

元朗天盛苑業主立案法團
業主周年大會
會議紀錄

- 日期 : 二零一四年四月十三日(星期日)
- 時間 : 下午 1 時正
- 地點 : 元朗公立中學校友會鄧兆棠中學一樓禮堂
- 大會主持 : 第六屆管理委員會主席 - 甘天成先生
- 出席及授權
出席業主 : 966 戶(單位)
- 法團常年法律顧問 : 禰氏律師行 - 王燦鴻律師
- 出席嘉賓 : 元朗民政事務處聯絡主任主管 - 譚建輝先生
元朗區區議員 - 陳思靜先生
鄒景福會計師事務所 - 曾鳳珠女士
- 記錄 : 啓勝天盛苑服務處

會議內容：

1 廉政公署講座及提問環節

- 1.1 大會主持甘天成主席表示在是次業主大會正式開始前，介紹是日邀請廉政公署代表金柏揚先生進行倡廉講座，內容是《防止賄賂條例》與廉潔有效樓宇管理的關係，並由金先生進行講座。
- 1.2 待廉政公署金先生講解有關法例後，主持甘天成主席表示歡迎居民就《防止賄賂條例》與廉潔有效樓宇管理向金先生作出提問。
- 1.3 有業主表示多年前曾經就屋苑滅蚊機招標過程向廉政公署投訴，法團採用了價錢最高的公司。及後，其收到廉政公署回覆因業主立案法團沒有收受利益及金錢報酬，而不受理，該名業主認為如個案涉及利益輸送沒有觸犯防止賄賂條例，該署應檢討有關法例。
- 1.4 廉政公署代表金柏揚先生表示利益衝突牽涉貪污便屬犯法，如有證據證明法團委員或管理公司收受利益，便屬違法。如有任何懷疑個案，歡迎市民向該署舉報，以便作出跟進調查。
- 1.5 業主陳女士表示廉政公署於是日講座指出很多個案舉報都是由於居民與法團溝通不足而產生的誤解，例如：本苑有一些業主於 4 月 3 日發表了一份公開信予其他業主，以作討論屋苑事務，及後法團於 4 月 4 日發表了一份公開信進行回應，查詢廉政公署能否就業主與法團間的溝通問題上提供協助。
- 1.6 廉政公署金先生表示由於涉及法團內部運作，該署不便干涉。
- 1.7 主持甘天成主席多謝廉政公署代表金柏揚先生是次的倡廉講座。

主持甘天成主席歡迎各業主出席是次業主大會，並宣佈截至下午 1 時 15 分，親身出席大會及授權出席人數共有 966 戶，出席率佔全屋苑業戶的 14.7%。鑑於出席及授權出席業主大會的人數已達到香港法例第 344 章《建築物管理條例》規定，宣佈業主大會正式開始。

2 大會主持介紹出席嘉賓

- 2.1 主持甘天成主席介紹出席嘉賓，包括元朗民政事務處聯絡主任主管譚建輝先生、元朗區議員陳思靜先生、禰氏律師行代表王燦鴻律師及鄒景福會計師事務所代表曾鳳珠女士，並多謝各嘉賓撥冗出席是次業主大會。

3 由核數師簡介 2012 年屋苑核數報告

- 3.1 主持甘天成主席邀請鄒景福會計師事務所代表曾鳳珠女士向業戶簡介 2012 年屋苑核數報告及財政狀況。
- 3.2 鄒景福會計師事務所代表曾鳳珠女士表示，天盛苑共有 2 項賬目，包括住宅管理基金賬目及業主立案法團賬目。根據報告內容，截至 2012 年 12 月 31 日，有關賬目資料如下：

2012 年核數報告 - 住宅管理基金賬目

損益表 - 撮要

	2012 港幣	2011 港幣
收入	38,071,310	38,081,995
支出	(28,505,827)	(27,541,504)
本年度盈餘	<u>9,565,483</u>	<u>10,540,491</u>

資產負債表 - 撮要

	2012 港幣	2011 港幣
非流動資產	<u>1,650,704</u>	<u>1,650,704</u>
流動資產	<u>80,791,282</u>	<u>80,098,744</u>
流動負債	<u>(2,912,003)</u>	<u>(3,556,772)</u>
資產淨值	<u>79,529,983</u>	<u>78,192,676</u>
業主基金	<u>79,529,983</u>	<u>78,192,676</u>

業主基金

	2012 港幣	2011 港幣
工程儲備基金	7,048,900	6,382,600
維修及保養基金	(4,130,818)	(3,605,019)
管理費按金	10,534,110	10,529,274
累計盈餘	66,077,791	64,885,821
業主基金	<u>79,529,983</u>	<u>78,192,676</u>

2012 年核數報告 - 法團戶口賬目

損益表 - 撮要

	2012 港幣	2011 港幣
收入	1,643,275	1,163,886
支出	(546,102)	(1,658,706)
本年度盈餘/(虧損)	<u>1,097,173</u>	<u>(494,820)</u>

資產負債表 - 撮要

	2012 港幣	2011 港幣
流動資產	<u>80,704,450</u>	<u>77,384,766</u>
流動負債	<u>(72,619,765)</u>	<u>(70,397,254)</u>
資產淨值	<u>8,084,685</u>	<u>6,987,512</u>
業主資金	<u>8,084,685</u>	<u>6,987,512</u>

3.3 主持甘天成主席感謝曾鳳珠會計師的簡介。

4 主持甘天成主席表示因本屆管理委員會秘書梁根能先生因病於三月中離世，梁先生過去多年積極參與法團事務，服務屋苑，法團深表惋惜，並對其家人作出深切慰問。管理委員會

希望梁先生安息，並進行默哀 1 分鐘儀式。

5 簡介大會議程

5.1 主持甘天成主席簡介當日大會之流程，並會就下列議程進行議決，包括：

議程一： 議決及通過聘任 2013、2014 及 2015 年財政年度核數師

議程二： 議決及通過屋苑管理服務合約

議程三： 議決及通過屋苑管理服務合約年期

議程四： 議決及通過清潔服務合約

6 簡介 2013、2014 及 2015 年財政年度核數師

6.1 主持甘天成主席表示法團早前邀請 3 間會計師事務所就 2013、2014 及 2015 年財政年度核數師進行報價，經分析及討論後，管理委員會早前於常務會議通過建議選用報價最低的「力恒會計師事務所有限公司」，3 年總費用為港幣\$48,000，即平均每年\$16,000，並交由各業主投票表決。

7 簡介屋苑管理服務合約

7.1 主持甘天成主席表示由於天盛苑管理服務合約將於本年 5 月 31 日屆滿，法團早前委任「禩氏律師行」為招標代理，負責安排標書、刊登廣告、邀請投標、實地視察、開標及見標等工作。「禩氏」代表法團分別於 2013 年 12 月 23 日、12 月 27 日及 12 月 31 日於東方日報刊登招標公告，同時邀請 10 間市場上較具規模的管理公司投標，包括：「其士」、「中國海外」、「港基」、「富寧」、「置邦」、「柏齡」、「信和」、「新昌」、「富城」及「偉邦」。期間共有兩間公司到「禩氏」取標，分別為「啓勝」及「新昌」。

於 2014 年 1 月 5 日下午 2 時，部份委員與投標公司於屋苑進行實地視察，出席公司包括：「啓勝」及「新昌」。

於 2014 年 1 月 9 日截標當日，由「禩氏」李海韻律師及部份委員見證下進行開標，只有「啓勝」回標，有關回標結果如下：

	三年期(2014-2017 年)		五年期(2014-2019 年)	
	經理人酬金	總部行政費用	經理人酬金	總部行政費用
每月每戶收費(HK\$)	\$9	\$4	\$9	\$4
每月收費(HK\$)	\$59,220	\$26,320	\$59,220	\$26,320
備註：「啓勝」每年贊助港幣\$100,000 的方式回饋屋苑，協助改善屋苑環境及提升天盛苑的形象，若合約為期 3 年，回饋金額合共港幣\$300,000；若合約為期 5 年，回饋金額合共港幣\$500,000。				

7.2 主持甘天成主席續表示「啓勝」回標結果顯示不論合約期為期 3 年或 5 年，每月每戶經理人酬金及每月每戶總部行政費用分別為港幣\$9 及\$4，維持不變。稍後大會會就是否聘任「啓勝」事宜進行議決。

8 簡介屋苑管理服務合約年期

- 8.1 主持甘天成主席表示由於現時合約為期3年，法團早前收到居民建議延長合約期，可減少每次重新招標時的金額上調，亦可減省招標支出及容易控制支出，故此，法團於常務會議通過於是次大會供各業主投票選出合約期3年或5年。另外，如果管理公司表現不理想，法團可提前終止合約。
- 9 簡介清潔服務合約
- 9.1 主持甘天成主席表示由於清潔服務合約將於本年5月31日屆滿，法團早前透過服務處於本年2月7、10及11日於報章刊登公開招標公告，邀請合資格承辦商進行投標，合約為期3年。於2月25日截標當天進行開標，分別有7間承辦商回標，包括：「惠康」、「恆毅」、「誠信」、「嘉利」、「天美高」、「栢麗」及「張記」。法團於常務會議通過於是次大會供各業主投票選出清潔服務承辦商。
- 10 主持甘天成主席表示以上議程將會逐項進行表決，各業主可參閱大會派發的分析報告，作出選擇。
- 11 主持甘天成主席表示於業主大會家訪活動期間，親身與業主接觸，發現有許多業主不明白「委任代表文書」，即授權書的用法，業主簽署授權書並不代表放棄出席大會及投票的權利，因為業主授權後亦可親身出席大會，並於當日指定時間內取消授權，取回選票，而授權書的目的是為了確保大會出席業主數目符合法定人數要求。
- 12 主持甘天成主席表示近日收到住戶投訴，指單位信箱收到宣傳單張，就管理合約招標、合約年期及金額等散播失實資料，企圖蒙騙業主，擾亂屋苑。法團遂於翌日向所有業主發出公開信，以正視聽。
- 13 業主交流環節
- 13.1 大會主持甘天成先生表示在正式投票表決前，以下時間為業主交流環節。各業主可以就是次大會議決事項及屋苑事務等表達意見。
- 13.2 業主黃先生表示衛星電視接收的畫面質素參差，查詢是否值得每年支付幾十萬的服務費。
- 13.3 主持甘天成主席表示有關費用為衛星電視系統的保養費用，而法團早前就取消「衛星電視」頻道和「有線第1台」進行問卷調查，結果顯示7成多住戶贊成取消「衛星電視」頻道，由於「衛星電視」合約將於明年中到期，稍後法團將會再作檢討。鑑於免費電視頻道將會逐漸增加，屋苑早前已更新天線系統，以接收「港台電視」31、32及33頻道，業主如有電視接收問題，可向服務處查詢。另外，問卷結果亦顯示近五成多住戶贊成取消「有線一台」，並有四成多住戶支持保留頻道，各約佔一半。法團已將收集的意見向「有線電視」反映，包括：電視節目選擇不足等。最後，「有線」於未來兩年新合約提出減價，月費由每月六千多元下調至五千多元，平均每戶每月支付一元下調至七毫多，此外，亦免費額外提供一條電視頻道「浙江衛視」。由於是次問卷結果增加屋苑對「有線」的議價能力，希望日後住戶能踴躍參與屋苑的問卷調查。
- 13.4 業主宋太反映由於屋苑旅行報名人數太多，以致未能參與，希望檢討報名安排及建議可按座數輪流供住戶報名參加活動。
- 13.5 主持甘天成主席表示法團曾檢討有關活動售票及報名等安排，亦曾研究以篩選方式進行報名售票，惟最終考慮到公平原則，故決定以「先到先得」方法最為恰當。而排隊售票期間，

為免出現插隊情況，故已要求服務處日後增加保安人手維持秩序，而排隊人士如需短暫離開須先向在場保安員登記，確保過程公平。

- 13.6 業主陳小姐查詢早前建議於近 K 座和 L 座外圍位置增加一個出入口的結果。
- 13.7 主持甘天成主席表示有關建議法團曾多次討論，並以問卷調查方式收集住戶意見，結果顯示大多數住戶均反對有關建議，此外，有關建議會造成保安問題，所以法團已擱置有關建議。
- 13.8 業主李先生表示現時清潔公司表現欠佳，要求改善服務水平。
- 13.9 主持甘天成主席表示明白李先生的要求，因清潔行內有很多不同欺騙方法，例如員工打了卡後去其他地方工作。因此，法團委員會不時到服務處要求點算清潔工人數。於多次檢查後，現任清潔公司被發現有一次人數不足情況，因而被罰款。根據清潔合約的罰則，法團每月會評審清潔公司表現，並以扣分制度扣減清潔費。如果清潔承辦商持續表現不理想，法團會考慮應否繼續聘用。
- 13.10 業主曾小姐表示苑內有很多住戶養狗，並有狗隻隨處便溺情況。
- 13.11 主持甘天成主席表示早前進行家訪活動中，亦發現有部份住戶家中飼養狗隻。管理委員會早前就單位養狗個案成功向法院申請禁制令。如住戶發現有單位飼養狗隻，服務處調查屬實後會發出警告信，如未有將狗隻遷走更會發出律師信。公契已列明不准飼養狗隻，而公契是需要全苑百分之一百業主同意方可更改，法團亦無權更改公契條款，故法團會繼續按照公契去執行工作。
- 13.12 區議員陳思靜先生有以下查詢及意見：
意見一：法團秘書職位出現空缺，法團會否於是次業主大會選出替補人選。
意見二：有消息指天盛商場將會在十月開始翻新，整個商場及街市裝修期長達十八個月，建議工程分兩期進行，使居民生活不受影響。
意見三：其收到業主反映屋苑合約開標透明度不足的意見，雖然法團按照法例要求進行程序，亦很高興與法團磋商後，得到法團同意其在場監察開標情況，及後會於工作報告中匯報。
- 13.13 主持甘天成主席表示由於議程已經發出，法團曾諮詢法律意見，獲回覆不能於會議中議決議程中沒有的事項。根據法例，法團可在管理委員會會議委任秘書一職，惟現屆任期已過半，亦會於明年改選，而召開多一次業主大會選舉秘書職位會導致額外開支，故管理委員會通過由副主席葉漢根先生協助處理秘書職務，而葉先生同時為現任天水圍南分區委員會委員，負責屋苑對外事務及代表屋苑出席不同團體舉辦的會議及活動，為居民爭取權益。
- 13.14 主持甘天成主席表示得悉「領匯」有計劃翻新天盛商場，而法團亦曾向「領匯」反映商場商舖種類及數量不足，建議將部份停車場範圍改為商店等。而「領匯」初步口頭回覆天盛商場未來會成為天水圍南的重點項目，與天水圍北的頌富商場相似，計劃將一樓中庭位置填封，以增加可作商店面積。此外，法團曾就住戶反映街市貨物十分昂貴的意見向「領匯」反映，「領匯」建議可能改變街市管理模式，類似樂富商場用手推車購物及設有積分卡優惠等，供顧客換取禮品。如有進一步消息，法團會向各住戶公佈。

- 13.15 主持甘天成主席續稱法團一直重視屋苑事務的公開及透明度，亦歡迎陳議員在場了解屋苑的開標過程。
- 13.16 主席甘天成先生宣佈提問時間結束，進入表決程序。有一名業主朱女士表示希望公開查詢事項。主席甘天成先生隨即答允讓朱女士發表意見後才正式進入議決。
- 13.17 業主朱女士表示早前其於 1 樓的單位污水喉管渠淤塞，服務處要求其自費通渠，其質疑管理費應包括維修。
- 13.18 主持甘天成主席表示去年已經收到朱女士的查詢，法團要求管理公司翻查公契條文及查明單位污水喉管的維修責任事宜，由於公契列明：「業主必須使其在該屋苑所擁有部份之內部及其內或專為該部份而設之所有電線、水喉及其他服務設施保持維修妥善及狀況良好」，即污水喉管如屬單一單位使用就需業主自費維修，而管理費是負責公眾設施的保養維修，例如：升降機等。業主有三件事情必須要做，第一：有責任交管理費；第二：有權利使用公共設施；及第三：有義務出席業主大會。法團無權更改公契，亦不能不按照公契管理屋苑。法團對朱女士個案深表同情，但亦只能秉公處理。同時，禰氏律師行王燦鴻律師亦補充，法團有權力和責任去管理屋苑公眾地方，私人地方不包括在內，一般而言，單位的喉管接駁至大廈主喉屬於私人設施，如果私人設施有任何損壞，業主就要自己負責維修，法團無責任為單位的私人設施維修。
- 13.19 主席甘天成先生宣佈提問時間結束，進入表決程序。
- 14 議決及通過聘任 2013、2014 及 2015 年財政年度核數師
- 14.1 主持甘天成主席表示進入表決程序。議程一：議決及通過聘任 2013、2014 及 2015 年財政年度核數師。主持甘天成主席提示各業主留意台前的銀幕，大會預備一套影片講解投票細則，各業主須按照有關細則投票。
- 14.2 主持甘天成主席表示如業戶錯誤填劃選票，可到場外換票區，以一票換一票方式更換，另外，如有業戶需提早離場，可把已填劃的選票投入近會場門口的投票箱內；甘先生亦指示工作人員，向業主展示空的透明投票箱，並講解各業主填妥選票後，可投入投票箱內，由在場工作人員將投票箱帶回台前等候點票，同時宣佈投票開始。
- 14.3 所有業主遞交選票後，主持甘天成主席宣佈投票結束，並邀請元朗區區議員陳思靜先生、禰氏律師行王燦鴻律師及元朗民政事務處聯絡主任林思敏女士到台前進行監票。
- 14.4 經點票後，主持甘天成主席宣佈議程一：議決及通過聘任「力恒會計師事務所有限公司」作為 2013、2014 及 2015 年度財政年度核數師之投票結果如下：
- | 選項 | 業權份數 | 百份比 |
|----|--------|--------|
| 贊成 | 43,712 | 85.83% |
| 反對 | 7,214 | 14.17% |
| 廢票 | 0 張 | -- |
- 14.5 主持甘天成主席宣佈通過聘任「力恒會計師事務所有限公司」為 2013、2014 及 2015 年度財政年度核數師。

15 議決及通過屋苑管理服務合約

15.1 主持甘天成主席表示進入議程二：議決及通過屋苑管理服務合約，並提示各業主留意台前的銀幕，大會預備一套影片講解投票細則，各業主須按照有關細則投票。

15.2 主持甘天成主席表示如業戶錯誤填劃選票，可到場外換票區，以一票換一票方式更換，另外，如有業戶需提早離場，可把已填劃的選票投入近會場門口的投票箱內；甘先生亦指示工作人員，向業主展示空的透明投票箱，並講解各業主填妥選票後，可投入投票箱內，由在場工作人員將投票箱帶回台前等候點票，同時宣佈投票開始。

15.3 所有業主遞交選票後，主持甘天成主席宣佈投票結束，並邀請元朗區區議員陳思靜先生、禰氏律師行王燦鴻律師及元朗民政事務處聯絡主任林思敏女士到台前進行監票。

15.4 經點票後，主持甘天成主席宣佈議程二：議決及通過聘任「啓勝管理服務有限公司」承辦屋苑管理服務合約之投票結果如下：

選項	業權份數	百份比
贊成	43,422	85.16%
反對	7,564	14.84%
廢票	5 張	--

15.5 主持甘天成主席宣佈通過聘任「啓勝管理服務有限公司」承辦屋苑管理服務合約。

16 議決及通過屋苑管理服務合約年期

16.1 主持甘天成主席表示進入議程三：議決及通過屋苑管理服務合約年期，並提示各業主留意台前的銀幕，大會預備一套影片講解投票細則，各業主須按照有關細則投票。

16.2 主持甘天成主席表示如業戶錯誤填劃選票，可到場外換票區，以一票換一票方式更換，另外，如有業戶需提早離場，可把已填劃的選票投入近會場門口的投票箱內；甘先生亦指示工作人員，向業主展示空的透明投票箱，並講解各業主填妥選票後，可投入投票箱內，由在場工作人員將投票箱帶回台前等候點票，同時宣佈投票開始。

16.3 所有業主遞交選票後，主持甘天成主席宣佈投票結束，並邀請元朗區區議員陳思靜先生、禰氏律師行王燦鴻律師及元朗民政事務處聯絡主任林思敏女士到台前進行監票。

16.4 經點票後，主持甘天成主席宣佈議程三：議決及通過屋苑管理服務合約年期之投票結果如下：

選項	業權份數	百份比
3 年	9,560	18.66%
5 年	41,681	81.34%
廢票	3 張	--

16.5 主持甘天成主席宣佈通過屋苑管理服務合約年期為 5 年。

17 議決及通過清潔服務合約

17.1 主持甘天成主席表示進入議程四：議決及通過清潔服務合約，並提示各業主留意台前的銀幕，大會預備一套影片講解投票細則，各業主須按照有關細則投票。

17.2 主持甘天成主席表示如業戶錯誤填劃選票，可到場外換票區，以一票換一票方式更換，另外，如有業戶需提早離場，可把已填劃的選票投入近會場門口的投票箱內；甘先生亦指示工作人員，向業主展示空的透明投票箱，並講解各業主填妥選票後，可投入投票箱內，由在場工作人員將投票箱帶回台前等候點票，同時宣佈投票開始。

17.3 所有業主遞交選票後，主持甘天成主席宣佈投票結束，並邀請元朗區區議員陳思靜先生、禰氏律師行王燦鴻律師及元朗民政事務處聯絡主任林思敏女士到台前進行監票。

17.4 經點票後，主持甘天成主席宣佈議程四：議決及通過清潔服務合約之投票結果如下：

選項	業權份數	百份比
惠康環境服務有限公司	10,345	19.85%
恆毅環衛服務有限公司	41,105	78.86%
誠信清潔服務有限公司	283	0.54%
嘉利環境服務有限公司	389	0.75%
天美高清潔服務有限公司	0	0.00%
栢麗服務有限公司	0	0.00%
張記環保有限公司	0	0.00%
廢票	4 張	--

17.5 主持甘天成主席宣佈通過聘任「恆毅環衛服務有限公司」承辦屋苑清潔服務合約。

18 主持甘天成主席多謝各業戶及嘉賓蒞臨參與是次業主大會，並於下午 4 時宣布業主大會正式結束。



第六屆管理委員會
副主席 葉漢根先生
2014 年 5 月 11 日



第六屆管理委員會
主席 甘天成先生
2014 年 5 月 11 日