則，以管制車位、停車場公共地方及公共設施的使用、運作及維修事宜，以及管制使用上述各地方人士的行為操守。但一般規則及停車場規則均不可與本契約抵觸。業主委員會成立後，有權修訂或撤銷此等規則。此外，一般規則對所有有關單位的業主、彼等的租客、受許可人、僱僕或代理約束，停車場規則對所有有關的車位業主、彼等的租客、受許可人、僱僕或代理約束。經理人應在辦事處記存不時生效的一般規則及停車場規則副本，如任何業主作出要求，經理人並需免費向其供應副本。

(3) 經理人的行為具約束效力

經理人按照本契約規定作出的所有行為及決定，將全面對所有業主約束。

(4) 經理人承責程度

經理人或其任何僱僕、代理或其僱用的其他人等，概毋須就任何其依據本契約條款所作出或遺漏，而不涉及刑事責任、不誠實或蓄意疏忽之行為、行動、事項或事宜，向所有或任何業主、透過業主索償或受託於業主索償的人士或人等承擔責任。經理人或其任何僱僕、代理或僱員如因上述所作出或遺漏，而不涉及有關方面的刑事責任、不誠實或蓄意疏忽的行為、行動、事項或事宜，又或與完善管理該發展項目有關，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，則各業主須向彼等作出全面及有效賠償，並連同所有有關費用及開支。

(5) 經理人有權進入單位進行修理工程

經理人有權聯同工人或單獨：

- (a) 於發出合理通知後（緊急情況除外）進入該土地任何部份或任何單位，以便更換、修理及維修為該土地任何部份供水的總水管及管線，不論此等水管乃任何單位專用亦然。此外並可向有關業主收取修理及/或更換費用；及

經理人為公共地方及公共設施提供傢俬及設備

- (b) 為公共地方及公共設施提供其認為恰當的固定設施、裝置、傢俬及其他設備。同樣，經理人亦有權修理、更換及維修此等物品，而所有相關費用、收費及開支一律計入該發展項目的整體管理開支。

(6) 業主承擔費用

經理人並且擁有權利及權力，要求業主按比例分擔其認為公平合理的斜坡及護土牆供應、運作、管理、保養及維修費用。

(7) 業主需遵從批地規約的規定

經理人毋須承擔個人責任執行批地規約訂明的斜坡維修規定。如經理人已盡其最大努力但仍未能向業主收取所需的工程費用，則有關責任歸於所有業主。

(8) 經理人進行結構性更改工程

經理人不可更改該發展項目任何部份的結構，以致干預或影響他人使用及享用該發展項目任何其他部份。

(C) 經理人酬金

(1) 經理人酬金

經理人每年酬金為完善高效管理該發展項目而合理及正當招致之開支總額百分之十(10%) (本次項所載的開支總額並不計

算經理人酬金在內)，每月以上期方式等額繳付。經理人將估算每月付款額，然後在財政年度終落實最終年度管理開支後調整。如業主委員會批准或各業主在業主會議以大多數通過決議案，則可調高計算經理人酬金的百分率。

(2) 經理人酬金不包括償付款項

經理人毋須從酬金中償付或支付任何職員、設施、會計服務或其他專業服務的費用，此等費用將直接從管理基金支取。

(3) 支付經理人酬金

各業主應在每月首天以上期形式繳付經理人酬金。

(D) 管理開支

(1) 經理人編製年度預算案

為釐定各業主應攤付的管理開支，經理人應編製年度預算案，列明完善高效地管理該發展項目所必需及合理招致的估算開支。除首份年度預算案外，經理人編製所有其他年度預算案時均需諮詢業主委員會。

(2) 每月上期付款

估算管理開支應每月以上期方式等額繳付，然後在每個財政年度終落實最終年度管理開支後調整。

(3) 年度預算案分為三部份

年度預算案應列出公共地方及公共設施的管理開支，並分為三部份：

- (a) 該屋邨公共地方及公共設施的估算開支；
- (b) 大廈公共地方及公共設施的估算開支；及
- (c) 停車場公共地方及公共設施的估算開支。

(4) 管理開支項目

公共地方及公共設施的年度預算案應計入公共地方及公共設施的所有管理開支。茲以毋損前文之一般規定為原則，其中應包括但不限於以下各項目：

- (a) 經理人執行第 V 節訂明的所有或任何職責所招致的費用及開支；
- (b) 經理人酬金及公積金與退休金撥備；
- (c) 公共地方及公共設施的電力、水、煤氣及電話服務供應收費，以及公共地方及公共設施應繳之所有其他收費、評定稅項、徵稅及支出，以及經理人如上所述投購保險的保費，及公共地方及公共設施應繳、評定或應付的任何其他開支；
- (d) 運作、維修、保養所有公共地方、地基、行人路、主牆（包括外牆）、支承件、樑、溝渠、圍欄、煙囪、通氣管、污水排放系統及公共地方所有外部、所有暗渠、水箱、電線、電泵、水管、管道、所有渠務裝置（如有者）及所有其他公共設施及平台天台，並且保持其功用與狀態良好的費用（包括按需要更換設施的費用）（個別業主或其傭僕、代理、租客或受讓人違約或疏忽導致的損害除外，此等損害將由違約方獨力承責。因此每名業主必須就其傭僕、代理、租客及受讓人的行為、違約行為及疏忽行為承責）；
- (e) 公共地方及公共設施或其任何部份遭摧毀或受損，又或被建築事務監督或其他權力機關列為危樓後重建或恢復原貌的費用；
- (f) 該土地的政府地租。如政府根據《地稅及地價（分攤）條例》（香港法律第 125 章）分攤獨立地租，則不可撥入管理開支。於該情況下，個別單位業主應按比例直接攤付地租；
- (g) 本契約第 V 節(B)項第(1)(n)條及(1)(o)條所載的維修及/或修理工程費用；

- (h) 本契約第 V 節(B)項第 1(nn)及 1(oo)條所載的顧問費用及維修及/或修理工程費用；
- (i) 遵照批地規約規定維修各結構物、地方或其任何部份及維修與運作各設施的費用及開支，其中包括本契約第 V 節(B)項第 1(pp)、1(qq)及 1(rr)條所載的結構物及地方；
- (j) 影響該土地的任何許可權協議、通行權協議、地役權批授協議及/或通行權或其他同類文件訂明應向政府或任何其他人士繳付的費用或收費；
- (k) 攤付安裝於該土地範圍外但供該發展項目使用的設施(不論專用或與其他發展項目共用亦然)之維修及修理費用；
- (l) 按經理人視為必要而聘請職員直接或間接參與管理該發展項目，以執行該發展項目之管理及保安工作的費用及開支，其中包括任何薪酬、獎金、超時補水、公積金、長期服務金、僱員賠償、醫療保險及其他職員福利或報酬；及
- (m) 經理人酌情因應公共地方及公共設施的行政、管理及維修所需而招致之任何其他開支。

(5) 管理開支何時開始應計

為免存疑，現聲明該發展項目任何部份之管理開支將於有關的入伙紙簽發日起應計。

(6) 該屋邨公共地方及公共設施管理開支的攤付比例

每名住宅單位或車位業主應按其住宅單位或車位所佔該發展項目不可分割份數總額(扣減公共地方不可分割份數)的比例攤付該屋邨公共地方及公共設施的管理開支。

(7) 大廈公共地方及公共設施管理開支的攤付比例

每名住宅單位業主應按其住宅單位所佔各幢大廈不可分割份數總額的比例攤付大廈公共地方及公共設施的管理開支。

(8) 停車場公共地方及公共設施管理開支的攤付比例

每名停車場車位業主應按其車位所佔停車場不可分割份數總額的比例攤付停車場公共地方及公共設施的管理開支。

(9) 空置單位亦需繳管理開支

單位不論空置、已出租、租賃或由其他人士佔用，業主仍需全面履行付款或攤付管理開支的責任。

(10) 應繳予經理人的按金

每名業主向註冊業主接收其單位之前：

- (a) 應向經理人預繳三(3)個月(D)項第(6)、(7)及(8)條指定的管理費，以作為其每月依期攤付(D)項第(6)、(7)及(8)條所載各項每月攤付款項的按金；及
- (b) 以上期方式向經理人預付首月管理費。

(11) 管理開支的赤字及盈餘

- (a) 如經理人發現年度預算案數額不敷支付所有開支，則可遵從本條次項(b)的規定編製修訂預算案，並提交業主委員會（如已根據本契約成立者）批核。於該情況下，本第(D)部份第(3)至(9)及(17)條的規定只要作出輕微修改，即可同時適用於年度預算案及修訂預算案。年度預算案如有盈餘，一律撥入管理開支，經理人根據第(D)部份第(1)條計算下個年度預算案時必須計入此等盈餘。

額外攤付管理開支

- (b) 如經理人如前所述收取的攤付款項不敷支付管理開支，業主應在經理人要求時額外攤付款項，以彌補不足。
- (c) 如經理人於任何財政年度按照次項(a)編製修訂預算案，則有權提高業主每月應付的管理開支金額，以應付經修訂的估算開支。所有此等額外款項一律視為業主每月應繳管理開支的一部份，而經理人可依照有關規定追討欠款。

(12) 基本設備基金

經理人應於其認為適當的時間設立及維持不可轉讓及不予退回的「基本設備基金」，以支付購買或更換公共地方及公共設施之任何裝置、機器及設備，或為提供康樂設施予各業主使

用及享用所招致的基本性質開支。每名業主佔管其該發展項目部份之前，必須向經理人繳付兩(2)個月每月管理費，以作為「基本設備基金」首期供款。如經理人要求，業主並需於每個曆年繳付業主週年業主大會根據經理人建議而釐定的款項(一筆一次性或每月分期付款)，以維持「基本設備基金」於經理人及業主委員會視為恰當的水平。經理人應在年度預算案估計設立「基本設備基金」及動用該基金的時間。除經理人認為緊急的情況外，動用「基本設備基金」必須事前獲得業主委員會(如有者)通過決議案批准。「基本設備基金」將由經理人代表全體業主持管，而存入經理人於一家根據《銀行條例》持牌的銀行開設的帶利息賬戶，賬戶名稱為該發展項目之「基本設備基金」。該賬戶的存款只可用於前述用途，經理人收取「基本設備基金」供款後，必須即時存入上述銀行賬戶。

(13) 專用業主承擔開支

儘管本契約另有其他規定，任何開支如純粹關乎個別單位而任何其他單位業主不會由此獲得重大利益者，則該單位的業主必須獨力承擔該項開支。

(14) 水費

任何單位如設有獨立水錶，則該單位的水費應由有關業主支付。如兩個或更多單位共用水錶，則各有關業主應根據其私家水錶攤分水費，如無私家水錶則按照各業主現時持有該組單位的數目攤付水費。

(15) 招標承包

經理於任何財政年度訂立的合約，平均年度開支概不可超逾：

- (a) 港幣十萬元(\$100,000)或民政事務局局長於憲報刊登公告指定的較高金額；或
- (b) 年度預算案總額百分之二十(20%)或業主於業主大會通過決議案另訂的其他金額；

(兩者以金額較低為準)但如合約每隔不超過三(3)年期限授出，並且遵從「建築物管理條例」第20A(3)條之「守則」所載有關採購及招標程序的標準與指引，則屬例外。

(16) 辦理同意所收取的費用

如任何業主需要經理人辦理同意書，經理人可收取合理費用，其中包括但不限於手續費。該項費用應撥入管理基金，由經理人不時決定用以支付管理開支。

(17) 編製年度預算案的程序

(a) 經理人應就每個年度預算案：

- (i) 編製草擬預算案，列明該財政年度的估算管理開支；
- (ii) 向業主委員會提呈草擬預算案副本，如無業主委員會則於該發展項目顯眼地點張貼副本；
- (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，邀請所有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，列明估算的該財政年度管理開支總額；
- (v) 向業主委員會提呈預算案副本。如並無業主委員會，則將預算案副本展示於該發展項目顯眼地點。

(b) 如於任何財政年度，經理人並未於財政年度開始前履行本條次項(a)的規定，則該年度的管理開支總額將如下釐定：

- (i) 被視為與對上財政年度的管理開支(如有者)總額相同，直至經理人已履行本條次項(b)為止；
- (ii) 經理人履行本條次項(b)的規定後，則以該年度預算案列明的估算管理開支為準。各業主須攤付的管理開支亦將相應計算及調整。

(c) 如經理人於依據第本條次項(a)(v)規定提呈或展示年度預算案副本後欲進行修改，則必須依循本條次項(a)訂明的修訂草擬預算案及年度預算案程序。

(d) 如經過修訂的預算案已按照本條次項(c)規定正式提呈或展示，該個財政年度的管理開支總額將為經修訂預算案所

列明的估算管理開支。各業主應攤付的管理開支金額將相應計算及調整。

(e) 如已成立業主法團（釋義以下文為準），而業主立案法團於任何財政年度的年度預算案或修訂預算案依據本條次項(a)或(c)規定提呈或展示後一(1)個月內通過決議案，決定拒絕接受該年度預算案或修訂預算案（二者視乎情況而定），則直至另行根據本條次項(a)或(c)提呈或展示年度預算案或修訂預算案並且被接受為止，該財政年度的管理開支總額將被視為與上個財政年度的管理開支總額（如有者）相同，但經理可決定另加不超過總額百分之十(10%)的金額。

(f) 如任何業主以書面要求並支付合理費用，經理應向該業主提供任何草擬預算案、年度預算案或修訂預算案的副本。

(E) 利息及追討管理開支

(1) 拖欠每月攤付款項的利息

如任何業主於本契約規定應付的任何款項到期後三十(30)日內不悉數繳清，經理人有權向違約業主要求及追討以下款項：

- (a) 欠款利息。年息率為香港及上海匯豐銀行不時宣佈的優惠貸款利率加2%。
- (b) 港幣五百元(HK\$500)或經理人獲得業主委員會或業主立案法團(如有者)另訂適當金額的收賬費用，以應付因違約欠款所導致額外工作的費用(下文所載之訴訟法律費用除外)。

(2) 利息及收賬費用的用途

經理人收取的所有利息及收賬費用，一律撥入專為該發展項目管理事務而設的管理基金，以按經理人不時決定用作管理開支。

(3) 對違約業主展開訴訟

經理人可循民事訴訟追討任何業主必須依據本契約繳付的任何款項及前述的利息與收賬費用，以及追討或企圖追討此等款項所招致的所有其他開支。此等訴訟的索償金額可包括經理人由此招致的私人委託法律費用。在所有此等訴訟中，經理人將終論地被視為代表所有業主（違約業主除外）的代理人，而經理人根據本契約提訴的業主不得亦無權提出缺乏授權抗辯，亦不得反對經理人以原訴人身份興訴或追討上述欠款的權利。

(4) 違約業主所持份數的押記註冊

如任何業主於本契約規定繳付的任何應付款項到期應付後三十(30)天內不悉數繳付，經理人可註冊押記違約業主擁有的不可分割份數，以追討上述欠款連同前述的利息、收賬費用，以及經理人追討或企圖追討欠款所招致的所有費用及開支，其中包括(E)項第(3)條所載的法律費用及下文所載押記註冊的費用。茲以毋損本契約訂明的其他補償權為原則，經理人並有權在土地註冊處以契約備忘錄登記上述違約業主擁有的不可分割份數抵押權。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已經圓滿執行為止。

(5) 強制執行押記權

任何按照上條規定註冊的押記，一律可由經理人循民事訴訟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、佔用及享用有關單位的專有權。本(E)項第(3)條的規定將適用於所有此等訴訟。

(6) 對不履行契諾的人士興訴

此外，經理人亦有權展開訴訟，以強制任何業主或獲得業主同意佔用該發展項目任何部份的其他人士遵守及履行本契約的條款、條件及契諾、一般規則及停車場規則，同時追討該名業主違約、不遵守或不履行上述規條的損害賠償。本(E)項第(3)、(4)及(5)條的規定適用於所有此等訴訟。

(7) 損害賠償金的用途

經理人循訴訟討回的所有損害賠償金，將撥入管理基金由經理人持管，以用於該發展項目的管理事宜。

(F) 管理基金

(1) 經理人應記存完善的賬目

經理人行使本契約賦予權力及責任所收取（經理人被視為代表全體業主收取所有款項及按金）的所有款項（但經理人可保留足夠零用現金或將合理金額存入銀行往來賬戶，以應付業主委員會（如有者）不時議決為小額開支的項目，但仍需遵從業主委員會議決批准的條件），必須即時存入經理人開設的帶利息銀行賬戶。該賬戶應在根據《銀行條例》持牌的銀行設立，賬戶名稱為該發展項目的管理賬戶。此等款項只可用於該發展項目的管理事務，而經理人應記存真實及完善的收支賬目，並每月編製詳盡的收支摘要，以及在每個財政年度終結時於有關賬目經核數師審核後編製年度賬目，以準確地摘要上年的所有收支賬項，此外並需保存上述賬冊載及的所有單據、發票、票據、收據及其他文件，為期最少六(6)年。

(2) 如經理人強制任何業主履行及遵守本契約的條款、契諾及規定而循民事訴訟取得或討回（視乎情況而定）任何補償、損害賠償、費用或開支，有關款項扣除經理人追討所招致的費用及開支後，將撥入管理基金，由經理人不時指定用以支付管理開支。

(3) 經理人收取的所有利息及收賬費用，一律撥入管理基金，由經理人不時指定用以支付管理開支。

(4) 經理人聘任核數師

經理人有權聘任一家執業會計師事務所審核其就管理該發展項目而編製的賬目及記錄，以及核證按照本(F)項第(1)條規定編製的年度賬目，核數費用將撥入管理開支。此外，經理人並可不時按需要另聘其他會計師事務所以取替原用的會計師。但業主及業主委員會可不時舉行週年業主會議通過決議案，決定另行選聘獨立核數師審核賬目。如已成立業主立案

法團（釋義以下文為準），而業主立案法團通過決議案決定經理人編製的收支賬目及資產負債表應交由會計師或決議案訂明的獨立核數師審核，經理人必須立刻安排由該核數師審核賬目。

(5) 業主於管理基金及「基本設備基金」的權益

任何人士如不再擁有任何不可分割份數，將即時不再根據不可分割份數享有經理人持管的管理基金的權益，其中包括第V節(D)項(10)(a)條訂明的管理按金及第V節D項第(12)條訂明的供款。所有此等基金供款一律由經理人持管及運用於該發展項目的管理事務，不論不可分割份數的業權如何變動亦然。但業主可將其管理基金按金結餘轉戶予不可分割份數新業主。如本契約的權利及責任需交回政府而政府拒絕另訂批地規約，則管理基金的結餘將按比例均分予於該土地交回政府之前為不可分割份數業主的人士。

(G) 管理記錄及賬目

(1) 財政年度

茲為管理該發展項目而訂定的首個財政年度，將由該發展項目入伙紙發出日開始，而於翌年四月一日終結，此後每個財政年度則由四月一日開始，而於三月三十一日終結。經理人有權每五年更改一次財政年度的期限，但事前必須向業主發出最少三(3)個月事前書面通知或獲得業主委員會事前批准。

(2) 經理人應記存賬目

經理人應記存真實及完善的賬目記錄，以列明其行使本契約賦予權力及職務時收取及支付的所有款項。

(3) 經理人編製及公佈每月賬目摘要

經理人需於每月終結後三十(30)天內編製第(2)條所載賬目的詳細摘要，並於該發展項目顯眼地點張貼一段合理時間。

(4) 經理人編製經審核的年度賬目

經理人需於每個財政年度終結後六十(60)天內編製該發展項目上個年度的整套管理賬目，其中應特別提及「基本設備基金」，並交由獨立核數師核證，以準確地摘要上個財政年度的所有收支項目。

(5) 業主查閱及經理人供應賬目副本

如經理人接獲任何業主發出書面通知，經理人應安排該名業主查閱其根據本契約編製的任何賬目。此外，年度賬目或每月賬目備妥後，如任何業主在任何時間支付合理的影印費用，經理人應向其供應副本。

(6) 經理人離任時編製賬目

如經理人的委任權責因任何事故終止，經理人必須在終止權責當日兩(2)個月內：

(a) 編製：

- (i) 從經理人委任期終止該個財政年度開始日起至離任日止之收支賬目；及
- (ii) 截至委任期終止日之資產負債表。

此外並須安排由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及資產負債表。如並未以決議案指明，離任經理人可自行選聘會計師或其他獨立核數師；及

- (b) 向業主委員會(如有者)或新任經理人提交其控制、保管或持有的任何賬冊、會計記錄、文件、圖則、文據及其他有關該發展項目控制、管理及行政事宜的記錄。

第VI節 業主會議

業主不時或需召開會議討論及決定有關該土地及該發展項目的事項。以下規定適用於業主會議：

(1) 首次會議

經理人應在本契約訂立後九(9)個月內召開首次業主會議，以選舉下文所載的業主委員會主席、副主席及不少於五(5)名而最多七(7)名之委員，同時處理會上提出的事項。

(2) 週年業主大會

各業主應於每個曆年召開最少一次週年業主大會，以選舉前述的業主委員會主席、副主席及委員，以及處理任何其他已註明於會議通知書的事宜。

(3) 召開會議

經理人、業主委員會或最少持有該土地及該發展項目不可分割份數總額(公共地方的不可分割份數除外)百分之二十(20%)的業主均可召開業主會議。

(4) 會議通知書

會議通知書必須於會前最少七(7)天發出，說明會議的日期、時間及地點，以及擬討論的事項。

(5) 會議的法定人數

任何會議必須達到法定人數，方可開始處理事務。法定人數為親自或遣派代表出席而合共持有最少十分之一該土地及該發展項目不可分割份數總數(公共地方的不可分割份數除外)的業主。所有會議均需按照業主釐定的議程進行。

(6) 經理人擔任秘書

經理人應指派一名秘書出席會議，以記錄出席會議人等的名單及會議議程。

(7) 公司業主

公司業主有權委任任何代表出席會議及在會上代表業主投票。公司業主委任代表必須向經理人發出書面通知，並且可隨時另發書面通知撤銷委任。

(8) 會議主席

如主席及副主席未克出席會議，與會的業主應在彼等當中選出會議主席。

(9) 業主的投票權

每名業主（公共地方業主除外）可就其所持的每一份該土地及該發展項目不可分割份數擁有一票投票權。如多位業主聯合持有一份不可分割份數，該份不可分割份數之投票權將依據以下規定：

- (i) 由共有業主委任之代表投票；
- (ii) 由共有業主其中一位正式委任另一位投票；或
- (iii) 如未依據本條第(i)或(ii)次項委任投票代表，則以土地註冊處記存之該不可分割份數註冊記錄中首先登記名稱的共有業主投票。

(10) 親自及遣派代表投票

業主可親自或遣派代表投票。指派代表之授權文據必須於會上提交會議主席。授權必須採取書面形式，並由業主簽署作實。如屬公司業主則需蓋上公司印章。

(11) 普通決議案

除非本契約另有規定，否則任何有關該土地及該發展項目事項的決議案，如在正式召開的業主會議例循簡單多數票方式通過，將對所有業主具約束效力。但仍需遵從以下規定：

- (a) 召開會議的通知書已正式發出，並已說明建議就有關事項提出一項或若干決議案；
- (b) 任何聲稱在此等會議通過的決議案，如並未載明於會議通知書，一律無效；
- (c) 任何決議案如聲稱更改或修改本契約的條款規定，或與其抵觸，概不生效；
- (d) 業主可通過決議案訂明經理人如何行使或執行本契約賦予之權利，然而倘任何決議案聲稱剝奪、廢除或禁止經理人行使任何權利，則必須由合共持有該土地及該發展項目不可分割份數總額（公共地方之不可分割份數除外）最少半數之業主通過，方始生效。

(12) 特別決議案

茲以毋損本契約的任何規定為原則，關於下列事項的決議案必須由合共持有最少百分之七十五(75%)該土地及該發展項目不可分割份數總數的業主通過，否則概不生效：

- (a) 關於各業主擁有權益的期限屆滿而根據批地規約續訂、延續或再批批地規約的事項，或關於政府提早收回該土地而現任業主有權獲得再批該土地的事項，或關於政府訂定條款及條件的新批租年期的事項，及關乎是否需要及以何方式補地價或其他應繳費用與開支的事宜，以及一般關乎延續或續訂批地規約的事項。
- (b) 關於重建或重新發展該發展項目的決議案。

(13) 意外漏發通知

如意外漏發通知書予任何業主，概不會導致任何會議的議程或已在會上通過的決議案失效。

(14) 書面決議案

除本契約另有規定，否則現時合共持有該土地及該發展項目不可分割份數總額（不包括公共地方不可分割份數）百分之五十(50%)以上的業主所簽署的決議案將生效及有效。猶如該決議案乃在正式召開的業主會議循簡單多數票通過。

(15) 承按人的投票權

任何業主如已將其該土地及該發展項目不可分割份數權益押記或按揭，則遵從有關按揭的條款規定，本契約賦予的投票權仍會歸於業主（按揭人），除非承按人已佔管不可分割份數或有權收取其租金及利潤，則屬例外。

(16) 通過決議案

(a) 任何在業主會議表決的決議案，應在主席指示的時間及方式進行投票。

(b) 如正負票數相同，主席應投第二票或決定票。

(17) 違約業主

任何欠繳應攤付管理開支的業主，一律不准出席任何業主會議。

(18) 決議案對所有業主約束

所有於正式召開會議通過的決議案，將對所有業主約束。

(19) 舉行會議的目的

舉行業主會議除為選舉業主委員會主席、副主席及委員外，並可討論所有關乎該發展項目的事宜。

(20) 選舉業主委員會委員

業主委員會的主席、副主席及其他委員將以下列方式選舉：由任何親自或遣派代表與會的業主或由業主正式授權的代表提名及和議。每名參選人士被提名及和議而該人同意參選後，其姓名將在會前公開，以便進行投票。為免存疑，業主委員會所有要員及委員，以及任何填補彼等空缺的人士，均需在業主委員會會議中選舉。

第VII節 業主委員會會議

(1) 業主委員會委會

依照第VI節第(1)條規定選出的業主委員會（以下簡稱「業主委員會」）主席、副主席及最多七(7)名之委員將組成業主委員會。業主委員會應最少每隔三(3)個月舉行一次會議。

(2) 會議通知書

經理人可發出最少七(7)天事前通知書召開業主委員會會議。會議通知書應說明會議的日期、時間、地點及擬討論事項。

(3) 經理人無權投票

經理人可指派正式委任的代表出席會議，但無權就任何事項投票。

(4) 經理人擔任秘書

經理人應指派一名秘書出席會議，以記錄出席會議人等的名單及會議議程。

(5) 召開會議

主席或任何兩(2)名委員均可要求經理人召開會議。經理人接獲要求後應按照第(2)條所訂程序召開會議。

(6) 會議的法定人數

任何會議必須達到法定人數，方可開始處理事務。法定人數為最少五(5)名委員。會議的議程由業主委員會釐定。

(7) 通過決議案

任何在業主會議表決的決議案，應以舉手投票方式表決。每名委員各有一票表決權。如正負票數相同，主席除投普通票外並需投決定票。

(8) 決議案對所有業主約束

所有於正式召開業主委員會會議通過的決議案，將對所有業主約束。

(9) 舉行會議的目的

舉行業主委員會會議的目的乃討論所有關乎該發展項目管理的事宜，或建議舉行業主會議委任新經理人。

(10) 會議主席

業主委員會會議將由業主委員會主席主持。如主席未克出席，則由被選為會議主席的委員主持。

第VIII節 撤銷本契約訂明的權利

- (1) 如該發展項目或其任何部份因火災、颱風、地震、沉降或其他原因損害，以致該發展項目不宜使用，經理人應召集所有該發展項目單位或受影響部份的業主舉行會議，由合共持有所有單位不可分割份數總額百分之七十五(75%)的業主以多數票通過決議案，以保險賠償金不足或建築物法律及/或規例已變更或任何其他事故為理由，決定恢復或重建該發展項目或該部份乃實際不可行。於該情況下，經理人將收購該土地及該發展項目各單位的不可分割份數，而單位業主必須向經理人轉讓不可分割份數及所有連帶權利及從屬權，以便立刻以公開拍賣或經理人認為恰當的其他方式出售，並按照單位業主之前持有的不可分割份數比例，將所得淨收益分配予彼等。所有索償自該發展項目或受影響部份保險單的保險賠償金亦需同樣分配予各前度業主。此後，各前度業主於本契約訂立的所有有關權利、特權、責任及契諾將告撤銷。
- (2) 以下規定適用於經理人按照本節第(1)條召開的會議：
- (a) 任何會議必須達到法定人數，方可開始處理事務。法定人數為親自或遣派代表出席而合共持有最少百分之七十五(75%)該發展項目受影響部份不可分割份數而其單位位於該發展項目或該發展項目受影響部份的業主。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。如延會仍未能達到法定人數，則出席的業主可被視為法定人數；
 - (b) 經理人的代表將擔任會議主席；
 - (c) 除非最少一(1)名有權列席並已出席會議的業主要求正式投票（業主需於宣佈舉手表決結果之前提出要求），否則決議案可以舉手方式表決。如順應要求正式投票，則應按經理人指定的時間及方式進行；
 - (d) 舉手表決時，每名有權列席及已出席會議的業主可就其持有的每份不可分割份數擁有一票表決權。如正式投票，每名業主（公共地方業主除外）亦可就其擁有的每份不可分割份數擁有一票；
 - (e) 經理人應在該發展項目的公共告示板張貼會議通知書，說明會議的時間及地點。

第IX節 其他條款規定

- (1)
 - (a) 儘管本契約另有規定，註冊業主不可轉讓、按揭或押記(依據批地規約第(14)(c)條批地特別條款設立樓宇按揭或押記除外)或以其他方式處置或出讓公共地方及公共設施的不可分割份數或其任何權益，亦不可訂立任何協議。但於本契約訂立日起，上述的公共地方及公共設施不可分割份數將授予經理人，由其代表全體業主持管。
 - (b) 遵從次項(c)的規定，經理人離任時必須免費及無償地將上述不可分割份數轉讓予繼任經理人。
 - (c) 業主立案法團成立後，有權要求經理人免費及無償地向其轉讓公共地方及公共設施不可分割份數，以及移交本契約訂明的管理權責。於該情況下，業主立案法團將代表全體業主持管此等不可分割份數。
- (2) 本契約訂明任何一方或業主發出的所有通知書，如手遞或郵寄至清楚指定而收件方擁有使用、佔用及享用專有權的單位，則被視為正式送達，儘管收件方並非親自佔用該單位亦然。此外亦可郵寄至收件方最後登記的香港地址。如業主為承按人或承押記人，通知書應郵寄至該公司的註冊辦事處或最後登記的香港營業地址，如屬個人則郵寄至最後登記的住所地址。
- (3) 如業主依據《建築物管理條例》(香港法律第344章)(以下簡稱「該條例」)成立業主立案法團(於本契約統稱「業主立案法團」)，則於業主立案法團存續期間，本契約就該發展項目之控制、管理及行政賦予經理人的所有權利、職責、權力及責任將轉授業主立案法團，而業主立案法團會議將取代本契約訂明的業主會議，業主立案法團之管理小組委員會則取代本契約訂明的業主委員會。於該情況下，本契約所載的「業主委員會」一律指上述的業主立案法團管理小組委員會。
- (4) 儘管本契約另有訂明，本文任何條款概不可損害《建築物管理條例》(香港法律第344章)的實施。

- (5) 註冊業主應在本契約生效日後兩(2)個月內安排編製本契約的中文譯本或摘要本，並確保在管理處備存供業主查閱及付費影印副本。如中文譯本與本契約（英文版本）不符，概以本契約（英文版本）為準。

前文所述之附錄
不可分割份數之分配

(A) 住宅單位

(109,342 份)

第一座

住宅單位 每個住宅單位之 不可分割份數 樓層	A	B	C	D	E	F	G	H	總額 (每幢大廈)
39	137*	128*	128*	137*	95*	87*	87*	95*	894
37-38 (2層)	137	128	128	137	95	87	87	95	1,788
1-36 (32層)	132	123	123	132	95	87	87	95	27,968
									30,650

第二座

住宅單位 每個住宅單位之 不可分割份數 樓層	A	B	C	D	E	F	G	H	總額 (每幢大廈)
39	95*	87*	87*	135*	135*	87*	87*	95*	808
37-38 (2層)	95	87	87	135	135	87	87	95	1,616
3-36 (30層)	95	87	87	132	132	87	87	95	24,060
2	95	87	87	132	-	-	87	95	583
1	95	87	87	132	-	-	-	-	401
									27,468

第三座

住宅單位 每個住宅單位之 不可分割份數 樓層	A	B	C	D	E	F	G	H	總額 (每幢大廈)
39	135*	87*	87*	135*	132*	87*	87*	132*	882
37-38 (2層)	135	87	87	135	132	87	87	132	1,764
2-36 (31層)	132	87	87	132	132	87	87	132	27,156
1	132	87	87	132	-	-	-	-	438
									30,240

第五座

住宅單位 每個住宅單位之 不可分割份數 樓層	A	B	C	D	E	F	總額 (每幢大廈)
39	133*	132*	94*	87*	87*	92*	625
37-38 (2層)	133	132	94	87	87	92	1,250
3-36 (30層)	128	126	94	87	87	92	18,420
2	128	126	94	87	-	-	435
1	128	126	-	-	-	-	254
							20,984

(B) 車位

259 個私家車車位，每個 25 份

6,475 份

(C) 公共地方

72,752 份

總額： 188,569 份

附註：

(i) 該發展項目不設四樓、十四樓、二十四樓或三十四樓，亦不設第四座。

(ii) (*)指包括天台

為昭信守，註冊業主及經理人現於前述的年月日蓋印鈐記，第一買方亦簽署及蓋印作實。

本契約由註冊業主蓋印，]
並由董事會正式核准董事]
Bernard Pun Wing Mou簽署]

簽署由]

核證]

並由第一買方（香港身份證A918822(6)]
在見證人面前]-
簽署蓋章及交付]

見證人：]

本契約由 Winston Chu & Co]
Solicitors, Hong Kong SAR]
文員 Albert Chan]
向第一買方傳譯]

再由經理人蓋印及由董事會正式]
核准的董事Bernard Pun Wing Mou]
簽署]

簽署由]

核證]