

目 錄

	頁次
訂約方	3
引言	3
第1條 定義及解釋	4
第2條 首位業主獨家專有的權利	8
第3條 首位買主獨家專有的權利	8
第4條 業主的權利	8
第5條 契諾等	9
第6條 自由處置利益	9
第7條 公共地方	9
第8條 首位業主保留的權利	9-10
第9條 使用液化石油氣供應的權利	10
第10條 附契	10
第11條 商業單位裝修工程	10
第12條 管理公司的委任及除職	11-12
第13條 管理公司的權力及責任	12-17
第14條 管理費用及其它開支	17-20
第15條 到期應付管理公司款項的利息及收回	20-21
第16條 管理基金及帳目	21-23
第17條 管理公司酬金	23
第18條 業主委員會	23-25
第19條 業主委員會的職員	25
第20條 業主會議	25-27
第21條 本契約規定權利的解除	27-28
第22條 業主相互之間的權利	28
第23條 適用於該屋村及其中特定部分的特別規定	28-32
第24條 廣告、凸出物品、洗滌物等等物品的控制	32-33

第25條	大廈規則	33
第26條	稅項、稅務評估及其它徵費	33
第27條	個別單位的保養	33-34
第28條	單位改動及增添	34
第29條	特殊資本開支	34
第30條	業權變更通知	34
第31條	通知的發送	34-35
第32條	獨家專有享用權利須與不可分割業權等份一齊、與所屬單位 完整轉讓	35
第33條	契諾的運用	35
第34條	公共地方圖則	35
附件一	本契約引言4述及的不可分割業權等份及管理等份分配	36-42
附件二	本契約第2及3條述及的轉讓於首位買主的房 屋	43
附件三	本契約第4條述及的地役權及特權	44-47
附件四	本契約第5條述及的契諾、規定及限制	48-49
附件五	本契約第9條述及的與液化石油氣供應相關的權利及契諾	50
附件六	本契約第11條述及的商業單位裝修工程規定	51-52
附件七	本契約第25條述及的大廈規則	53-54
簽署頁	55

本契約於公元一九九[]年[]月[]日由下列各方訂立：

甲方：AOKI CORPORATION，一家依據日本法律成立的公司，其公司之香港辦事處地址為香港鰂魚涌英皇道1111號太古城柏嘉商業大廈6字樓603室(下文稱“首位業主”，若上下文文義允許，該詞包括首位業主的繼承人及承讓人)；

乙方：[]，寓香港新界翠麗花園第[]座[]樓[]座(下文稱“首位買主”，除不適用之處外，“首位買主”一詞包括乙方的遺囑執行人、遺產管理人及承讓人)；

丙方：KENDA SERVICES LIMITED，其公司註冊地址為香港軒尼詩道397號東區商業中心2字樓(下文稱“管理公司”，若上下文文義允許，該詞包括該公司的繼承人及承讓人)。

鑒於：

- (1) 在即將作出下文所述的向首位買主所作的轉讓以前，首位業主是該土地的註冊業主。首位業主依據官地批約向政府取得該土地，但須繳納地租，並遵守履行有關官地批約所含契諾及條件。
- (2) 首位業主依據官地批約及計劃總圖，在該土地上建築或已經完成建築該屋村。
- (3) 該屋村將由六座住宅大廈、一座商業大樓、多項娛樂設施、景觀區、一所幼稚園、一個的士站、多個車位、一座液化石油氣站、以及一個垃圾收集站組成。
- (4) 為銷售及界定各別業權目的，該土地該屋村已經意分為23,288份不可分割業權等份，並以本契約附件一詳列的分配方法進行分配。
- (5) 依據以首位業主為甲方、首位買主為乙方、與本契約同日簽訂的一份轉讓契約，首位業主以所述轉讓契約中具體列明的方式，將該土地及該屋村的23,288份不可分割業權等份中的11份，連同該屋村第[]座[]樓[]座單位的一切獨家專有的擁有、使用、佔有及享有權利及特權，轉讓予首位買主。所述[]座單位的詳況，列於本契約附件二中。
- (6) 首位業主和首位買主已經與管理公司取得協議，由管理公司負責該土地及該屋村的管理及保養。訂約各方茲同意訂立本契約，旨在為所述管理及保養制定各項規定，以及界定及規定訂約各方本身以及所有後繼業主在該土地及該屋村中所擁有的及應負有的權利、利益及責任。
- (7) 註冊總署署長(土地註冊主任)已依據官地批約特別條件第(14)(b)(ii)項規定，批准本契約。

訂約各方茲訂約如下：

1. 定義及解釋

(a) 在本契約中，只要上下文允許，下列各詞語均具與其相對應的意思及定義：

- “通道” 指下文定義的人行道及行人通道。
- “空調機房區” 指位於商業大樓一樓及屋頂層的空調機房區。
- “停車場” 指該屋村內供停泊機動車輛的所有地方。
- “停車場公共地方” 指該屋村內專為停車場服務的一切地方。
- “商業大樓” 指該屋村內擬用作商業用途的建築物，該建築物中設有商業單位、垃圾收集站、貨物裝卸區以及停車場。
- “商場公共地方” 按本契約規定，指商業大樓的入口、大堂、過道、拱廊、機器房、廁所、空調機房區、以及貨物裝卸區，以及供商業大樓內的商業單位專用及共同使用並且共同受益的商業大樓的任何其它部分。但是，若商業大樓內的任何部分或地方(包括但不限於任何過道或走廊)擬供某些商業單位的業主共同使用，而不準備供其它商業單位的商場業主共同使用時，經管理公司事前書面批准，所述部分或地方不屬商場公共地方的一個組成部分，其獨家專用的使用權利可以分配予與毗鄰或緊接該等部分或地方的商業單位的業主，但是這些商業單位的商場業主必須負責該等部分或地方的保養及維修、繳付該等部分或地方的所有差餉及可能獲評估的稅項。
- “商業物業” 指在計劃總圖上具體標明，位於商業大樓地面層、一樓及屋頂層(只要空調機房區擴展至該樓層)、準備用作商業用途的該屋村部分(不包括位於商業大樓內的停車場)。但是就本契約第18、19及20條而言，商業物業還包括幼稚園以及不時不由任何住宅業主所擁有的車位。
- “商場業主” 指對任何商業單位擁有全部且獨家專有的擁有、使用、佔用及享用的權利及特權的業主。但是就本契約第18、19及20條而言，商場業主還包括幼稚園以及不時不由任何住宅業主所擁有的車位的業主。
- “商業單位” 指位於商業物業內的一個單位。
- “公共地方” 指屋村公共地方、商場公共地方以及住宅公共地方。

“公共服務設施”

按下文規定，指：

- (a) 現在或任何時候位於該土地及/或該屋村內部、地下、上空，或穿越該土地及/或該屋村，為該屋村或其中任何部分提供給排水、燃氣供應、電力供應、以及任何其它服務的所有污水管渠、排水管渠、水道(若有的話)、管道、簷溝、水井(若有的話)、天線、電線、電纜、以及其它服務設施；
- (b) 供該屋村或其中任何部分使用並使其受益的所有變壓器房、(電話)總配線房、水泵房、開關房、垃圾間(包括垃圾收集站)、機器房、機械通風房；
- (c) 公共地方的照明系統；及
- (d) 供該屋村使用並使其受益，不是供任何特定單位使用並使其受益而安裝的任何其它設施。

規定當任何商場公共地方按上文“商場公共地方”定義被除外時，在該等部分的商場公共地方被除外期間，專門為該等被除外的商場公共地方部分服務的上述設施，亦不包括在公共服務設施之內。

“官地批約”

指列明政府賦予首位業主或其前任人關於該土地的權利及業權的業權文件，具體而言，指以新官地批約第12290號在北區土地註冊處登記的「賣地協議及條件書」，以及政府不時批准的、修正或更改所述第12290號新官地批約的任何修訂信件。根據該份官地批約，(以簽發合格證明書為約束條件，)首位業主在自「協議備忘錄」簽署日起至2047年6月30日止期間，擁有一份土地租約。

“協議備忘錄簽署日”

指首位業主簽署附於官地批約的「協議備忘錄」的日期，即1987年11月28日。

“屋村”

指在該土地上落成或將落成的、於本契約簽署日稱為香港新界“翠麗花園”(TSUI LAI GARDEN)的全部物業，包括但不限於在該土地上落成或將落成的各座住宅大廈、商業大樓、幼稚園、停車場、以及所有其它建築結構物體，以及安裝於該土地內部、地下、地上或上空，供所述物業或其中任何部分使用並使其受益的所有設備、裝置、固定物品、配件、設施或服務。

“屋村公共地方”

指供全體業主及/或使用或造訪該屋村的人士共同使用並使其受益的該屋村部分地方，包括但不限於通道、車輛通道、以及通道的出入口、道路、行人道、垃圾收集站、的士站、保安室(若有的話)、保養儲物室、屋村管理辦事處及業主委員會辦事處，但是不包括液化石油氣站及停車場。

“屋村管理辦事處”	指依據官地批約特別條件第(10)條規定建造或將建造的，設於該屋村第四座住宅大廈地面層的屋村管理辦事處。
“政府”	指香港政府、或者任何政府部門、或者行使政府權力的主管機構或其它機構。
“大廈規則”	指本契約第25條所述的、各位業主及其租戶、特許人、訪客、服務人員、代理人必須遵守的、關於該土地及該屋村的管理、使用、運作及保養的大廈規則。
“幼稚園”	指依據官地批約特別條件第(9)條規定建造或將建造的，設於該屋村第四座及第五座住宅大廈地面層的幼稚園。
“液化石油氣站”	指在計劃總圖上具體標明的、安裝有液化石油氣供應裝置的該土地部分。
“貨車車位”	指依據官地批約特別條件第(23)(b)款規定建造或將建造的，座落位置毗鄰住宅大廈區或位於住宅大廈區內的貨車車位。
“土地”	指以粉嶺上水市鎮地段第1號於北區土地註冊處註冊的全部土地。
“景觀區”	指依據官地批約特別條件第(3)(c)款要求予以景觀處理及保養的那些地方。
“貨物裝卸區”	指依據官地批約特別條件第(23)(c)款規定，在商業大樓內建造或將建造的車輛停泊、裝卸貨物的地方。
“保養”	指包括專家檢查及測試在內，按適用於實際情況及有利於進行良好的屋村管理而定，進行修理、維持、支持、重建、準備、大修、鋪砌、清洗、清潔、撤空、修整、保持、改善、更換及裝飾工作。
“管理”	指通常與管理有關的所有或任何活動，包括但不限於運作、服務、清潔、保養、革新、保安及保險，並且包括本契約及附契中所含的、管理公司須履行及遵守的一切責任及義務。
“管理開支”	指按本契約及附契規定管理該土地及該屋村時產生的所有費用、收費、支出及開支。
“管理基金”	指管理公司依據本契約及附契規定收取、收回或保持的一切款項(包括該等款項的利息在內)，僅管理公司酬金例外。
“管理公司”	指上文所述的管理公司、或者當時或不時依據本契約或「多層大廈(業主立案法團)條例」(香港法例第344章)規定獲委任為該屋村的管理

公司或任何其它服務公司或代理人。

“管理公司酬金”

指管理公司按本契約及附契規定履行其職責所獲得的報酬。

“計劃總圖”

指官地批約特別條件第(3)(a)款中所述的、存放在北區土地註冊處的佈局圖及發展總圖，以及該等圖紙的任何修訂案。

“入住許可證”

指屋宇署發出的入住許可證或臨時入住許可證。

“業主”

指當時以唯一擁有人或聯權共有人或分權共有人身份擁有該土地及該屋村任何業權等份中的法定產業權、並且依據「土地註冊條例」註冊為該等業權等份的業主的人士及其遺囑執行人、遺產管理人、繼承人及承讓人。當任何業權等份中的法定產業權已經以按揭形式轉讓或抵押，“業主”一詞應包括擁有任何業權等份中的法定產業權的按揭人或押記人及承按人或承押記人；但是若該等承按人或承押記人擁有與該等業權等份相關的該土地及該屋村部分時，“業主”一詞僅指承按人或承押記人。受該等按揭或任何相反的協議所含規定約束，繳付管理費、管理基金或管理公司酬金的義務，以及本契約規定一份業權等份所擁有的投票權，由按揭人或押記人負擔及行使，除非承按人或承押記人擁有該等業權等份或者收取該等業權等份的租金及收益。

“業主委員會”

指依據本契約規定成立的一個業主委員會。

“業主委員會辦事處”

指官地批約特別條件第(10)條中所述的、按照該條規定建造或將建造的，設於該屋村第四座住宅大廈地面層的業主辦事處。

“行人通道”

指官地批約特別條件第(13)(a)款中所述的、按照該條規定建造或將建造的行人通道。

“娛樂設施”

指官地批約特別條件第(11)條所述的室內及室外娛樂區域及設施，包括計劃總圖上詳細標明的、在該屋村內建造的或將建造的籃球場、以及一切遊樂場、遊戲設施(若有的話)及露天地方。

“垃圾收集站”

指官地批約特別條件第(12)條中所述的、按照該條規定建造或將建造的，設於商業大樓內的垃圾收集站。

“住宅大廈”

指用作住宅用途，總共含有2012個住宅單位的六座大廈。為避免存疑，幼稚園不包括在內。

“住宅公共地方”

指包括供住宅業主專用及共同使用和受益的住宅大廈娛樂設施、景觀區、入口、電梯大堂、電梯(包括電梯機井及機房)、垃圾間、主屋頂及外牆、貨車車位及任何其它部分。

- “住宅業主” 指擁有任何住宅單位的全部及獨家專有擁有、使用、佔用及享用權利及特權的業主。
- “住宅單位” 指住於任何一座住宅大廈內的一個單位。
- “業權等份” 指該土地及/或該屋村內的一份或多份相同的不可分割業權組成部分或份額。
- “附契” 指本契約第10條所述的附契。
- “的士站” 指官地批約特別條件第(23)(d)款中所述的、依據該款規定建造或將建造的的士站。
- “單位” 指已獲得或可能獲得分配業權等份，且將由一名業主獨家專有地使用、佔用及享用的該屋村的一個部分，而關於一名業主的“其單位”指該名業主對其擁有獨家專有的使用、佔用及享用權利的單位。

- (b) 在本契約中(若上下文允許或要求)，單數詞含複數詞詞義，陽性詞含陰性詞及中性詞詞義，人稱詞語含公司詞義。
- (c) 本契約各條款所加插的標題，僅起方便及參考作用，不影響本契約或任何有關條款的定義限度或說明。

2. 首位業主獨家專有的權利

首位業主日後所有時候均受約束於並受益於官地批約及本契約，不包括首位買主在內地擁有完全的且獨家專有的權利及特權，擁有、使用、佔用及享用該土地及該屋村全部連同其中所有從物以及它們產生的全部租金及溢利，屋村公共地方及本契約附件二中詳細列明的部分除外。

3. 首位買主獨家專有的權利

首位買主日後所有時候均受約束於並受益於官地批約及本契約，不包括首位業主在內地擁有完全的且獨家專有的權利及特權，擁有、使用、佔用及享用所述附件二中詳細列明的部分連同其中所有從物以及全部租金及溢利。

4. 業主的權利

該土地及該屋村的業權等份，連同擁有、使用、佔用及享用該等等份所屬的每個單位獨家專有權利，由該等業權的業主時時擁有。但是這種權利及特權的享有，受本契約附件三所列地役權、權利、特權及義務，以及本契約附件四所含規定(若適用的話)約束。

5. 契諾等

任何單位的當時業主，日後一切時候均受約束於且必須遵守及履行本契約及本契約附件四中列明的各項契諾、規定、協議及限制條件。

6. 自由處置利益

- (a) 受住宅業主與首位業主或政府(視具體情況而定)訂立的轉讓契約中所含的住宅單位留置限制約束，每位業主均擁有全權及自由，不必諮詢任何其它業權等份的業主或者可能以不論任何方式對任何其它業權等份有興趣的其他人士的意見，亦不必與該等其他業主或人士合夥，而將其在該土地及該屋村中所擁有的業權等份或利益，連同擁有、使用、佔用及享用該等業權等份所屬單位的獨家專有權利及特權，作出售、轉讓、按揭、租借、特許或者以其它方式處置，但是任何這等出售、轉讓、按揭、租借、特許或處置，均必須明確地受約束於並受益於本契約，商場業主還須受約束於並受益於附契。
- (b) 任何業主均不准為出售、轉讓、出租、按揭、處置或任何其它目的，將任何車位細分(不論車位的大小及面積)。車位僅可以按本契約第23條(b)款規定使用。

7. 公共地方

- (a) 屋村公共地方應視為供該屋村業主及用戶共同使用並受益的公用地方。按照本契約規定，屋村公共地方供每位業主及其服務人員、代理人、訪客及特許人，以及首位業主和該屋村的所有其它業主共同使用。
- (b) 住宅公共地方應視為供住宅業主共同使用並受益的公用地方。按照本契約規定，住宅公共地方供每位住宅業主及其服務人員、代理人、訪客及特許人，以及首位業主和所有其它住宅業主共同使用。
- (c) 商場公共地方應視為供商場業主共同使用並受益的公用地方。按照本契約規定，商場公共地方供每位商場業主及其服務人員、代理人、訪客及特許人，以及首位業主和所有其它住宅業主共同使用。
- (d) 停車場公共地方應視為供車位業主共同使用並受益的公用地方。按照本契約規定，停車場公共地方供每位車位業主及其服務人員、代理人、訪客及特許人，以及首位業主和所有其它住宅業主共同使用。

8. 首位業主保留的權利

- (a) 不論本契約如何規定，首位業主茲保留權利，在日後任何時間，向政府申請變更或修訂官地批約所含條款規定，並且(由首位業主負擔費用)不必諮詢首位買主或任何其他業主的意見，不必使首位買主或任何其他業主成為與所述變更或修訂官地批約相關的所述申請或任何文件的其中一方或諸方。首位業主獨自擁有全部權利及權力完成及簽署任何該等文件。所述變更或修訂可能需要的任何地價補償，應由首位業主單獨負擔。

- (b) 首位買主及(視具體情況而定)各位業主茲聯合及分別且不可撤回地指定首位業主為他或他們的真實且合法代表人，賦予首位業主全部權力，按履行上文本第8條(a)款所述的首位業主的權利的需要，進行所有行爲及事宜、簽署契約、在契約上加蓋印章、遞送該等契約、簽署文件或文據，使上述授權生效。本項授權不可撤回，直至該屋村竣工爲止。
- (c) 在該屋村竣工以前簽訂的所有業權轉讓契約，均須含有承讓人授予首位業主的一項不可撤回授權，賦予首位業主全部權力，按履行上文本第8條(b)款所述的首位業主的權利的需要，進行所有行爲及事宜、簽署契約、在契約上加蓋印章、遞送該等契約、簽署文件或文據，使上述授權生效。該項授權不可撤回，直至該屋村竣工爲止。

9. 使用液化石油氣供應的權利

- (a) 任何住宅單位或商業單位當時的每一位業主及用戶，日後一切時候均受約束於並受益於以Shell爲甲方、首位業主爲乙方，於1989年8月1日簽訂的一份協議以及該協議的不時修訂或補充文本(下文稱“液化石油氣供應協議”)(該協議第5(k)款規定除外)，並且在日後一切時候均受約束於且須遵守履行該協議及本契約附件五所含契諾、規定及限制條款，有權使用由SHELL HONG KONG LIMITED 或其指定人(下文稱“Shell”)提供的液化石油氣供應設備、裝置及供應。
- (b) 不論是否與本契約所含條款矛盾，當依據本契約規定終止本條(a)款所述液化石油氣供應協議時，首位業主有權指定任何其它液化石油氣公司或其代理，在該土地任何部分上面，建立、安裝及/或經營一個或多個液化石油氣供應裝置或系統，爲住宅單位及商業單位供應石油氣。爲此目的，該等其它液化石油氣公司及其繼承人及/或僱員或代理人，有權爲讀表、固定、安裝、保養、更新或修理燃氣熱水爐、煮食爐、水加熱器、以及與液化石油氣供應相關的管道及/或其它配件及設備，進入該屋村或其中任何單位。

10. 附契

若首位業主或者整座商業物業的任何購買人認爲合適或方便，首位業主或所述購買人有權就僅對商業單位有影響的一切事項，與任何商業單位的購買人簽訂任何進一步的公共契約(“附契”)，以便進一步界定及規限商場業主所擁有的權利、利益及所承擔的義務。但是該等附契所含條款規定，均不得與本契約矛盾，亦不得對住宅單位業主、車位業主或本契約各訂約方的權利、利益或義務有不利影響。

11. 商業單位裝修工程

本契約附件六中所含規定，支配於本契約簽署日期之後，由商場業主在商業單位內進行的各項裝修工程。

12. 管理公司的委任及除職

(a) 該土地及該屋村的管理，從該屋村任何部分的入住許可證簽發之日起，由管理公司負責，首期為期十年，期限屆滿後自動續期，每次續期五年，直至以下述方式終止時為止：

(i) 管理公司向業主委員會或房屋署署長發出不短於六個月通知期的書面終止服務通知，於六個月期限屆滿之日終止其職務。

(ii) 業主委員會依據獲總共擁有不少於60%的該屋村或其中任何部分的業權等份的業主通過的要求解除管理公司職務的決議案，解除管理公司職務。在這種情況下，業主委員會須向管理公司發出不短於六個月通知期的書面通知，將有關決議通知管理公司。於六個月期限屆滿之日起，該管理公司解除該屋村管理公司之職務。但是規定，在上文所述首十年期限屆滿以前，業主委員會或者管理公司均不得向對方發出終止服務通知書。

(b) 本條上文(a)款(i)項及(ii)項所述通知應為書面通知，且於下列情況下，應視通知已充分送達：

(i) 管理公司將通知放在、或者以預付郵資郵件寄往業主委員會辦事處；

(ii) 管理公司將通知放在、或者以預付郵資郵件寄往最近知悉的房屋署署長通訊地址；及

(iii) 業主委員會將通知放在、或者以預付郵資郵件寄往管理公司的註冊辦事處或該屋村的管理辦事處。

本款所述的任何通知，應視為於寄發後24小時內已送達收件人。

(c) 若管理公司依據本條(a)款(i)項規定發出通知，終止其管理該土地及該屋村的職務時，管理公司須按下文規定，舉行一次業主委員會會議；若業主委員會依據本條(a)款(ii)項規定發出通知，終止管理公司管理該土地及該屋村的職務時，業主委員會須於發出通知後盡快、且於任何情況下均須在本條(a)款(ii)項所述通知期限屆滿以前，以其認為合適的期限、報酬、約束條款及條件，委任一家管理服務公司或代理人擔任新管理公司，取代被解除職務的管理公司，或者提供業主委員會認為合適的較少量的管理服務。若業主委員會沒有或拒絕作出所述委任，業主委員會須擔任管理公司，直至其作出一項委任，使管理公司的替換生效之日為止，如同該等更換按業主委員會的委任作出一樣，對各業主均具約束力。

(d) 在委任任何管理服務公司或代理人時，除按上文本條(c)款規定委任其為新管理公司者外，業主委員會應代表全體業主，與該等公司或代理人簽訂一份管理協議，界定該等公司或代理人的各項權利、責任及義務及列明報酬。不論是否存在與權力授與相關的任何法律規定或衡平法，亦不論業主委員會是否每屆任期僅為一年，業主委員會均有權按上文本條(c)款規定作出這種委任，以及/或者與任何人士

或公司簽訂協議，在一個不超過五年的期限內，以業主委員會決定的、不違反本契約規定的條款條件，由該等人士或公司依據該等協議負責該土地及該屋村的管理或提供上文所述的較少量管理服務(但是若業主委員會認為合適，有關協議書可以含有續期規定)。

- (e) 當該屋村的管理公司或任何管理人辭去或終止其服務或委任職務時，辭職或除職的管理公司或管理人(視具體情況而定)須：
- (i) 對辭職或除職的管理公司或管理人編制的管理帳目，進行獨立審核或使其經獨立審核，且業主委員會有權挑選、指定或提名其認為合適的執業核數師；及
 - (ii) 盡可能快將與該屋村或與該屋村的管理相關的所有任何種類文件、記錄、圖則、帳目，交給業主委員會。
- (f) 在首十年管理期過後，管理公司可以將本契約規定其作為該屋村的管理公司所擁有的各項權利、利益及所承擔的義務，轉讓給獲業主委員會批准的任何其它公司，不論該管理公司在該等其它公司中是否擁有任何利益，但是必須向房屋署署長及業主委員會發出不短於六個月通知期的書面通知，告知該等轉讓或擬轉讓事項。

13. 管理公司的權力及責任

- (a) 除本契約中另行明文規定者外，管理公司應負責該土地及該屋村的管理，並且擁有全部及不受限制的權力，進行其認為對該土地及該屋村作適當管理是必需的或適當的所有行為及事宜。
- (b) 管理公司應透過業主委員會，對當時的全體業主負責，而不是對業主個別負責。
- (c) 不以任何方式限制上文規定的通用性，管理公司擁有下列權力及負有下列責任：
- (1) 向業主要求繳交、收取及接收本契約及任何附契規定他們應繳的所有款項；
 - (2) 管理及控制該屋村範圍內的機動車輛停泊，貨物裝卸，該土地及該屋村的出入通道及所有道路和車道上面的車輛交通，尤其是確保停車場及貨物裝卸區僅用於它們的預定用途且保持暢通無阻。
 - (3) 為包括公共地方及公共服務設施在內的整個屋村(液化石油氣站除外)，購買管理公司不時認為必需的、能使其完全恢復原來價值的火險及其它類型保險，使因該土地及該屋村的缺陷引致的、或在該土地及該屋村範圍內發生的人身傷亡及財物損毀引致的、或者因管理職員疏忽引致的公眾責任險及/或住戶責任險生效，防止承擔與電梯及屋村的其它設施相關的各項法律責任，以及使工人賠償險及其它僱員責任險生效。這些保險應以管理公司為投保人，代表該屋村全體業主各自的利益，以管理公司認為合適的投保金額，向聲譽良好的保險公司購買，並且繳交全部應繳的保費，使有關保單保持有

效。但是按本契約第21條規定，因該屋村或其中任何部分受損失或損毀而獲得的保險賠償金，必須用於復原、更換及修復該等遭受損失或損毀的部分，且業主有權在正常辦公時間內，查閱上文所述保險的保單及保費收據。

- (4) 負責保養所有垃圾收集設施，清除公共地方的一切垃圾(行業性垃圾除外，該等垃圾由有關業主負責清除)，安排定期棄置垃圾收集站及管理公司指定作為垃圾收集中心的該屋村其它區域內積存的垃圾。
- (5) 保持公共地方的照明及通風設施處於良好、獲得維修的狀態。
- (6) 按官地批約特別條件第(42)條規定，維持所有消防用具及消防人員通道、所有消防設備、火警警鐘及其它消防設施，遵守消防處的一切消防規定，盡可能在一切時間保持該屋村避免遭受火災損害。
- (7) 保持公共地方處於清潔、衛生及整齊狀態。
- (8) 維修及保持該屋村的主結構及結構物處於維修良好的狀況。
- (9) 以管理公司認為必需的及合理的間隔期，以及在政府提出要求時，油漆、粉刷、鋪砌磚瓦、保養、修理、清潔、裝飾或者以其它任何適當的處理方式，保養該屋村所有樓宇或建築結構物的外表及公共地方。
- (10) 更換公共地方內的任何損壞或破碎的玻璃。
- (11) 修理、保持及維護公共服務設施處於良好、可供使用狀態，按管理公司的絕對酌情考慮，為該屋村或其中任何部分提供其認為必需或需要的各項額外服務及設施。
- (12) 保持該屋村內的電梯、保安系統、以及所有其它設備及裝置處於維修良好、有適當保養、正常工作的狀況。為履行此項職責目的，管理公司可以委聘獨立承包商進行所述維修保養工作。
- (13) 保持預定供公共使用、不是供任何特定單位專用的廁所、排水管渠及排污管渠處於良好、清潔、衛生、維修良好的狀態，更換或更新其中可能損壞或有缺陷的任何部件。
- (14) 防止該屋村範圍內的公共地方、出入通道、車道、道路及停車場受阻，清除引致阻塞的任何物品，向引致阻塞的業主或用戶要求繳交及追收清除所述阻塞所產生的各項費用。
- (15) 拆除在該屋村或該土地的內部或上面非法、或未經管理公司批准、或違反本契約或官地批約所含條款規定而建立、安裝或放置的任何結構物體、裝置、設備、招牌、廣告、遮陽物、衣物或任何其它物品，並向上述物品的建立、安裝或放置負有直接或間接責任的業主要求繳付及追收清拆該等物品及將由其所造成的任何損毀修復至令管理公司滿意狀況所需的全部費用開支。

- (16) 委聘律師及其它適當的法律顧問，為該土地及該屋村的管理所引起的、以及以任何方式與所述管理相關的任何問題，提供必要的專業法律顧問服務，授權其在與該土地該屋村的管理相關(與個別業主的權利或義務相關者例外)的一切法律訴訟中，代表全體業主接收法庭傳票。
- (17) 防止任何人士改動或損毀該土地、該屋村或公共服務設施的任何部分。
- (18) 保持管理公司在履行本契約規定的各項職責時所產生的所有收支款項的準確帳目；經諮詢業主委員會意見，編制未來管理開支預測和所有年度預算案(首個財政年度例外)。但是在編制年度預算案時，管理公司經考慮業主委員會提出的合理建議及見解後，對年度預算案的編制擁有最終決定權。
- (19) 受事前經業主委員會批准的約束，擁有唯一權力代表全體業主，與政府、任何法定機構、公用事業公司、或者其它主管機構或其他人士接觸及處理涉及或關於該土地及該屋村或其管理的一切任何事宜。有權約束所有業主遵守在任何該等處理過程中所採用的任何政策、或所作出的任何決定、或所採取的任何行動。
- (20) 為適當管理該土地及該屋村，與律師、建築師、其它專業顧問、諮詢人、承辦商、代理人及服務人員訂立合約、與他們接洽、聘用、付酬及解聘他們。
- (21) 在該屋村內租用或取得任何地方或物業，作為管理公司的管理辦事處、或者其聘用的與該土地及該屋村的管理相關的任何管理職員的宿舍，並提供為適當管理該土地及該屋村所需要的各種設備、制服及材料。
- (22) 提供及僱用(保養)管理公司認為在所有時間內維持該屋村的保安是合適的及有可能做到的保安員、看更員、看管人及各種保安裝置。
- (23) 以管理公司之名，代表全體業主，就涉及或關於該土地及該屋村或其管理的事項，提出、進行法律及其它程序及在有關程序中辯護。
- (24) 強制業主及其服務人員、代理人或特許人遵守執行本契約及附契(若適用)、官地批約及大廈規則所含的條款、契諾及條件，採取包括法律程序的興訟及與訟在內的一切行動，防止任何人員違反所述任何條款條件，強制他們遵守執行所述條款條件，以及/或者向違反所述條款條件的人員追收其任何違反、不遵守或不履行所述條款條件的損害賠償金，以及如下文所述進行提控登記及強制執行。
- (25) 在該屋村內的佈告板上面或其它顯眼地方，公佈違反本契約或附契的條款條件的任何業主的姓名及其違約詳情，但是應在公佈前七天，將管理公司的這種打算書面通知違約業主。
- (26) 在該土地及該屋村的景觀區及其它露天地方栽培、保養、修整、重新栽種及更換各種花草樹木。

- (27) 根據官地批約所含條款，擁有、管理、維持及控制各種娛樂設施、景觀區及所有其它公共地方的使用。經業主委員會事先批准，以管理公司認為合適的收費，將景觀區及/或娛樂設施分配或出租(但是任何一次租用期限均不得超過七天)，供團體或個人獨家專用於官地批約允許的用途。但是所述租金收益應撥入管理基金。
- (28) 在公共地方範圍內提供及維持管理公司認為合適的固定裝置、配件、傢具及其它設備。
- (29) 將已經以按揭或法定押記方式，將其業權等份中的法定產業權作了轉讓或抵押的任何業主依據本契約或附契規定到期應繳付而過期三個月尚未繳付的任何未繳付款項事項，通知有關的承按人或法定承押記人。
- (30) 建立及保持一個應急基金，以應付本契約第16條(b)款規定的資本性的及/或非經常性質的開支項目。
- (31) 按其絕對酌情決定，批出其認為必需的地役權、準地役權、權利、特權、特許權及作出各種非正式安排，確保對該土地該屋村作有效的管理。
- (32) 將關於屋村公共地方的通行權或出入權或使用權，賦予毗鄰該土地的任何其它物業的業主或用戶，以及代表業主獲得與該等毗鄰物業相關的類似權利的賦予，但是這種權利讓與應使該土地及該屋村受益。
- (33) 按需要或應要求召開及出席業主委員會會議。
- (34) 應政府要求，或者當管理公司經絕對酌情考慮認為對該土地的發展及該屋村的管理是必要的時候，與政府簽訂官地批約更改契約及/或修訂文件，以及/或者將該土地任何部分交還政府的還地契約。但是所述更改契約或修訂文件及還地契約所含條款，不得增加地租或其它經常性開支項目，或者縮短該等文件同意批出的官地批約年期，或者令業主享用或使用該屋村的權利受到重大的不利影響。
- (35) 確保所有單位的業主及用戶自費保養他們所擁有的或使用的單位範圍內的、不屬公共服務設施組成部分的各種服務裝置、排水管、水道、管道、管溝、電線、電纜及其它服務設施處於良好維修狀況。若因任何業主或用戶違反本款規定，負責任何必不可少的維修保養工程，並採取一切必需的措施，向違約業主或用戶收回有關的費用。
- (36) 以管理公司認為必需的方式，維護及運行，或者與第三者簽訂合約由其負責維護及運行為該屋村服務的公用無線電天線及/或公共電視天線及/或視像站。
- (37) 進行管理公司以其酌情權決定認為，對與該屋村的管理及該屋村內的所有設施及服務的改善，令各業主能夠更好地享用或使用該屋村的任何有關目的來

說，是必需的或合宜的所有事情。

- (38) 採取一切必需的或適當的措施，遵守涉及或與該屋村相關的任何法定或政府要求。
 - (39) 按不時所需，以管理公司自己絕對酌情考慮決定的條件招聘、僱用、付酬予及解聘承辦商、會計師、看管員、保安員、看更員、清潔員、服務員以及其它職員，使管理公司能夠履行本契約規定的各項責任，並為他們提供宿舍、制服、工作服、工具、用品、清潔及其它物品，以及有關工作所需的所有設備。
 - (40) 處理與該屋村相關的所有查詢、投訴、報告及通訊事項。
 - (41) 防止任何人士使該屋村或其中任何部分的樓面或電梯超負荷。
 - (42) 防止任何人士使該屋村或其中任何部分的任何電氣裝置及電路或者任何供電總電纜或線路超荷載。
 - (43) 受本契約另行訂明的規定約束，就依據本契約規定需要得到其書面同意或批准的任何事情給予或拒絕給予同意，以及就其處理或批准這種同意收取及保留合理收費，就所作出的同意附加各種條款條件，包括向要求管理公司作出任何書面同意的人士繳付任何款項，作為給予這種同意的代價。但是管理公司因給予這種同意而向其收取的代價，應由管理公司代表業主持有，並將其撥入管理基金。管理公司給予或拒絕給予該等同意或批准的決定，是最終結論性的，對各位業主均具約束力。
 - (44) 進行管理該土地及該屋村時合理伴隨產生的所有其它事情。
- (d) 按照上文(c)款(27)項規定，所有公共地方及公共服務設施均由管理公司獨家專有管理及控制。管理公司擁有全部且不受限制的權力，規限及控制該屋村業主及用戶對該等地方及設施的使用。
 - (e) 管理公司依據本契約規定，就上文所述的任何事情所作出的一切行為及決定，在所有方面均對全體業主具約束力。
 - (f) 管理公司及其僱用的任何服務人員、代理人或其它人員，均不必對業主或他們中間的任何人、或者不論是否聲稱經由或信賴任何業主或依照任何業主的指示或以任何其它形式就管理公司或其所僱用的任何人員依據或意圖依據本契約規定進行的不涉及刑事責任或不誠實或重大疏忽的任何行為、契約或事宜負責。業主應就由該土地及該屋村的管理或者上文所述的不涉及刑事責任或不誠實或重大疏忽的任何行為、契約或事宜直接或間接引起的以及與之相關的一切任何種類的行動、法律程序、索償及要求，以及一切有關的費用開支，全面且有效地賠償管理公司及其所僱用的服務人員、代理人或承辦商。
 - (g) 首位業主及(視具體情況而定)各業主茲聯合及分別且不可撤回地指定管理公司為

他或他們的真實且合法的代理人，賦予管理公司全部權力，依據本契約及附契(若適用時)所含規定管理該土地及該屋村以及其中的公共地方及公共服務設施的需要，進行所有行為及事宜、簽署契約、在契約上加蓋印章、遞送該等契約、簽署文件或文據，使上述授權生效。

- (h) 要求管理公司盡一切合理努力，提供本契約規定的各項服務。

14. 管理費用及其它開支

- (a) 管理公司應經諮詢業主委員會意見，編制一份年度管理預算案，預算案中列出下一個財政年度期間管理該屋村的估計開支總額，以確定各位業主應分擔繳付的管理費數額。但是在編制首個財政年度的年度預算案時，管理公司不必諮詢業主委員會的意見。另外規定，在編制上文所述的年度預算案時，經考慮業主委員會提出的合理建議及見解後，管理公司對年度預算案擁有最終的決定權。
- (b) 年度預算案及本契約第16條(b)款及(c)款規定的年度帳所採用的首個財政年度，應從該屋村其中任何部分的入住許可證簽發之日開始，至同一年的十二月三十一日止。其後的財政年度，由每一個公曆年的一月一日開始，至同一年的十二月三十一日止。除事先獲得業主委員會書面批准者外，管理公司只有權每五年更改財政年度起止日期一次。當管理公司按上文規定更改財政年度時，應提前不少於三個月向業主委員會發出書面通知。
- (c) 年度預算案是管理公司以其絕對酌情權決定，認為在其擔任管理公司的任何財政年度內，對該土地及該屋村進行適當管理時將會產生的必需管理開支的一種估計。不限制上文的一般性，這種管理開支應包括但不限於下列各個項目：
- (i) 官地批約規定應繳的地租及一切費用(保險費除外)。
 - (ii) 管理公司依據本契約或附契(若適用時)條款規定履行或提供的任何服務所需的各項費用。
 - (iii) 管理公司及管理職員履行本契約或附契(若適用時)條款規定的各項責任所獲得的酬金。
 - (iv) 聘請一切必需的人員(不論是服務人員、代理人還是顧問人員)，提供對該土地及該屋村作適當管理、以及履行本契約或附契(若適用時)規定的管理公司職責需要的各項服務所需的費用，連同應付給及關於這些人員或職員的獎金、工人賠償、醫療費用及保險費用，以及為這些人員或職員提供管理該土地及該屋村時合理需要的一切工具、材料及設備所需的各項費用。
 - (v) 管理公司產生的一切合理的專用服務收費及費用，其中包括：
 - (a) 因管理及保養該土地及該屋村而聘請測量師、估值師、建築師、工程師及其它人士所產生的各項收費及費用。

- (b) 因管理及保養該土地及該屋村而產生的律師費及其它法律收費。
- (c) 編制或審核管理帳目時聘請的任何會計師及/或核數師所產生的收費及費用。
- (vi) 供給公共地方及公共服務設施及由該等地方及設施消耗的水、煤氣、電力、電話及其它公用服務設施的一切費用及收費(當所述服務由各個獨立單位分開量度計費者例外)，以及公共服務設施及其它公用服務設施或其中任何配件不包括在正常服務合約中的大修或更換所需的費用。
- (vii) 使與該屋村的管理(液化石油氣站例外)相關的保險維持有效所需的各項費用，以及使該土地及該屋村(液化石油氣站例外)的火險、公眾責任險及用戶責任險、工人賠償險、或者管理公司認為適當的任何其它種類保險的所有保單保持有效應繳的保險費。
- (viii) 對該屋村的所有公共地方、公共服務設施及外牆進行管理、保養及其它各項工作所產生的一切收費、評估收費、徵費及開支。但是該等地方及設施因任何個別業主的任何違約行為或疏忽所引起的任何損害，應由管理公司負責修復，所需費用由違約或疏忽的業主負責。
- (ix) 保持該屋村的所有道路、斜坡、行人天橋、基礎、鋪砌路面、主牆、通風巷(若有)、挑棚、支承、樑、柱、管道、簷溝、圍柵、以及所有外部組成部分，以及所有護土牆、所有公共地方及公共服務設施處於維修良好、可供出租狀況所需的費用；以及任何復原、更換或更新上述地方及設施所需的費用開支。但是該等地方及設施因任何個別業主的任何違約行為或疏忽所引起的、按本契約規定應由該等業主負責予以修復的任何損害所產生的費用開支例外(但是包括減輕該等損害所需的費用)。
- (x) 購置或租用供該屋村公用的所有必需的機器、設備及裝置所需的費用。
- (xi) 將該屋村內的任何樓宇或物業，當作管理公司的管理辦事處或行政辦事處，或者用於與管理該屋村相關的其它用途所需的任何租金、差餉、收費、評估稅項或者其它應付款項。
- (xii) 垃圾棄置費用。
- (xiii) 為該屋村內的所有公用水龍頭及廁所提供食水及沖廁海水所需的費用。
- (xiv) 為該屋村安裝、提供及保養保安系統或服務裝置所需的費用。
- (xv) 包括提供應付本契約第16條(b)款所述的資本性及/或非經常性開支的一個或多個應急基金在內的應急款項。
- (xvi) 管理公司於管理該土地及該屋村時所產生的郵遞、文具及其它零雜項目費

用。

(xvii) 管理公司保持的管理資金應繳納的任何稅項。

(xviii) 管理公司以其絕對酌情決定認為管理該土地及該屋村時必需的或伴隨產生的任何其它開支費用。

(d) 年度預算案副本應存放在屋村管理辦事處內，或者張貼在該屋村內的公眾佈告板上或任何其他顯眼地方，供任何業主或其正式授權代表查閱。業主或業主委員會在繳付合理費用後，有權取得年度預算案的副本。年度預算案張貼供查閱之後，則視每位業主已接獲關於其名下單位應繳付的管理費金額的通知。

(e) 每份年度預算案均應以下列方式，將管理開支分配予各位業主分擔：

(i) 當管理公司按自己的絕對酌情決定，認為由管理公司負責進行的任何工程所需的費用，或者管理公司產生的任何費用或開支，由某一名或諸名業主負擔是適當的話，所述全部費用或開支，應由該等業主負責繳付。若所述費用開支須由多名業主負責，該等業主應按管理公司絕對酌情決定的比例，分擔繳付該等費用開支。但是若因任何原因而不能向所述業主收回該等費用開支，該等費用開支應作為管理開支的一個組成部分，由該屋村的某些或全體業主，按管理公司絕對酌情考慮認為合適的比例分擔負責。

(ii) 當任何開支項目僅與住宅大廈單獨相關，或者僅由住宅大廈單獨受益(但是不與任何住宅大廈內的任何個別的住宅單位單獨相關或單獨受益)，該等開支項目的全部金額，應由住宅業主按他們各自的住宅單位獲分配的業權等份數目佔其單位所在的住宅大廈獲分配的業權等份總數的比例，或者按管理公司可能決定的比例，分擔負責。

(iii) 當任何開支項目僅與商業大樓單獨相關，或者僅由商業大樓單獨受益(但是不與任何個別的商業單位單獨相關或單獨受益)，該等開支項目的全部金額，應由商場業主按他們各自的商業單位獲分配的業權等份數目佔商業大樓獲分配的業權等份總數的比例分擔負責。

(iv) 當任何開支項目僅與停車場單獨相關，或者僅由停車場單獨受益(但是不與任何個別的車位單獨相關或單獨受益)，該等開支項目的全部金額，應由停車場的業主按他們各自的车位獲分配的業權等份數目佔停車場獲分配的業權等份總數的比例分擔負責。

(v) 當任何開支項目僅與幼稚園單獨相關，或者僅由幼稚園單獨受益，該等開支項目的全部金額，應由幼稚園業主負責。但是若幼稚園有多名業主，該等開支項目的全部金額，應由各名幼稚園業主按他們各自獲分配的業權等份數目佔幼稚園獲分配的業權等份總數的比例分擔負責。

(vi) 當任何開支項目與幼稚園及該屋村第四座或者第五座住宅大廈其中任何一座相關時，該等開支項目的全部金額，應按管理公司經其酌情考慮認為合適的

方式及比例分擔負責。

- (vii) 當任何開支項目不屬上文(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)及(vi)項所述開支項目，該等開支項目的金額，應由全體業主按他們各自所擁有的業權等份佔分配予該土地及該屋村的業權等份總數的比例，分擔負責。
- (f) (i) 當管理公司認為現行財政年度的預算管理金額，不足以或將不足以抵付該財政年度將需要產生的全部開支，管理公司可以編制一份經修訂預算案，並且可以行使本條賦與的關於預算案的一切權力，以及可以依據採納所述經修訂預算案之需要，決定每名業主應分擔繳付的額外費用。但是各業主應分擔繳付的這種額外費用，應與他們各自繳付的管理費在管理開支中所佔的比例相同，且應將該等經修訂預算案及分擔繳付的額外費用金額，提前一個月書面通知各業主及業主委員會。管理公司可以按其認為合適的方式，在財政年度結束之時，或者按月徵收這種額外費用，以彌補不足之數。
- (ii) 若預算金額在支付全部管理開支以後仍有盈餘，該等盈餘款項應按管理公司的絕對酌情決定，結轉撥入以管理公司之名開立的一個有息銀行帳戶，應用於支付下一個財政年度到期應付的管理開支項目。
- (g) 每位業主均應親自負責向管理公司繳交其應分擔繳付的管理費用，不論其單位是否空置、租出或由其自用。
- (h) 每位業主在取得其單位的所有權以前，必須：
 - (i) 向管理公司繳交一筆按金(數額相當於根據首份年度預算案計算，其單位每月應繳交的管理費的三(3)倍)，作為其按時繳交本契約規定其應繳付的所有費用的保證金。該筆按金應存入以管理公司之名開立的一個有息銀行帳戶，且由其產生的任何利息均應撥入管理基金；該筆按金不得用來抵付本契約規定其業主應繳付的任何費用；及
 - (ii) 向管理公司繳交其接獲首位業主發給他關於首位業主正在進行將有關物業業權轉讓予他的物業轉易契約的簽署工作的書面通知之日起，至有關業主簽署所述物業轉易契約的公曆月結束之日止期間，有關業主應按比例繳付的管理費用。但是若按官地批約特別條件第(16)條(b)款規定，將一個或諸個住宅單位轉讓予政府或其代名人時，政府或其代名人僅須負責繳付該等住宅單位自有關的物業轉易契約簽署之日起應繳付的管理費用。

15: 到期應付管理公司款項的利息及收回

- (a) 管理公司應決定各業主在何時、以何種方式繳付其應付的管理費。除非管理公司另有決定，否則每位業主均應在每個公曆月的首天，按月向管理公司預付管理費，每月支付的管理費金額，相當於有關財政年度的預算管理開支中其應分擔繳付的比例金額的十二分之一。

- (b) 若任何業主未於本契約規定應繳的任何款項的到期應繳日起十四(14)天內，繳付該等到期應繳款項，他必須額外向管理公司繳交，且管理公司有權向其收取：
- (i) 按每壹佰元港幣(\$100.00)(不足壹佰元部分以壹佰元計)每月利息港幣壹點伍元(\$1.50)，計算任何過期未繳款項從到期應繳日起至實際清繳日止所拖欠期間(不足壹個月部分以壹個月計)應繳付的欠款利息；及
 - (ii) (除下文所述的法律訴訟費用外，)港幣三百元(\$300)或者管理公司決定的較少數額的收款費用，用來抵消因其違約而增加的工作量所需的費用。所述收款費用可以在每一年的首天開始增加百分之二十(20%)。
- (c) 本契約規定任何業主或用戶應繳交的一切款項，連同上文所述的欠款利息和收款費用，以及就該等業主違反本契約及任何相關附契的任何規定而提出的一切損害賠償金，以及在收回或者試圖收回上述款項時所產生的一切其它費用，應以管理公司作為起訴人經民事訴訟予以收回。在任何這種法律行動中提出的索償，可以包括管理公司在該等行動中所產生的律師及自身當事人費用而提出的一項索償，違約業主除了必須負責繳付該等行動中索償的金額外，還必須負擔該等費用。在任何該等訴訟中，管理公司應結論性地被視為除違約業主外的全體業主的代理人，且依據本契約規定，被告業主不得提出亦無權提出任何權力要求的辯護，亦無權反對管理公司作為原告提出起訴或者收回可予處罰的及到期應繳的款項的權利。
- (d) 若任何業主在到期應繳日起十四(14)天內，不繳交本契約規定其到期應繳的任何款項，該等到期應繳款項上文所述的欠款利息及收款費用，以及於收回或試圖收回該等款項時所產生的一切費用，包括上文本條(c)款所述的法律費用，以及下文所述的檢控登記費用，將作為對該違約業主所擁有的業權等份的檢控。管理公司有權不受本契約中所述的其它補救措施的影響，在土地註冊處對該違約業主所擁有的業權等份作關於該等檢控的備忘登記。這種檢控將維持有效，而且可按下文所述方法強制實施，不論是否已獲得法庭對有關款項所作的判決，除非且直至該等判決已獲執行。
- (e) 依據上文本條(d)款規定登記的任何檢控，應作為一種可予以強制實施的衡平法檢控，管理公司可以原告人身份申請一份售樓令，將違約業主所擁有的業權等份，連同其該等業權等份所擁有的單位的獨家專有的使用、佔用及享用權利出售，本款規定同樣適用於任何該等行動。
- (f) 在任何該等法律程序中收回的所有損害賠償金，以及本條(b)款所述的以利息或收款費用形式付給管理公司或由管理公司收回的所有款項，應作為管理基金的一個組成部分，由管理公司持有，並以其不時決定的方式應用。

16. 管理基金及帳目

- (a) 管理公司於行使其權力時所收到的所有款項(足以應付日常開支需要的少量現金除外)，應存入以管理公司之名開立的一個或多個獨立的銀行帳戶，這些款項其中一

個合適的比例部分，應存入一個有息銀行帳戶。管理公司應被視為一名受託人，代表全體業主持有各項管理基金以及一切款項及按金。

- (b) 管理公司應建立及維持一筆應急款項和一個或多個償債基金，用於支付資本性及/或非經常性的開支項目。規定每位業主應為該等基金分擔繳付的金額，應在業主年度大會上決定。管理公司應作為業主的信託人，將該等基金存入一個有息銀行帳戶，且在管理年度帳中應有關於該等基金的專項，並列出估計何時可能需要從該等基金中支取款項。
- (c) 管理公司應保持真實且準確的帳目，記載其於行使本契約及附契(若適用的話)規定的各項權力及責任時所收到的及支付的一切款項。
- (d) 從該屋村任何部分的入住許可證簽發之日起，管理公司應編制該土地及該屋村的管理年度帳。在每個財政年度結束以後，管理公司應按實際可能盡快編制出前一財政年度的管理年度帳。年度帳中包含與該屋村管理相關的各種帳目，所有這些帳目將由下文所述的核數師進行審核，以便對前一個財政年度期間的所有收支項目進行精確的匯總。這種審核結困將為終局性的，對全體業主均具約束力。
- (e) 管理公司有權委聘一家執業會計師行(下文稱“核數師”)，審核管理公司與該屋村的管理相關的各種帳目及記錄，以及審核其依據本條(d)款規定編制的管理年度帳，所需費用由業主(政府例外)負擔。管理公司還有權在其認為必需的任何時候，撤回對該等核數師的委聘，另聘其它公司替代之。但是業主可以在住宅大廈或商業大樓的業主年度大會上，委聘一家獨立的執業會計師行，審核管理公司依據本條(d)款規定編制的管理年度帳。
- (f) 管理公司應將關於該屋村管理的年度帳匯總概要，在該屋村內的公眾佈告板上連續張貼不少於七(7)天時間。按本條(c)、(d)及(e)款規定編制、審核或核證的管理年度帳副本，應按管理公司的指示，存放在屋村管理辦事處或者該屋村內的其它地方，供業主查閱。業主經向管理公司發出合理通知並且繳付合理複製費用後，有權取得該等年度帳的副本。
- (g) 管理公司應保持一套與該屋村整體的管理相關的完整的會計及其它財務記錄，並且將所有該等記錄呈交核數師，供進行本條(d)及(e)款所述的帳目審核及核證使用。
- (h) 除了年度帳以外，管理公司亦應至少每三個月編制一份關於該土地及該屋村的管理的收支匯總報表。並將其副本在該屋村內的公眾佈告板或其它顯眼地方張貼一段合理時間，供業主查閱。
- (i) 任何人士不再為任何業權等份的業主時，在管理基金中不再擁有任何利益，包括按本契約第14條(h)款規定繳交的按金在內。所有該等管理基金應由管理公司持有並且應用於按照本契約規定對該土地及該屋村進行的管理，而不管業權等份擁有人方面的變化。但是任何該等業主所繳付的、仍由管理公司持有的任何該等按金(或者該等按金的餘額)，可以退還該等不再擁有任何利益的業主，或者在該等業主提出書面要求時，將其轉名至該等業權等份的新業主(下文稱“新業主”)名

下。新業主應負責向管理公司繳付全部數額的按金或者到期應繳的未清繳結餘金額。按本契約規定，按金金額相當於本契約第14條(h)及(i)款所述的當時應繳的管理開支中，新業主每月應分擔繳付的款項的三(3)倍。另外規定，本契約規定的權利及義務依據本契約第21條規定予以解除時，或者在將該土地或該屋村交還政府時，各種管理基金的任何結餘金額，應在該等解除或交還即將進行之前，根據業主各自所擁有的業權等份，按比例發給該屋村當時的各位業主，不附帶任何利息或任何種類的賠償。

17. 管理公司酬金

- (a) 管理公司酬金應從該屋村任何部分的入住許可證簽發之日起開始支付，酬金金額相當於管理公司在相關的財政年度期間，依據本契約規定產生的管理開支總額(按本契約第14條(c)款規定計算，並且不包括管理公司酬金及任何資本性開支在內)的百分之十二(12%)。
- (b) 上述管理公司酬金應是管理公司依據本契約規定履行其管理責任所獲得的淨報酬，不包括其聘用的任何職員、使用的任何設施及會計服務或者其它專業服務所產生的一切開支及收費在內，該等開支費用均應直接撥入管理開支。
- (c) 管理公司酬金應在每月的最後一天付給管理公司。

18. 業主委員會

- (a) 該屋村應設有一個由下列成員組成的業主委員會：
 - (i) 每座住宅大廈委派一名業主代表，及
 - (ii) 商業大樓業主代表兩名。

根據本條(b)款規定，上述代表應分別由住宅大廈業主及商業大樓業主按本契約第20條規定經決議選出。

- (b) 管理公司應在本契約簽署後九(9)個月內，召集每一座住宅大廈的業主的舉行首次業主大會，以及召集商業大樓的業主的舉行首次業主大會，以便選出首屆業主委員會成員。首屆業主委員會應任職至下一屆業主委員會由業主依據本契約第20條規定正式選出時為止。
- (c) 每一座住宅大廈的業主，以及召集商業大樓的業主，日後每年應依據本契約第20條規定，各自召開業主年度大會，推選出合資格的業主擔任業主委員會委員。下一屆業主委員會成立時，首屆或前一屆業主委員會解散。若沒有成立下一屆業主委員會，首屆或前一屆業主委員會可以繼續任職。
- (d) 任何業主均有獲選為業主委員會成員的資格。若一名業主是一個團體，該等團體

業主所指定的任何代表人，具有獲選為業主委員會成員的資格。上述團體業主代表人的委任，應為致業主委員會的書面委任。委任書可以在任何時候，由有關的團體業主書面通知業主委員會或管理公司(視具體情況而定)而撤銷。

- (e) 業主委員會委員的任期，至其獲委任為委員之後的下一屆住宅大廈或商業大樓(視具體情況而定)業主年度大會召開時止，但是規定：
- (i) 在下列情況下，業主委員會委員應解除職務：
- (a) 他書面通知業主委員會辭職；或
- (b) 他破產，或無力償債，或犯了除不涉及他的誠實性的輕微罪行外的刑事罪；或
- (c) 他體力或精神不支；
- (d) 在其所代表的住宅大廈或商業大樓(視具體情況而定)業主在為解除其職務目的而召開的業主特別大會上，他被業主經普通決議除職。
- (ii) 若在任何應進行業主委員會委員的業主年度大會上，待卸任的委員所擔任的業主委員會職位無人接任，或者在沒有舉行業主年度大會的任何年度，現任的業主委員會委員應繼續留任，直至下一屆業主年度大會召開時為止。
- (f) 待卸任的業主委員會委員擁有重新參選資格。
- (g) 業主委員會可以增選任何合資格業主填補業主委員會的任何臨時職位空缺，或者作為現屆業主委員會的額外委員，但是業主委員會委員人數不得超過本條(a)款規定的最多人數。
- (h) 不論是否存在任何職位空缺，只要委員人數沒有減少至五名以下，業主委員會均可以繼續工作。當委員人數減少至五名以下時，業主委員會只可以進行委任其它合資格業主為業主委員會成員的工作。
- (i) 任何業主委員會委員，均可以由其所代表的住宅大廈或商業大樓(視具體情況而定)業主，依據本契約第20條規定召開的業主會議上通過的決議，或者依據本契約第20條(p)款規定的一項書面決議解除職務，且有關業主可以經由該等決議，選出新的業主委員會委員，取代被解除職務的委員。
- (j) 在管理公司擔任該屋村管理公司期間，業主委員會的功能僅限於下文所列項目：
- (i) 代表業主與管理公司處理一切有關事宜；
- (ii) 代表全體業主向管理公司發出通知書，以及接收管理公司發給業主的
通知書，包括按本契約前文所述終止管理公司委任的任何通知書；及

(iii) 執行管理公司可能賦予業主委員會的其它各項責任。

受上述規定及按本契約第12條(c)款關於由業主委員會委任任何服務公司或代理公司的規定約束，業主委員會應負責、並且擁有全權負責該土地及該屋村的管理，行使本契約賦予管理公司的一切權力。

(k) 業主委員會擁有全權制訂各項規則及規定，以規限其會議的召開及會議程序，以及其責任及義務的履行，但是任何該等規則及規定，均不得與本契約各項規定矛盾。

19. 業主委員會的職員

(a) 業主委員會應設有下列職位：

- (i) 主席
- (ii) 副主席
- (iii) 秘書
- (iv) 業主委員會不時選出的其它職員(若有的話)。

(b) 業主委員會各級職員，應由業主委員會委員互選產生。業主委員會職員的選舉，應在業主委員會按本契約規定委出或選出之後盡快舉行，或者在必要時候進行。

(c) 業主委員會的所有臨時職位空缺，應按業主委員會不時作出的決定，選出或委任業主委員會委員擔任。

20. 業主會議

受本條(a)款規定約束，每座住宅大廈或者商業大樓(視具體情況而定)的業主，應不時視需要聚集開會，討論及決定與住宅大廈或者商業大樓(視具體情況而定)相關的、或者與該土地及該屋村的管理整體相關的各項事項。召開業主會議(包括下文本條(a)款所述的年度會議)時，下列規定適用：

(a) 從本契約簽署後的第二年開始，只要實際上有可能，住宅大廈或者商業大樓(視具體情況而定)的業主，應每年分別召開一次業主年度大會，以便處理召開業主年度大會通知書中列明的各項事項，以及推選出每座住宅大廈的業主代表一名，商業大樓業主代表兩名，出任業主委員會委員，商業大樓的業主年度大會，還將選出及/或除職商場業主委員會的委員。

(b) 由管理公司、或者由業主委員會、或者由當時在有關的住宅大廈或者商業大

樓(視具體情況而定)中總共擁有不少於百分之二十(20%)的業權等份的業主召開的有關住宅大廈或者商業大樓(視具體情況而定)業主會議，均為有效會議。

- (c) 當在任何時候，業主委員會內沒有代表任何住宅大廈或者商業大樓的委員，或者代表人數不足，業主委員會可以召集該座住宅大廈或商業大樓(視具體情況而定)的業主開會，以便選出業主代表出任業主委員會委員。
- (d) 每次上述業主會議召開以前，均必須提前至少七(7)天發出會議通知書。會議通知書中須列明會議時間、地點、以及擬在會議上商討的各項事項。
- (e) 任何會議均只有在達到法定人數時，方可處理會議準備處理的事務。(除本條(o)款(iii)項及(iv)項所述情況外，)當時在有關的住宅大廈或者商業大樓(視具體情況而定)中總共擁有不少於百分之二十(20%)的業權等份的親自出席或派代表出席會議的業主人數為法定人數。
- (f) 唯一有權出席一座住宅大廈或商業大樓(視具體情況而定)的業主會議並在有關會議上參加表決的人士，應為座落於該座住宅大廈或商業大樓(視具體情況而定)內的單位的業主。
- (g) 出席每一次業主會議的業主，應推選出他們其中一人擔任會議主席。
- (h) 會議主席須保持出席業主會議的人員名單和會議議程記錄。
- (i) 參加競選以每一座住宅大廈或商業大樓的業主代表人(視具體情況而定)身份出任業主委員會委員的候選人，應由出席該座住宅大廈或商業大樓(視具體情況而定)的業主年度大會的任何業主提名及和議。經提名及和議，且所有候選人均同意參加競選後，所有候選人的名單，將提交候選人將參加表決的有關住宅大廈或商業大樓(視具體情況而定)的業主年度大會表決。
- (j) 提交業主會議表決的所有動議，應以舉手表決方式，由多數人決定，除非(在宣佈舉手表決結果之前或之時，)至少有一名有權親自出席或派代表出席有關會議的業主要求採用投票方式。若按要求進行投票表決，投票的時間及投票方式由會議主席決定，投票結果應被視為該次會議的決議。
- (k) 進行舉手表決時，有權親自出席或派正式授權代表或代表人出席會議的每一位業主擁有一表決權。進行投票表決時，有權親自出席或派正式授權代表或代表人出席會議的每一位業主每擁有分配予其名下任何單位的業權等份一份，擁有一表決權。若一份業權等份由多位業主共同擁有，則該表決權由該等業主共同擁有，當對該表決權誰屬有爭議時，則該表決權由該等業主中排名第一者擁有。
- (l) 表決結果贊成與反對票數相等時，會議主席擁有第二即決定性的表決權。
- (m) 表決時可以親自參加，亦可以委派正式授權代表或代表人參加。

- (n) 代表人或正式授權代表的委任書應在會上交給會議主席。
- (o) 除本契約中另有規定者外，在任何一座住宅大廈或商業大樓(視具體情況而定)業主正式舉行的一次業主會議上，經親自或派代表出席會議並參加表決的該座住宅大廈或商業大樓(視具體情況而定)業主簡單多數通過的關於該座住宅大廈或商業大樓(視具體情況而定)相關的任何事項的任何決議，對該座住宅大廈或商業大樓(視具體情況而定)所有業主均具約束力，只要：
- (i) 召開該次會議的通知書上已經列明擬在會上就該等事宜提出及/或討論一項動議。
 - (ii) 意圖在該次會議上表決通過的，在會議通知書上沒有列明的任何其它事宜的決議無效。
 - (iii) 違反本契約或附契規定的任何決議無效。但是按本契約第12條(a)款(iii)項關於解除管理公司職務的規定(從管理公司獲委任為該屋村的管理公司之日計起首十(10)年期間通過的解除管理公司職務的任何決議無效)，關於修訂或更改該屋村的管理及管理公司的權力及責任的決議，須在由總共擁有不少於百分之六十(60%)的全部業權等份的業主親自出席或派正式授權代表或代表人出席的業主大會上，獲得親自出席或派正式授權代表或代表人出席會議的業主的百分之七十五(75%)多數人贊成通過。
 - (iv) 是否依據本契約第21條規定重建或復原該屋村任何部分的一項決議，須在由在任何有關的住宅大廈或商業大樓(視具體情況而定)中總共擁有不少於百分之八十(80%)的全部業權等份的業主親自出席或派正式授權代表或代表人出席的業主大會上，獲得親自出席或派正式授權代表或代表人出席會議的業主的百分之七十五(75%)多數人贊成過，或者經依據本條(p)款規定的書面決議通過。
- (p) (i) 經當時在任何住宅大廈中總共擁有百分之六十(60%)的全部業權等份的業主簽署的關於該座住宅大廈一項書面決議，或者經當時在該座住宅大廈中總共擁有百分之七十五(75%)的全部業權等份的業主簽署的與上文(o)款(iv)項所述事項相關的一項決議，與該項決議在該座住宅大廈業主正式召開的一次業主會議上獲得通過時，具有同等的效力。
- (p) (i) 經當時總共擁有百分之五十(50%)的分配予商業大樓的全部業權等份的商場業主簽署的關於上文(o)款(iv)項所述事項的一項書面決議，或者經當時總共擁有百分之八十(80%)的分配予商業大樓的全部業權等份的商場業主簽署的與解除附契規定權利相關的一項決議，與該項決議在商業大樓業主正式召開的一次業主會議上獲得通過時，具有同等的效力。
- (q) 因偶然疏忽未按前文規定將會議通知書發給任何業主，不影響任何業主會議

的議程以及在該會議上通過的任何決議的有效性。

21. 本契約規定權利的解除

- (a) 當該屋村其中任何部分(下文稱“受損毀部分”)因火災、颱風、地震、地陷或其它原因，導致該部分實質上不適宜使用或居住時，管理公司應召集在受損毀部分中擁有獨家專有的使用、佔用及享用權利的業主(下文稱“受影響業主”)開會。該等會議可以根據本契約第20條(o)款(iv)項規定，就因保險賠償金不足夠、建築物條例及/或法規改變、或者其它任何原因，導致實際上不可能復原或重建受損毀部分的決議。在這種情況下，代表受損毀部分的業權等份數應由管理公司獲得，而受影響業主在這種情況下，有責任將該等業權等份連同該等業權等份所擁有的一切權利及從物，以信託形式轉讓予管理公司，由其將它們公開拍賣或私人合約方式處置，並將銷售所得淨收入，按各受影響業主原來擁有的業權等份數比例，分發給各受影響業主。為受損毀部分購買的任何保險的保險賠償金，亦應按同等比例分發予各位受影響業主。此時，本契約及附契賦予受影響業主的與受損毀部分相關的一切權利、特權、責任及契諾解除，但是受影響業主仍須對在這種解除以前因其任何違反、不遵守或不履行本契約所含的任何契諾、條款或條件所產生的責任負責。但是，若會議沒有通過上文所述決議，受影響業主應分擔繳付復原或重建受損毀部分所需費用中，超過受損毀部分可獲得的任何保險賠償金的部分費用中其應按比例分擔的款項。直至該等款項全部付清時為止，該等款項將是受影響業主在該屋村內所擁有的利益的一項負擔，可當作一項民事債項予以收回。
- (b) 在出售上文本條(a)項所述受損毀部分時，管理公司可以自由作出規定，使受損毀部分的買家有權享用公共服務設施，亦可以要求該等買家按比例承擔復原受損毀部分所需的總費用。
- (c) 不論任何規定是否與本契約所含規定矛盾，若該土地及該屋村其中任何部分因火災、颱風、地震、地陷或(不屬於任何業主或本契約任何一簽訂方的行為或違約，或者他們其中任何人須予負責的)其它原因，導致該屋村該等部分完全不適宜居住，必須進行重建時，在這種情況下，除非在上述事件發生後一百八十(180)天內，業主根據本契約第20條(o)款(iv)項規定通過一項重建及復原受損毀部分的決議，否則每位業主應與每一位其他業主相互解除本契約規定必須履行的各項契諾及義務，本契約不再有效，與任何剩餘的管理基金的分配相關的條款例外。

22. 業主相互之間的權利

- (a) 本契約所含任何條款，均不影響任何業主就任何其他業主或人士或法律上須由該等其它業主或人士負責的某些其它人士的行為、大意、疏忽或違約所引致的、需要或必須進行的任何工程或事項的費用，向該等其他業主或人士提出賠償或分擔費用的索償。
- (b) 本契約賦予管理公司的強制執行權力，應為任何業主採取其認為合適的行動，實施本契約所含契諾、條款及條件的附加的且不是獨家專有的權利。

23. 適用於該屋村及其中特定部分的特別規定

(a) 該屋村

- (i) 在該土地上面落成或將落成的該屋村或其中任何部分，均不准用於除非工業(不包括貨倉)用途以外的任何用途。所述非工業用途，不包括建築及地政署署長認為是高噪音、滋擾性或受禁止的，或者會對政府或該屋村任何部分或毗鄰地段或物業構成滋擾、損害或不便的任何行業。該屋村或其中任何部分亦不准用作殯儀館、棺材鋪、廟宇、佛堂、旅館、公寓，亦不准用於任何非法或不道德用途或者打鐵鋪，或者用於經營任何厭惡性行業或業務。
- (ii) 該屋村或其中任何部分均只准用於官地批約及其入住許可證規定的設計、建造及預定使用用途。不得在其中存放任何危險性或非法的物品或爆炸性物質，依據液化石油氣供應協議提供的燃氣例外。
- (iii) 事前未獲得管理公司的書面同意，以及在獲得同意書後，未遵守同意書所列條件的情況下，不准穿越該屋村的任何窗口或外牆、或者任何商鋪的前部、窗戶、牆壁或包圍單位的分隔牆安裝任何空調裝置或其它固定裝置(安裝在為安裝該等裝置特別提供的開口處者例外)。

(b) 停車場

- (i) 該屋村內供住宅單位使用的所有車位，均只准用於停泊屬於住宅單位住戶及他們的誠實訪客的機動車輛。供商業單位使用的所有車位，均只准用於停泊屬於商業單位的商場業主或用戶的機動車輛。供訪客停泊車輛使用的任何車位，只供停泊屬於惠顧商業單位的客戶以及該屋村用戶的誠實訪客的機動車輛。
- (ii) 未獲得管理公司事前書面批准，任何業主均不准改動其車位，亦不准在其車位上面設置任何柱體、鏈條等物品。
- (iii) 任何業主均不准將任何機動車輛，停泊在其擁有的任何車位內任其腐壞，以致影響該屋村的環境外觀。

(c) 道路、車道、車輛坡道、行人天橋及人行道

該屋村內的出入通道、道路、車道、機動車輛坡道、行人天橋及人行道的任何部分，均不准受機動車輛或任何其它物體阻塞。管理公司擁有絕對權力不必事前向有關業主發出通知而搬走該等阻塞物，所需費用(若有的話)概由引致這種阻塞的業主負責。

(d) 住宅單位

- (i) 所有住宅單位均只准用於家居用途，尤其是不准用作公寓、任何形式的商業出租或床位或籠屋目的。
- (ii) 住宅單位不准安裝沒有留下暢通無阻的消防通道的任何分隔物或欄柵，任何窗口均不准被完全或部分堵塞，或者經窗戶透進的光線或空氣以任何形式受阻。
- (iii) 所有住宅單位均應安裝通往廚房及/或浴室的適當管道或供電線路，以便為該等地方供應液化石油氣或電力。任何業主均不准進行，亦不准被迫進行會對所述管道或供電線路構成任何損害的任何事情。未經管理公司事前書面同意，任何業主均無權拆除上述管道或供電線路。

(e) 娛樂設施、景觀區及其它公共地方

- (i) 娛樂設施及景觀區供住宅單位的住客用於娛樂目的。
- (ii) 管理公司擁有全部且獨家專有的權力，控制及運作該屋村的娛樂設施、景觀區、其它公共地方及公共服務設施，以及該屋村內預定供公共使用的任何部分，制訂關於上述地方及設施的使用規定。在行使本契約賦予的各項權力時，管理公司有權搬走及扣留置放在公共地方內的各種物品，拆除該等地方及設施上面的非法結構物及/或延伸物體，以及收取控制娛樂設施使用的服務收費。
- (iii) 上文本條本款第(ii)項規定的權力，同樣適用於該屋村內的任何花園或露天地方。

(f) 樓梯、樓梯平台、拱廊、電梯大堂及過道

樓梯、樓梯平台、拱廊、電梯大堂、過道或者其它公共地方的任何部分，均不准被阻塞、堆積物品、或者被用於任何商業或私人用途。

(g) 垃圾收集站及垃圾槽

垃圾的棄置處理，以及垃圾收集站及垃圾槽的使用，均只准以不時生效的大廈規則規定的方式進行，受所述大廈規則的約束。

(h) 屋村管理辦事處及守衛員辦事處

屋村管理辦事處及守衛員辦事處應保留用於由管理公司控制的各種用途。

(i) 屋頂、露天庭院、電梯、公共照明、變壓器房、泵房、液化石油氣站、裝置、設備、服務及其它公共服務設施

除適用之處受 Shell 權利約束者外，所有上述設施均由管理公司獨家控制，未獲得管理公司事前書面同意，任何業主均無權進入、改動、修理、接駁、或者以任

何其它方式干擾或影響該等設施的運作。

(j) 無線電及電視天線

管理公司有權按照本契約第13條(c)款(36)項規定，安裝為該屋村服務的一套或多套無線電及/或電視天線。任何業主均無權接駁任何該等天線，獲得管理公司批准並且按照管理公司可能不時決定的規則及規定進行者例外。未獲得管理公司事前書面同意，任何業主均不准在其單位外面安裝其自己的私人天線。

(k) 屋頂及外牆

(i) 任何住宅大廈的所有業主及住戶，均有權在發生火災或緊急事故時，使用其單位所在的住宅大廈的屋頂逃生。但是受上述規定限制，任何住宅單位的業主或住戶均無權使用所述逃頂。任何單位的業主或住戶均不准、不准允許他人亦不准被迫在該屋村或其中任何部分的屋頂或外牆上，建立或設置任何廣告招牌或任何結構物。管理公司有權拆除在該屋村或其中任何部分的屋頂或外牆上面建立或設置的任何物體，所需的需要應向建立或設置該等物體的業主收回。

(ii) 不論上文規定是否與下文規定矛盾，並且受下文規定約束，首位業主及其繼承人、轉讓人及他或他們的特許人，日後一切時候均保留獨家專有權利，進行下列所述一切或任何事項：

(a) 在商業大樓的屋頂上面，建立、安裝、維修及拆除空調供應系統及/或為空氣調節目的供應冷卻水的冷卻塔、管道、槽體及其它輔助配件；在日後所有時間均完全自由且不受干擾地進入商業大樓的該等部分，按需要進行本契約所列的各項工程。規定首位業主及其繼承人、轉讓人及他或他們的特許人應採取一切必需的預防措施，以盡可能減少干擾該屋村內的商業單位的業主以及位於商業大樓內的車位的業主或令他們不便的方式，進行所述冷卻水供應系統及/或冷卻塔、管道、槽體及其它輔助配件的運作。

(b) 在該屋村的外牆及屋頂上面建立、安裝、維修及拆除，或者允許在該屋村的外牆及屋頂上面建立、安裝、維持及拆除煙囪及其它固定裝置，各座住宅大廈的外牆除外。但是對商業大樓及商場來說，任何該等煙囪或其它固定裝置均不得合理地影響其它業主對他們的單位的享用。

建立、安裝、維修及拆除上文所述的煙囪及其它固定裝置，以及任何所述中央空調供應系統及/或冷卻水塔、管道、槽體及其它輔助配件所需的費用，應由獲首位業主批准建立或安裝該等物體的業主或人士負責。規定這種建立或安裝工程，應按照管理公司先前書面批准的圖則及設計進行，並且於安裝工程進行之前，已經向所有有關的政府主管機構取得一切必需的批准及許可證。另外規定，以向商場當時的所有業主及用戶提供一種完全及充分的賠償為宗旨及用意，首位業主及/或其繼承人及轉讓人及/或他或他們的特許人，

茲契諾於一切時候，就因安裝、維修及拆除所述煙囪或其它固定裝置，所述中央空調供應系統及/或冷卻水塔及所有輔助管道、槽體及配件，或者上述裝置物體本身的任何缺陷，以及未能令所述裝置物體處於獲得適當維修狀態所引起的一切任何種類的損失、損害、傷害、費用、開支、行動、索償、及要求，向商場當時的所述業主或用戶作出賠償及使他(們)獲得賠償。

(l) 公眾通告板

屋村管理辦事處外面及/或管理公司不時指定的每座住宅大廈及商業大樓內的其它地點，應設有公眾通告板。每塊公眾通告板上，應貼有下文所述的不時生效的大廈規則副本一份、本契約規定需要張貼在通告板上的所有通知、以及管理公司不時決定予以張貼或者批准張貼在通告板上的其它通知及告示。除本契約或法律上要求專人送達或以其它方式發出的通知外，一份通知書若在公眾通告板上連續張貼七(7)天，則視該通知書已經充分送達每位業主及其租戶、特許人、僕人及代理人。

(m) 幼稚園

幼稚園只准用於幼稚園用途。

(n) 業主委員會辦事處

業主委員會辦事處應保留，供業主委員會舉行會議及進行行政管理工作使用。

24. 廣告、凸出物品、洗滌物等等物品的控制

- (a) (i) 除事前獲得有關的政府主管機構及管理公司書面同意者外，不准豎立、安裝、固定或以其它任何方式設置任何外部標誌、招牌、通告、廣告物品、旗幟、橫額、柱、籠、或者其它任何種類凸出物品或結構，令它們從任何業主、該屋村內公共擁有的任何部分，伸展至該屋村任何部分的外面。在任何情況下，任何洗滌物品、衣物或其它物品，均不准懸掛、晾曬或以其它方式，暴露於該屋村的任何樓宇或車道、走廊、樓梯或者其它公共部分外面，懸掛或晾曬在特別為晾曬該等物品而提供的地方者例外。
- (ii) 除本契約中另有明文規定者外，任何業主均不准、亦不准允許他人或被迫進行可能或將會改變該屋村內任何樓宇的外觀的任何事情。除上文規定者外，任何業主均不准在任何單位內或單位的門、窗或接近入口的地方，建立、安裝、漆上或展示可以從該等單位外面見到的任何招牌、告示或廣告(不論發光與否)，設置在單位入口處、顯示該單位的業主或者用戶的姓名的小塊名字牌例外。
- (b) 任何業主均不准、亦不准允許他人或被迫從其所擁有的任何單位，向外拋棄任何垃圾、廢物或其它任何種類的物品，正確棄置者例外。管理公司可以向違反本款規定的任何業主(及/或用戶)或其租戶、特許人、僕人或代理人，徵收及追收管理

公司決定用來抵付清理及/或清除所述的任何該等垃圾、廢物或其它種類物品所需的開支費用。

- (c) 對於商業單位或者其它非家居用途的地方，該等單位及地方的業主或用戶，有權展示各種廣告招牌，但是廣告招牌的尺寸、設置位置及設計，須首先獲得有關的政府主管部門及管理公司書面批准，並且規定它們不會伸展至有關單位的外部界線以外，而且不會對任何毗鄰單位造成滋擾或煩擾。各位該等業主均應獨自負責由安裝、使用、維修或拆除在其單位上面或由其單位展示的任何廣告招牌、或者該等廣告招牌本身的任何缺陷或者無維修直接或間接引致的一切行動、法律程序、索償、要求、開支費用，並向所有其它商業單位的業主作出賠償。
- (d) 商場業主受本條(e)款規定約束，以及事前須獲得管理公司書面批准(該等批准可經管理公司絕對酌情考慮後予以撤回而不必給出原因)，並且按照管理公司可能附加的其它條件(包括繳付收費在內，有關收費將撥入管理基金)，擁有獨家專有權力(儘管存在上文本條(c)款規定)，將他們各自的商業單位外牆或者其中的某個部分用於廣告目的，在該等外牆上面展示、固定、建立、安裝或允許他人展示、固定、建立、安裝廣告招牌、標貼、以及其它任何種類的廣告標誌或結構物(不論是否發光)，但是設置上述物體以前，須獲得任何有關的政府主管機構的書面同意。所述業主有權維修或清除所述物體，但是有關工程應不會對其它商場業主享用他們的商業單位構成不必要的干擾。
- (e) 首位業主及其特許人擁有獨家專有權利，將商業大樓及商場的外牆及屋頂或其中任何部分用於廣告用途，展示、固定、建立、安裝或允許他人展示、固定、建立、安裝廣告招牌、標貼、以及其它任何種類的廣告標誌或結構物(不論是否發光)，但是設置上述物體以前，須獲得任何有關的政府主管機構的書面同意；並且擁有類似權力進行維修或拆除該等物品。規定所述工程應不會對其他業主對位於商業大樓內、由其擁有商業單位或非家居用途的其它地方或車位的享用構成不必要的干擾。

25. 大廈規則

- (a) 管理公司有權不時制訂、撤消及修訂各項大廈規則，規限該土地、該樓宇、以及其中的公共服務設施的使用、運作及保養，以及指導佔用、造訪或使用上述地方及設施的人士。但是任何大廈規則或其中的任何撤消項目或修訂項目，均不得與本契約規定矛盾。
- (b) 本契約附件七所列大廈規則，於本契約簽署日起生效並維持有效，直至管理公司明示撤消或修訂。不時生效的大廈規則副本一份，應貼在每座住宅大廈及商業大樓內的公眾通告板上；業主提出要求並繳付合理的複製費用後，應將該等大廈規則副本一份，發給有關業主。該等大廈規則對所有業主均具約束力，且可以由管理公司強制執行。

26. 稅項、稅務評估及其它徵費

關於任何單位的當時評估或應繳付的所有現有的及未來稅項、物業稅、差餉、稅項評定及每一種費用，包括獨立量度的水費在內，均須由該特定單位的業主直接負責繳付。

27. 個別單位的保養

保持及保養任何單位內部、固定裝置、配件、門窗，以及建立、安裝、保養及更換該等設施和不論位於該等單位內還是位於公共地方內的、供該單位獨家專用的所有管道、電力裝置、煙道、煙囪或其它裝置、設備或服務設施，以及該單位內的所有電氣及衛生設施，使它們處於維修良好、可供出租狀況所需的各項開支費用，概由該特定單位的業主單獨負責。

28. 單位改動及增添

每位業主均可以自費在其單位內進行任何改建、增添、改善、添置固定裝置及配件、以及裝飾工程。上述工程可以(按本契約規定)以不會損害該屋村任何部分的結構、或者干擾該屋村任何部分的享用或其中的任何服務、裝置及設備的方式進行安裝、固定或拆除。每位業主均有權自費拆除該等工程，但是任何該等內部改建、增添及改善工程，均必須符合政府的所有法則及條例。

29. 特殊資本開支

不論上文如何規定，當任何單項開支(僅管理公司認為屬於緊急性質的單項開支例外)超過或者估計超過港幣拾萬元(\$100,000.00)，且不由任何保險涵蓋，而管理公司認為該項開支僅由該屋村內的一座或多座樓宇受益，而擁有位於該屋村其它樓宇內的單位的獨家專有使用、佔用及享用權利的其他業主，並未因該項開支獲得任何實質利益時，管理公司可以作出決定，該項開支應由擁有位於產生或將產生該項開支的特定樓宇內的單位的獨家專有使用、佔用及享用權利的業主(本條下文稱為“受益單位業主”)支付，該屋村所有其他業主不必支付。管理公司還有權決定受益單位業主之間，應以何種方式、份數或比例分擔該等開支。在作出任何該等決定時，管理公司應將書面通知分別發給受益單位業主，或者將其張貼於有關樓宇的公眾通告板上。

30. 業權變更通知

每位業主在其終止為任何業權等份的業主時，必須將這種業權終止事項、新業主的姓名及地址通知管理公司。不論本契約第33條(b)款如何規定，且不影響新業主應對其所購買的單位的原業主到期應繳的一切款項負責的責任，每位原業主仍須

負責繳交本契約及附契(若適用時)規定到期應繳的一切款項，遵守及履行本契約及附契(若適用時)的各項契諾及條件，直至管理公司接到業權變更通知書之日止。

31. 通知的發送

受本契約上文關於將通知書張貼在公眾通告板上的規定，以及本契約第12條(b)款規定的約束，按本契約規定，需要發給管理公司的所有通知，若將它們以預付郵資普通郵遞或掛號郵遞方式，寄往該屋村內的管理公司管理辦事處，需要發給一個單位的一位業主的所有通知，若將它們放在該位業主的單位(不論該單位是否由該位業主自用)或單位的信箱(若有的話)，或者以預付郵資普通郵遞或掛號郵遞方式，寄往最近知悉的該位業主的通訊地址，則視該等通知書已經充分送達。但是規定：

- (i) 若接收通知的業主是該單位的按揭人或押記人，該等通知亦應發給承按人或承押記人；及
- (ii) 若接收通知者是一家公司，或接收通知的業主是一家公司，該等通知應發往該家公司的註冊商業地址。

32. 獨家享有享用權利須與不可分割業權等份一齊，與所屬單位完整轉讓

任何單位或其中任何部分的獨家享有使用、佔用及享用權利，不得與該等單位或部分所擁有的業權等份分開出售、轉讓、按揭、押記、出租或以其它方式處置。但是本條規定不適用於期限不超過十(10)年的租約。

33. 契諾的運用

- (a) 本契約所含契諾及規定，對訂約各方及他們各自的遺囑執行人、遺產管理人、業權繼承人及轉讓人均具約束力。由該等契諾及規定所產生的利益及負擔，應附屬於每一個單位及其所擁有的業權等份。「物業轉易及財產條例」(香港法例第219章)以及不時生效的該條例的任何法定修訂、修正或重訂案，均適用於本契約。
- (b) 受本契約第30條規定約束，任何人士於終止為任何業權等份的業主後，不再負有按本契約及附契(若適用時)所含契諾、條款及條件規定與該等業權等份及其所擁有的單位相關的任何債項、責任或義務，於其終止為任何業權等份的業主之前因其違反、不遵守或不履行任何該等契諾、條款及條件所引起的債項、責任或義務例外。

34. 公共地方圖則

首位業主應準備或請人準備一套標明該屋村公共地方的圖則。該套圖則應存放在

該屋村的管理辦事處內，在一切合理時間內供該屋村的業主及用戶查閱。

作為訂立本契約的憑據，於上文首次寫明的日期，首位業主及管理公司分別在本契約上加蓋他們各自公司的公章，首位買主在本契約上簽名。

上文述及的附件一

不可分割業權等份及管理等份的分配

住宅大廈

第一座

樓 層	單位 編號	單位 數目	不可分割業 權等份數	不可分割業權 等份總份數
2字樓至 27字樓	A	26	11	286
	B	26	11	286
	C	26	11	286
	D	26	11	286
	E	26	9	234
	F	26	9	234
	G	26	11	286
	H	26	11	286
	J	26	11	286
	K	26	11	286
	L	26	8	208
	M	26	9	234
	1字樓	A	1	11
B		1	11	11
C		1	11	11
D		1	11	11
E		1	9	9
F		1	9	9
G		1	11	11
H		1	11	11
J		1	11	11
L		1	8	8
地面層	A	1	11	11
	B	1	11	11
	C	1	11	11
	D	1	11	11
	G	1	11	11
	H	1	11	11
	L	1	8	8
單位總數：330				3,386

住宅大廈

第二座

樓層	單位 編號	單位 數目	不可分割業 權等份數	不可分割業權 等份總份數
2字樓至 27字樓	A	26	11	286
	B	26	11	286
	C	26	11	286
	D	26	11	286
	E	26	9	234
	F	26	9	234
	G	26	11	286
	H	26	11	286
	J	26	11	286
	K	26	11	286
	L	26	8	208
	M	26	9	234
	1字樓	A	1	11
B		1	11	11
C		1	11	11
D		1	11	11
E		1	9	9
F		1	9	9
G		1	11	11
H		1	11	11
J		1	11	11
K		1	11	11
L		1	8	8
地面層		A	1	11
	B	1	11	11
	C	1	11	11
	D	1	11	11
	G	1	11	11
	H	1	11	11
	J	1	11	11
	K	1	11	11
	L	1	8	8
單位總數：332				3,408

住宅大廈

第三座

樓 層	單位 編號	單位 數目	不可分割業 權等份數	不可分割業權 等份總份數
2字樓至 28字樓	A	27	11	297
	B	27	11	297
	C	27	11	297
	D	27	11	297
	E	27	9	243
	F	27	9	243
	G	27	11	297
	H	27	11	297
	J	27	11	297
	K	27	11	297
	L	27	8	216
	M	27	9	243
	1字樓	A	1	11
B		1	11	11
C		1	11	11
D		1	11	11
E		1	9	9
F		1	9	9
G		1	11	11
H		1	11	11
J		1	11	11
K		1	11	11
L		1	8	8
地面層		A	1	11
	B	1	11	11
	C	1	11	11
	D	1	11	11
	G	1	11	11
	H	1	11	11
	J	1	11	11
	K	1	11	11
L	1	8	8	
單位總數：344				<u>3,531</u>

住宅大廈

第四座

樓 層	單位 編號	單位 數目	不可分割業 權等份數	不可分割業權 等份總份數
	A	26	9	234
	B	26	9	234
	C	26	11	286
	D	26	11	286
	E	26	8	208
2字樓至	F	26	8	208
27字樓	G	26	11	286
	H	26	11	286
	J	26	9	234
	K	26	9	234
	L	26	8	208
	M	26	8	208
<hr/>				
	A	1	9	9
	B	1	9	9
	C	1	11	11
	D	1	11	11
	E	1	8	8
1字樓	G	1	11	11
	H	1	11	11
	J	1	9	9
	K	1	9	9
	L	1	8	8
	M	1	8	8
單位總數：323				<u>3,016</u>

住宅大廈

第五座

樓 層	單位 編號	單位 數目	不可分割業 權等份數	不可分割業權 等份總份數	
2字樓至 28字樓	A	27	11	297	
	B	27	11	297	
	C	27	11	297	
	D	27	11	297	
	E	27	8	216	
	F	27	8	216	
	G	27	11	297	
	H	27	11	297	
	J	27	11	297	
	K	27	11	297	
	L	27	8	216	
	M	27	8	216	
	1字樓	A	1	11	11
B		1	11	11	
C		1	11	11	
D		1	11	11	
E		1	8	8	
G		1	11	11	
H		1	11	11	
J		1	11	11	
K		1	11	11	
L		1	8	8	
M		1	8	8	
地面層		G	1	11	11
		H	1	11	11
	J	1	11	11	
	K	1	11	11	
	L	1	8	8	
單位總數：339				<u>3,396</u>	

住宅大廈

第六座

樓 層	單位 編號	單位 數目	不可分割業 權等份數	不可分割業權 等份總份數	
2字樓至 28字樓	A	27	11	297	
	B	27	11	297	
	C	27	11	297	
	D	27	11	297	
	E	27	8	216	
	F	27	9	243	
	G	27	11	297	
	H	27	11	297	
	J	27	11	297	
	K	27	9	243	
	L	27	8	216	
	M	27	8	216	
	1字樓	A	1	11	11
B		1	11	11	
C		1	11	11	
D		1	11	11	
E		1	8	8	
G		1	11	11	
H		1	11	11	
J		1	11	11	
K		1	9	9	
L		1	8	8	
M		1	8	8	
地面層		A	1	11	11
		B	1	11	11
	C	1	11	11	
	D	1	11	11	
	E	1	8	8	
	G	1	11	11	
	H	1	11	11	
	J	1	11	11	
	K	1	11	11	
	單位總數：344				3,417

商業大樓

不可分割業權等份總數 = 2,333

停車場及其它設施

335個私家車位(每個車位2份業權等份) $2 \times 335 = 670$

液化石油氣站 7

幼稚園 124

801

總計：23,288

上文述及的附件二

以粉嶺上水市鎮地段第1號(“該土地”)在北區土地註冊處登記的全部土地及建立於該土地上面的稱為翠麗花園(TSUI LAI GARDEN)(“該屋村”)中的23,288份不可分割業權等份中的11份，連同該屋村第[]座[]樓[]座單位的一切獨家專有的擁有、使用、佔有及享有權利及特權。為識別目的，在簽署於一九九[]年[]月[]日、並以備忘錄編號第234543號在北區土地註冊處登記的一份物業轉易契約隨附的2字樓至27字樓的樓宇平面圖則中，被指定為[]的所述單位所在位置塗以粉紅色。

上文述及的附件三

I 每份業權等份連同其對所擁有的單位的完全且獨家專有的擁有、使用、佔用及享用權利及特權所享有的地役權、權利及特權：

A. 住宅大廈

每位住宅業主均受本契約及大廈規則中所含規定及限制、繳付本契約規定其所擁有的業權等份及住宅單位應分擔負責的管理開支比例份額的約束，而享有下列權利及特權：

1. 每位住宅單位業主及其僕人、代理人及特許人(和具有相同權利的所有人員一樣)，具全權及自由使用及在屋村公共地方及住宅公共地方的上面經過、重新經過及來往，使用其單位為其中構成部分的住宅大廈的各項公共服務設施，進行旨在適當使用及享用其單位的一切活動。但是在行使該等權利時，任何業主均不准、不准允許他人亦不准被迫阻礙或干擾任何屋村公共地方或住宅公共地方或公共服務設施，且必須遵守不時生效的有關大廈規則及其它各項規定(若有的話)。
2. 有權得到該屋村其它部分對其單位的側面及下方的支承。
3. 有權經由各項公共服務設施，自由地且不中斷地為其住宅單位提供給水、排污、燃氣、電力及任何其它服務。
4. 任何住宅單位當時的業主或住戶，均有權經合理書面通知(緊急情況例外)，在一切合理時間內，帶同或不帶同僕人、工人及其它人員，進入及登上其住宅單位所在的住宅大廈內的其它住宅單位、住宅公共地方及幼稚園(僅適用於第四座及第五座)，進行其住宅單位或服務設施的任何必需的維修保養工程(該等工程按本契約規定不屬管理公司的負責範圍)。工程進行時應盡量減少滋擾，並且必須修復因工程所引致的任何損毀。

B. 商業大樓

每位商場業主均受本契約及大廈規則中所含規定及限制、繳付本契約規定其所擁有的業權等份及商業單位應分擔負責的管理開支比例份額的約束，而享有下列權利及特權：

1. 每位商場業主及其僕人、代理人及特許人(和具有相同權利的所有人員一樣)，具全權及自由使用及在屋村公共地方及商場公共地方的上面經過、重新經過及來往，使用其單位為其中構成部分的商業大樓的各項公共服務設施，進行旨在適當使用及享用其單位的一切活動。但是在

行使該等權利時，任何業主均不准、不准允許他人亦不准被迫阻礙或干擾任何屋村公共地方或商場公共地方或公共服務設施，且必須遵守不時生效的有關大廈規則及其它各項規定(若有的話)。

2. 有權得到該屋村其它部分對其單位的側面及下方的支承。
3. 有權經由各項公共服務設施，自由地且不中斷地為其商業單位提供給水、排污、燃氣、電力及任何其它服務。
4. 任何商業單位當時的業主或用戶，均有權經合理書面通知(緊急情況例外)，在一切合理時間內，帶同或不帶同僕人、工人及其它人員，進入及登上其商業單位所在的商業大樓內的其它商業單位及商場公共地方，進行其商業單位或服務設施的任何必需的維修保養工程(該等工程按本契約規定不屬管理公司的負責範圍)。工程進行時應盡量減少滋擾，並且必須修復因工程所引致的任何損毀。

C. 停車場

每位車位業主均受本契約及大廈規則中所含規定及限制、繳付本契約規定其所擁有的業權等份及車位應分擔負責的管理開支比例份額的約束，而享有下列權利及特權：

1. 每位車位業主及其僕人、代理人及特許人(和具有相同權利的所有人員一樣)，具全權及自由使用及在屋村公共地方及商場公共地方的上面經過、重新經過及來往，進行旨在適當使用及享用其車位的一切活動。但是在行使該等權利時，任何業主均不准、不准允許他人亦不准被迫阻礙或干擾任何屋村公共地方或公共服務設施，且必須遵守不時生效的有關大廈規則及其它各項規定(若有的話)。
2. 有權得到該屋村其它部分對其單位的側面及下方的支承。
3. 有權經由各項公共服務設施，自由地且不中斷地為其車位提供電力及任何其它服務。
4. 任何車位當時的業主或用戶，均有權經合理書面通知(緊急情況例外)，在一切合理時間內，帶同或不帶同僕人、工人及其它人員，進入及登上其它車位及屋村公共地方，進行其車位或服務設施的任何必需的維修保養工程(該等工程按本契約規定不屬管理公司的負責範圍)。工程進行時應盡量減少滋擾，並且必須修復因工程所引致的任何損毀。

D. 液化石油氣站

液化石油氣站業主受本契約及大廈規則中所含規定及限制、繳付本契約規定其所擁有的業權等份及液化石油氣站應分擔負責的管理開支比例份額的約束，而享有下列權利及特權：

1. 液化石油氣站業主及其僕人、代理人及特許人(和具有相同權利的所有人員一樣)，具全權及自由在屋村公共地方上面經過、重新經過及來往，進行旨在適當使用及享用液化石油氣站的一切活動。但是在行使該等權利時，液化石油氣站業主不准、不准允許他人亦不准被迫干擾任何公共服務設施。
2. 有權得到該屋村其它部分對液化石油氣站的側面及下方的支承。
3. 有權經由各項公共服務設施，自由地且不中斷地為液化石油氣站提供給水、排污、燃氣、電力及任何其它服務。
4. 液化石油氣站當時的業主或用戶，有權經合理書面通知(緊急情況例外)，在一切合理時間內，帶同或不帶同僕人、工人及其它人員，進入及登上屋村公共地方，進行液化石油氣站或服務設施的任何必需的維修保養工程(該等工程按本契約規定不屬管理公司的負責範圍)。工程進行時應盡量減少滋擾，並且必須修復因工程所引致的任何損毀。

E. 幼稚園

幼稚園業主均受本契約及大廈規則中所含規定及限制、繳付本契約規定其所擁有的業權等份及幼稚園應分擔負責的管理開支比例份額的約束，而享有下列權利及特權：

1. 幼稚園業主及其僕人、代理人及特許人(和具有相同權利的所有人員一樣)，具全權及自由使用及在屋村公共地方的上面經過、重新經過及來往，進行旨在適當使用及享用幼稚園的一切活動。但是在行使該等權利時，幼稚園業主不准、不准允許他人亦不准被迫阻礙或干擾任何屋村公共地方或公共服務設施，且必須遵守不時生效的有關大廈規則及其它各項規定(若有的話)。
2. 有權得到該屋村其它部分對幼稚園的側面及下方的支承。
3. 有權經由各項公共服務設施，自由地且不中斷地為幼稚園提供給水、排污、燃氣、電力及任何其它服務。

4. 幼稚園當時的業主或住戶，有權經合理書面通知(緊急情況例外)，在一切合理時間內，帶同或不帶同僕人、工人及其它人員，進入及登上第四座及第五座住宅大廈及住宅公共地方，進行幼稚園或服務設施的任何必需的維修保養工程(該等工程按本契約規定不屬管理公司的負責範圍)，或者在緊急狀況時經由上述地方逃生。工程進行時應盡量減少滋擾，並且必須修復因工程所引致的任何損毀。

II 每份業權等份連同其對所擁有的單位的完全且獨家專有的擁有、使用、佔用及享用權利及特權，受約束於下列地役權、權利及特權：

1. 管理公司擁有全權及特權，經通知(緊急情況例外)後在一切合理時間內，帶同或不帶同測量師、工人及其他人員，進入及登上每一個住宅單位、商業單位、車位、幼稚園或液化石油氣站，為該屋村、該土地上的任何樓宇、任何部分的公共地方或公共服務設施，或者為該屋村或其中任何部分受益而使用或安裝的、作為該屋村或該等部分的福利設施組成部分、不由任何個別業主單獨受益或其個人用途或享用的任何其它裝置及設備，進行保養及必需的維修工程。
2. 經過、出入及穿過每個住宅單位、商業單位、車位、幼稚園或液化石油氣站(視具體情況而定)的地役權、權利及特權，與本附件第I部分A、B、C、D段各段中的第2至第4項所列的地役權、權利及特權相同。

上文述及的附件四

本契約第5條述及的契諾、規定及限制

1. 繳付本契約上文所述的按本契約規定進行該土地及該屋村管理應繳付的或與之相關的管理開支中的適當比例金額。
2. 繳付及清償與其單位相關的、當時評估的或應繳付的所有現有的及未來稅項、差餉、稅項評定及每一種費用，並就與此有關的一切責任向其他業主作出賠償。
3. 保持其單位內部及其單位內的所有用電設施、衛生設施及其它各種服務設施均處於維修良好的狀況。以避免任何其它單位的業主或用戶遭受任何損失、損害、滋擾或煩擾的方式，維持上述設施。
4. 該屋村的任何業主均不准：
 - (a) 更改該屋村的任何牆壁、結構或正面的結構，或者更改他們擁有唯一且獨家專有使用、佔用及享用權利的物業或單位的建築結構；或
 - (b) 對任何裝置或固定設施作任何改更，以致影響或可能影響水、電、燃氣或其它服務的供應；或
 - (c) 切割、毀壞、改動或干擾該屋村的任何主牆或主樑、地板或任何其它部分、或者公共服務設施的任何部分。
5.
 - (a) 不准、不准允許、亦不准被迫將其單位用於任何非法或不道德用途，亦不准、不准允許或被迫進行會滋擾或者使該屋村當時的其他業主及用戶受到滋擾或遭受損害的任何行動或事宜。
 - (b) 不准在該屋村的任何部分飼養或存放貓、狗、寵物或任何其它禽畜。但是規定(i)任何種類的貓、狗或禽類，可以存放在作為寵物店經營的任何商業單位內；及(ii)任何種類的禽畜，可以存放在商業大樓內的任何市場(若有的話)內。
6.
 - (a) 不准、不准允許或被迫進行違反官地批約或入住許可證規定的任何行為或事情。
 - (b) 不准允許、亦不准被迫進行可能會使該屋村或其中任何部分的任何保險失效或可能失效、或者可能使任何該等保險的保費增加的任何行動或事宜，任何業主違反本款規定時，除了必須負責因其違約所產生的任何其它責任外，還必須負擔因其違約所引致的保險費的任何增加金額。
 - (c) 當該屋村其中任何部分遭受火災損害或損毀，且有關保險的保險賠償金因業主違約原因而全部或部分不能獲得，違約業主必須負擔完成復原該等受損毀部分所需費用全部或其中一個公平部分，並且必須賠償其他業主因其違約所

導致的一切損失、損害及費用。

7. 就其單位用戶或經其明示或默示同意而使用其擁有的單位的任何人士的任何行為或疏忽，或者因水以任何方式從該等單位外溢所導致的任何人身傷亡或財物損失所引起的一切任何種類的行動、法律程序、索償及要求，向管理公司及其他業主負責並作出賠償。
8. 就經其明示或默示同意而使用其單位的所有人員的各種行為或疏忽而引致的煙、火或任何其它東西外冒，向管理公司及其他業主負責，並且支付於修理或修復因所有該等人士的行為、疏忽或違約導致的任何損失或損害時所產生的一切開支、費用及收費。當上述損失或損毀由管理公司負責修理或修復時，該等開支、費用及收費應由管理公司按本契約前文規定予以收回；當上述損失或損毀是由該屋村任何部分的其他業主或用戶遭受，且管理公司不必負責修理或修復時，該等開支、費用及收費，連同可經法律途徑收回的一切其它損害賠償金，應由遭受損失或損害的業主或人士負責向違約業主收回。
9. 任何業主將其單位全部或其中任何部分作業權轉讓、業權轉移、出租、出賣或其它方式處置時，該業主應在進行該等程序後十四(14)天內，將有關程序書面通知管理公司，並向管理公司提供該等業權轉讓、業權轉移、出租、出賣或其它方式處置的書面詳細資料，包括參與交易的各方、以及給予的任何租賃或特許使用期限及租金。
10. 任何時候均不准行使或試圖行使任何法律或普通法權利，分割該土地及該屋村。
11. 遵守履行本契約、附契(若適用的話)及大廈規則所含的一切契諾、條件及規定。
12. 業主對各項服務及公用設施所負有的責任，若按類別更清楚定義的話，位於其單位內的、含於各種牆壁及天花及地板內或穿越各種牆壁及天花及地板的所有電纜、電線、管道(包括管道支承及導管)，至中心點；穿越牆壁及經由公眾地方及位於公眾地方範圍內與總供應幹線(道)連接者，至供應公司的量度儀表處止。污水渠方面，業主應負責清潔並令固體及液體暢通的管段，至垂直公用管道排污系統的總管接口處。
13. 任何業主均無權用機動車輛出入或穿越該屋村，官地批約隨附的圖則中標示的X、Y及Z點之間的道路例外，但是所述圖則中標示的P及Q點至R點之間的道路，僅供緊急狀況時作為出入通道使用。

上文述及的附件五

A. SHELL對首位業主的義務

1. 自費在該屋村內設計、建造及安裝一套液化石油氣配給系統及裝置(該詞語包括所有的散裝儲罐及其各種輔助設施、量度儀表、調壓器、氣相管道輸送系統、連同相關的閘門及其它設備，包括通往住宅單位及商業單位、在住宅單位及商業單位內建造及安裝的供氣管道)、位於住宅單位的石油氣熱水器，供儲存、供應、分配及配給液化石油氣使用。
2. 在液化石油氣供應協議整個期限內，自費保養及保持、必要時予以更換所述液化石油氣分配系統、裝置、所有連接及管道的各種設備及設施，使它們處於維修良好的狀況(正常磨損者例外)。

B. 該土地及該屋村業主承擔的與SHELL有關的各項契諾、規定及限制

1. 在液化石油氣供應協議整個期限內，住宅單位及商業單位的業主與首位業主契諾如下：
 - (a) 若將液化石油氣當作燃料，用於家庭或商業用途或者其它用途，他們將只使用 Shell 所安裝的中央分配系統供應的液化石油氣，不使用香港任何其它公司供應的液化石油氣。
 - (b) 除 Shell 或其代理人供應的液化石油氣外，他們將不允許透過所述分配系統及裝置儲存或分配任何燃料氣體；不准、亦不准允許他人或被迫在該屋村內安裝另一套燃氣分配系統或裝置。
2. 在液化石油氣供應協議整個期限內，該土地及該屋村的業主允許 Shell 擁有出入地役權或通行權，以便按 Shell 的不時合理需要，在該土地及該屋村內進行建造、安裝、保養、修理該等系統、需要的佈管及其它輔助工程，以及讀取測量儀表讀數。但是 Shell 必須修復因上述工程(或工作)所引致的任何損毀。
3. 任何業主均不得以任何方式干擾或干預其單位內的液化石油氣供應管道、測量儀表及其它設備。發生任何氣體洩漏、或者設備或管道損毀事故時，應立即通知 Shell 或其正式指定的代理商，並且應支付保養、修理及更換該等設備(包括其單位內的供氣管道及量度儀表)所需的各項費用開支。

上文述及的附件六

- (a) 每位商場業主在進行本附件適用的工程以前，應提前不少於廿一(21)天或者管理公司可能允許的較短期限，將與其商業單位的裝修相關的所有方案的全部詳細圖則及書面佐證資料(一式三份)呈交管理公司。每份商場業主的圖則，均應符合所有有關的條例、規例及附例，且不限制前文的一般性，這些圖則應包括：
- (i) 對其商業單位構成其中組成部分的商場組成部分的所有非結構牆、門、門孔、電梯大堂及其它商場公共地方相關的全部裝修細節、改變及/或增添；
 - (ii) 每位商場業主將與首位業主或管理公司提供的公用系統連接的所有空氣調節(若有的話)及電氣裝置的詳細圖紙、圖則及規格；
 - (iii) 所有照明線路、固定裝置及配件的詳細資料；
 - (iv) 任何獲准使用的鋪面招牌，包括其裝飾及電氣部件；及
 - (v) 任何保安或警報系統的細節。
- (b) 管理公司將研究每位商場業主呈交的圖則及詳細資料，以其絕對酌情權決定接受或否定有關圖則及詳細資料或它們其中任何部分。當裝修方案(詳細圖則及書面佐證資料兩者)獲得接受時，(若管理公司認為適當的話，)管理公司將把它們交給管理公司指定的一位建築師審批。若裝修方案及/或細節被否決，商場業主應予以修訂，並在十四(14)天內或管理公司指定的期限內，重新呈交管理公司。
- (c) 管理公司書面規定或批准的所有工程，應在有關的商場業主接獲該等規定或批准之日起三(3)個月內、或者管理公司可能同意的一個更長的期限內完成。
- (d) 當裝修方案獲得批准，任何工程尚未開展以前，商場業主應立即將其承建商相關的全部資料，連同一份工程計劃或進度表，交給管理公司。
- (e) 對於下文本條(i)款至(iv)款列明的所有工程，要求商場業主使用首位業主或管理公司提名的承建商提供的服務，或者按管理公司可能規定的條款條件，由商場業主委聘、並獲得管理公司書面批准的承建商，在管理公司的全時間監察下進行施工，並且遵守首位業主或管理公司提名的承建商發出的指示：
- (i) 涉及建造或安裝任何磚砌體、混凝土、或者具有結構性質的其它項目的任何工程；
 - (ii) 任何管道或排水管渠工程；
 - (iii) 任何機電服務設施的更改或增添工程；
 - (iv) 任何特殊工程。

- (f) 由商場業主委聘的承建商，不准在該業主的商業單位構成其中一部分的商業大樓的商場公共地方內，或者其它公共地方內，進行任何工程。進行該等工程所產生的所有裝修廢物，均應由產生該等廢物的商場業主自費予以清理。
- (g) 每位商場業主及其僕人、代理人及工人，在該屋村內進行任何工程時，均應與首位業主或其授權代表人、管理公司及其指定承建商及工程顧問全面合作，統籌及以避免延誤或干擾首位業主在該屋村內進行的任何工程的方式，進行其商業單位內的工程。每位商場業主及其僕人、代理人及工人，均應服從及遵守管理公司或其授權代表人可能發出的、與該等工程的進行相關的一切指示。
- (h) 每位商場業主應獨自負責在其商業單位內進行的所有所述工程的安全，支付該等工程涉及的所有開支、費用及收費，連同提供臨時電力供應所需的全部費用之中，由要求提供電力供應的全體商場業主按比例分擔費用之中，其應分擔負責的款項。
- (i) 每位商場業主應就其委聘的承建商的行動以及該屋村的其它地方因有關工程所引起的所有索償，賠償首位業主及/或管理公司。
- (j) 每位商場業主應按管理公司要求，向管理公司繳付下文規定的一筆款項：
- (i) 以償付方式，向管理公司支付管理公司認為因批准商場業主進行裝修工程，而需要對該屋村任何部分的結構及/或機電系統作任何更改及/或增添工程所需費用的百分之十五(15%)，作為管理公司研究及/或批准所述更改工程、審批因更改工程而需要進行的工程時所產生的各項費用的補償。
- (ii) 管理公司於研究及/或批准商場業主呈交的圖則及裝修方案時所產生的工程建築師及其他顧問的所有費用及收費(若有的話)。所述費用及收費，將經收取該等費用的工程建築師及/或顧問人員核證。
- (k) 不以任何方式限制上文的一般性，每位商場業主不應：
- (i) 未首先獲得管理公司的書面同意，將任何圖則呈交屋宇及土地署或其它主管機構審批。管理公司可以按其不受約束的酌情決定，拒絕給予這種書面同意，若其認為呈交這種圖則、或者準備進行有關工程，可能會干擾首位業主正在該屋村任何部分進行的任何工程的話；
- (ii) 在未獲得屋宇及土地署或地政主任或任何其它主管機構事前同意，進行或嘗試進行需要得到這種同意方能進行的任何工程；及
- (iii) 在該屋村任何部分進行或允許他人進行可能會引起任何火災危險或其它危害的任何行爲或事情。

上文述及的附件七

1. 任何業主或用戶均不准為任何私人事務，差遣管理公司的任何僱員離開該屋村。
2. 未經管理公司事先書面同意，不准在該屋村的任何部分安裝、建造或使用任何外部遮陽、窗花、標誌、天線、配件或結構物。除本契約第24條(c)、(d)及(e)款規定者外，任何業主均不准油漆該屋村任何部分的外部，亦不准進行、不准允許他人進行會以任何方式改變該屋村任何部分的正面或外觀的任何事情。
3. 任何空氣調節機或其它裝置，均不准穿越該屋村任何部分的任何外牆安裝。該等裝置可以穿越窗口安裝，但是必須採取各項措施，防止冷凝水滴到該土地或該屋村或公共地方的任何部分上面，且該等裝置的安裝，應經管理公司批准，並按管理公司發出的指示進行。
4. 任何業主或用戶均不准、不准允許他人將任何單位用作殯儀館、棺材鋪、廟宇、佛堂、旅館、公寓、或者任何非法或不道德用途或者打鐵鋪，或者用於經營任何厭惡性行業或業務。
5. 任何住宅單位的業主或用戶均不准、不准允許他人任其單位內製造會滋擾或者使該屋村任何部分的其他業主及用戶受到滋擾的任何噪音，特別是不准在正常工作時間以外時段，進行或允許他人進行將會干擾其他用戶的權利、舒適及便利的任何事情。晚上十一時至早上七時時段，不可以在任何住宅單位內以可能對該屋村任何部分的任何用戶構成滋擾或煩擾的方式演奏樂器、播放電視或影音錄放設備。
6. 晚上十一時至早上七時時段，任何業主或用戶均不准在其單位內以可能對任何其它單位的業主或用戶構成滋擾或煩擾的方式打麻將。
7. 任何住宅單位或車位內，均不准保存或飼養任何活禽、雀鳥或動物，若該等動物已經引致該屋村任何部分內至少有兩名業主或用戶提出合理投訴的話。
8. 兒童不應在公共地方玩耍，構成娛樂設施組成部分的兒童遊樂場例外。該屋村任何部分因兒童所造成的任何損毀或裝飾物塗污，必須由有關兒童所居住或造訪的單位的業主或用戶負責賠償。
9. 該屋村任何部分內安裝的抽水馬桶及其它用水裝置，均不准用於其建造目的以外的任何用途，不准將任何掃除物、垃圾、破布或任何其它物品棄入抽水馬桶及其它用水裝置內。因濫用任何抽水馬桶或用水裝置所引致的任何損害，必須由引致這種損害的單位的業主或用戶負責賠償。
10. 單車、嬰兒車或類似物品，只允許在極度小心防止損毀電梯的情況下放入電梯內。該等物品不准置於公共地方任何部分上面而無人看管。
11. 任何業主或用戶均不准在該屋村任何部分內存放任何武器或彈藥(未獲得警務處處

長事前特許及管理公司事前書面同意，) 或者煙花或任何其它危險性或爆炸性物品或物質，獲得消防署或當時有關的其它主管機構同意而存放的、供家庭或商業用途用的少量家用煤油、液化石油氣或其它燃料不包括在內。

12. 管理公司可以在任何時間，經向任何業主發出不少於十四(14)天通知期(緊急情況例外)的書面通知，撤回其先前依據本契約規定給予該等業主的任何同意或批准。於所述通知期屆滿時，該等同意或批准應被視為已撤回。
13. 關於該土地或該屋村任何部分的一切投訴，應以書面向管理公司提出。
14. 每位業主應將其授權接收法律程序傳票的人士的姓名及通訊地址通知管理公司。
15. 門閘、窗花及空調機等裝置的安裝及設計細節，必須呈交管理公司審批，並採用令管理公司滿意的方式、根據管理公司規定的固定指示進行安裝。
16. 任何業主或用戶均不准、不准允許他人亦不准被迫將任何傢具、箱盒、貨物、物品或垃圾，置於公共地方上面或者令公共地方發生任何種類的阻塞。
17. 所有住宅單位均只准用於私人居住用途，不准用作宿舍、寄宿屋、公寓、辦公室、倉庫、工廠、商店或者任何其它商業用途，或者用於任何行業、專業或業務。
18. 每位住宅業主均應確保其單位由其本人及/或包括於其購買依據「私人參與建屋計劃」(the Private Sector Participation Scheme)出售的單位的申請書中的其家庭成員，除非支配該項計劃的任何條例、附例或規例中另有規定。

加蓋首位業主法定代理人
公章並由蓋章人

[]

簽名及遞交。
簽名驗核人：

(簽名) (公章)

(簽名)

首位買主簽名、蓋章及遞交。

見證人：

(簽名)

(簽名)

加蓋管理有限公司
公章並由蓋章人

[]

簽名。
簽名驗核人：

(簽名)