

WOO, KWAN, LEE & LO

SOLICITORS, NOTARIES, AGENTS FOR TRADEMARKS & PATENTS

胡關李羅 律師行

RECEIVED
DATE: 2/3 BY: BLoor/4

Cherry

Head Office: 26th Floor, Jardine House, 1 Connaught Place, Central, Hong Kong Cable Address: NAWKOOV	Tel: (852) 2847 7888	Fax: (852) 2845 0239	總行: 中環怡和大厦廿六樓
27th Floor, Jardine House, 1 Connaught Place, Central, Hong Kong	Tel: (852) 2847 7999	Fax: (852) 2537 1810	中環怡和大厦廿七樓
Branch Offices: Room 2801, Sun Hung Kai Centre, 30 Harbour Road, Hong Kong Cable Address: WKLLACL	Tel: (852) 2586 9898	Fax: (852) 2845 9225	分行: 新鴻基中心二八〇一室
Room 902, 9th Floor, Hutchison House, Central, Hong Kong	Tel: (852) 2525 6355	Fax: (852) 2827 6046	和記大厦九樓九〇二室
Thailand: In Association with Siam Premier International Law Office Limited 24th-25th Fl., Thai Wah Tower II, No. 21/147-150, South Sathorn Rd., Bangkok 10120 E-mail: siamlaw@loxinfo.co.th	Tel: (66-2) 679 1333	Fax: (852) 2810 0215	泰國曼谷:
Room 611, 6th Floor, Beijing Tower, 10 Dong Chang An Jie, Beijing, P.R.C. Post Code 100006	Tel: (8610) 6522 6950 (8610) 6522 9988	Fax: (8610) 6522 6995	北京分行: 胡關李羅律師事務所北京辦事處 中國北京市長安街十號長安大廈 六樓六一一至 郵編: 100006
Interchange No.: DX-009082 - Central 1	Ext 2661		

Your Ref.

Direct Line: 2586 9848

Our Ref. B715/SHK/HFM/WT

GW

Direct Fax:

Date: 18 February 2000

Sino Group
12th Floor, Tsim Sha Tsui Centre
Salisbury Road
Tsim Sha Tsui, Kowloon.

URGENT

BY HAND

Attn: Mr. Eric Ip

Dear Sirs

Pls distribute, incl SEM

one set	→ file
one set	→ TKC
one set	→ YKMY
Copy one set	→ VK

Re: Dynasty Heights (New Kowloon Inland Lot No.5924).

We refer to the above matter and send you herewith the Chinese translation of the Deed of Mutual Covenant and Management Agreement (in triplicate) in respect of the above development for your further action.

Yours faithfully



→ O: DYN
C: KDO

WOO KWAN LEE & LO

Encl.

c.c. Mr. Kenneth Tam - by fax no.2368 7889-w/o

P&D - Head...	
Date: 2/2/00	By: [Signature]
Circulation:	Admin:
<input checked="" type="checkbox"/> GM/PRDI	
<input type="checkbox"/> GM/NT	
<input type="checkbox"/> GM/R	
c.c.	
File:	
Remarks:	

GW ←

Cherry Lau

Partners:

- William C. Y. Kwan
- Ronald Arculli
- Peter Y. W. Lee
- Angelina P. L. Lee
- Cheung Wing Yui
- Peter C. L. Lo
- Cheung Wai Hing
- Ivy S. C. Chan
- Ma Ho Fai
- Carmelo K. S. Lee
- Albert Bux
- Eugina Y. Y. Chan
- Wong Wing Yan, Kenneth
- Terese Wong
- Catherine M. C. Yip
- Sandy S. T. Lee
- Ginger Kwong Yu Zou

- LLB 關志強
- OBE 李麗英
- BA 李佩玲
- LLB 羅志強
- BA 鄧耀基
- BA 馬永基
- LLB 鄧耀基
- LLB 李石
- LLB 王明
- LLB 王明
- H.Sc LLB 王明
- LLB 李石
- LLB 李石
- LLB 李石

- Michael T. C. Tung
- Yuen Ka Fai
- Tsang May Ping, Rita
- Leung Chong Shun
- Consultants:**
- Sir Po-Shing Woo
- Charles Y. K. Lee
- Stephen C. N. Lo
- Susan M. F. Chow
- Ambrose W. S. Cheung
- Gleeson, Noel M.
- Kwok Lau Po Chi, Helen
- Yeung Chi Wai
- Jackson K. B. Woo
- Notary Public

- BA 傅達創
- LLB 阮家美
- LLB 梁劇蘭
- LLD 胡實
- ORE LL.M 李麗英
- BA 羅志強
- B.Sc 周胡萬芳
- B.Soc.Sc 張永基
- OBE 鄧耀基
- LLB 鄧耀基
- BA 胡家輝

Assistant Solicitors:

- Au Hei Yee
- Bucky K. H. Chan
- Phileas S. C. Chan
- Dora W. Y. Chan
- Cheng Kai Chun, Jonathan
- Cheng Oi Lin, Phyllis
- Karen S. L. Cheng
- Edwina L. K. Cheung
- Choi Yue Chun, Eugene
- Fung Wing Yung
- Vivian W. W. Ho
- Porey Ip
- Kam Hung Ming
- Kwan Yuen Yee, Christina
- Lau Ling Yun, Agnes
- Lau Sui Yui

- LLB 區麗儀
- B.Sc LLB 陳麗儀
- BA LLB 陳麗儀
- LLB 鄧耀基
- LLB 鄧耀基
- LLB 鄧耀基
- LLB 鄧耀基
- LLB 鄧耀基
- LLB 鄧耀基
- B.Soc.Sc 鄧耀基
- B.B.A 鄧耀基
- LLB 鄧耀基
- LLB 鄧耀基
- LLB 鄧耀基

- Frances Wing Kai Lau
- Lee Sin Kan, Virginia
- Judy Y. Y. Lee
- Li Wai Kwong
- Alexander Mak
- V Faith T. Y. Mark
- Shum Cheuk Pan
- Frances S. M. Tin
- Rosa S. K. Tse
- Winnie P. M. Tsui
- Edmund Wan Hong Yin
- Yiu Yuk Wah, Annie
- Rhoda Y. K. Yung
- Wong Kwok Wun
- Wong Wing Ping, Joseph

- LLB 劉玉珊
- B.Soc.Sc 李佩玲
- B.Com LLB 鄧耀基
- LLB 鄧耀基
- B.Soc.Sc 鄧耀基
- LLB 鄧耀基
- B.Soc.Sc 鄧耀基
- BA LLB 鄧耀基
- B.Soc.Sc 鄧耀基
- LLB 鄧耀基
- B.Soc.Sc 鄧耀基
- LLB 鄧耀基
- B.Com LLB 鄧耀基
- BA 鄧耀基
- LLB 鄧耀基

本契約訂立於1999年1月19日

其中：

- (1) 訂立契約第一方為凱旋有限公司其註冊地址為香港九龍尖沙咀梳士巴利道尖沙咀中心12樓(後文稱為"第一業主")；
- (2) 訂立契約第二方為曾萃衡，其地址同為香港九龍帝景峰第23座(Tropicana(帝景軒)3)3樓B室(後文稱為"第一承讓人"，此名詞如內文許可包括其承辦人及受讓人)；及
- (3) 訂立契約第三方為信和物業管理有限公司，其註冊地址為香港九龍尖沙咀梳士巴利道尖沙咀中心12樓(後文稱為"管理公司"，此名詞如內文許可包括其依據本契條文委任的繼承人)。

由於：

- 甲. 在轉讓予第一受讓人之前，第一業主為本地段的註冊業主並持有本地段，而且在發出滿意紙後將擁有始於1993年12月15日及終於2047年6月30日之剩餘年期的有關租約。
- 乙. 第一業主按照建築圖則，總圖則及園景建議已發展或正在發展本地段。本發展項目共有22座住宅高樓連配套設施。
- 丙. 基於出售目的，本地段及本發展項目在名義上分為8,781份不分割平均份數，而分配細節在本契約第一附表中列明。
- 丁. 第一業主已獲得轉讓同意，並有權將賣地條款所容許的本發展項目的一部份或眾部份的不分割份數連同全權獨立使用及佔用的權利轉讓及以其他方式處置。
- 戊. 受制於及享有該賣地條款的權益，根據一份以第一業主為第一方及第一承讓人為另一方於今日訂定的轉讓契，其價錢亦於該轉讓契中言明，第一業主將本發展項目的第23座(Tropicana(帝景軒)3)3樓B室及位於停車層的269號車位("該已述房產")轉讓予第一承讓人。
- 己. 訂契各方同意訂立本契約，其目的為本發展項目的管理、維修、修理、翻新、保險及服務作用規定，亦為了界定及節制各業主於本地段及發展項目所有的權利、利益及責任。

庚. 地政總署署長已按賣地條款中的第(20)(a)特別條款，批准本公契及管理合約的條款。

辛. 在本契約中(如內文許可或要求)，字眼中表示單數的包括眾數，反之亦然；字眼中表示男性的包括女性及中性，反之亦然；字眼中表示人物的包括公司，反之亦然。

第一章

定義

除內文另有允許或要求外，在本契約中包括敘文，下列名詞含有如下的意義：

- "獲授權人" 意指周氏建築師事務所有限公司的周念申先生，此用詞將包括第一業主不時委任替代周念申先生的其他。
- "樓 座" 意指22座住宅房中的任何一座及將稱為第 1 座 (Skylodge (帝景居) 1)，第 2 座 (Skylodge (帝景居) 2)，第 3 座 (Skylodge (帝景居) 3)，第 5 座 (Skylodge (帝景居) 5)，第 6 座 (Skylodge (帝景居) 6)，第 7 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 12)，第 8 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 11)，第 9 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 10)，第 10 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 9)，第 11 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 8)，第 12 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 7)，第 15 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 6)，第 16 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 5)，第 17 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 3)，第 18 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 2)，第 19 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 1)，第 20 座 (Tropicana (帝景軒) 7)，第 21 座 (Tropicana (帝景軒) 6)，第 22 座 (Tropicana (帝景軒) 5)，第 23 座 (Tropicana (帝景軒) 3)，第 25 座 (Tropicana (帝景軒) 2) 及第 26 座 (Tropicana (帝景軒) 1)，"眾樓座"亦應依此理解。
- "眾建築物" 意指按照總圖則、建築圖則及園景建議或其認可修正，在本地段上已建造或將被建造的建築物或其他構造物，及單獨指任何一幢在本地段上的建築物。
- "建築圖則" 意指有關本發展項目或有關本發展項目的部份或眾多部份，而由獲授權人預備而由預備並經建築事務監督批准，其檔案編號為BD2/4021/94及包括其任可批准修正。
- "建築物基金" 意指管理公司按照本契約第18條維持的建築物基金。
- "停車場" 意指按照總圖則及建築圖則在第1至26座之下的地下、1樓、2樓及3樓，以及在第7至26座之下並在賣地條款第(23)特別條款之下並經建築監督批准的停車場設計圖表示的停車層之上提供的位置，停車處，斜路、駕駛道或地方，其

用途已列作或備用為停泊屬於住宅樓房的住戶或業主或其真正訪客或應邀者所擁有的在香港法例第374章的道路交通條例下登記的私家車。

"停車場公用地方及設施"

意指除特別在賣地條款第(23)特別條款並經建築監督批准的停車場設計圖上表示指定的停車位外的停車場，包括附屬地方、迴旋道、空置處、上落貨台、護衛室、水錶房、電錶房、通風房、升降機大堂、消防泵房、水箱、駕駛道、一般儲物室、控制閘，以及所有水管、水渠及電線及電纜，以及停車位的照明、滅火裝置及工具，以及為停車位的使用及利益安裝的任何其他設施，及包括在停車場內由第一業主不時指定為停車場公用地方及設施的在本發展項目內的該等其他地方、器具、建設、系統及設施，但是若果第一業主已將任何停車位轉讓予另一業主，則第一業主將無權行使上述權利。

"停車位"

意指供停泊在道路交通條例第374章下登記並屬於住宅樓房的業主或住戶及其訪客及應邀者的汽車而已經或將獲分配不分割份數之停車場內之一個位置或車位。

"合格證明書"

意指由地政總署署長發出的證書或信件，證明賣地條款中有關整個本地段或有關其任何部份的普遍及特別條款已經完成並獲其滿意。

"公用地方及設施"

意指集合本發展項目的公用地方及設施，住宅公用地方及設施及停車場公用地方及設施。

"公共地方不分割份數"

意指分配將分配予本發展項目的公用地方的全部1022平均不分割份數。

"賣地條款"

意指由政府批予第一業主有關本地段的列明權利及權益的業權文件，即賣地條件第12282號，並經一份日期為1996年10月30日且在土地註冊處登記號碼為6828068的文書修正，據此第一業主有權擁有年期始於1993年12月15日及終於2047年6月30日之租約，並包括任何日後的擴展或修訂或延續。

"轉讓同意"	意指由地政總署署長發出之證書或信件，同意第一業主在賣地條款容許下及在發出合格證明書之前轉讓本地段之不分割分數連同專權擁有、使用、佔用及享用本發展項目的一部份或多部份。
"本發展項目"	意指已經或將會在本地段上興建的整個發展項目，包括但不限於住宅樓房，停車場及公用地方及設施，稱為或擬稱為"帝景峰"。
"本發展項目公用地方及設施"	意指及包括在建築圖則表示的在本發展項目的地下層之下的本發展項目服務喉管，本發展項目的地下層的防水膜，及該等通道、入口、行人路、樓梯、停駐處、上貨及落貨平台、落客空位及地方，空地、就坐地方、花園、大堂、天井、駕駛道、運送道、馬路及人行道、私家路、道路、院子、坡道、垃圾收集中心、垃圾房、垃圾槽、垃圾站、入口大堂、泵房、消防控制室、火牛房、發電機房、錶房、服務地方、管理處、鹹淡水儲藏及處理地方、不成為單位一部份的天台及平台、種植處、草地、花床及花槽、本發展項目地基、該等水管、溝渠、周邊的表面溝渠、明渠、連接喉、噪音隔、水泵站、電線、電纜及無論是否管道形式，在任何時間可能在本地段或鄰近土地之內、之下、之上或經過的其他設施，鹹淡水、污水、煤氣、電力及經其通過而供應給本發展項目的其他服務，公共天線及無線電天線系統(如有者)，電燈杆及其他照明設施、電力站及分站、防火及滅火工具及器具、保安系統及器具、通風系統及在本發展項目安裝或提供予公眾使用或利益的任何其他機械系統、設計及設施，及由第一業主按照本契約及為了本發展項目的公眾使用或利益不時指定的在本地段內的地方，及該等在本發展項目內的其他系統、設計及設施，但不包括住宅公用地方及設施、停車場公用地方及設施及該等在本發展項目內而其專有的持有、使用、佔用及享用的權利屬於某一業主的的地方，及該等在本發展項目內但只服務某一業主的設施。
"屋宇守則"	意指管理公司為了正常或更有效率地管理本發展項目而不時按照本契約條文訂定的守則及規定。
"政府"	意指香港特別行政區政府。

"政府或現有工程及服務"	意指在本地段或其任何部份及或綠色、綠色間黑及綠色間架地帶的現存或通過、在其上、其下或鄰近的任何政府或其他現存的渠道、水道(包括水管)，小徑、下水道、引水道、管道、電纜、電線、公用服務或任何其他工程或裝置。
"綠色地帶"	意指在賣地條款第(2)特別條款中詳細介定並在其附圖上塗上綠色的未來公路。
"綠色間黑地帶"	意指在賣地條款第(2)特別條款中詳細介定並在其附圖上塗上綠色間黑色的未來休閒處。
"綠色間架地帶"	意指在賣地條款第(2)特別條款中詳細介定並在其附圖上塗上綠色間架的綠色小巴士站。
"綠色、綠色間黑及綠色間架地帶"	意指統稱綠色地帶、綠色間黑地帶及綠色間架地帶。
"園景地方"	意指按照園景建議在本地段之內完成的該等園景地方。
"園景建議"	意指由地政總署署長根據賣地條款中的第(15)(b)特別條款所批准的有關本地段園景的建議書及圖則，包括其任何修訂。
"地段"	意指在土地註冊處登記為新九龍內地段第5924號的整幅土地，包括(如有)其任何延續。
"總圖則"	意指由地政總署署長根據賣地條款中的第(13)(a)(i)特別條款所批准的由獲授權人所預備的有關本發展項目或其中一部份或多部份的總設計及概括發展圖則及細節，其簽署副本已存於土地註冊處。
"入伙紙"	意指由建築事務監督所發出的有關於該眾建築物或其任何部份或多部份的臨時或永久入伙紙。
"業主"	意指及包括當時獲授予任何不分割份數並按土地註冊條例進行登記的各人士，及任何該不分割份數的聯權共有人或

分權共有人，以及當該不分割份數以按揭方式轉讓或押記時，業主一詞即包括按揭人及承按人相方，但是，受制於按揭的條文下，除非承按人擁有管有權或正在收取該不分割份數的租金和利潤，則只有按揭人可以行使本契約給予該不分割份數的投票權及"眾業主"應依此理解。

"業主委員會"

意指按本契約之條文成立的本發展項目業主委員會。

"康樂公用地方及設施"

意指按照總圖則安裝供業主及住客及其真正訪客作康樂用途的以下地方及設施，包括會所、游泳池，室內暖水泳池（包括濾水機房、辦事處、櫃台、儲物室、洗手間及更衣室），壁球場、羽毛球場、遊戲室、圖書館、兒童遊戲室、舞蹈/健身室、桑拿、多用途室、更衣室、休息室、櫃台、接待處、冷氣機房及控制室，發熱室及第一業主不時按照賣地條款第(16)(a)特別條款興建的該等其他康樂地方及附屬設施。

"住宅樓房"

意指按照總圖則及建築圖則供私人住宅用途的正在或將會興建的本發展項目的一部份其組成爲第 1 座 (Skylodge (帝景居) 1)，第 2 座 (Skylodge (帝景居) 2)，第 3 座 (Skylodge (帝景居) 3)，第 5 座 (Skylodge (帝景居) 5)，第 6 座 (Skylodge (帝景居) 6)，第 7 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 12)，第 8 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 11)，第 9 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 10)，第 10 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 9)，第 11 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 8)，第 12 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 7)，第 15 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 6)，第 16 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 5)，第 17 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 3)，第 18 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 2)，第 19 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 1)，第 20 座 (Tropicana (帝景軒) 7)，第 21 座 (Tropicana (帝景軒) 6)，第 22 座 (Tropicana (帝景軒) 5)，第 23 座 (Tropicana (帝景軒) 3)，第 25 座 (Tropicana (帝景軒) 2) 及第 26 座 (Tropicana (帝景軒) 1)。

"住宅公用地方及設施"

意指及包括康樂公用地方及設施，及該等通道、入口、停駐處、大堂、升降機大堂、頂天台、住宅樓房的結構牆及外面、樓梯、消防控制室、消防泵房、通風房、濾水機房、發電房、電話工具室、儲物室、水池、噴水池、不成爲單位部份的天台及平台、郵室、錶房及錶位置、電掣

房、火牛房、漏斗房、升降機房、泵房、在建築圖則表示的看更房、護衛室、儲物室、垃圾槽、垃圾房、天井、在建築圖則表示的每一樓座入口的上貨落貨位、花槽、種植處、草地、園景板、園景地方、花園、有蓋行人道及其天台，兒童遊戲處，以及該等升降機、消防員專用升降機、水箱、天線、咪錶、火牛、照明、水渠、引水道、下水道、鹹淡水入口及總管、電線、電纜、冷氣、通風系統以及不管是否管道形式，供應住宅樓房的鹹淡水、排水道、煤氣、電及其他服務經過的其他設施，泵、水箱、衛生裝置、電力安裝、裝置、工具及器具、消防及防火工具及器具、保安系統及器具、通風系統及在本發展項目內安裝，以供住宅樓房的業主及住客及其真正訪客共用的任何其他系統、設備或設施，以及第一業主爲了住宅樓房的使用或利益根據本契約現在或不時指定的在本地段的任何地方及在本發展項目內的該等其他設備或設施，但不包括本發展項目公用地方及設施、停車場公用地方及設施，及該等在本發展項目內而其專有的持有、使用、佔用及享用的權利屬於其一業主的地方，及該等在本發展項目內但只服務某一業主的設施。

- "單位" 意指已經獲分配或將會分配不分割份數的被指定及只用作一人及一家庭單作私人住宅佔用的住宅樓房的一個單位。
- "斜坡維護指引" 意指由土力工程處發出(不時修訂)的爲在私人物業內的斜坡及護土牆的每年維護的指引，其最新版爲"土力工程指引 5-斜坡維護工程指引"。
- "斜坡及護土牆" 意指黃色間黑地帶及根據賣地條款或本契約的條文，業主有責任維護的在本地段以內或以外的該等其他斜坡、護土牆及/或其他結構。
- "不分割份數" 意指按照本契約或按公契副契的條文所分配的本地段及本發展項目的平均不分割部份或份數。
- "黃色間黑地帶" 意指在賣地條款第(7)特別條款中詳細介定並在其附圖上塗上黃色間黑色的一部份土地。

第二章 業主的權利及責任

1. 受制於賣地條款適用的條款及本契約的規定下並連同其利益，並豁除第一承讓人後，第一業主於此後所有時間全權獨自擁有、使用、佔用、享用本地段及本發展項目所有地方，連同附屬物、全部租金及利潤，但上述轉讓予第一承讓人的單位，則屬例外，第一業主又須受制於轉讓契據授予第一買家有關的地役權、權利及特權，及受制於本契約的規定。
2. 第一承讓人於此後所有時間，在受制於賣地條款及本契約並連同其利益在豁除第一業主後，第一承讓人於此後所有時間全權獨自擁有、使用、佔用及享用該按該轉讓契轉讓予第一承讓人的該物業連同其附屬物、全部租金及利潤。
3. 本發展項目每一不分割份數，以及擁有、使用、佔用、享用本發展項目各部份的獨有全權，須由不時有權擁有的人士擁有，但須受制於本處第三附表所明列的強制性條文及規定的權利及特權並連同其利益。
4. 每一不分割份數的當時業主須於此後所有時間受本處及第四附表規定所約束，並將遵守及履行其適用於該不分割份數的強制性條文、規定及限制；及將在受制於第五附表所列的地役權、權利及特權下，擁有每一不分割份數。
5. 受制於賣地條款及本契約下，每位業主均有全權及自由，無須知會其他在任何其他不分割份數中以任何方式有利益的其他業主或其他人士，及無須要該等業主或人士或為交易的一方，去將其所屬的不分割份數連同專有權及特權去擁有、使用、佔用及享用本發展項目的部份或多部份，出售、轉讓、按揭、押記、租賃、特許或作其他處置，但該等出售、轉讓、按揭、押記、租賃或特許須訂明受制於本契約並連同其利益。
6. (a) 每位業主、其租客、佣人、代理人、被邀者及特許使用人，有全權及自由(會同管理公司及其他擁有類似權益者，及受制於公眾於非建築物地方的權益)為了適當地使用及享用目的，於本發展項目公用地方及設施之上及沿途通過及再通過。

(b) 每位擁有專有權及特權去擁有、使用、佔用及享用任何單位的業主，連同其租客、佣人、代理人、被邀者及特許使用人，有全權及自由(會同管理公司及其他擁有類似權益者)，為了適當地使用及享用目的，於住宅公用地方及設施之上及沿途通過及再通過。

- (c) 每位擁有專有權及特權去擁有、使用、佔用及享用任何停車位的業主有全權及自由(會同管理公司及其他擁有類似權益者)，爲了適當地使用及享用目的，於停車場公用地方及設施之上及沿途通過及再通過。
- (d) 每一個上述情況，均須受制於其適用的本契約規定，管理公司的權利及屋宇守則。

第三章 第一業主的附加權利

7. 第一業主仍是任何不分割份數的實益擁有人期間(在附加於第一業主與第一承讓人或其他人士所訂立的轉讓契據，保留予第一業主的任何其他權利下)，有全權酌情隨時及不時在其認為合適下，作出下列全部或任何行為或行動，以及行使下列全部或任何權利：

- (a) 有權進入本地段及本發展項目(但業主有專有權擁有、使用、佔用及享用的本發展項目部份除外)，自費帶同所需一切設備、器械及物料，以興建及完成本發展項目的其他部份，以及在本地段及本發展項目之內、之上、地底或半空，興建其不時認為合適的其他樓宇或建築物；但本契約並無任何條文，免除第一業主向政府取得同意的責任。第一業主進入本地段及本發展項目進行工程的權利，應平等地引伸適用於所有有此需要的承包商、代理人、工人及獲第一業主授權的其他人士。第一業主為進行該等工程，可不時書面通知業主，指出在工程進行期間業主其租客、佣人、代理人或獲許可使用人不可使用的本地段及本發展項目部份；但第一業主行使本項權利，不得干擾業主擁有、使用、佔用及享用其擁有的本發展項目部份的權利，或妨礙或限制業主進出本發展項目任何該等部份；而且第一業主須自費修好因該等興建、拆卸工程或其他工程或進入權而引致的損毀或損失，同時須確保將該等興建工程的滋擾程度減至最低，及確保不出現延誤與疏忽。
- (b) 有權將公用地方連同其不分割份數，為了本發展項目的業主及住戶的享用，免費轉歸管理公司，但此須受制於賣地條款，特別是賣地條款的第(20)(a)(vi)特別條款，及受制於本契約。管理公司將以所有當時的業主的信託人身份持有該等不分割份數連同其專權去擁有、使用、佔用及享用此有關物業。如管理公司結業或被法院頒發接管令，則須按本契約規定另委管理公司，而清盤人或接管人，須將該等不分割份數連同所代表的公用地方及設施，轉讓給新的管理公司，但本條規定，不得在任何方面約束或削減管理公司在本契約下的權利及權力。在簽署本契約時，第一業主應將公共地方及設施的全部不分割份數轉讓予依本契約條款所委任的管理公司，而管理公司必須以信託方式為全體業主的利益而持有該等不分割份數；以及如果已按照建築物管理條例(第三四四章)成立業主立案法團，則業主立案法團可要求管理公司，按照本契約規定將公共地方及設施的不分割份數及管理的責任，免費轉讓予業主立案法團，而業主立案法團必須以信託方式為全體業主持有該等不分割份數。

- (c) 有權在此後所有時候，受制於賣地條款及本契約適用規定及連同其利益下，有不受限制的全權及不受業主干預下，轉讓、按揭、抵押、出租、作許可使用、作特許經營、放棄管有或以其他方式處置第一業主所保留的不分割份數(公用地方及設施的份數除外)；及將第一業主所保留的不分割份數，分配或不時重新分配給本發展項目，但該等部份的不分割份數總數，須維持不變。並將本發展項目內該等單位的擁有、使用、佔用及享用專有全權，予以轉讓、按揭、抵押、出租、作許可使用或作特許經營；但有關處置，不得違反賣地條款的條款。
- (d) 有權對本契約簽訂當日存在的園景建議、總圖則及建築圖則，不時作更改、修訂或增補的權利，而無須徵求任何業主或本契約任何訂約人的同意或批准，但本條不得免除第一業主須按賣地條款或其他適用法例規定，事先獲得地政總署署長或其他政府機關書面同意；業主無權因上述更改或增補，而對第一業主提出訴訟；但該等更改、修訂或增補，不得妨礙業主擁有、使用、佔用、享用及進出所擁有的本發展項目部份的權利，亦不得對業主在本發展項目所佔的權利及權益，構成不利的影響。
- (e) 有權(i)按註冊業主認為合適的方式，就修訂或更改賣地條款，向政府提出申請、展開洽商或達成協議，以及/或(ii)授予任何毗鄰土地、或與之相連的任何毗鄰土地的業主及其繼承人及受讓人權利，往來及通過本地段及本發展項目，不論是以私人或公共道路或通道或其他方式，有車輛行駛與否，以通往及適當使用及享用該等土地，而無須業主同意或批准，及(iii)以第一業主名義，在無須聯同其他業主下簽署有關文件；但第一業主行使本項權利，不得在任何方面妨礙業主擁有、使用、佔用及享用其單位或公用地方的權利，同時不得對業主進出其單位，構成不利影響；第一業主又須在豁除其他業主下，全數承擔須支付給政府的有關地價(如有者)，包括行政費用，除非是出自政府要求對賣地條款，作此等更改或修訂。前述的權利將包括在所有給予買家的第一份轉讓契中。
- (f) 有權(i)在公用地方及設施的任何部份、以及本發展項目的其他地方，架設、安裝、維持、更改、翻新及拆除任一或更多煙囪、天線桿、天線、碟形衛星天線、電訊系統、避雷針、照明系統及其他固定裝置與附屬設備(標誌及其他廣告除外)；(ii)有全權獨立持有，使用、佔用及享用未曾轉讓的；(iii)第一業主經發出合理書面通知(除非情況緊急)，有權在一切合理時間，帶同或不帶同工人及設備下，進入眾建築

物任何部份，作出上述任何或全部事情；第一業主又有權按其認為合適的條款，發出許可或允許或授權其他人士，作出該等事情，但因此所得費用或金錢利益，須撥入管理基金內；該等煙囪、天線桿、天線、碟形衛星天線、電訊系統、避雷針、照明系統及其他固定裝置，不得妨礙其他業主使用及享用所擁有的本發展項目部份，而第一業主須將滋擾程度減至最低，及自費修復所造成的損毀。

- (g) 有權在本發展項目發出之入伙紙之日期前之任何時間，第一業主經發出六個月書面通知給業主，更改本發展項目或任何或全部建築物名稱。對於更改名稱所引致或有關的任何賠償、索償、費用或支出，第一業主無須對任何業主或在本發展項目中擁有權益的其他人士承擔責任。但前述的權利在入伙紙發出後則必須受制於業主委員會的批准。
- (h) 有權調整及/或重新量定的地界，並就此與政府洽商及達成協議，並以業主名義，無須聯同其他業主即可簽訂任何有關文件；但業主行使本項權利，不得妨礙業主擁有、使用、佔用及享用所擁有的本發展項目部份的權利，同時不得對業主進出該等部份，構成不利影響，及前述的權利將包括在所有給予買家的第一份轉讓契中。
- (i) 有權就本地段或本發展項目任何部份，訂立公契副契，但該等公契副契必須先取得地政總署署長批准，以及不得抵觸本契約或賣地條款的規定，及該等公契副契，不得影響受本契約或先前任何公契副契約束的其他業主的權利、權益或義務；
- (j) 有權取得毗鄰土地上的任何權利、通行權或地役權或類似地役權(包括但不只限於使用任何道路、通道、行人道、小徑、行人天橋、公園、遊憩用地、防洪渠及暗渠、康樂用地及設施、污水處理廠及設施、垃圾收集及處置用地及設施、排水系統及煤氣、用水及電力儲存、變壓及供應系統)，或修訂賣地條款或以許可使用方式，按業主認為合適的條款及條件，向第一業主認為合適的人士，為本地段及本發展項目取得任何相類權利；但如須要從管理基金中支取款項，必須事先獲得業主委員會書面批准，同時第一業主行使本項權利，不得對業主對本發展項目的權利及權益，構成不利影響；
- (k) 經諮詢業主委員會(如已成立)，第一業主有權按其認為合適的條款及條件，向其認為合適的人士，授予公用地方及設施任何部份的道路、車道、通道、行人路或行人天橋的使用權、通行權或地役權或類似地

役權，或以特許方式授予任何毗鄰土地或與之相連的任何毗鄰土地(不論是以私人或公共道路、通道或其他方式)，但因行使本項權利獲得的任何收益，須撥入管理基金內；

- (l) 經諮詢業主委員會(如有者)，有權利及特權在本發展項目的沒有業主擁有專權佔用的任何部份，安裝或附加或操作(或准許或授予任何人仕權利去安裝或附加或操作)，連同其維修、維持、服務、搬遷或更換的權利，任何廣播系統，包括但不限於衛星總天線系統，公共天線廣播收發系統，微波收發系統、電纜及無線電通訊系統及傳送及移調系統；
- (m) (i) 有權按照賣地條款第(3)特別條款，依政府要求，將綠色、綠色間黑、綠色+字間黑地方或其任何部份交回給政府，及當地政總署署長給予第一業主一封信表示賣地條款的所有特別條款已經完成並獲其滿意，則在任何情形下，該等地方即被視作在該信的日期當日已交回給政府。

(ii) 有權按照賣地條款第(7)(a)特別條款，在接到政府的書面要求，將黃色間黑地方交回給政府。
- (n) 有權維護綠色、綠色間黑及綠色+字間黑地方連同其上或其中所建立、安裝及提供的所有結構、服務、街道傢俱及機械，而使到地政總署署長滿意，直至該綠色、綠色間黑及綠色+字間黑地方交回為止。有關費用由眾業主負責。
- (o) 當眾業主或管理公司失責不去做時，有權做以下的(i)維護黃色間黑地方包括所有土地、斜坡處理工程、護土結構、水渠及任何在其中及其上興建的工程，至相當的良好維修情況而使到地政總署署長滿意；(ii) 假如在賣地條款的年期中的任何時間，黃色間黑地方裡發生任何山泥滑落、凹陷或鬆脫，則將其及任何地政總署署長認為被影響的接近的或毗連的地方恢復及修好，而使到地政總署署長滿意；(iii) 就因為該等山泥滑落、凹陷或鬆脫造成的所有索償、程序、費用、賠償及任何支出，對政府作出彌償；及(iv) 保證在黃色間黑地方之上沒有非法的挖掘或垃圾堆積，及受制於地政總署署長的批准，第一業主可以為防止該等非法挖掘或垃圾堆積而建立柵欄或其他障礙物。

(p) 當眾業主或管理公司失責不去做時，有權按照賣地條款第(14)(b)特別條款，及在一位園景建築師或顧問監督下，保持園景地方良好培植、管理及維護而使到地政總署署長滿意。有關費用由眾業主負責。

8. 如有需要，業主茲共同及分別地授予第一業主全權，並委任第一業主為代理人，作出一切必需的行為、行動、事項及事情，以及簽署、蓋印及交付一切必需的契據、文件及文書，讓第一業主行使上文第(7)條所載權利。

第四章

管理

9. 訂立本契約各方與管理公司協議(受制於本處第43條款下)由管理公司負責本發展項目的管理、運作、服務、清潔、維護、維修、翻新、更換及保安(除不適用外,其全部或任何活動均包括"管理"一詞內),初段為期兩年,及此任命可獲繼續直止及除非(i)由管理公司自行辭職,管理公司須給予業主委員會三個月通知,及如果沒有業主委員會,該通知須送達每業主及在本發展項目的當眼地方張貼該通知,或(ii)由業主委員會按本契約第60(i)(v)條款通過的決議,送達管理公司的三個月書面通知,但是,如果通知之有效期在初段期滿之前,則該通知無效。(除了合併或重組外)如果管理公司進行清盤,則無論在初段期滿之前或之後,管理公司的任命會立即終止。在管理公司任命期滿時,業主委員會或(視情況而定)第一業主按照本契約第7(k)條款,即可以其絕對決定權去成立、顧用或委任某或某種管理公司或代理,以執行本契約或副公契的條文中有關本發展項目的管理及維護。

10. 如果管理公司如上述發出通知,則管理公司應召開業主委員會會議以選出一間管理公司以取代其位置,或如果該管理公司正在清盤或收到接管命,或沒有如前述地召開業主委員會會議,則業主委員會中不少於五份之一人數,即可馬上召開業主委員會會議以選出一間管理公司以取代其位置。在會議中選出之管理公司,在該會議結束時即已獲轉前管理公司的所有權力及責任、管理公司在發出辭職通知或接獲辭退通知後,在任期屆滿日起計兩個月內,須(a)預備(i)壹份收入及支出帳目,其期限由其任滿之財政年度起始開始至其任命屆滿日止,及(ii)壹份以其任期屆滿日計算的資產負債表,而此帳目及資產負債表,須由業主委員會(如有)決議案中指定之獨立核數師審核,或如無指定,則由管理公司挑選之會計師或其他獨立核數師審核,以及(b)遞交業主委員會(如有)或其取代其位置之管理公司有關本發展項目的控制、管理及行政的任何書簿、帳目記錄、紙張、圖則、文件及其他記錄,其費用由業主負責。在不影響本契約下,本發展項目不能在發出其有關入伙紙後的任何時間,不由一間適當任命的管理公司去為眾建築物進行管理。

11. (a) 管理公司按本契約規定履行職責每月領取的酬金,相等於為適當及有效管理本發展項目須付出的實際每年管理開支(管理公司的每年酬金除外)總額的不超過10%管理公司亦可收取其正當執行本處職責所有的實報實銷的費用及現金開支。經業主會議、業主委員會或管理委員會決議通過,可提高管理公司酬金佔每年管理費開支總額的比例。

- (b) 管理公司前述的酬金為其服務的淨酬金，管理公司無須從管理公司酬金中，支付職工、設施、會計服務或其他專業監督費用，該等費用須直接從管理基金中支取。

12. 為確定本發展項目各業主須支付的管理費，管理公司須制訂年度預算，以顯示本發展項目的來年預算管理開支。管理公司須在發出第一張有關本發展項目的任何部份的入伙紙之前製訂第一年年預算，其期限由第一張入伙紙的日期起至同/翌年三月卅一日止。其後的年度預算轉由管理公司諮詢業主委員會(如果其已按照本契約的條文成立)製訂。

- (a) 管理開支包括本發展項目的一切管理及維護費用支出，不論管理公司是否有責任招致該等開支、該等費用支出包括但不只限於下列各項：
- (i) 執行管理公司職責的費用支出；
 - (ii) 管理公司酬金；
 - (iii) 政府地稅的適當比例，公用地方及公用設施及升降機的適當比例電費，水費、煤氣費及電話費，以及管理公司按前文規定購買保險的保險費，以及本發展項目應計繳的其他開支，但是當地稅已根據政府地稅及地價(攤分)條例進行攤分，則該地租即不應當作管理開支的一部份，而應由每個有關單位的業主按照上述攤分直接交予政府；
 - (iv) 操作、維護、維修一切公用地方、公共用地、地基、主牆、支柱、橫樑，所有本發展項目的外牆，及所有以及一切水渠、水箱、電線、消防設備、電泵、管道、喉管、一切水管裝置(如有者)、一切升降機及一切其他公用設施及沒有轉讓或保留給任何業主的天台部份或住宅單位天台，使之獲得妥善維修，及保持在良好及可出租的狀態(包括視乎需要作出替換，翻修及改善的費用)(但不包括因業主、其僱人、代理人、租客、許可使用人的行為、過失或疏忽所造成損毀引致的費用，該等損毀由上述人士自行負責；各業主須對其僱人、代理人、租客及許可使用人的行為、過失及疏忽負責)；
 - (v) 一切公用地方及公用設施或其中任何部份的全部費用，評估費用，稅項及其他支出；
 - (vi) 建設基金
 - (vii) 由管理公司為本發展項目或其部份的利益而供給的機器，工具及機件的運作上所須的所有燃料及機油的費用；
 - (viii) 為供給本發展項目或其任何部份的緊急發電機的供給及運作費用及供給緊急供電費用；

- (ix) 在本發展項目內的管理處的差餉、冷氣費、水費、電費、電話費、傢俬、家具及裝置；
 - (x) 與本發展項目的管理有關管理公司支出的郵費、文具、印刷及其他雜費；
 - (xi) 與本發展項目的管理有關的核數師費、秘書費及會計費用；
 - (xii) 不包括在管理公司酬金內，而與本發展項目的管理有關的管理公司聘用的行政人員及文職人員的薪金及花紅(如有者)；
 - (xiii) 受制於業主委員會(如已成立)的批准，任何其他被視為與本地段及發展項目有關的合理的必須的其他支出項目。
- (b) 年度預算應分為三個部份：
- (i) 任何開支如主要關乎住宅公用地方及設施，或關乎提供服務給各個住宅單位業主(關乎與否，由管理公司決定)，該項開支應屬於住宅單位管理開支(後文稱為「住宅管理開支」)，應由本發展項目住宅單位業主予以承擔。
 - (ii) 任何開支如主要關乎本發展項目公用地方及設施，而不能歸入本條第(a)及(c)段中(關乎與否，由管理公司決定)，該項開支應屬於本發展項目整體管理開支(後文稱為「本發展項目管理開支」)，應由本發展項目入體業主予以承擔。
 - (iii) 任何開支如主要關乎停車場公用地方及設施(關乎與否，由管理公司決定)，該項開支應屬於停車位管理開支(後文稱為「停車位管理開支」)，應由本發展項目停車位業主予以承擔。
- (c) 假如出現不敷之數或管理公司認為可能出現不敷之數或管理公司認為(管理公司有權作最終決定)需要改動年度預算或其中任何部份，則管理公司可諮詢業主委員會(如存在者)在任何時間及不時重新制訂預算或該等預算。而本章第14條款的條文將同樣適用於重新制訂的預算或該等預算及年度預算，而本處所提及的年度預算(如內文許可或需求)將視作包括該重新制訂的預算或該等預算。但是，為了改善眾建築房，及/或重置或改善公共地方及設施內及其部份的設置系統，工具及裝置，及/或本發展項目的有效管理及維護，包括建立管理處的初段費用及遵照賣地條款而維護及維修任何斜坡及護土牆或其他結構的費用等資本性及/或改善性支出，應在年度預算中在合適篇章內獨立列出，及應在本契約第18條款提及的設建基金中(當其已成立)支出，以及在預算亦應列明何時將動用該建設基金。

13. 管理公司須就各財政年度： -
- (a) 將預算草案副本，發送給業主委員會，如沒有業主委員會，則在本發展項目當眼位置把預算草案張貼起碼十四天；
 - (b) 與預算草案一併發送或張貼(視所屬情況而定)通知，邀請各業主在預算草案發送或張貼之日起計十四天內，就預算草案向管理公司提意見；
 - (c) 諮詢期結束後，製訂預算列明該財政年度的建議管理開支總額；及在製訂預算案時，管理公司應考慮，但無責任遵從或採用對預算草案的意見；
 - (d) 將預算副本發送給業主委員會，如沒有業主委員會，則在本發展項目當眼位置張貼預算。
 - (e) 在接到任何業主以書面要求時，供給一份年度預算草案或年度預算及在收取合理影印費用後，供給一份副本予對方。
14. 各業主須分擔本發展項目的管理開支(包括管理公司酬金)，有關數額及比例如後，但不能要求任何業主支付超過其適度部份的管理開支： -
- (a) 各住宅單位業主須分擔預算中的住宅管理開支，按各該業主所擁有的住宅單位的在本契約的第二附表所列的管理份數的比例計算。
 - (b) 各單位業主須分擔預算中的本發展項目管理開支，按各該業主所擁有的單位的在本契約的第二附表所列的管理份數的比例計算。
 - (c) 各停車位業主須分擔全部預算中的停車場管理開支，按各該業主所擁有的停車位的在本契約的第二附表所列的管理份數的比例計算。
 - (d) 茲明示規定，業主分擔管理開支的責任，不得因為其獨家擁有的單位空置或已佔用，出租或由業主自住或由他人入住而獲得減免。若單位由超過一人共同擁有，則責任將聯同及各自承擔。沒有業主會被要求過份分擔管理開支。註冊業主須負責支付未售出單位的管理開支。
15. (a) 假如管理公司在任何時間發現其年度預算不足夠應付所有支出，則在受制於以下(b)節，重新製訂預算，及安排該修訂預算經業主委員會(假如已按照本契約成立)審核，以及第12至14條款的條文將同樣適用於該修

訂預算及年度預算。所有盈餘將撥入本發展項目的管理開支並在按照本契約第12條款計算有關預算時入考慮之內。

- (b) 在根據並按照第(a)節完成修訂預算之後，管理公司亦有權加入任何業主之所月的月費的新增款項，該新增款項為會計年度的修訂估計支出所需，其用意為該業主的每月對管理開支所分擔的一部份，並可據此追討。
16. 對本契約不造成任何影響並為了避免疑惑，按照本契約向各業主收取的管理開支不包括：
- (a) 其費用有關於完成本發展項目或任何部份之建築或任何其中的公共地方及設施，或園景地方或其任何部份，所有此等費用全數由第一業主負責；
 - (b) 有關任何單位或停車位的所由現存或將來的稅項、差餉、評估、物業稅、水費(如有獨立水錶)及任何形容的支出；此等費用應由當時業主負責；
 - (c) 所有有關任何單位或停車位的內部裝置、窗及門連同不列入公用地方及設施的泵、電力裝置、機器、工具、設置或服務的保養費用，該等費用應由當時業主負責。
17. (a) 受制於第16條款但不受制於本契約的任何其他條文，每當管理公司認為任何單項的支出項目超過五萬元(該數額將於本契約的日期的每週年以複式遞增10%)，且其不受保險保障，但卻只涉及本發展項目的某特別部份，而本發展項目其他部份的業主不會得到重大益處，則管理公司(受制如前述)有權決定該項開支由本發展項目的該部份的業主全數承擔，而且管理公司應進而決定有關業主所需承擔該開支的份數或比例。當作出決定後，管理公司應馬上親身或以掛號郵寄方式將書面通知送致個別有關業主，及張貼通知於本發展項目的公眾告示板，及以下將會適用：-
- (i) 有關業主的不分割份數中持有其10%的業主即可在此決定的一個月內向業主委員會及管理公司提出他們爭議該決定，與此同時，該決定須遞交業主委員會作審核；
 - (ii) 假如在一個月內，沒有或不足夠有關業主給予爭議通知，則此將被視作為有關業主所接受，則該項開支將由有關業主以管理公司所決定的方式、份數或比例支付；

- (iii) 假若有關業主的不分割份數的持有其10%的業主按照上面第(a)(i)節發出爭議通知，則管理公司將於其21天內召開業主委員會，並給通知予有關業主邀請他們出席業主委員會會議，以派代表贊同及反對管理公司的決定，及在考慮過相方的代表後，業主委員會應向管理公司作出推薦；
- (iv) 管理公司可全部或局部接受此推薦，被接受的推薦將是最終及對有關業主及管理公司具有約束力但是，管理公司可全部或局部拒絕此推薦，至此、則管理公司應書面解釋其拒絕，並有權
 - (i) 全部恢復其最初決定，或
 - (ii) 考慮業主委員會的推薦而改變其最初決定；
 - (iii) 重新決定該事宜，而任何恢復、改變或重新決定，均將是最終及對有關業主有約束力及按此生效，但是、假若重新決定後會導致有關業主須支出比初初決定更大的數目，則前述有審核的條文將適用，就如重新決定即是管理公司的最初決定；

但是，本條款的條文並不涉及任何第三者因任何發生在公用地方及設施內的意外所引致的死亡，人身傷害或損失的索償或對管理公司顧用的人的要求賠償，以及、假如該單項支出不超過五萬元(此數額將於本契約的日期的每週年以複式遞增10%)，而又不受保險保障，管理公司認為其只涉及本發展項目的某特別部份，而本發展項目的其他部份的業主不會得到重大益處，管理公司有絕對的情權將此開支納入成爲本發展項目的管理開支的部份。

- (b) 在任何財政年度中，管理公司將不會訂立任何涉及其平均年支超過該財政年度的年度預算或修訂預算(視乎情況而定)的20% (或民政事務司在憲報中指定的其他數額)的合約，除非該合約符合建築物條例第20A(3)條實務守則中所載的標準及指引，並與中標者訂立不超過三年的合同。合同期滿後，應再招標競投該等合同。
18. (a) 管理公司將以受託人身份代表每一單位的業主，在其視爲適當的時間成立及維持一個建設基金，該建設基金將衍生利息，並用作支付重置或改善住宅公用地方及設施的安裝，機器及工具，及/或爲了足夠管理住宅公用地方及設施的資本性質開支，及該基金將不會退款亦不能轉讓。

- (b) 管理公司將以受託人身份代表每一停車位的業主，在其視為適當的時間成立及維持一個建設基金，該建設基金將衍生利息，並用作支付重置或改善停車場公用地方及設施的安裝，機器及工具，及/或為了足夠管理停車場公用地方及設施的資本性質開支，及該基金將不會退款亦不能轉讓。
 - (c) 每一業主在取得本發展項目屬於他的部份的管有權之前，須付予管理公司為數相等於一個月的分擔預算管理開支，作為初段的分擔。
 - (d) 每一業主亦須在管理公司要求時，每年支付由業主週年大會決定有關其單位及/或停車位的年費，用以維持個別的建設基金於管理公司推薦的水平。
19. 受制於第31條款下，每一位業主在取得本發展項目屬於他的部份的管有權之前及附加於第18條款的支出之上，
- (i) 向管理公司支付一筆相等於應分擔的該財政年度預算管理開支兩個月款額的款項，作為其應分擔的預算管理費的上期付款；
 - (ii) 向管理公司支付一筆保證金，以保證按時支付每月應分擔的款項，該筆保證金相等於該財政年度就其單位及/或停車位應分擔的預算管理開支兩個月的款額，但該筆保證金不孳生利息；及該筆保證金不可用於抵銷該業主任何按本契約所應付款項；及
 - (iii) 向管理公司支付一筆相等於就其單位應分擔的一個月費用作為泥頭清理費及任何由管理公司決定認為有需要作為公共水電錶按金，該等費用不予退還。

不受前述影響(及不影響管理公司在本契約之下具有普遍權利)，管理公司有權將該按金用作抵銷業主在本契約下須支付的任何款項；管理公司將沒有責任行使此抵銷的權利，及在管理公司向任何欠款的業主索償的情序中，該業主將無權要求管理公司在行使其在本條款的其他權利之前，行使其抵銷權利，以減少其損失。假若管理公司曾行使其在本條款下的抵銷權利，則其將有權要求有關業主或其業權承繼人添補該按金至相等於就其單位及/或停車位(視乎情況而定)的應分擔的管理開支。

20. (a) 對管理開支及管理公司酬金的分擔應由發出入伙紙日期起計或由管理公司以其的情權決定的較遲日期起計。

- (b) 在本契約下每位業主所應分擔及支付之數，一般應在每月的第一日先付上期，但此不能影響管理公司視為有須要或應當，而以其酌情權要求某應分擔或支付之數在其他日期支付。
21. 不受本契約其他條文影響下，管理公司有權以其酌情權：
- (a) 在獲得有關的業主同意下，就其向該業主給予的服務，收取及保存在本契約要求以外的附加費用，但該費用必須或為管理基金的一部份；
 - (b) 就其按照本契約給予及批核准許，向有關業主收取合理費用，但該費用必須成為管理基金的一部份並且管理公司有權為進行該批核收取及保留一合理的行政費用；
 - (c) 就某業主在獲得管理公司的授權或允許下，替管理公司履行某些職能或職責，向該業主退還其收費的部份。
22. (a) 管理公司可向佔用公用地方或設施或其部份的特許人、租客及其他佔用人收取其絕對酌情權所決定的數額，但該數額必須成為管理基金的一部份。
- (b) 就其給予專營權、租賃、租約，特許權或允許使用公用地方及設施，或因強制性執行本契約的條文或屋宇守則，其所收取的金錢、收入、收費、罰款或其他代價均必須成為管理基金的一部份，及
- (i) 若其涉及住宅公用地方及設施，則假定撥入年度預算的第一部份；
 - (ii) 若其涉及本發展項目公用地方及設施，則假定撥入年度預算的第二部份；
 - (iii) 若其涉及停車場公用地方及設施，則假定撥入年度預算的第三部份；
- 其用意為每種假定撥入或估計假定撥入，在制訂年度預算或修訂預算的有關部份時，即成為考慮因素。
23. 業主在款項須付的三十天內仍未支付應付款項，須向管理公司加付：
- (a) 欠款按每 \$ 100或部份每欠一個月或部份則收取 \$ 1.5作為利息；及
 - (b) 追收費港幣五百圓正，或管理公司認為彌補額外追討工作成本所需的較低費用(但下文所載的法律費用須要另計)。

但是，所有支付給管理公司的利息及追收費用，須作為管理本發展項目的管理基金的一部份。

24. 業主按本契約規定須予支付的款項，連同上述利息、上述追收費用及追收或試圖追收該等款項所引致的一切其他費用，一概可由管理公司提出民事訴訟追討。該等法律行動的索償額，可包括彌償管理公司的律師費，欠款業主除索償額外亦須負責管理公司的律師費。在該等法律行動中，應不可質疑地視管理公司為全體業主的代理人，代表全體業主行事；依本契約被起訴的業主，不得辯稱亦無權辯稱管理公司欠缺授權，亦不得反對管理公司有權以原訴人身份起訴或追討該等被裁定拖欠的款項。

25. 如業主款項須付期或在法庭判決其因不遵守本契約而要付賠償後三十天內，仍未按規定，支付到期應付的款項，該筆欠款連同上述利息、上述追收費用及追收或試圖追收該等款項所引致的一切如第23條款所述的開支，包括第24條款所載的法律費用，以及下文所載的登記押記費用，一概須以欠款業主的不分割份數連同所持有單位作為押記。管理公司有權在土地註冊處，針對欠款業主的不分割份數連同所持有單位，登記該押記備忘錄，而此舉不影響管理公司在契約下所獲得的其他補救方法。縱使法庭已判令業主繳付該等款項，但在判決獲得實際履行前，該押記仍如下文所指維持有效及可強制執行。

26. 管理公司可提出訴訟，以根據上一款登記的押記，作為衡平法上的押記而予以強制執行，以尋求法庭判令出售欠款業主的不分割份數及其單位的獨家使用、佔用及享用權利；本契約第24條款的規定同樣適用於該等訴訟上。

27. 管理公司亦有權提出訴訟，強制各業主及經業主同意佔用本地段及本發展項目任何部份的人士，遵守及履行本契約的契諾、條件及規定，以及按本契約訂立的屋宇守則對該業主有約束力的部份，並就有關違約、不遵守或不履行本契約契諾、條件及規定追討賠償。本契約第24條款均適用於該等訴訟上。

28. 受制於本契約第64條款，就有關本發展項目的某部份之遭受損毀或損失而獲得的所有保險金錢、補償或賠償，管理公司須用於維修、重建或恢復本發展項目該部份的原貌，及其盈餘必須成為管理基金的一部份。

29. 就本契約第23至27條款而因某些事宜或事物而對某業主追討而由管理公司獲得的任何保險金錢、補償、賠償、費用或開支或退款(視情況而定)，此等款項在扣除管理公司在追討中支出的任何費用或開支後，須撥入被追討的業主的帳戶之內。

6.
任管理
設施的
管理公
收率的

30. 所有付予管理公司的金錢，包括但不限於按照第19條款付予的款項，及以利息、收取費用及由衍生利息的由管理公司按本契約持有的銀行戶口中賺取的利息，或管理公司有權按本契約第21(b)條款就其給准許予業主的收費或其他代價，均須以信託方式，代表所有當時的業主持有，及須存入衍生利息的一個或多個持牌銀行的戶口，但是，管理公司可留下或存入其支票戶口一筆合理款項，以應付日常細微開支，但此款項不能超過由業主委員會(如有者)不時決議決定的數額。

31. 任何人士如不再是業主，則就其不再是業主的不分割份數，應不再對管理公司持有的基金佔有任何權益，包括按第19條款規定支付的按金及第18條款規定支付的建設基金；本項規定是要使一切該等基金，均為管理本發展項目的管理而持有及使用，而不論不分割份數的業權有何轉變；但如本地段歸還政府而賣地條款不獲續期，或按照第64條款，權利及責任已經終絕，則該等基金的餘額，應在歸還或終絕前，按比例分配給不分割份數的有關業主。

32. 有關本發展項目管理的財政年度，由本發展項目獲發入伙紙之日開始，至同/翌年十二月三十一日結束；此後財政年度由每年一月一日開始，至同年十二月三十一日結束；管理公司有權在任何時間改變財政年度，但是，財政年度只可每五年更改一次，除非事先獲得業主委員會(如有者)議決批准。

33. 管理公司行使本契約下權力及職責所收到的一切款項(除保留經業主委員會(如有者)不時批准的合理數目，以應付日常開支外)，須存入管理公司在持牌銀行開設的一個或多個特定有息戶口，戶口名稱須提及本發展項目的管理。管理公司將被視為以受託人身份，代表當時的所有業主持有。管理公司須保存其在行使本處權力之下的所有適當的收入及開支帳目，及應保存所有單據、發票、收據、收條及其他在該等帳目中提及的文件，為期最少六年。管理公司應在每隔三個月的一個月內提交一份收入及支出摘要，及須在本發展項目的一處當眼地方張貼該摘要，為期一段合理時間。

34. 管理公司須於每年財政年度完結後兩個月內，提交上一年度的年度帳目，該年度帳目須由管理公司任命的會計師事務所核實(受制於業主週年大會可委任一所不同的會計師事務所)證明提供所有在上一年度的所有收入及支出項目的準確摘要。該等年度帳目須包括建設基金的詳細資料及估計將在什麼時候會動用，及其所需數額。

35. 管理公司收到任何業主的合理通知及在其經被核實之後，應容許其審查任何根據本契約預備的帳目。經業主要求及支付合理影印費後，管理公司須把一份或多份已預備及核實的年度帳目送予該業主。

36. 受制於本契約第9條款，本發展項目的管理由管理公司負責，以及各業主委任管理公司為所有業主的根據本契約的條文恰當地授權的在任何有關公用地方及設施的代理人，委記予全權去強制執行本契約規定。除了本契約訂明的權力外，管理公司並有全部及不受限制的授權去作一切就本發展項目的管理上有需要或有效率的行為及事情，特別是以下各項：-

- (a) 追討及收集業主按本契約規定須支付的一切款項；
- (b) 管理或控制本發展項目內所有車輛的停泊，移走停泊在專用停車位以外地方的車輛，或未得停車位業主或許可使用人同意而泊入該停車位的車輛，管理公司應採取各種必需行動及措施，使當時有權使用有關停車位的人士，可暢通無阻地進出該等停車位；及移走或要求移走任何失修的車輛；而且，管理公司可不時與有獨有權佔用所有停車位的業主或該等業主協議，付託此管理，維護及控制權予該業主或該等業主。
- (c) 為公用地方及設施向有聲譽的保險公司購買保險特別是火險及其他險別及續保，其保額應為重建價值的全數；連同購買公眾及/或住客責任保險以及工人賠償責任保險，保額由管理公司決定；此等保險應以管理公司名義，為管理公司本身及業主(按彼等權益)購買，管理公司須支付所有保險費以維持此等保險有效；
- (d) 安排公用地方及設施的垃圾由指定的在本發展項目內的垃圾收集站的收集及運走。
- (e) 保持公用地方及設施的照明在良好狀態；
- (f) 保持公用地方及設施在清潔及衛生的狀態；
- (g) 維修、維護、清潔、油漆或適當處理眾建築物的結構及建造及其外牆、正面及外觀（除了在公用地方及設施的，不包括窗口及窗框）；但是，如管理公司已向建築物有關部份的業主或佔用者發出通知，要求更換已毀壞了的窗玻璃，但經過七天(除了緊急情況外)而未更換，則管理公司有權更換，其費用由業主支付；
- (h) 維修、維護、保持及管理康樂與公眾地方及設施，以符合地政署署長要求；

- (i) 保持公用地方及設施的下水道、排水道、水道及管道暢通不受阻塞；
- (j) 保持所有公用設施於良好的操作狀態，以及由管理公司以絕對酌情權決定其需要及合適，視情況擴充或提供新的公用設施；及保持本發展項目所有升降機、電梯及消防工具符合有關法例的要求，以及管理公司以其酌情權決定有需要或方便，則可與第三者訂立合約以維護此等設施；
- (k) 盡可能防止垃圾及其他物品從本發展項目沖刷到或墮落公路或道路水渠、下水道、排水道、水道或政府物業或第一業主的土地上，並將該等物品移走；及確保不因管理公司執行任何維護或其他工作時，導致任何在本地段之內、之下、之上或旁邊的排水道、水道、水渠、行人路、下水道、水管、電纜、電線、公用服務受到破壞，如有破壞，則管理公司須修好及彌償第一業主其有關的費用、賠償、追討或開支；
- (l) 在合理需要求，間歇地油漆、鋪瓦片及適當地處理本發展項目及公用地方及設施的外圍；
- (m) 更換公用地方及設施的已經或即將破爛的玻璃；
- (n) 保持公用地方及設施的照明良好及在整齊狀態；
- (o) 保持及妥善維修密封公用地方及設施的通風系統；
- (p) 防止本發展項目或非指作垃圾收集的任何部份有垃圾堆積，並清理本發展項目內的垃圾，安排定時運走垃圾，以及維護垃圾收集設施，以符合區域市政總署署長要求；
- (q) 防止公用地方及設施受到非法阻塞，並將造成阻塞之物移離；
- (r) 不時選擇眾建築物的正面的顏色及類別；
- (s) 作合適的安排供給本發展項目或其任何部份使用的清淨水、沖廁水、煤電及電力或其他公用或服務；
- (t) 全時在本發展項目中提供及維護管理公司認為需要的保安、看更、搬運工人、管理員、閉路電視系統及爆竊警號及其他保安措施；

- (u) 維護及提供或訂立合約去裝置其維護及提供為本發展項目服務的公用無線電及/或電視天線及/或碟形衛星及/或衛星總天線系統；
- (v) 搬走不合法、未獲授權或違反賣地條款及本契約規定的結構、裝置、招牌、廣告、太陽遮蓬、撐架、設置、阻礙物、設備、天線或在本發展項目之內或之上的任何物件；及而建立或安裝該等結構或其他物件的業主或當事人以全面彌償追討搬運或符合管理公司要求的修好破壞的費用及開支；
- (w) 委任律師或其他合適的法律狀師，就本發展項目的管理給予法律意見；以及授權律師代表全體業主，接收關於本發展項目或其中任何部份的一切法律訴訟文件(但不包括只涉及個別業主的權利或責任的訴訟)，該等訴訟特別指但不只限於香港政府屬於訴訟一方的訴訟；如地政總署署長或其他獲授權官員，要求委出律師代表全體業主接收就最高法院命令10規則 1(或修訂或取代此規則的規定)的法律文件，管理公司須在接獲此項要求後七天內委出律師；
- (x) 防止(如有需要採取法律行動)任何人包括正佔用本發展項目任何部份的業主以任何方式違反賣地條款或本契約；
- (y) 防止(如有需要採取法律行動)及矯正任何業主或任何正居住或探訪本發展項目的其他人對賣地條款或本契約的任何規定的破壞；
- (z) (除了第一業主執行建造及發展本發展項目的工程，或本處准許或按照賣地條款進行的工程)防止有人破壞、改動或損害本發展項目任何部份或其公用地方及設施；
- (aa) 防止任何人使眾建築物或其任何部份的樓面或升降機超載；
- (ab) 防止任何人使眾建築物內的任何電力裝置、電路或任何主幹或電線超載；
- (ac) 有專權代表所有業主，在有關本發展項目整體或其公用地方及設施的所有事宜及交易中，與政府、法定機構、公用事業機構、其他權力機構或任何其他人士進行交涉，並有權就有關此等交易中採納的政策或達成的決定，或採取的行動對所有業主約束；

- (ad) 訂立合約去聘請、顧用、酬報及辭退律師、建築師、會計師及其他專業顧問及承辦商、工人、代理人、看更、管理員及其他建築工人；以及用自己的名義展開、進行、執行及答辯有關本發展項目的管理的法律及其他情序；但凡重大合同，涉及有關年度預算總額的20%，須遵照上述第17(b)條款方可批出；
- (ae) 強制業主遵守及履行賣地條款及本契約的規定；以及就其任何破壞採取行動，包括展開、進行及答辯的法律行動，及本處所述的登記及強制執行押記；
- (af) 確保所有單位及停車位的業主或佔用者以妥善的方式去維護其擁有或佔用的單位及停車位；以及假若該等業主或佔用者失責，則採取一切可能步驟去進行需要的維護，並向失責的業主或佔用者追討其費用；
- (ag) 在本發展項目的通告板上，張貼違反本契約規定的單位及違規詳情；
- (ah) 禁止任何人士在本地段或本發展項目內或其中任何部份擺賣，一經發現即予以驅逐；及在本地段的入口的當眼地位張貼告示，說明禁止小販擺賣；
- (ai) 受制於業主委員會的批准，由管理公司以其絕對酌情權認為為確保有效管理所將需要或有利於本發展項目，批出權益、特權、特許權及非正式安排；
- (aj) 招聘、僱用及解僱不時所需的人員，使管理公司能夠履行本契約訂下的職責，聘用條件由管理公司全權酌情決定，包括由管理公司提供在本地段內住宿、制服、工作服、工具、器具、清潔及其他物料，以及一切必需設備；
- (ak) 處理有關於本發展項目整體的詢問、投訴、報告及書信；
- (al) 受制於業主委員會的批准及常受制於賣地條款及本契約的規定，管理公司可以決定的條件去批出予他人使用公用地方及設施的專營權、租賃、租約及特許權；只是所有其收入必須成為管理基金的一部份，並須按本契約規定處理；以及批出此等專營權、租賃、租約及特許權必不可防礙任何業主擁有、使用、佔用及享用其於本發展項目中的部份，或阻塞進出本發展項目的該部份，或對業主的權利及利益有不良影響；

- (am) 假如管理公司認為該動物或活禽對本發展項目的其他業主或佔用者造成滋擾，則可將此動物或活禽搬離本發展項目；
- (an) 提供聖誕節、農曆新年、節日及其他裝飾，並由管理公司以全權酌情決定為本發展項目組織慶祝或活動；
- (ao) 在不抵觸本契約下，並受制於業主委員會(如有者)，不時因適當而對屋宇守則進行製訂、撤銷或修訂；
- (ap) 受制於本契約的不同規定，給予或拒絕給予業主根據本契約規定要取得的書面准許，並強加於業主條件或附加條件，包括收取有關的適當費用，而且其給予或拒絕給予該批准對該業主為最終及有約束力；
- (aq) 受制於本契約的不同規定，在沒有業主委員會成立下，或獲業主委員會授權，不時訂立守則及規條去管理；
 - (i) 業主會議、業主委員會會議及其任何小組委員會會議的召開、進行及程序；
 - (ii) 在任何該等會議中處理事項的法定人數；
 - (iii) 所有任何調節有關業主會議、業主委員會會議及其任何小組委員會會議的事宜，及促進在會議中辦理事務；
- (ar) 就需要召集業主會議或業主委員會會議，並作為秘書，保存該等會議的記錄；
- (as) 就維護及改善在本發展項目之內及之上的公用地方及設施，或就業主其佔用者及特許權使用者能更享用或使用本發展項目，管理公司在經諮詢業主委員會，而認為有需要或適合，作出一切事情；
- (at) 管理公司可以全權酌情決定，就公用地方及設施及任何部份或多部份，以某些條件批出地役權、類似地役權、權利、特權及特許權，及與政府或公眾或任何人士訂立該等安排及合約；但是，任何該等地役權、類似地役權、權利、特權及特許權必不可防礙任何業主擁有、使用、佔用及享用其於本發展項目中的部份，或阻塞進出本發展項目的該部份，或對業主的權利及利益有不良影響；

- (au) 被要求時，向政府支付其因連接本地段引出的排出道及下水道往政府的暴雨排水道及下水道的費用；
- (av) 受制於先取得政府有關權力機構的批准(如有需要)及先給合理預先通知予受該有關工程影響的業主(緊急情況除外)，就眾建築物的泵、外牆及窗口的妥善維修及維護所需，於外牆、任何天台、及/或露台建造或擺放施工架及/或其他工具，但管理公司須確保只導致最少的騷擾；
- (aw) 保養綠色、綠色間黑及綠色間架地帶連同在其上或其中建造、安裝及供給的所帶架構、服務、街道裝置及機器，以使地政總署署長滿意，直至綠色、綠色間黑及綠色間架地帶的管有權已按照本處第三章第7(m)條款交還或按照賣地條款第(3)特別條款視作已交還；
- (ax) (i)保養黃色間黑地帶包括所有土地、護斜坡工作、護土結構、渠道及任何其他在其中及其上建造的工作，以使地政總署署長滿意，(ii)在賣地條款年期內的任何時間，若果在黃色間黑地帶中發生山崩、地陷或傾瀉，及地政總署署長認為受影響的鄰近或毗鄰地方，條好及恢復原狀，以使地政總署署長滿意，(iii)就因該等山崩、地陷或傾瀉引致的任何所有索償、訴仲、費用、賠償及開支，給予政府彌償，及(iv)在黃色間黑地帶上嚴防非法挖掘或堆積垃圾，以及受制於地政總署署長的批准，可建立圍牆及其任障礙物以防止該等挖掘或堆積垃圾。
- (ay) 受制於賣地條款，保持園景地方良好種植、管理及保養，以使地政總署署長滿意，並由一位園藝設計師或顧問監督；
- (az) 維修及維護在本地段之內或之外，而為本發展項目服務的排水道及溝渠；
- (ba) 向業主收取本處(aw)至(az)節所指的地方及設施的保養及維修費用及支出；
- (bb) 委聘合格人員，檢查及妥善維修斜坡及護土牆，以遵行賣地條款規定；斜坡的維修，須遵照土力工程處所頒佈及不時修訂的「土力指引5-斜坡維護工程指引」(可向土木工程署土力工程處索取副本)，以及有關政府部門就斜坡維修不時頒佈的一切其他指引，並向業主收取管理公司就維護工程所依法支付或須支付的一切費用；但如管理公司盡了一切合理努力後，仍未能向全體業主收集到所需的工程費用，則管

理公司本身無須就履行賣地條款中的維護工程規定承擔責任，有關責任由業主承擔；

- (bc) 採取一切必需或適當的措施，以遵守賣地條款規定及政府關於本發展項目或其任何部份的規定；
 - (bd) 當管理公司認為需時或適當時，可就本發展項目或其任何部份，包括在本地段以內或以外，而服務本發展項目的排水道及溝渠，委聘合格人員檢查或進行結構性測量；
 - (be) 作出合理從屬於本發展項目管理工作的一切其他事情。
37. 在不限管理公司在此載有的普通明示權力下，管理公司亦有以下權力：-
- (a) 一般地或在日間或夜間的特定時間，禁止車輛或某類型的車輛出入本發展項目，但是此必不能影響業主根據賣地條款及本契約規定適當地使用及享用停車位的權利，而且本節不能抵觸賣地條款；
 - (b) 搬走停泊在不被指定用作停泊的公用地方及設施內的車輛，或其引致阻塞，或其主人欠交費用；而且該車輛因搬運之中或因搬運後果引起的損害，將屬其主人之全責，管理公司只須為其嚴重疏忽或蓄意行為造成的損害負責；
 - (c) 為該搬運強加收費，及因欠交停泊費而追討罰款，及因該收費、罰款及停泊費而對有關車輛行使留置權。
38. 在不限管理公司在此載有的普通明示權力下，管理公司亦有以下權力：-
- (a) 管理公司有權在帶同或不帶同工人下，經發出預先合理通知(緊急情況除外)，進入本發展項目任何部份，包括任何單位及停車位，以進行所需的替換、維修及維護無論其是否專屬於任何單位或停車位，但服務本地段的淨水或海水主幹或管道；但管理公司須修好其導致的損壞及確保導致最少的騷擾；
 - (b) 管理公司有權在帶同或不帶同工人下，經發出預先合理通知(緊急情況除外)，進入本發展項目任何部份，包括任何單位或停車位，以檢查廁所，及替換或維修其漏水的部份；但管理公司須確保該檢查只導致最少的騷擾，及須修好其任何損壞，除非此損壞仍由該廁所的業主導致；

- (c) 按賣地條款規定，管理、維護及保持園景地方照明良好，並管理及維護在本地段以內或以外的其他地方、排水道及溝渠；
- (d) 為進入及/或使用康樂與公眾地方及設施或其任何部份，收取管理公用以全權酌情決定的定額收費，但所有該等定額收費必須成為管理基金的一部份，並須用作管理、維護及維修住宅公用地方及設施。
39. (a) 管理公司有權在帶同或不帶同工人下，經發出預先合理通知(緊急情況除外)，進入本發展項目任何部份，包括任何單位或停車位，以為本發展項目的任何部份或多部份進行重建、維修、翻新、維護、清潔、油漆或粉飾，及執行其於本契約規定下的權力及責任；但管理公司必須修好其所導致的損害及只可造成最少的滋擾。
- (b) 受制於賣地條款及本契約的規定，管理公司經諮詢業主委員會(如已成立)有專權控制公用地方及設施，管理公司可訂定守則或規條、或強制條件以調節該等的使用及管理；但管理公司在行使其權利時必不可防礙業主擁有、使用、佔用及享用其單位的權利，或阻礙或限制其單位的進出通道。
40. 管理公司根據本契約規定對任何前述事宜所作出的一切行為及決定，應對全體業主具有全面約束力。
41. (a) 管理公司有權不時訂立、撤銷及修訂屋宇守則，(如當時已成立業主委員會，須經諮詢業主委員會後)，以調節本發展項目的使用、佔用、維護及環境控制，以及其正在佔用、到訪或使用者的行為，及該佔用、到訪或使用的條件，包括支付費用(如有者)，及該屋宇守則對全體業主、其租客、特許使用人、佣人及代理人具有約束力。不時生效的屋宇守則，應在本發展項目的公眾告示板張貼，並在每位業主要求及收取合理影印費後，給予一份副本。
- (b) 該屋宇守則將補充本契約及任何副公契的規定，而不應與該些規定矛盾。如該屋宇守則與本契約規定不能協調，則以後者的規定為準。
- (c) 管理公司或業主委員會將不會因為其不強制性執行任何第三者不遵守該屋宇守則所造成的損害而要負上責任。
42. 管理公司可將其在本契約下的全部或任何權力、權利及責任，以其認有適當的條件委託予其主要業務為發展或屋村的管理的任何人或公司。及在此委託下，

該受委託人或公司的一切行爲或事情，均被視爲管理公司的行爲或事情，但是，除了委託予信和物業管理有限公司外，委託予任何其他人或公司均必須先獲業主委員會的批准。

第五章
免責及彌償

43. 管理公司、其僱員、代理人或承辦商無須就根據或聲稱根據本契約規定所作或不作出的行爲、事情或不作爲，對任何業主或通過、附屬於或受託於任何業主或其他人士提出索償的任何人士，承擔任何責任，但涉及刑事責任、欺詐或疏忽的行爲或不作爲，則屬例外；管理公司、其僱員、代理人或承辦商因前述行爲、事情及不作爲，直接或間接遭受的一切行動、訴訟、索償及要求，以及支付的一切有關費用支出，業主須全數及有效彌償管理公司、其僱員、代理人或承辦商。在不限制前述規定的一般性原則下，管理公司、其僱員、代理人或承辦商，無須就因下列各項造成的任何損毀、損失或損傷承擔任何責任：

- (a) 任何公用地方或公用設施出現任何毛弊、故障或失靈，或
- (b) 本地段及/或本發展項目的供水、供電或其他公用設施或服務發生故障、失靈或中斷，或
- (c) 火災、水浸或任何地方(不論是本地段及/或本發展項目內外)有水溢出或漏水，或
- (d) 白蟻、蟑螂、老鼠或其他虫害，或
- (e) 在本地段及/或本發展項內發生的失竊、盜竊或行劫；

除非可證明有關損毀、損失或損傷，是因管理公司、其僱員、代理人或承辦商涉及刑事責任、欺詐或疏忽的行爲或不作爲所致；縱使如此，本契約規定支付的管理費用或其他費用，不會獲得減免。管理公司須修復因其疏忽或行爲引致的任何損失或損毀。

44. 每位業主或經該業主明示或暗示同意而使用其單位或停車位的人士，作出各種行爲或疏忽，致令該業主擁有的單位或停車位發生缺陷情況或溢水，導致任何人士或財產蒙受損失，進而引起各種行動、訴訟、索償及要求，該業主須負擔及彌償保障所有其他業主、佔用人及管理公司，使免於承擔責任。

45. 每位業主明示或暗示同意其他人佔用其擁有的單位或停車位，則該業主須負責和彌償當時的管理公司及其他業主及佔用人因該等人士的行爲及不作爲而蒙受損失。如該等人士的行爲、疏忽或過失，引致本發展項目或其部份或任何公用地方及設施損失或損毀，則該業主須支付用於維修或修復的費用、收費及支出。

如管理公司職責上須負責修復或維修該等損失或損毀，有關費用及開支，可由管理公司按本契約規定討回。如其他業主或本發展項目任何部份的佔用人所蒙受的損失或損毀，管理公司無責任進行維修或修復或選擇不進行維修或修復，蒙受損失或損毀的人士，可討回該等費用及開支及依法可追討的所有賠償。

第六章
業主委員會

46. 在本契約訂立日期起計九個月內，管理公司須召開第一次業主會議，以成立業主委員會及選出一名主席。

在選舉業主委員會成員時：

- (i) 住宅樓房業主應獨立投票，以秘密投票方式，選出不超過九名代表加入業主委員會作為代表；
- (ii) 停車場停車位業主應分開投票，以秘密投票方式，選出不超過兩名代表加入業主委員會作為代表。

但是代表人數總數不得超過十一名。

以下條文將適用於任何業主會議：-

- (i) 管理公司、業主委員會或合共持有不分割份數總數不少於百分之五的業主即可有效地召開會議；
 - (ii) 出席會議的業主及業主代表，須合共持有不分割份數總數的不少於百分之十，方達到會議法定人數，以及出席人數須達到法定人數，方可在會議中處理事務。
47. 業主委員會的職能只有如下：-
- (a) 代表業主就各方面事項與管理公司交涉；
 - (b) 如獲業主委員會同意，承擔管理公司轉授的職責；
 - (c) 覆核管理公司預備的年度預算草案、年度預算及修訂預算；
 - (d) 覆核管理公司不時制訂的屋宇守則；
 - (e) 按照本契約第10條款，選舉接替管理公司的新管理公司；
 - (f) 行使本契約所載可供業主委員會行使的一切權力及責任。
48. 以下人仕有資格或為業主委員會的成員：-

- (a) 任何業主及如果業主為一個法團，則由該業主所指派的代表。法團指派代表必須以書面方式知會業主委員會，此可於任何時間以書面方式通知業主委員會取消。
- (b) 由業主有效地授權的業主的丈夫或妻子或其家庭之成年成員，該授權必須以書面方式知會業主委員會，此可於任何時間以書面方式通知業主委員會取消，但是，該丈夫、妻子或家庭成年成員必須在本發展項目中居住。

49. 業主委員會成員必須在被委任後的每隔一次的週年大會時離任，但有資格獲重選，並可任職直至發生下列事情：

- (a) 該成員向業主委員會發出辭職書面通知；或
- (b) 該成員不再合乎資格或參選卻不獲重選；或
- (c) 該成員破產或無力償還債務，或被裁定觸犯刑事罪行(不涉及欺詐或人格的經簡易程序定罪罪行例外)；或
- (d) 該成員因身體或精神疾病失去行為能力或死亡；
- (e) 業主委員會在有效召開的業主會議上議決通過撤換該成員；或
- (f) 該成員移居海外。

在本條款的(a)，(c)或(d)項的任何之一情況下，管理公司應召開業主會議以填補所造成的非經常性空缺。

50. 業主委員會須在兩名成員要求下或在管理公司要求下召開，但其中必須有一次為週年大會，每年開會一次。始於發出入伙紙日期後一年，目的是覆核管理公司的預算及處理有效的開會通告書內所載的其他事務。

51. (a) 業主委員會的開會通知必須由管理公司或業主委員會或由召開會議的人向每一位業主委員會的成員在會議前最少七天以書面通知，內列開會的時間及地點及將會提出的議案。

- (b) 業主委員會的開會通知可以有效送達：
 - (1) 親身送給業主委員會的成員；
 - (2) 以郵寄往業主委員會成員的最後所知地址；或
 - (3) 將通知於置於該成員的單位。

52. 如在會議指定時間的半小時內，法定人數仍不足，則若果該會議是由業主委員會的成員召開的，則會議必須取消；若果由管理公司召開，則須押後至下星期

之同一日期、時間及地點，以及，若果在押後的會議的指定時間的半小時內，法定人數仍然不足，則當時出席會議的業主委員會成員即成法定人數。業主委員會的決議必須由到場的或代表的超過半數及以其持有的不分割份數的比例投票通過。

53. 出席第一次業主委員會的成員，應推選一人為會議主席及他將為主席直至下一次週年大會。自此以後，業主委員會的成員須在每年的第一次會議上推選主席。在主席缺席時，出席會議的成員應在自己當中推選該次會議的主席。

54. (a) 業主委員會有全權去制訂守則及規定來管轄：-

- (1) 業主委員會及任何小組委員會的召開、進行及程序；
- (2) 其小組委員會的成立、委任及組成；
- (3) 業主獲選出或重選成為業主委員會成員的投票進行；
- (4) 所有有關規限業主、業主委員會及其任何小組委員會的會議事項及促進在會議中處理事務。

但是，所有守則或規定必不能與本契約或任何副公契的條文違背或抵觸。

(b) 在業主委員會要求下，管理公司可派一名秘書出席會議，以安排紀錄該次出席會議的人及會議過程。

55. 以下條文將適用於業主委員會的所有會議：-

(a) 在不抵觸以下(e)節下，所有以多數票通過的決議，對全體業主均有約束力，但若果該議決有關於其他任何不在開會通知中列明事項或該議決與本契約或任何副公契的條文相違背，則該議決無效；

(b) 提交業主委員會會議表決的決議案，須以舉手方式表決；

(c) 在舉手投票時，每一名出席業主委員會的成員均可投一票；

(d) 如贊成與反對票數相等，主席可投第二票或決定性一票。

56. 業主委員會及中成員無須就根據或聲稱根據本契約規定所作出的任何行為或事情，向任何業主或向經由、代表或受託於任何業主提出索償的任何人士，承擔任何責任(只要業主委員會任何或全部成員的該等行為或事情，不涉及刑事責任、欺詐、嚴重疏忽或蓄意犯錯)；只要業主委員會或其中成員的該等行為或事情，不涉及刑事責任、欺詐或嚴重疏忽或蓄意犯錯，業主須對業主委員會因此等

行為或事情而直接或間接遭到法律行動、訴訟、索償及要求，作出全面彌償，及彌償業主委員會一切有關費用開支。

57. 業主委員會或其中任何成員不得支取薪酬，但該等成員有權報銷執行職責所需的一切現金開支。

58. (a) 就下列各項，業主委員會應安排促使保存紀錄及會議紀錄：

- (1) 任何成員或主責人員獲委任及離職，以及一切變動；
- (2) 業主委員會一切決議案及會議紀錄；及
- (3) 業主委員會一切會議的出席成員。

(b) 該等紀錄及會議紀錄，應保存在業主委員會不時決定的地方；任何業主經發出合理通知，有權審閱該等紀錄及在付出合理費用後索取有關摘要。

59. 本處條文不能防止業主委員會組織小組委員會以為本發展項目的住戶謀誤樂及福，以及增選不是業主委員會成員但卻在小組委員會中服務的成員。

第七章
業主會議

60. 視乎情況所須，不分割份數的業主將不時舉行會議以討論及決定有關本發展項目的事宜，以下的條文將適用於該等會議：-

- (a) (i) 管理公司必須儘速但不遲於契約簽署的九個月後召開第一次業主會議，其中事項包括委任第一名主席及業主委員會。
- (ii) 管理公司或業主委員會均可有效召開會議。合共持有本發展項目全部不分割份數不少於百分之五的業主提出要求，亦可有效召開會議。
- (b) 業主會議的情序將由業主決定。每次會議均須提早最少14天以書面形式張貼於本發展項目的公眾告示板，說明開會時間及地點及列明將會提出的議案。但是如有業主曾按照本契約第67條款向管理公司提供其在司法管轄權內的送達通知地址，則必須將一份該通知送往該地址。
- (c) 除非在會議進行時具有法定人數，否則不能處理事務。親身出席或派代表出席會議的業主合共擁有本發展項目不分割份數不少於1/10，即成為法定人數。
- (d) 主席或如主席不在場則業主委員會的任何其他成員應主持每一次會議，但是如果在規定開會時間的十五分鐘內該等無一人在場，則在場的業主應推選其中一人成為該會議主席。
- (e) 主席應安排作出紀錄，記錄會議出席人數及議事項目。
- (f) 每名業主每擁有本地段及本發展項目一份不分割份數，即有權投一票；如有多於一名業主共同擁有一份不分割份數，該等業主須共同就每一份不分割份數投一票，但如有爭執，則排名第一的業主有權投票。如果票數相等，則主席可投第二票或決定票。
- (g) 業主可親自投票或代表人投票。在選舉、再選、任免業主委員會的成員或會議主席時，則投票應以不記名方式進行。
- (h) (i) 委任代表人的授權書須以書面方式由業主簽署，或如果業主為一法團，由法團蓋用公章；

- (ii) 除非授權書在代表人意欲投票的會議舉行前不少於24小時或主席容許的更少時間內交存會議召集人，否則該授權書即為無效。
- (i) 除本契約另有規定外，在適當召開的會議上，由出席業主或業主代表人，以多數票通過關於本發展項目的各種決議案，對全體業主均有約束力，但須符合以下規定：
 - (i) 開會通知須已適當發出，並已說明將會提出該等事宜的決議案；
 - (ii) 聲稱在會議上通過，但涉及私事項並未在開會通知上說明的決議屬於無效；
 - (iii) 旨在更改或修訂本契約條款或違反本契約規定的決議案屬於無效；
 - (iv) 業主可通過決議案，決定本契約所賦予管理公司的權力的行使或執行方式；但除非議案由持有本發展項目全部不分割份數不少於50%的業主通過，否則旨在褫奪或取消管理公司職權或妨礙其行使職權的決議案一概無效。
 - (v) 可通過議案以不少於三個月書面通知去辭退管理公司，但除非該議案由持有本發展項目全部不分割份數的不少於50%的業主通過，或假如該議案擬於在最初兩年期滿之前辭退管理公司，該議案將會無效。
- (j) 有關下列事項的決議案，必須經合共擁有本地段及本發展項目的不分割份數總數不少於75%的業主通過，方為有效，而此項規定並不對本契約其他規定構成影響：
 - (i) 業主在賣地條款下的年期屆滿，或政府提前收回土地，而當時的業主有權根據政府給予的條款續約、延長或獲重新批地或新的租賃年期時，關於是否支付及如何支付地價、地稅及其他費用開支的決議，以及關於延續賣地條款的其他事項的決議案；或
 - (ii) 關於不按照本契約第61條款規定重建或重新發展本發展項目的決議案。
- (k) 除本契約另有規定，要求某些事宜須要由合共擁有本發展項目不分割份數總數不少於75%或50%(視情況而定)，否則只要合共擁有本發展項目不分割份數總數多於50%的業主簽署書面決議，該決議即如同於有效召開的業主會議上以多數票通過的決議一樣有效。

- (1) 即使漏發開會通知給任何業主，亦不能使議事程序及在會議上通過的決議案無效。

第八章 權利的終絕

61. 如本發展項目任何部份，被火災、颱風、地震、地陷或其他事故毀壞，以致該部份的重大部份不適宜作入伙紙所允許的用途，則管理公司必須召開擁有該部份之專有使用、佔用及享用權之業主之會議，該會議中可由超過百份之七十五的該業主的親身或委托投票，基於保險賠償金不足或建築法例及/或規定改變或任何其他情況，議決恢復原貌或重建本發展項目的該部份為不實際；則在此情形下，管理公司必須取得代表本發展項目的該部份的在本地段內的不分割份數，而擁有該等不分割份數之業主必須將此連同其所有權利及從屬權以信託方式轉讓予管理公司，管理公司須馬上以公開投標或私人合約方式將之脫手，並依照前業主各自持有此等不分割份數的比例分發淨賣款項。有關本發展項目中該部份保險的保險賠償金將同樣分發予前業主。在此情形下，該等前業主在本契約下的所有有關本發展項目的該部份的權利、責任及承諾將終絕，但是，如果議決恢復原貌或重修本發展項目的該部份，則本發展項目的部份的業主將按照其持有不分割份數的比例，並扣除本發展項目的該部份的賠償保險金，支付恢復原貌或重建本發展項目的有關部份所超出的費用。並且在支付之前，該費用將會在其各自的不分割份數上成為押記，及作為民事債項追討。

62. 當管理公司依照第61條召開會議時，則以下條文將會適用：-

- (a) 每一次會議均須提早最少七天以書面通知有關業主，並列明會議時間及地點；
- (b) 出席人數須達到法定人數方可處理事務。法定人數為擁有本發展項目該有關部份的百分之五十的不分割份數的業主親自或派代表到場；
- (c) 如果在會議指定時間的半小時內尚未達到法定人數，則會議須押後至一星期後的同一時間、日期及同一地點，並如果在押後之會議中未達法定人數，則出席的業主會被視作成為法定人數；
- (d) 管理公司將成為會議的主席；
- (e) 主席須安排紀錄出席會議的人及其過程；
- (f) 每名業主每擁有本發展項目的該部份的一份不分割份數，即有權投一票；如有多名業主共同擁有一份不分割份數，則在有爭執時，排名第一的業主有權投一票；

- (g) 業主可親自投票或由委託代表投票；
- (h) 委任代表的授權書須在會議上或之前交存會議主席。
- (i) 在適當召開的會議上，由百分之七十五多數出席業主或其代表通過的決議，對本發展項目的該部份業主有約束力，但須符合以下規定： -
 - (a) 開會通知須已說明將會提出該等事宜的議案；
 - (b) 聲稱在會議上通過，但涉及的事項並未在開會通知上說明的決議無效；
 - (c) 違反本契約規定的決議無效。
- (j) 只要有合共擁有本發展項目的該部份超過百分之七十五的不可分割份數的業主簽署書面決議，則該決議即如有效召開的業主會議上通過的一樣有效；
- (k) 意外在遺漏發給開會通知予任何業主，亦不能使會議程序及其通過的決議無效。

第九章 雜項條文

63. 每一位業主須在終止為任何不分割份數連同其享用的業物之時，通知管理公司或(如果沒有管理公司)業主委員會該終止，並知會新業主的姓名及地址，及不影響新業主須要支付的款項及履行及遵守其上手業主在本契約條文下所需履行及遵守的條款及條件的責任下，直至管理公司或(如果沒有管理公司)業主委員會收到該通知的一天止，該業主仍需負責支付所有該等款項和履行及遵守該等條款及條件。
64. 在不影響以上第63條款下，在終止為任何不分割份數的業主之後，無人需要就本契約中有關該等不分割份數連同有關物業的強制性條文、條款及條件，而負上債務的責任。但任何該人在其終止為業主之前的毀約、不遵守或不履行強制性條文、條款及條件則除守。
65. 管理公司可不時決定在本發展項目的各處地方設立公眾告示板。每個公眾告示板須張貼出不時有效的屋宇守則及在本契約下規定要張貼出的所有通告和管理公司不時決定張貼或同意張貼出的其他通告及宣佈。除了本契約另有規定通告或法律規定要親身或以其他方式送達外，在該等公眾告示板連續張貼出七天的通知即為向每位業主、其租客、特許人、工人及代理的有效通知。
66. 每位不在本發展項目中居住的業主，須向管理公司提供其所處於的香港地址，以供送達按本契約發送的通知。
67. 在不影響之前提及在公眾告示板張貼的通知下，所有按本契約要送達的通知及要求，如果被送致者是業主，則即使該業主不佔有其單位，只要該通知或要求是以先付郵費方式寄予該業主，或放置於該業主的單位或郵箱，即作為妥當送達。但是，如果該等通知須送達的業主是承按人，則該通知亦須送達按揭人，若為公司，則發至其香港註冊辦事處或最後所知營業地址；若為個人，則發至其最所知地址。所有需發給管理公司的通知，如果以先付郵費方式寄予管理公司或專送其在本發展項目的管理處，即為妥當送達。
68. 在本契約簽訂後兩個月內，第一業主須自費提供本契約的中譯本或摘要。中譯本或摘要須存放在管理處以供查閱，業主經支付合理影印費用後，可索取中譯本或摘要的影印本。中譯本與英文本在文意上如有歧異，以英文本為準。
69. 當任何不分割份數以按揭方式轉讓或押記時，則在受制於該按揭的條文下，除非該不分割份數的管有承按人以書面方式通知管理公司，否則只有按揭人才可

使本契約條文給予不分割份數的投票權，但是，只要承按人一旦擁有等不分割份數的管有權，則須負全責去支付本契約下有關單位及停車位的管理費、支出及分擔費，並包括其任何拖欠。

70. 管理公司須在管理處存放由第一業主製備的公用地方及設施圖則供業主免費查閱。

71. 本契約的強制性承諾及條文，對訂立契約各方及其各自的遺產管理人，遺囑執行人，繼承人及受讓人，均有約束力，其利益及承擔須付於與其不分割份數相連的單位、停車位和公用地方及設施。

72. 本契約任何規定不得影響香港特別行政區法例第344章建築物管理條例的實施以及其修訂或取代。如業主在任何時候，按(香港特別行政區法例第344章)建築物管理條例成立業主立案法團，則本契約或副公契就本地段及本發展項目的控制、管理及行政，所賦予管理公司的一切權利、職責、權力及義務，須一概轉授給業主立案法團。該法例的第三附表的條文將適用於業主立案法團成立後的業主立案法團管理委員會，而業主立案法團管理委員會須取代業主委員會，以及該法例的第四附表的條文將適用於業主立案法團會議，而業主立案法團會議須取代業主會議。

為昭信守，於本契約首段所載的日期，第一業主及管理公司各自蓋用公章於此，第一承讓人亦簽署蓋章於下，此證。

前文所指的第一附表
不分割份數分配表

第 1 座 (Skylodge (帝景居) 1)

樓	室	A	B	C	D
	5/F (連私人花園)	12	13	8	14
	6/F	12	12	6	12
	7/F	12	12	6	12
	8/F	12	12	6	12
	9/F	12	12	6	12
	10/F	12	12	6	12
	11/F	12 (連平台)	12 (連平台)	6	12
	12/F	12	12	6	12
	15/F	12	12	6	12
	16/F	12	12	6	12
	17/F	12	12	6	12
	18/F	12	19	12	--
	19/F	12	12	6	12
	20/F & 21/F (連平台 & 上層天台)	25	25	17	27
分合計		181	189	103	173
= 646					

第 2 座 (Skylodge (帝景居) 2)

樓	室	A	B	C	D
	5/F (連私人花園)	13	13	8	9
	6/F	12	12	6	7
	7/F	12	12	6	7
	8/F	12	12	6	7
	9/F	12	12	6	7
	10/F	12	12	6	7
	11/F	12 (連平台)	12 (連平台)	6	7
	12/F	12	12	6	7
	15/F	12	12	6	7
	16/F	12	12	6	7
	17/F	12	12	6	7
	18/F	20	19	--	--

19/F	12	12	6	7
20/F & 21/F (連平台 & 上層天台)	25	25	17	17
分合計	190	189	91	103
= 573				

第 3 座 (Skylodge (帝景居) 3)

樓	室	A	B	C	D
5/F (連私人花園)		13	13	7	9
6/F		12	12	6	7
7/F		12	12	6	7
8/F		12	12	6	7
9/F		12	12	6	7
10/F		12 (連平台)	12 (連平台)	6	7
11/F		12	12	6	7
12/F		12	12	6	7
15/F		12	12	6	7
16/F		20	19	--	--
17/F		12	12	6	7
18/F & 19/F (連平台 & 上層天台)		25	25	17	17
分合計		166	165	78	89
= 498					

第 5 座 (Skylodge (帝景居) 5)

樓	室	A	B	C	D
5/F (連私人花園)		13	13	8	8
6/F		12	12	6	7
7/F		12	12	6	7
8/F		12	12	6	7
9/F		12	12	6	7
10/F		12 (連平台)	12 (連平台)	6	7
11/F		12	12	6	7
12/F		12	12	6	7
15/F		20	19	--	--
16/F & 17/F (連平台 & 上層天台)		25	25	17	17

分合計
= 424

142

141

67

74

第 6 座 (Skylodge (帝景居) 6)

樓	室	A	B	C	D
5/F (連私人花園)		13	12	8	9
6/F		12	12	7	7
7/F		12	12	7	7
8/F		12	12	7	7
9/F		12	12	7	7
10/F		(連平台)	(連平台)		
11/F		12	12	7	7
12/F & 15/F (連平台 & 上層天台)		20	12	7	--
分合計		118	109	68	61
= 356					

第 7 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 12)

樓	複式 號數		複式 號數	
1/F & 2/F (連花園 & 露天後院)	1	21	2	21
3/F & 5/F (連陽台)	3	22	5	22
6/F & 7/F (連陽台)	6	20	7	20
8/F & 9/F (連陽台, 平台 & 上層天台)	8	20	9	21
分合計		83		84
= 167				

第 8 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 11)

樓	複式 號數		複式 號數	
1/F & 2/F (連花園 & 露天後院)	1	21	2	21
3/F & 5/F (連陽台)	3	22	5	22
6/F & 7/F (連陽台)	6	20	7	20
8/F & 9/F (連陽台, 平台 & 上層天台)	8	20	9	21
分合計		83		84 =
167				

House 9 (Dynasty Villa (帝景臺) 10)

Floor	Duplex No.		Duplex No.	
1/F & 2/F (with Garden & Rear Open Yard)	1	21	2	21
3/F & 5/F (with Terrace)	3	22	5	22
6/F & 7/F (with Terrace)	6	20	7	20
8/F & 9/F (with Terrace, Flat Roof & Upper Roof)	8	20	9	21
Sub-Total		83		84 = 167

House 10 (Dynasty Villa (帝景臺) 9)

Floor	Duplex No.		Duplex No.	
1/F & 2/F (with Garden & Rear Open Yard)	1	21	2	21
3/F & 5/F (with Terrace)	3	22	5	22
6/F & 7/F (with Terrace)	6	20	7	20
8/F & 9/F (with Garden, Terrace & Flat Roof)	8	19	9	22
Sub-Total		82		85 = 167

House 11 (Dynasty Villa (帝景臺) 8)

Floor	Duplex No.		Duplex No.	
1/F & 2/F (with Garden & Rear Open Yard)	1	21	2	21
3/F & 5/F (with Terrace)	3	22	5	22
6/F & 7/F (with Terrace)	6	20	7	20
8/F & 9/F (with Garden, Terrace & Flat Roof)	8	20	9	22
Sub-Total		83		85 = 168

House 12 (Dynasty Villa (帝景臺) 7)

Floor	Duplex No.		Duplex No.	
1/F & 2/F (with Garden & Rear Open Yard)	1	21	2	21
3/F & 5/F (with Terrace)	3	22	5	22
6/F & 7/F (with Terrace)	6	20	7	20
8/F & 9/F (with Garden, Terrace & Flat Roof & Upper Roof)	8	22	9	23
Sub-Total		85		86 = 171

分合計
= 171

85

86

第 15 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 6)

樓	複式 號數		複式 號數	
1/F & 2/F (連花園 & 露天後院)	1	21	2	21
3/F & 5/F (連陽台)	3	22	5	22
6/F & 7/F (連陽台)	6	20	7	20
8/F & 9/F (連花園, 陽台, 平台 & 上層天台)	8	22	9	23
分合計 171		85		86 =

第 16 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 5)

樓	複式 號數		複式 號數	
1/F & 2/F (連花園 & 露天後院)	1	21	2	21
3/F & 5/F (連陽台)	3	22	5	22
6/F & 7/F (連陽台)	6	20	7	20
8/F & 9/F (連花園, 陽台, 平台 & 上層天台)	8	22	9	23
分合計 171		85		86 =

第 17 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 3)

樓	複式 號數		複式 號數	
1/F & 2/F (連花園 & 露天後院)	1	21	2	21
3/F & 5/F (連陽台)	3	22	5	22
6/F & 7/F (連陽台)	6	20	7	20
8/F & 9/F (連花園, 陽台, 平台 & 上層天台)	8	22	9	23
分合計 = 171		85		86

第 18 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 2)

樓	複式 號數		複式 號數	
1/F & 2/F (連花園 & 露天後院)	1	21	2	21

3/F & 5/F (連陽台)	3	22	5	22
6/F & 7/F (連陽台)	6	20	7	20
8/F & 9/F (連花園, 陽台, 平台 & 上層天台)	8	22	9	23

分合計
171

85 86 =

第 19 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 1)

樓	複式 號數		複式 號數	
1/F & 2/F	1	21 (連花園 & 露天後院)	2	23 (連花園 & 平台)
3/F & 5/F	3	22 (連陽台)	5	24 (連陽台 & 平台)
6/F & 7/F	6	23 (連花園, 陽台, 平台 & 上層天台)	7	26 (連花園, 陽台 & 平台)

分合計

66

73 = 139

第 20 座 (Tropicana (帝景軒) 7)

樓	室	A	B	C	D	E	F
2/F		10	--	7	7	10	10
3/F		10	10	6	7	10	10
5/F		10	10	6	7	10	10
6/F		10	10	6	7	10	10
7/F		10	10	6	7	10	10
8/F		10	10	6	7	10	10
9/F		10	10	6	7	10	10
10/F (連平台)		11	11	7	8	11	11

分合計

81

71

50

57

81

81

= 421

第 21 座 (Tropicana (帝景軒) 6)

樓	室	A	B	C	D	E	F
1/F		10 (連花園)	--	5 (連花園)	7 (連花園)	7 (連花園)	7 (連花園)
2/F		9	--	5	6	6	6
3/F		9	10	5	6	6	6
5/F		9	10	5	6	6	6
6/F		9	10	5	6	6	6

7/F	9	10	5	6	6	6
8/F	9	10	5	6	6	6
9/F	9	10	5	6	6	6
10/F (連平台)	10	11	6	7	7	7
分合計 368	83	71	46	56	56	56 =

第 22 座 (Tropicana (帝景軒) 5)

樓	室	A	B	C	D	E	F
1/F		10 (連花園)	--	5 (連花園)	7 (連花園)	7 (連花園)	7 (連花園)
2/F		9	--	5	6	6	6
3/F		9	10	5	6	6	6
5/F		9	10	5	6	6	6
6/F		9	10	5	6	6	6
7/F		9	10	5	6	6	6
8/F		9	10	5	6	6	6
9/F		9	10	5	6	6	6
10/F (連平台)		10	11	6	7	7	7
分合計 =368		83	71	46	56	56	56

第 23 座 (Tropicana (帝景軒) 3)

樓	室	A	B	C	D	E	F
2/F		10	--	7	7	--	10
3/F		10	10	6	7	10	10
5/F		10	10	6	7	10	10
6/F		10	10	6	7	10	10
7/F		10	10	6	7	10	10
8/F		10	10	6	7	10	10
9/F		10	10	6	7	10	10
10/F (連平台)		11	11	7	8	11	11
分合計 411		81	71	50	57	71	81 =

第 25 座 (Tropicana (帝景軒) 2)

樓	室	A	B	C	D	E	F

1/F	--	--	8 (連花園)	8 (連花園)	8 (連花園)	--
2/F	--	7	6	6	6	6
3/F	9	6	6	6	6	6
5/F	9	6	6	6	6	6
6/F	9	6	6	6	6	6
7/F	9	6	6	6	6	6
8/F	9	6	6	6	6	6
9/F (連平台)	10	7	7	7	7	7

分合計 55 44 51 51 51 43
=295

第 26 座 (Tropicana (帝景軒) 1)

樓 室	A	B	C	D	E	F
1/F	13 (連花園)	--	--	--	8 (連花園)	11 (連花園)
2/F	10	11	--	6	6	9
3/F	10	10	10	6	6	9
5/F	10	10	10	6	6	9
6/F	10	10	10	6	6	9
7/F	10	10	10	6	6	9
8/F	--	--	10	6	6	--
9/F	--	--	10	7 (連平台)	7 (連平台)	--
8/F & 9/F	20 (連平台 & 內 梯地方天台)	21 (連平台 & 內 梯地方天台)	--	--	--	20 (連平台 & 內 梯地方天台)

分合計 83 72 60 43 51 76 =
385

第 1- 26 座合計： 6,575 份

停車位合計： 1,184 份
(592 停車位 x 每個 2 份)

公用地方不分割份數： 1,022 份

總合計： 8,781 份
=====

前文所指的第二附表
管理份數分配表

第 1 座 (Skylodge (帝景居) 1)

樓	室	A	B	C	D
	5/F (連私人花園)	1244	1270	782	1337
	6/F	1174	1213	625	1187
	7/F	1174	1213	625	1187
	8/F	1174	1213	625	1187
	9/F	1174	1213	625	1187
	10/F	1174	1213	625	1187
	11/F	1189 (連平台)	1227 (連平台)	625	1187
	12/F	1172	1210	625	1187
	15/F	1172	1210	625	1187
	16/F	1172	1210	625	1187
	17/F	1172	1210	625	1187
	18/F	1212	1932	1187	--
	19/F	1174	1212	625	1187
	20/F & 21/F (連平台 & 上層 天台)	2463	2480	1636	2667
	分合計	64407			

第 2 座 (Skylodge (帝景居) 2)

樓	室	A	B	C	D
	5/F (連私人花園)	1252	1228	782	845
	6/F	1213	1201	625	667
	7/F	1213	1201	625	667
	8/F	1213	1201	625	667
	9/F	1213	1201	625	667
	10/F	1213	1201	625	667
	11/F	1228 (連平台)	1216 (連平台)	625	667
	12/F	1210	1198	625	667
	15/F	1210	1198	625	667
	16/F	1210	1198	625	667
	17/F	1210	1198	625	667
	18/F	1974	1920	--	--
	19/F	1213	1201	625	667

20/F & 21/F (連平台 & 上層天台)	2483	2482	1637	1650
--------------------------	------	------	------	------

分合計 57025

第 3 座 (Skylodge (帝景居) 3)

樓	室	A	B	C	D
5/F (連私人花園)		1220	1233	752	817
6/F		1201	1213	625	667
7/F		1201	1213	625	667
8/F		1201	1213	625	667
9/F		1201	1213	625	667
10/F		1216 (連平台)	1228 (連平台)	625	667
11/F		1198	1211	625	667
12/F		1198	1211	625	667
15/F		1198	1211	625	667
16/F		1962	1932	--	--
17/F		1201	1213	625	667
18/F & 19/F (連平台 & 上層天台)		2461	2479	1636	1648

分合計 49509

第 5 座 (Skylodge (帝景居) 5)

樓	室	A	B	C	D
5/F (連私人花園)		1238	1237	801	813
6/F		1213	1201	625	667
7/F		1213	1201	625	667
8/F		1213	1201	625	667
9/F		1213	1201	625	667
10/F		1228 (連平台)	1216 (連平台)	625	667
11/F		1210	1198	625	667
12/F		1210	1198	625	667
15/F		1974	1920	--	--
16/F & 17/F (連平台 & 上層天台)		2480	2477	1636	1648

分合計 42184

第 6 座 (Skylodge (帝景居) 6)

樓	室	A	B	C	D
5/F (連私人花園)		1252	1229	776	846
6/F		1201	1157	673	667
7/F		1201	1157	673	667
8/F		1201	1157	673	667
9/F		1216 (連平台)	1172 (連平台)	673	667
10/F		1198	1154	673	667
11/F		1962	1195	673	--
12/F & 15/F (連平台 & 上層天台)		2461	2396	1795	1648

分合計 34747

第 7 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 12)

樓	複式 號數		複式 號數	
1/F & 2/F (連花園 & 露天後院)	1	2138	2	2134
3/F & 5/F (連陽台)	3	2071	5	2075
6/F & 7/F (連陽台)	6	1902	7	1904
8/F & 9/F (連陽台, 平台 & 上層天台)	8	2062	9	2102

分合計 16388

第 8 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 11)

樓	複式 號數		複式 號數	
1/F & 2/F (連花園 & 露天後院)	1	2109	2	2138
3/F & 5/F (連陽台)	3	2071	5	2075
6/F & 7/F (連陽台)	6	1902	7	1904
8/F & 9/F (連陽台, 平台 & 上層天台)	8	2062	9	2102

分合計 16363

第 9 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 10)

樓	複式 號數		複式 號數	
1/F & 2/F (連花園 & 露天後院)	1	2105	2	2104
3/F & 5/F (連陽台)	3	2071	5	2075
6/F & 7/F (連陽台)	6	1902	7	1912
8/F & 9/F (連陽台, 平台 & 上層天台)	8	2062	9	2102

分合計 16333

第 10 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 9)

樓	複式 號數		複式 號數	
1/F & 2/F (連花園 & 露天後院)	1	2072	2	2113
3/F & 5/F (連陽台)	3	2071	5	2075
6/F & 7/F (連陽台)	6	1902	7	1904
8/F & 9/F (連花園, 陽台 & 平台)	8	1983	9	2167

分合計 16287

第 11 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 8)

樓	複式 號數		複式 號數	
1/F & 2/F (連花園 & 露天後院)	1	2083	2	2127
3/F & 5/F (連陽台)	3	2071	5	2075
6/F & 7/F (連陽台)	6	1902	7	1904
8/F & 9/F (連花園, 陽台 & 平台)	8	2059	9	2150

分合計 16371

第 12 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 7)

樓	複式 號數		複式 號數	
1/F & 2/F (連花園 & 露天後院)	1	2115	2	2119
3/F & 5/F (連陽台)	3	2071	5	2075
6/F & 7/F (連陽台)	6	1902	7	1904
8/F & 9/F (連花園, 陽台, 平台 & 上層天台)	8	2153	9	2290

分合計 16629

第 15 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 6)

樓	複式 號數		複式 號數	
1/F & 2/F (連花園 & 露天後院)	1	2078	2	2122
3/F & 5/F (連陽台)	3	2071	5	2075
6/F & 7/F (連陽台)	6	1902	7	1904
8/F & 9/F (連花園, 陽台, 平台 & 上層天台)	8	2182	9	2304

分合計 16638

第 16 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 5)

樓	複式 號數		複式 號數	
1/F & 2/F (連花園 & 露天後院)	1	2080	2	2121
3/F & 5/F (連陽台)	3	2071	5	2075
6/F & 7/F (連陽台)	6	1902	7	1904
8/F & 9/F (連花園, 陽台, 平台 & 上層天台)	8	2192	9	2314

分合計 16659

第 17 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 3)

樓	複式 號數		複式 號數	
1/F & 2/F (連花園 & 露天後院)	1	2077	2	2128
3/F & 5/F (連陽台)	3	2071	5	2075
6/F & 7/F (連陽台)	6	1902	7	1904
8/F & 9/F (連花園, 陽台, 平台 & 上層天台)	8	2182	9	2326

分合計 16665

第 18 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 2)

樓	複式 號數		複式 號數	
1/F & 2/F (連花園 & 露天後院)	1	2120	2	2131
3/F & 5/F (連陽台)	3	2071	5	2075
6/F & 7/F (連陽台)	6	1902	7	1904
8/F & 9/F (連花園, 陽台, 平台 & 上層天台)	8	2183	9	2326

分合計 16712

第 19 幢 (Dynasty Villa (帝景臺) 1)

樓	複式 號數		複式 號數	
1/F & 2/F (連花園 & 露天後院)	1	2124	2	2300
3/F & 5/F (連陽台)	3	2084	5	2277
6/F & 7/F	6	2271 (連花園, 陽 台, 平台 & 上層天台)	7	2635 (連花園, 陽 台 & 平 台)

分合計 13691

第 20 座 (Tropicana (帝景軒) 7)

樓	室	A	B	C	D	E	F
2/F		971	--	689	673	960	971
3/F		966	992	610	673	960	971
5/F		966	992	610	673	960	971
6/F		966	992	610	673	960	971
7/F		966	992	610	673	960	971
8/F		966	992	610	673	960	971
9/F		966	992	610	673	960	971
10/F (連平台)		1032	1076	673	731	1042	1032

分合計 40882

第 21 座 (Tropicana (帝景軒) 6)

樓	室	A	B	C	D	E	F
1/F		911 (連花園)	--	487 (連花園)	657 (連花園)	663 (連花園)	635 (連花園)
2/F		889	--	495	605	644	58
3/F		894	955	468	605	644	581
5/F		894	955	468	605	644	581
6/F		894	955	468	605	644	581
7/F		894	955	468	605	644	581
8/F		894	955	468	605	644	581
9/F		894	955	468	605	644	581
10/F (連平台)		961	1017	497	646	703	633

分合計 35906

第 22 座 (Tropicana (帝景軒) 5)

樓	室	A	B	C	D	E	F
1/F		911 (連花園)	--	487 (連花園)	699 (連花園)	695 (連花園)	655 (連花園)
2/F		889	--	495	605	644	581
3/F		894	955	468	605	644	581
5/F		894	955	468	605	644	581
6/F		894	955	468	605	644	581
7/F		894	955	468	605	644	581
8/F		894	955	468	605	644	581
9/F		894	955	468	605	644	581
10/F (連平台)		961	1017	497	646	703	633

分合計 36000

第 23 座 (Tropicana (帝景軒) 3)

樓	室	A	B	C	D	E	F
2/F		971	--	689	695	--	971
3/F		966	992	610	673	960	971
5/F		966	992	610	673	960	971
6/F		966	992	610	673	960	971
7/F		966	992	610	673	960	971
8/F		966	992	610	673	960	971
9/F		966	992	610	673	960	971
10/F (連平台)		1032	1076	673	731	1042	1032

分合計 39944

第 25 座 (Tropicana (帝景軒) 2)

樓	室	A	B	C	D	E	F
1/F		--	--	810 (連花園)	796 (連花園)	801 (連花園)	--
2/F		--	712	620	623	632	607
3/F		947	620	620	623	632	607
5/F		947	620	620	623	632	607
6/F		947	620	620	623	632	607
7/F		947	620	620	623	632	607
8/F		947	620	620	623	632	607
9/F (連平台)		1016	679	663	673	694	656

分合計 30227

前文所指的第三附表
每一不分割份數所附帶及給予他方的權利及特權

以下逐一系列所授予的權利及特權(受制於持有的每一不分割份數並連同其利益)將只有當本發展項目的一部份或多部份的入伙紙已經發出，方始生效，以及只適用已發出入伙紙的本發展項目的該部份或該等部份。

1. 每一不分割份數連同其全權及專權去擁有、使用、佔用及享用本發展項目的部份(在此附表稱"其物業")的業主，將有以下權利及特權的利益，但受制於賣地條款、本契約、屋宇守則及本契約規定的管理公司的權利，以及業主支付其按比例分擔的管理基金及建設基金及其他按本契約規定的應付款項：-
 - (a) 各現時業主、其僱人、代理人及許可使用人(永遠受制於第一業主及管理公司於此的權利)(會同一切具有相類權利的人士及受制於公眾於非建築物的權利)享有全權，通過、往返及使用本發展項目公用地方及設施、於住宅樓房中的住宅公用地方及設施，或在停車場之中的停車場公用地方及設施(視情況而定)，以適當使用及享用其物業，其受制如前述；
 - (b) 有權獲得本發展項目其他部份，給予下層及橫向支承擔權利；及靠本發展項目的其他部份的遮蔽及保護其受制如前述；
 - (c) 有權為適當使用及享用其物業，通過目前及此後隨時建於其物業或本發展項目之內、地底或穿過的排水溝、下水道、水渠、水管、水道、電纜、喉管及電線及其他服務其物業的傳導媒體，使其物業，獲得暢通無阻的供水、去水、煤氣、電力、空氣流通、冷氣、電話及其他服務，其受制如前述；
 - (d) 任何業主，連同或不連同工人、機器、工具及物料，於所有合理時間，給予預先合理通知(緊急情況除外)，有權進入本發展項目其他部份，為其物業進行維護及維修工程(在本契約下該等工程並非管理公司的責任，及除非有該進出通道，否則工程不能進行)，但必須將滋擾減至最少及將任何損壞盡快復原，其受制如前述。
2. 附加於上述的權利及特權，每位擁有住宅樓房的不分割份數的業主，受制於支付定額收費(如有者)(但永遠受制於賣地條款、本契約、屋宇守則及在第一業主及管理公司在本契約下的權利)，有全權及自由，由當時的業主、其租客、僱人、代理人、合法佔用人，特許使用人及真正訪客(會同持有類似權利的所有人

士)，在康樂與公眾公用地方及設施之上及沿途經過或往返，及以其設計的目的來使用，但是行使該使用權必不能干擾或容許干擾所供給的休憩處、工具或服務，以及該人士必須服務管理公司經諮詢業主委員會(如當業主委員會已成立)所訂定的有關守則、不時生效的屋宇守則及其他規定(如有者)，及尤其是不能反對或干涉可能給予類似權利的人士。

前文所指的第四附表
每一業主須遵守及履行的契諾及限制

1. 業主或管理公司不得對本發展項目任何部份(包括但不限於眾建築物的外牆、結構或正面，或在內的任何裝置或固定物)，從而可能妨礙影響或干擾其他部份的獨立或共用佔用的使用及享用(特別是水、電或煤氣)或干擾或影響其他業主的權利；此外，業主亦不得刪除、損毀、改動或干擾公用地方及設施的任何部份或任何在本地段之上、之下而不由任何業主獨享及專用的工具或器具。本契約的規定不能妨礙任何業主就此採取法律行動控告另一業主。
2. 各業主只要仍是業主則不得作出或允許作出任何行為違反賣地條款，或會導致本發展項目的保險失效或有失效之虞，或會導致保費增加；如有業主違反本條規定，該業主除須負上有關責任外，更須支付因其違反本條規定而導致的保費增加額。
3. 除了第一業主外，業主不得在沒有得到第一業主或管理公司的書面同意下，行使其或意圖行使其任何法例或普通法的權利而分割本地段或本發展項目或其中的任何單位或停車位。
4. 在本發展項目進行建築期間，各業主不得作出或允許其租客，佔用人或特許使用人作出任何行為行動、事宜或事情，干擾或影響或可能干擾或影響本發展項目任何部份的興建及/或本發展項目的管理及維護。
5. 各業主不得使用或允許他人使用其擁有的本發展項目部份，作非法或不道德用途，或作出或引致或允許他人作出任何行為或事情，對本發展項目當時的業主或住客構成滋擾、騷擾或引致損害或不方便。
6. 各業主使用或允許他人使用其擁有的本發展項目部份，必須遵守賣地條款、本契約、及其他適用的法例及其他規定。
7. 除非得到管理公司准許(但該阻塞違反香港任何法例及規例或本契約，則不應給予准許)不得阻礙公用地方的任何部份，亦不得在公用地方放置或棄置垃圾或任何物品。任何業主不得在公用地方，作出或允許他人作出任何事情，對本發展項目其他業主或住客構成滋擾或騷擾。
8. 受制於第一業主在本契約下的權利，業主不得切斷、毀壞、改動、附加、騷擾或以任何方式影響在本發展項目的天台或平台的任何部份內作為公用地方及設

施所提供的任何喉管、活門、導管、照明導體、公共電視及無線電天線系統、固定物或其他裝置。

9. 除特別提供的位置外，不得在本發展項目眾建築物之外或任何部份或在公用地方及設施曬晾衣物。

10. 除管理公司特別提供的位置外，業主不得在本發展項目的外牆建造或安裝任何排水道或其他喉管。

11. 各業主不得作出或允許他人作出任何事情，導致本發展項目的沖廁或去水系統阻塞，或其有效運作受到妨礙，及若有違反本條者，須在管理公司要求下，支付所導致的破損、阻塞或破壞的費用。

12. 除指定的位置外，未得管理公司書面同意，各單位業主不得穿越眾建築物的窗口或外牆，安裝冷氣機或其他固定裝置；及應採取所有可能措施，防止過份噪音、凝結及在本發展項目任何部份上滴水。

13. 各業主不得使用或允許他人使用任何單位或停車位，作工業或貨倉用途、或麻雀學校、殯儀館、棺材店、廟宇或佛堂用途，或舉行打齋或任何相類儀式，或作旅店、酒店、舞廳、音樂廳用途，或作任何嘈吵或厭惡性行業用途。

14. 各業主不得製造或引致或允許其單位或停車位內有任何騷擾性嘈音，或作出或引致或允許任何人作出任何事情，干擾本發展項目其他住戶的權利、舒適及方便。

15. 除非得到管理公司公司及遵從有關的屋宇守則，業主（除了第一業主）不得接駁任何安裝到公共天線及無線電天線系統。任何業主不得在本發展項目任何部份之外架設或安裝其私人天線。

16. 受制於第一業主在本契約內的權利，及除非本契約另有規定，或除非得到管理公司的書面同意及(若需要)地政總署署長按照賣地條款給予同意，業主不得建造、安裝或架設在眾建築物或本發展項目的外在標誌、標誌板、告示、廣告、旗幟、橫額、柱子、籠子、遮蓬或其他伸出物或結構，伸出在眾建築物或本發展項目或其任何部份。

17. 除非得到管理公司的書面同意，或除非本契約另有規定，業主不得油漆眾建築物或本發展項目任何部份的外面，亦不得作出或允許他人作出任何行爲或事情，可能或將會改變眾建築物本發展項目任何部份的外觀。

18. 各業主除使用所獲提供的棄置服務或設施外，不得從其擁有的眾建築物部份或本發展項目部份，拋出或棄置或允許他人拋出或棄置任何垃圾、碎屑及任何其他物件。
19. 受制於以下第20條，業主不得帶同或飼養在本發展項目任何部份任何活畜、活禽、雀鳥或動物，但是，活禽、雀鳥或動物可飼養在單位內，除非導致本發展項目任何部份最少兩名業主或住客提出合理投訴。
20. 除了盲人的導盲犬外，業主不得在本發展項目任何部份帶同或飼養任何狗隻。
21. 除非得到管理公司批准，業主不得容許兒童在公用地方及設施內，特別是升降機及電梯嬉戲，以及在該地方或升降機或電梯由兒童造成的損壞、裝飾褪色將由該兒童所居住的單位的業主或住客支付。
22. 業主應依照其建造的目的原意，使用在眾建築物內的廁所及其器具，及不應將掃除物、垃圾、破布或任何其他物件投入其中。任何因誤用任何廁所或器具造成的損失，將由導致的業主或住客支付。
23. 除非已盡最大努力防止升降機損壞，業主不應容許腳踏車、嬰兒車或類似車子留在升降機中。以及此等不得阻塞公用地方及設施。
24. 除非事先獲得管理公司書面同意，否則各業主不得安裝或使用任何鎊鑪、鍋鑪或其他機械設備或工具或使用任何燃料製造煙霧，而且在任何情形下，業主不能安裝前述的鍋鑪、鎊鑪、機器或工具、或製造或處理方法或工序，而可能在某些情況下，導致排放或洩漏出氣體、煙霧、液體、固體或其他各種形態的污染物，而被管理公司認為過份或不必要，或可能違反空氣污染管制條例或其任何修訂。
25. 業主不得改動或干擾或允許他人改動或干擾洒水系統或任何其他消防工具，而構成違反消防條例(第95章)或其中的任何附例或規例。若任何業主須要擴展洒水龍頭及/或煙霧探測器，或改動消防工具，則必須先獲管理公司同意，並且該等工作須由管理公司或管理公司委任的承辦商，以管理公司全權酌情決定的方式下進行，費用由有關業主支付。
26. 除非先得到管理公司的書面同意，業主不得將眾建築物的天台門或入口鎖上。

27. 除非先得到管理公司的書面同意，業主不得實行安裝或維修電線由電機房至本發展項目任何部份。並且該等工作須由管理公司或管理公司委任的承辦商，以管理公司全權酌情決定的方式進行，其費用由有關業主支付。

28. 業主或其代理人、特許使用人或承辦商不得在本地段或眾建築物的任何樓面上放置任何車輛、物件、機器、貨物或貨品，而引致(已列明在該部份的)最高樓面載重量超載。若有違反本強制性條文，則該錯失業主須修妥本地段或眾建築物或其中的固定物及裝置的損毀。

29. 在本發展項目內的停車位只可用來停泊根據道路交通條例獲發牌的車輛，以及除了汽車外，不得有物件、貨物或其他物件。停車位只可用來停泊屬於住宅樓房的業主或住客及其真正訪客的領有牌照的車輛。

30. 受制於第一業主在本契約下的權利，若無管理公司的預先書面准許，業主不得建立或建造或容許他人成為其單位一部份的天台、平台或露台建立或建造任何臨時或永久的結構物。管理公司將有權進入該天台、平台或露台，拆除該未經同意的結構物，費用由該錯失的業主支付。

31. 受制於業主在本契約下的權利，業主不得建立或允許他人建立，管理公司認為會對眾建築物的業主或住客造成滋擾的無線電、電視或電訊天線或廣告招牌，或保持、掛出或展示或允許他人保持、掛出或展示任何洗濯布料或衣服或不雅觀物件，或貯藏或允許他人貯藏任何器皿或物件在眾建築物的平台、天台、露台、外牆、走廊、升降機大堂、入口大堂或任何其他地方；管理公司在向該業主發出警告，而該業主沒有在合理時間內注重此警告，管理公司有理不經通知搬離該等物件，費用由犯例的業主支付。

32. 住宅單位只可作住宅用途，除了第一業主將任何該等單位用作示範單位，期間長短由其自行酌情決定，尤其不得用作任何形式的床位或房間商業租住用途。

33. 單位不得建造或裝置分隔以至走火通道受阻，以及除非得到管理公司預先書面批准，不得全部或局部封閉窗口，以致光線及空氣受阻。

34. 各業主如非擁有專權佔用單位的平台，均無權使用其平台(緊急情況除外)，各業主不得在任何平台或當中任何部份，架設、放置或促使或允許他人架設、放置任何未經有關當局批准的廣告標誌或其他結構物；管理公司有權拆除違反本條規定，在任何平台架設或放置的任何物品，有關費用支出由違反規定的業主承擔。

35. 各住宅單位業主不准在任何住宅單位的窗口、門口或入口，裝設或允許他人裝設任何違反消防事務處及/或其他部門規列的鐵花、捲閘或鐵閘，從而可能妨礙任何公用地位的暢通。而且該等鐵花、捲閘或鐵閘在安裝之前，未設須先交管理公司取其書面批准，以及之後的安裝須嚴格遵守其設計及強加的條件。
36. 如未事先徵得管理公司或(如有需要)地政總署署長的書面批准，各單位業主不得在任何單位外面，架設、安裝或顯示或允許他人架設、安裝或顯示任何廣告或其他標誌(除非是在門口安裝小名牌，顯示業主或住客姓名)。此等准許可能受制於管理公司及地政總署署長所指定的條件，以及，准許亦可以在合理通知後撤銷。
37. 除家居煮食及加熱所合理需要者外，業主不得在任何單位，貯存危險品、違禁品、爆炸或易燃物品。
38. 除了業主或住客的個人及家居之物外，業主不將單位或其任何部份用作貯藏貨物或商品。
39. 各業主須按賣地條款規定，自費維護及進行與斜坡及護土牆有關的一切工程；斜坡的維護及工程，須遵照土力工程署發出的「土力指引-斜坡維護五點指引」(不時修訂的)。
40. 眾業主須自費維護綠色、綠色間黑及綠色間架地帶連同所有在其上或其中建造、安裝及供給的結構物、服務、街道裝置及機器，以使地政總署署長滿意，直至按照上述第(n)分段已交還或按照賣地條款第(3)特別條款已視作交還綠色、綠色間黑及綠色間架地帶的管有權。
41. 眾業主須自費保持園景地方的良好種植、管理及維護，以使地政總署署長滿意，以及受制於賣地條款，由一位園藝設計師或顧問監管。
42. 在任何時間及特別在任何興建、維護、翻新或維修工作中，眾業主將採取或致使採取所有適當及足夠的照顧、技巧及安全措施，以避免對政府或現有的工程及服務造成任何損毀，但在上述的任何該等工作之前，他們須要進行及致使進行因要確定任何政府或現有工程及服務的現狀及程度而所需的適當的調查及詢問；以及將其有關處理任何政府或現有工程及服務的書面建議呈交地政總署署長以取得其全面的批准，以及在未取得地政總署署長的書面批准之前，不得進行任何工作；以及將遵從地政總署署長有關政府或現有工程及服務的任何要求，及承擔遵從該等要求的費用，包括任何必須的分流、重舖或恢復原貌的費用；以及自費全

面地將以任何方式因任何該等興建、維護、翻新或維修工作所引致的在本地段及 / 或綠色、綠色間黑及綠色間架地帶或任何政府或現有的工程及服務之上的任何損毀或滋擾維修，修好及恢復原貌，以使地政總署署長滿意。

前文所指的第五附表
每一不分割份數給予他方的地役權、權利及特權

以下為每位業主擁有每一不分割份數連同全權及專有權去持有、使用、佔用及享用本發展項目的任何部份(在此附表稱為"其物業")，須給予有關他方的權利及特權：-

- (a) 管理公司有全權於一切合理時間，於發出通知(緊急情況除外)後，帶同或不帶同代理人、測量員、工人及其他人士，進入其物業，以重建、維修、翻新、清潔、油漆、裝飾、視察、檢驗、維護眾建築物、本發展項目或其中任何部份，或其中的公用地方及設施或為本發展項目或其中任何部份的利益而使用或安裝的其他器械及設備；但對於其職工、代理人、承辦商疏忽或蓄意行為對其物業所造成的損毀，管理公司須自費修好，恢復原貌及將滋擾減至最少。
- (b) 相等於第三附表第 1 條款第(b)、(c)及(d) 節列明的權利及特權。
- (c) 在按照賣地條款第(3)特別條款將綠色、綠色間黑及綠色間架地帶的管有權再交還給政府之前，所有政府及公共車輛及行人交通的於所有合理時間於綠色、綠色間黑及綠色間架地帶之上及沿途自由通過的權利。
- (d) 在賣地條款第(5)特別條款所提及，地政總署署長、其官員、承辦商及任何其他獲其授權人士的，於所有合理時間，進入、出去及復歸至、出及穿過本地段，以檢視、檢查、及監管任何符合賣地條款第(2)(a)特別條款而進行的工程，以及經地政總署署長認為有需要的在綠色、綠色間黑及綠色間架地帶內的任何其他工程進行檢視、檢查、及監管。
- (e) 在行使第三章第7(1)條款或經諮詢業主委員會(如已成立者)，第一業主作為全部或任何部份旁邊或鄰近的土地，及毗連的土地或任何以公路或通道或其他連繫與毗連土地的業主，其業權為第一業主擁有或將擁有，其不時及於所有時間，為任何目的，連同或不連同車輛經過及復經過的，在其道路、車道、通道、行人路、小徑之中、之中及沿途越過的權利。此等權利、路權或地役權或類似地役權已於上述的第7(1)條款給予。

第一業主蓋印及由)
其唐國通董事 及)
其交替孫文傑之張小傑董事 簽署) (簽署) (蓋印)
簽署核對：

(簽署)
徐珮文
香港律師

第一承讓人簽署、蓋印及交付) (簽署) (蓋印)
見證：)(身份証號碼K474693(7)持有人)

(簽署)
徐珮文
香港律師

管理公司蓋印及由) (簽署) (蓋印)
其 葉世光董事 簽署)
簽署核對：)

(簽署)
徐珮文
香港律師

向第一承讓人譯述：

(簽署)
胡志廣
香港胡關李羅律師事務所文員

日期 1999 年 1 月 19 日

凱旋有限公司

及

曾萃衡

及

信和物業管理有限公司

新九龍內地段第5924號

之

公契及管理合約

在土地註冊處登記

於1999年2月13日

備忘錄編號為：7685467

[簽署]

(代行)土地註冊處處長

胡、關、李、羅

律師行及公証人事務所

香港灣仔港灣道30號

新鴻基中心2801室

cwin - 5924.DMC

檔案：B715/SHK/HFM/WT/T3B3/HW/P20196141