

本公契補充契約於一九九三年 月 日由下列三方簽訂：

- (一) FORDREACH LIMITED, 其註冊地址為香港九龍宏開道8 號其士商業中心23樓 (以下簡稱「註冊業主」除非文義另有所指, 此詞語包括其繼承及受讓人) ;
- (二) 有限公司 (RICH FORTRESS LIMITED), 其註冊地址為香港皇后大道中 5號恆昌大廈304室 (以下簡稱「管理人」) ; 及
- (三) 《 》 (以下簡稱「首位商業單位業主」, 除非文義另有所指, 此詞語包括其遺囑執行人、遺產管理人及受讓人) 。

鑑於：——

- (A) 本公契補充契約 (以下簡稱「本補充契約」) 乃補充於一九九三年 月 日所簽訂並於沙田田土註冊處登記之公契及管理合同 (以下合稱「原契約」) 。
- (B) 商業中心經劃分為多個舖位, 詳情列於本補充契約附表一。
- (C) 根據註冊業主與首位商業單位業主及其他人士於本補充契約簽訂日所達成之轉讓契, 而本補充契約之執行時間緊隨於該轉讓契, 註冊業主將該土地及屋邨218,314份相等不可分割業權其中 份連同獨家持有、使用、佔用及享用屋邨之商業中心 樓 號舖位 (以下簡稱「首位商業單位業主之房產」) 之權利轉讓予首位商業單位業主。
- (D) 本補充契約各方同意以本文格式簽訂本補充契約之目的, 在於增訂關於商業中心管理之條款, 並進一步界定及規限商業中心各單位業主之權利、利益及責任。
- (E) 屋宇地政署署長經依據批租條件對本補充契約之條文表示同意。

茲特訂立本補充契約內容如下：

1. 釋義

- (A) 除非本文文義另有所指，原契約與本補充契約所用詞語具有相同意義。
- (B) 在本補充契約內，文義所需，提及單數指稱亦包括複數，反之亦然；提及男性指稱亦包括女性及中性；提及人士指稱亦包括公司。

2. 增訂之條款及限制

商業中心各單位業主除須遵守及履行於原契約內所列之條款、條文及限制外，亦須遵守下列新增之條款及條文：—

- (A) 商業中心任何部份俱不得作家居或住宅用途。
- (B) 商業中心各單位業主只可將其舖位用作或容許他人用作出售及提供合法商品及服務之用途，而本補充契約附表一所提及之濕貨市場的舖位業主，在其舖位內只可經營或容許他人經營一般在濕貨市場內經營之業務，在無損上述條文之一般性效力的情況下，該等業務包括出售新鮮、煮熟或冷藏之肉類、魚類及水產類、蔬菜、水果及豆腐等產品。濕貨市場以外之其他舖位業主，在其舖位內不得經營或容許他人經營上述濕貨市場之業務，惟本節條款所述之限制並不適用於作餐館用途之舖位內所經營的業務。
- (C) 倘業主擬於其舖位內轉營其他業務，該業主須於轉營業務最少一個月前，以書面通知管理人。
- (D) 各業主須將其舖位內部加以消毒，水平須達管理人之要求。
- (E) 各業主、其僕人、代理人、租戶及獲許可人士須遵守使用屋邨內貨車上落貨區之規則，管理人有全權准許或拒絕任何車輛進入上述上落貨區，並有全權就車輛使用上述上落貨區收取費用。
- (F) 各業主按原契約繳交管理人報酬及管理費用之同時，另須每月預繳其應負責部份之商業中心空氣調節系統的保養費用（以下簡稱「空調收費」）。每間舖位應繳之空調收費額列於本補充契約附表二內。倘列示於該附表二之收費

總數超出或不足以支付上述實際費用，則空調收費須按上述附表二內所列示之收費額的比例增加或減少，視當時情況而定。關於管理人追討結欠款項之條文，亦同樣適用於空調收費。空調收費將於管理人報表內以獨立賬目列示。

3. 管理人新增之權力及職能

除原契約內所述之權力及職務外，管理人尚有下列權力及職能：——

- (A) 除遇緊急事故或在管理人認為有需要之情況下商業中心之各個出入口將於每日上午七時正至晚上十時正開放，而濕貨市場範圍之各個出入口將於每日清晨五時正至晚上八時正開放，惟管理人於諮詢屋邨業主委員會後，有全權更改上述之開放時間。
- (B) 各業主須確保其舖位之垃圾應只棄置於商業中心之垃圾收集站，有關費用由業主自負。除非獲管理人之允許，各業主不得將其舖位之垃圾棄置於屋邨之任何其他地方，而管理人就此可全權決定是否允許及提出允許之條件。

4. 本補充契約排除之權利

上述公契第六章內之條文，加上必要之修改後，將適用於本補充契約。

5. 管理人免負之責任

在未有超越原契約及本補充契約條文之情況下，管理人（就此第5節條款而言，此詞語指管理人、其僕人、代理人或由管理人所僱用之其他人士）就其依據原契約及本補充契約條文所作之行為、事情或省略之事物，而該等行為或省略並無涉及刑事責任、不正直、嚴重疏忽或故意犯錯者，則管理人在任何情況下毋須對受害人士（就此第5節條款而言，此詞語指舖位業主、用戶或代其他業主或人士提出索償之人士）負賠償責任。在無損上述條文之一般性効力的情況下，在此特別指出管理人對下列損失將不予負責：——

- (A) 由於供商業中心使用或利益用之升降機、消防及保安設施、設備、空調系統（如有）及其他設施之故障，以任何方式所引致受害人士蒙受的人身或財物損失；及
- (B) 由於電力、煤氣、水、空調供應（如有）或商業中心之其他基本設施的故障、爆炸或停頓，以任何方式所引致受害人士蒙受的人身或財物損失；及
- (C) 由於商業中心內發生火警或漏水，或由於雨水或水流入商業中心或當中任何部份或任何舖位，或由於商業中心內出現老鼠、白蟻或其他害蟲，以任何方式所引致受害人蒙受的人身或財物損失；及
- (D) 商業中心任何部份或其內任何人士或物品之安全責任。

此外，各業主按原契約須每月繳交之管理費用或當中任何部份費用將不會因上述情況而獲得減免。除非管理人涉及刑事責任、欺詐、嚴重疏忽或故意怠職，各業主須對管理人就管理商業中心或上述所作之行為、事情或省略之事物所直接或間接引起之訴訟、索償、損失及賠償及一切有關之費用，向管理人完全作出補償。

6. 本補充契約中文譯本

管理人須在本補充契約簽署後兩個月內將之翻譯成中文，中文譯本將存放於屋邨管理處以備查閱。任何業主或其授權代表可索取中文譯本副本，但須繳交合理費用以抵銷複印副本之費用。倘本補充契約之中文譯本與英文本有歧義，則以英文本為準。

謹此存證，為昭信守，本契約由註冊業主、管理人及首位商業單位業主於前述年份日期加蓋公司印鑑如後。

商業中心內各舖位之不可分割業權數目

A. 濕貨市場舖位編號 (地下)

不可分割業權份數

G 1	3 4
G 2	3 3
G 3	3 3
G 4	3 3
G 5	3 3
G 6	3 1
G 7	3 3
G 8	3 3
G 9	5 6
G 1 0	3 3
G 1 1	3 3
G 1 2	3 5
G 1 9	3 1
G 2 0	3 6
G 2 1	3 9
G 2 2	3 7
G 5 4	2 8
G 5 5	3 1
G 5 8	3 6
G 5 9	3 6
G 6 1	3 7
G 6 3	2 3
G 6 4	5 8

合共：8 1 2

B. 舖位編號 (地下)

G 1 3	2 4
G 1 4	3 0
G 1 5	3 8
G 1 6	3 8
G 1 7	9 8
G 1 8	2 9
G 2 3	3 6
G 2 4	4 1
G 2 5	4 3
G 2 6	2 6
G 2 7	2 1
G 2 8	2 1
G 2 9	2 5
G 3 0	5 4
G 3 1	2 8
G 3 2	2 3
G 3 3	1 7
G 3 4	1 5
G 3 5	2 9
G 3 6	2 2
G 3 7	2 2
G 3 8	2 2
G 3 9	3 5
G 4 0	2 5
G 4 1	6 5
G 4 2	4 3
G 4 3	3 0
G 4 4	2 4
G 4 5	2 4
G 4 6	2 4
G 4 7	3 0
G 4 8	7 5
G 4 9	3 6
G 5 0	3 9
G 5 1	7 4
G 5 2	3 9
G 5 3	4 4
G 5 6	3 0
G 5 7	3 9
G 6 0	3 5
G 6 2	3 6

合共：1, 449

C. 舖位編號 (一樓)

F 1	3 8
F 2	2 4
F 3	1 9
F 4	1 9
F 5	1 9
F 6	1 9
F 7	1 9
F 8	1 9
F 9	2 5
F 1 0	1 9
F 1 1	1 9
F 1 2	1 9
F 1 3	1 9
F 1 4	1, 3 7 7
F 1 5	1 9
F 1 6	1 9
F 1 7	1 9
F 1 8	1 9
F 1 9	1 9
F 2 0	2 4
F 2 1	1 1 8
F 2 2	2 2
F 2 3	1 1 8
F 2 4	2 2
F 2 5	2 2
F 2 6	3 3
F 2 7	2 1
F 2 8	2 2
F 2 9	3 3
F 3 0	2 1
F 3 1	2 1
F 3 2	3 3
F 3 3	2 2
F 3 4	2 2
F 3 5	2 2
F 3 6	2 2
F 3 7	2 2
F 3 8	2 2
F 3 9	2 2
F 4 0	2 2
F 4 1	2 2
F 4 2	3 0
F 4 3	3 0
F 4 4	3 0
F 4 5	3 4

F 4 6	2 2
F 4 7	3 3
F 4 8	3 3
F 4 9	3 3
F 5 0	3 3
F 5 1	2 2
F 5 2	3 3
F 5 3	3 3
F 5 4	3 3
F 5 5	3 3
F 5 6	3 3
F 5 7	3 3
F 5 8	2 2
F 5 9	3 3
F 6 0	3 3
F 6 1	1 0 0
F 6 2	2 2
F 6 3	1 1 8
F 6 4	2 2
F 6 5	1 1 8
F 6 6	1 9
F 6 7	8 4
F 6 8	9 0

合共：3,616

D. 舖位編號 (平台)

R 1	6 1
R 2	6 2

合共：1 2 3

全部不可分割業權數目：6 0 0 0 份
 = = = = =

附表二
空氣調節費

舖位編號 (地下)	\$
G 1	4 7 5
G 2	4 6 0
G 3	4 6 0
G 4	4 6 0
G 5	4 7 0
G 6	4 4 0
G 7	4 6 0
G 8	4 7 0
G 9	7 9 5
G 1 0	4 6 0
G 1 1	4 7 0
G 1 2	4 7 5
G 1 3	3 6 0
G 1 4	4 1 5
G 1 5	5 4 5
G 1 6	5 5 4
G 1 7	1 , 4 2 9
G 1 8	4 1 0
G 1 9	4 4 5
G 2 0	5 1 5
G 2 1	5 5 4
G 2 2	5 2 9
G 2 3	5 0 0
G 2 4	5 7 0
G 2 5	6 3 5
G 2 6	3 9 5
G 2 7	3 1 0
G 2 8	3 2 0
G 2 9	3 7 0
G 3 0	8 2 0
G 3 1	4 1 0
G 3 2	3 3 5
G 3 3	2 5 0
G 3 4	2 2 5
G 3 5	4 2 9
G 3 6	3 1 0
G 3 7	3 1 5
G 3 8	3 1 5
G 3 9	5 0 4
G 4 0	3 7 0
G 4 1	9 2 9
G 4 2	6 2 5

G 4 3		4 1 5
G 4 4		3 4 0
G 4 5		3 4 0
G 4 6		3 2 9
G 4 7		4 3 5
G 4 8	1 ,	0 5 0
G 4 9		4 8 5
G 5 0		5 5 4
G 5 1	1 ,	1 1 0
G 5 2		6 1 5
G 5 3		5 5 4
G 5 4		3 9 0
G 5 5		4 4 5
G 5 6		4 3 5
G 5 7		5 5 4
G 5 8		5 1 5
G 5 9		5 1 5
G 6 0		5 0 0
G 6 1		5 3 5
G 6 2		5 1 5
G 6 3		3 2 5
G 6 4		8 6 0

合共：32,404

舖位編號 (一樓)

舖位編號 (一樓)		\$
F 1		535
F 2		360
F 3		254
F 4		254
F 5		254
F 6		254
F 7		254
F 8		254
F 9		379
F 10		254
F 11		254
F 12		254
F 13		254
F 14	2 1 ,	392
F 15		254
F 16		254
F 17		254
F 18		254
F 19		254
F 20		350
F 21	1 ,	745
F 22		329
F 23	1 ,	745
F 24		329
F 25		329
F 26		475
F 27		304
F 28		329
F 29		475
F 30		310
F 31		310
F 32		475
F 33		325
F 34		325
F 35		329
F 36		329
F 37		325
F 38		325
F 39		329
F 40		329
F 41		325
F 42		445
F 43		454
F 44		460
F 45		475
F 46		329

F 4 7	4 7 5
F 4 8	4 7 5
F 4 9	4 7 5
F 5 0	4 7 5
F 5 1	3 2 9
F 5 2	4 7 5
F 5 3	4 7 5
F 5 4	4 7 5
F 5 5	4 7 5
F 5 6	4 7 5
F 5 7	4 7 5
F 5 8	3 2 9
F 5 9	4 7 5
F 6 0	4 7 5
F 6 1	1, 4 7 0
F 6 2	3 2 9
F 6 3	1, 7 4 5
F 6 4	3 2 9
F 6 5	1, 7 4 5
F 6 6	2 5 4
F 6 7	1, 2 6 0
F 6 8	1, 3 8 0

合共：5 3, 9 5 5

舖位編號 (平台)

\$

R 1	9 1 5
R 2	8 4 5

合共：1, 7 6 0

註冊業主董事局授權代表董繼榮先生簽署並加蓋公司印鑑

其簽名由香港律師-----證明屬實。

管理人-----

簽署並加蓋公司印鑑

其簽名由香港律師

-----證明屬實。

首位商業單位業主之董事在香港律師-----之前

簽署並加蓋公司印鑑

日期 -----

沙田市地段352 號
馬鞍山富寶花園公契之補充契約

於沙田田土註冊署登記

編號 -----

日期 -----

田土註冊署署長

吳漢英方成生律師樓
香港皇后大道中5 號
恆昌大廈304 及604 室
檔案：AGNT-JK1