

畢架山一號業主立案法團 召開特別業主大會

畢架山一號各業主：

現根據《建築物管理條例》(第 344 章附表 3 第 1 段)，將於下列日期及時間召開特別業主大會：

日期：2012 年 8 月 31 日(星期五)

時間：晚上 8 時 30 分

地點：畢架山一號會所

是次特別業主大會的議程如下：

1. 重新議決與發展商之法律訴訟 (檔案編號:高等法院 2562/2009) 的預算為港幣貳佰萬；這包括發展商所提出上訴申請。

我們誠邀各業主出席是次特別業主大會以便討論及就上述事項親身或透過授權代表作出投票。我們將於晚上 8 時正開始登記入場，敬請閣下攜帶身份證以作登記。

如閣下單位以公司名義登記或當日未能出席而需要授權其他人士代為出席，請填妥隨函附上之授權書並於特別業主大會舉行之 48 小時前(即 2012 年 8 月 29 日，晚上 8 點 30 分前)，將填妥之授權書提交至服務中心或放入位於會所接待處對面之授權書收集箱內。

授權書必須按《建築物管理條例》(第 344 章附表 1A 表格 2)的格式填寫。

若天文台於會議當晚 6 時後懸掛八號及以上風球或黑色暴雨訊號，或於晚上 8 時 45 分上述會議仍未達至足夠之法定人數，會議將取消。

此外，如特別業主大會因出席人數不足本苑業主人數的百分之十而流會，儘管以上決議沒有被通過，管理委員會將即時召開第 74 次管理委員會會議通過以上決議。

*此乃中文譯本，如內容跟英文原文有任何不同之處，當以英文原文為準。

2012 年 8 月 17 日

The Incorporated Owners of One Beacon Hill Notice of Extraordinary General Meeting

To: All Owners of One Beacon Hill

Pursuant to paragraph 1 on Schedule 3 of the Building Management Ordinance Chapter 344, Notice is hereby given that the Extraordinary General Meeting of The Incorporated Owners of One Beacon Hill will be held at the following time and place:-

Date: August 31, 2012 (Friday)

Time: 8:30 pm

Place: Club House, One Beacon Hill

The Agenda:

1. To re-approve a budget of HK\$2 Million for the legal action against the developer (under HCA No. 2562/2009) inclusive of the appeal taken out by the developer in the said action.

All owners are cordially invited to attend the meeting to discuss and vote personally or by proxy appointed in writing. Registration for attendance will commence at 8:00 p.m., please bring along your ID Card for registration purpose.

If the title of your unit is registered under a company name or you may not attend the meeting personally and would like to appoint other person to attend on your behalf, please complete the attached proxy form and submit to the Service Centre or put into the Proxy collection box located at the opposite side of Service Counter at the Club House not less than 48 hours (on or before 8:30 p.m., August 29, 2012) before the time to holding for this Extraordinary General Meeting. Proxy form should be set out according to the format in Form 2 in Schedule 1A of the Building Management Ordinance 344.

The Extraordinary General Meeting will be cancelled if typhoon signal no.8 or above or black rainstorm warning signal is hoisted after 6:00 p.m. or lack of a minimum quorum of 10% of the total number of owners up till 8:45 pm

If this Extraordinary General Meeting fails to convene for lack of a minimum quorum of 10% of the total number of owners, the Management Committee will pass its own resolution identical to the above mentioned resolution at the 74th Committee Meeting which will take place immediately following the aborted Extraordinary General Meeting notwithstanding that above Resolution has not been passed.



Chairman of the Management Committee of
The Incorporated Owners of One Beacon Hill

Date: 17th August 2012

表格 2

畢架山一號業主立案法團業主特別大會
就法團會議委任代表的文書

畢架山一號業主立案法團

本人/我們_____ (業主姓名)，為畢架山一號_____座_____樓_____室；
_____號車位 (建築物地址及單位)的業主，現委任_____ (代表姓名)* [如他未能出席，則委任_____ (替代代表姓名)]為本人/我們的代表，出席於 2012 年 8 月 31 日晚
上 8 時 30 分假畢架山一號住客會所舉行的業主特別大會*[及任何延會]並代表本人/我們投票。

業主簽名/公司蓋章 : _____

業主姓名/公司名稱 : _____

聯絡電話 : _____

日期 : 2012 年_____月_____日

*刪去不適用者

填妥之授權書必須於 2012 年 8 月 29 日晚上 8 時 30 分前放入位於會所接待處對面之授權書收集箱內或提交至服務中心。

FORM 2

EXTRAORDINARY GENERAL MEETING OF THE INCORPORATED OWNERS OF ONE BEACON HILL
INSTRUMENT OF PROXY FOR MEETINGS OF CORPORATION

The Incorporated Owners of One Beacon Hill

I/We, _____ (name(s) of owner(s)), being the owner(s) of Flat_____,
Floor_____, Tower_____ ; Car parking space_____ (unit and address of building), hereby
appoint _____ (Name of proxy) *[or failing him _____ (name of
alternative proxy)], as my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the extraordinary general
meeting of the owners described above, to be held at 8:30 p.m. on 31 August 2012 in the
Clubhouse*[and at any adjournment thereof].

Owner's signature/Company : _____

Owner's name/Company : _____ (In Capital Letter)

Contact Number : _____

Date : _____ 2012

*Delete where inapplicable

The duly completed proxy form must be put into the Proxy Collection Box located at the opposite side of
service counter of the Club House or submitted to the Service Centre before 8:30 p.m. on 29 August 2012.

收集個人資料目的說明

收集資料的目的

1. 本文書供你／你們用以委任代表，出席畢架山一號業主立案法團業主特別大會。代表你／你們出席業主會議的人士會組成會議的法定人數，並代表你／你們投票。
2. 業主會議召集人或會跟進你／你們所提供的個人資料，並會在有需要時與你／你們聯絡，以查證你／你們所作出的委任是否有效。

取得委任代表的同意

3. 你／你們在本文書提供有關委任代表的個人資料前，應取得他／她的同意，並向他／她提供本說明文件，解釋收集其個人資料的目的和用途。

資料轉交的對象

4. 你／你們在本文書提供的個人資料，會議召集人及／或法團和其管委會可能會為上文第 2 段所述的目的而向建築物其他業主及／或其他有關人士和團體披露。

查閱個人資料

5. 根據《個人資料(私隱)條例》(第486章)第18條、第22條及附表1第6原則的規定，你／你們有權查閱和改正個人資料。你／你們查閱資料的權利，包括索取你／你們在本文書所提供的個人資料的副本。

查詢

6. 如對本文書所收集的個人資料有任何查詢，包括要求查閱和改正資料，可與會議召集人聯絡(電話：3165 1908)。

Statement of Purposes in respect of Collection of Personal Data

Purpose of Collection

1. This instrument is to be used by you to appoint a proxy to attend the extraordinary general meeting of the incorporated owners of One Beacon Hill. Your proxy will form the quorum and vote on your behalf at the meeting.
2. The convenor of the meeting may follow up on the personal data you provided in this instrument and, if necessary, will contact you for the purpose of verifying the validity of the appointment of your proxy.

Consent of your Proxy

3. You should obtain the consent of your proxy in using his/her personal data provided in this instrument, and provide your proxy with this statement, informing him/her of the purpose for collecting his/her personal data.

Classes of Transferees

4. The convenor of the meeting and/or the OC and its MC may disclose the personal data you provided in this instrument to other owners of this building, and/or other relevant persons and bodies for the purposes mentioned in paragraph 2 above.

Access to Personal Data

5. You have the rights of access and correction to the personal data as provided for in sections 18 and 22 and Principle 6 of Schedule 1 to the Personal Data (Privacy) Ordinance, Cap. 486. Your right of access includes the right to obtain a copy of your personal data provided in this instrument.

Enquiries

6. Enquiries concerning the personal data collected by means of this instrument, including requests for access to and correction of data, should be directed to the convenor of the meeting (Telephone Number: 31651908).

畢架山一號業主立案法團

網址: www.onebeaconhill.com

致：各業主

畢架山一號入伙至今已有 7 年多之久，但發展商交樓時，屋苑缺漏多不勝數，停車場漏水、會所漏水、多座外牆漏水、外牆瓦仔甩脫、大閘未能正常操作等等，法團一直努力向發展商追討但都不得要領。

2007 年的業主大會通過聘用律師及測量師為我方代表，向發展商討回公道並作出索償。LC SURVEYORS 在 2008 年為畢架山一號公用地方缺漏作出勘測及評估，當時估計維修費用約需 2,600 萬(港幣，以下同)。

訴訟方面，2011 年的首次官司我方已獲勝訴，法庭裁決法團有權代表所有業主向發展商作出追討，而最近發展商亦主動要求進行部份執漏工程及部署調解，但因本年 6 月 26 日的業主大會上，200 萬元的訴訟預算遭否決，法團因而無法聘請律師出席 8 月 14 日“案件管理會議”，無奈只能把訴訟暫時擱置，亦無從向發展商施壓以進行和解；再者，發展商提出的上訴申請已定於 9 月 14 日開審，若再無訴訟預算，法團便沒有代表律師出席上訴，整個官司亦會被剔除，換言之，我方將不獲發展商任何賠償，以進行為數不菲的屋苑大規模維修。

目前，畢架山一號所有業主面臨下列兩個選擇：

1. 由於本年 6 月 26 日的業主大會否決了 200 萬元的訴訟預算，我們被逼要放棄整場官司，並要支付以下費用：
 - i. 維修屋苑缺漏的費用，2008 年的估計約為 2600 萬
 - ii. 發展商的訴訟費，估計約 300 萬

即每戶須支付約 5 萬元，但我們深信現已遠超此數，因為工程費用在這 4-5 年間上漲了不少。

2. 重新通過 200 萬元訴訟預算，繼續向發展商施壓。而該 200 萬元由大廈盈餘撥出，業主毋須額外集資。

徵詢律師意見，都認為我們的官司比較樂觀，法團希望 200 萬元訴訟預算能在 8 月 31 日舉行的特別大會獲得通過，以便繼續向發展商追討他們應負的責任。

畢架山一號業主立案法團

管理委員會

2012 年 8 月 17 日



[此為翻譯版本，如有歧義，以英文為準]

THE INCORPORATED OWNER OF ONE BEACON HILL
and
MATCH POWER INVESTMENT LIMITED

NOTE

1. 我們從委託律師得悉，業主立案法團就這宗訴訟往後的預算出現問題。
2. 目前有兩項即將進行的法律程序：
 - (i) 由區慶祥法官 審理的案件管理會議（「案件管理會議」），將於 2012 年 8 月 14 日進行；及
 - (ii) Match Power 就芮安牟法官的判決提出上訴的聆訊，將於 2012 年 9 月 14 日在上訴法院進行（「上訴」）。
3. 假如委託律師沒有收到一筆合理的墊支費用，以應付案件管理會議及上訴所需的訟費，委託律師須終止業主立案法團的委託，並須向法院申請剔除紀錄：見《高等法院規則》第 67 號命令第 6 條規則的一般規定。
4. 業主立案法團若持續未能提供上訴所需的訟費，在支付雙方訟費方面，很可能面臨災難性的後果。無論業主立案法團內部發生甚麼問題（我們對此不予置評），仍須告知負責決定不再提供訴訟所需費用的人，該潛在後果的性質及嚴重程度。
5. 若上訴時業主立案法團無律師代表（縱使在這方面未有定案），我們有理由相信上訴法院會裁定 Match Power 上訴得直，結果是業主立案法團向 Match Power 提出的整個訴訟將被剔除。若結果如此，簡單來說，業主立案法團須支付以下訟費：
 - (i) Match Power 在上訴中的訟費；
 - (ii) Match Power 在芮安牟法官席前聆訊的訟費；

(iii) Match Power 在整宗訴訟中的訟費，

而我們估計這筆金額達數百萬港元。此外，業主立案法團當然也要支付其本身由展開訴訟開始至今已產生的訟費，而且日後無望能追討該等訟費。

6. 在此情況下，我們強烈勸告業主立案法團重新考慮，是否不再（至少）為案件管理會議及上訴提供所需的費用，而由於該等聆訊快將進行，業主立案法團必須急切採取行動，作重新考慮。
7. 委託律師能夠較準確地計算案件管理會議及上訴所需的費用，並能就此為業主立案法團提供意見。
8. 關於此案件的勝算，根據我們在此事的長期參與（但並未詳細分析在狀書提出的所有爭論點，亦未重新審視現時所有文件及專家證據），我們的看法是業主立案法團在此案有合理的勝算。這是我們在法律程序開始之時的看法，一直未變。
9. 至於上訴，雖然我們未有機會重新審視所有論據及案例，但假設業主立案法團有律師代表出庭，而對方爭議的事宜有相當的複雜程度，我們相信芮安牟法官已作出正確的判決，因此我們認為業主立案法團有良好的勝算，去推翻 Match Power 的上訴。

Ian Pennicott QC、卓元暢
Des Voeux Chambers
香港中環皇后大道中 15 號
置地廣場告羅士打大廈 38 樓

2012 年 7 月 27 日