

元朗天盛苑業主立案法團
業主大會及第七屆管理委員會選舉
會議紀錄

- 日期 : 二零一五年七月十九日(星期日)
- 時間 : 下午一時正
- 地點 : 元朗公立中學校友會鄧兆棠中學禮堂
- 大會主持 : 第六屆管理委員會主席 - 甘天成先生
- 第七屆管理委員會
選舉主任 : 天盛苑業主立案法團義務法律顧問梁艷明律師
- 出席及授權出席業主 : 832 戶(單位)
- 法團常年法律顧問 : 禰氏律師行 - 李家鳴律師
- 出席嘉賓 : 元朗民政事務處聯絡主任 - 林詩敏女士
法團義務法律顧問暨管理委員會選舉主任 - 梁艷明律師
元朗區議員 - 陳思靜先生
力恒會計師事務所 - 周翠珊女士
- 記錄 : 啟勝天盛苑服務處

會議內容：

1 大會主持介紹出席嘉賓及大會議程內容

- 1.1 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林詩敏女士、法團義務法律顧問暨管理委員會選舉主任梁艷明律師、元朗區議員陳思靜先生、禰氏律師行代表李家鳴律師及力恒會計師事務所代表周翠珊女士，並多謝各嘉賓撥冗出席是次業主大會。

主持甘天成主席簡介當日大會之流程，及會議上就下列議程進行決議，包括：

- 議程一 議決及通過第七屆管理委員會委員人數
- 議程二 議決及委任第七屆管理委員會委員
- 議程三 議決及委任第七屆管理委員會主席
- 議程四 議決及委任第七屆管理委員會副主席
- 議程五 議決及委任第七屆管理委員會秘書
- 議程六 議決及委任第七屆管理委員會司庫

2 法團工作匯報

- 2.1 主持甘天成主席表示會播放第六屆管理委員會的工作匯報。
- 2.2 法團工作介紹

法團第六屆管理委員會在 2013 年 3 月 23 日成立至今，繼續改善屋苑環境，提升屋苑形象，並且積極研究開源節流方案。在過去兩年，法團委員參與超過 100 次的大小會議，就各樣與居民日常生活息息相關的議題作出探討，改善居住環境。

獎項及殊榮

回顧過去兩年的任期，在整體屋苑管理工作方面，法團及服務處參與不同社區活動及比賽，並獲取多項殊榮：

- 「2013-2014 年博愛月全港屋苑慈善籌款比賽」十大慈善屋邨屋苑籌款最高獎第4名
- 「2014-2015 年博愛月全港屋苑慈善籌款比賽」十大慈善屋邨屋苑籌款最高獎第7名
- 「大廈優質食水認可計劃」
- 「卓越愛心屋苑」標誌
- 匯豐營商新動力 2014 綠色成就優異獎
- 香港環保卓越計劃「卓越級別」減廢標誌
- 香港環保卓越計劃「減碳」12%證書
- 家居廢物源頭分類比賽 2012/13 優異獎
- 2014 年天水圍區優秀管理人員/保安員選舉
- 2013 年度及 2014 年度新界北總區最佳保安員選舉

諮詢工作

- 2014 年及 2015 年財務預算諮詢
- 取消「有線第一台」及「衛星電視頻道」諮詢
- 屋苑增設錦鯉池問卷調查
- 管理公司服務表現問卷調查

2.3 財務小組工作報告

財務小組合共召開 24 次的小組工作會議，由司庫沈燕玲女士擔任小組召集人。

屋苑財務狀況

- 根據截至2013年12月31日屋苑核數報告，住宅管理基金保留了業主所支付的資金和盈餘總計港幣\$81,407,047.90。
- 是次業主大會上，將會由專業獨立核數師代表簡介屋苑 2013 年度的屋苑及法團賬目核數報告。

屋苑定期存款

本苑現時共有 4 個定期存款戶口，存款全部存放在“交通銀行”，詳情如下：
(資料截至 2015 年 6 月 30 日)

項目	存款時期	存款銀行	本金 (\$)	年利率	利息(\$)	若果定期存款到期 本金加行息(\$)
1	2015 年 6 月 4 日至 2015 年 9 月 4 日	交通銀行	45,401,182.82	0.83	94,981.80	45,496,164.62
2	2015 年 5 月 6 日至 2015 年 8 月 6 日	交通銀行	29,592,253.36	1.00	74,588.70	29,666,842.06
3	2015 年 6 月 4 日至 2015 年 9 月 4 日	交通銀行	824,222.24	0.83	1,724.30	825,946.54
4	2015 年 1 月 9 日至 2015 年 7 月 9 日	交通銀行	10,219,561.83	1.33	67,401.50	10,286,963.33
		總和：	86,037,220.25			86,275,916.55

調升管理費水平

- 由 2000 年入伙至 2014 年，法團均努力維持屋苑的管理費水平，超過 13 年沒有上調，惟至2015年，法團考慮為維持屋苑財政狀況達至收支平衡的重要性，並確保屋苑財政儲備達至健康的水平，避免日後進行大維修、強制驗窗及驗樓時須向各業主徵收大額費用，於2015年1月1日開始，本苑管理費須上調平均約 7.8%。

向欠繳管理費的業主進行追討及採取法律行動

- 向欠繳2個月至5個月管理費的業主發出催繳通知信
- 向欠繳6個月管理費的業主發出律師信追討
- 向欠繳7個月以上管理費的業主採取法律行動，當中包括入稟小額錢債審裁處及進行註契，除追討欠繳的管理費外，還會追討相關利息、追收費及有關法律費用
- 對個別長期欠繳管理費之單位，成功向法院申請頒發“絕對扣押令”及“破產令”
- 法團向法院入稟，透過凍結資產及拍賣單位形式追討個別單位長期欠繳之管理費
- 當中一個成功追討個案，業主除了須繳付結欠的管理費外，更須繳付巨額的律師費及訴訟費，總數為超過實際所需繳付之管理費3倍，金額高達4萬多元

2.4 合約審議及制訂組工作報告

合約審議及制訂組共召開8次的小組工作會議。由委員林英宇先生擔任小組組長。

擬定標書內容及安排招標

- 屋苑管理服務合約
- 清潔服務合約
- 園藝保養服務合約
- 屋苑各期升降機保養合約
- 消防系統保養合約
- 保安系統保養合約
- 核數師服務合約
- 屋苑綜合保險、公眾責任保險及法團第三者風險保險合約
- 緊急發電機系統保養合約
- 冷氣機系統保養合約
- 智能卡系統保養合約
- 法團常年法律顧問服務合約

為屋苑爭取最佳服務

- 研究延長服務合約年期，爭取更優惠的收費及更有效預算成本開支
- 進行招標面試，揀選質素良好及費用合理的承辦商
- 落實承辦商所提供額外回贈，回饋屋苑

按合約要求監察承辦商表現

- 法團及服務處會不時監察承辦商的服務質素，更會在必要時運用合約訂明的懲罰性條文，有效監管承辦商工作表現
- 透過不斷檢討標書內容，從而確保各項保養服務水平

2.5 處理投訴及保安組工作報告

處理投訴及保安組共召開24次的小組工作會議，由委員張志強先生擔任小組組長，並由委員吳楚從先生擔任小組副組長。

保安服務

小組監察屋苑日常保安運作，不時與服務處檢討各緊急事故的處理，從而提高保安服務質素，更切合居民之實際需要。

榮獲區內優秀保安員選舉殊榮

- 2013 年度新界北總區最佳保安員選舉
- 2014「天水圍警區優秀管理員/保安人員」選舉
- 2014 年度新界北總區最佳保安員選舉

單車問題

- 定期巡查各臨時單車停泊區及處理違規停泊的單車
- 定期清理各臨時單車停泊區內殘舊及被棄置的單車
- 合共清走近 735 部臨時單車停泊區內殘舊單車及運送堆填區棄置
- 對屋苑範圍內踏單車之人仕作勸喻
- 屋苑範圍內增設橫額告示勸喻踏單車人士

火警演習及防火知識講座

- 透過舉辦火警演習及防火知識講座，講解家居防火知識、常見的防火及滅火裝置，從而提高本苑居民防火意識。

樓層走廊雜物情況

- 向於樓層走廊擺放雜物之住戶發出通知書作勸喻
- 向消防處報告屢勸無效之違規單位
- 消防署派員到屋苑巡查及向違規單位發出警告

飼養狗隻情況

- 根據本苑公契訂明本苑範圍是不得豢養及攜帶狗隻
- 而違規之業戶會被發警告信及律師信，如沒有改善，律師會採取進一步法律行動
- 成功向法庭申請禁制令，要求住戶搬遷狗隻及支付有關法律訴訟費用，有業主因沒有按法庭判令繳費，法團以拍賣單位形式追討
- 加強監察及處理個別違規飼養狗隻單位

屋苑巡查工作

- 小組定期安排巡村活動，直接了解屋苑情況，並要求服務處作出跟進及改善
- 巡查範圍包括保安、清潔、維修及園藝等，透過多方面了解屋苑實際情況，從而提高管理及改善質素

處理業戶之投訴或意見

- 小組每星期定期舉辦會見居民服務，並透過居民意見便箋及電郵收集業戶意見，並作出跟進及回覆
- 關注屋苑及其他環境事項工作
- 關注天盛商場及街市翻新工程
- 去信各政府部門相關機構要求改善區內環境，包括：
 - 要求領匯維持殘疾人士泊車優惠
 - 要求領匯維修天盛商場天台籃球場
 - 要求領匯增加商鋪種類及數量
 - 要求領匯改善天盛苑一期車路迴旋處車輛阻塞車路問題
 - 要求領匯定期清理近西鐵站通道花槽枯萎植物及垃圾
 - 要求領匯確保天盛商場翻新期間必須設有通道往返屋苑及巴士站
 - 要求天盛街市管理處改善環境衛生問題
 - 要求康文署關注天河路遊樂場內的蚊患問題
 - 要求運輸署改善屏夏路及天耀路往天盛苑及天盛商場停車場方向車輛指示路牌
 - 要求運輸署改善天水圍天美街行人過路線安全事宜
 - 要求路政署改善天影路及屏廈路行人路雜草叢生事宜
 - 要求房屋署盡快處理天盛苑樓宇結構保證計劃維修進度事宜
 - 要求警方關注天靖街迴旋處非法泊車及擺賣阻塞消防通道出入口問題
 - 要求警方關注屋苑聚賭問題
 - 要求區內鄰近食肆嚴禁員工送外賣時於屋苑內踏單車
 - 向機電署反映升降機市場被壟斷
 - 爭取成為元朗區區議會工作小組代表之一
 - 爭取西鐵站之行人天橋連接天盛商場
 - 爭取增加區內巴士路線數目及增加巴士路線 N30 的班次
 - 爭取天盛商場天橋連接天耀廣場

2.6 環境設施及清潔組工作報告

環境設施及清潔組共召開 24 次小組工作會議，由委員黃光榮先生擔任小組組長，並由委員關祺彪先生及周港明先生擔任副組長。

改善及進跟項目

- 統一樓層牆身磚及地磚顏色以節省成本
- 翻新石亭、木亭、水飾池圍欄及小型足球場
- 各座升降機門加裝紅外線感應器
- 各座冷氣機地下至 1 樓去水喉加裝防盜釘
- 和諧式大廈地下大堂食水喉管加裝保溫物料
- 逐步將食水泵火牛起動器改為軟起動器
- 更換地下大堂地毯及增設三風速吹風機
- 更換康和式升降機大堂已損壞的雲石
- 更換近盛匯閣（G座）遊樂場地蓆
- 更換車路減速壘

- 更換康體及遊樂設施：雙人平步機、健身踏步器、乒乓球枱、搖搖椅、平行木
- 更換三色環保回收桶
- 更換公共天線系統以接收港台電視
- 成功與「有線一台」爭取優惠月費續約及免費額外提供多一條電視頻道「浙江衛視」
- 增加玻璃樽回收站
- 新置閉路電視監察系統
- 改善渠蓋與地面不平的情況
- 近盛亨閣（L座）大垃圾站門口鋪設石屎地台工程
- 成功獲「環保及自然基金會」資助，於 2014 年 11 月起推行「天盛苑廚餘回收計劃」
- 美化水飾池為錦鯉池

清潔工作

- 小組重視屋苑清潔，除日常工作外，更會在屋苑進行各項大型清洗，以提升屋苑環境清潔之質素，包括：
 - 每星期進行滅蚊工作
 - 每星期於各渠口及沙井加添蚊油或蚊沙，並會按情況進行大型煙霧滅蚊工作
 - 清洗水飾池
 - 為各住戶清理單位外牆喉雜物
 - 清洗和諧式走廊翼尾窗
 - 清洗各座地下大堂內之蛋格天花

園藝改善

- 小組在過去一年進行多項園林改善工作，從而締造一個更怡人之綠化居住環境予各業戶，現列部份園藝改善工作如下：
 - 於 2013、2014 及 2015 年農曆新年期間，設計別出心裁的賀年年花佈置，增添新年氣氛
 - 於中央廣場不時更換時花
 - 於水飾池旁的有蓋行人通道種植紫藤
 - 舉辦親子農莊計劃，讓業戶嘗試種植樂趣
 - 加強樹木護理及檢查工作

環保及節能工作

- 更換有蓋行人通道節能壁燈及減少數量

2.7 文娛康樂及宣傳組工作報告

文娛康樂及宣傳小組共召開了 24 次小組工作會議，工作小組組長由委員鄭榮先生擔任，副組長則由委員王志堅先生擔任。

家庭同樂篇

- 復活節開心停不了
- 親親媽咪·母親節一天遊
- 親親媽咪同樂日
- 愛似爹地·似模似樣比賽
- 親親爹地·父親節一天遊
- 中秋燒烤同樂日
- 合家歡聚盆菜夜暨天盛歌神爭霸戰
- 親子環保利是封摺紙比賽
- 復活節開心停不了之復活蛋設計比賽
- 媽媽暖窩心之心意掛牌設計比賽
- 嘩鬼扮野狂歡夜之嘩鬼愛扮嘢

文化藝術篇

- 迎春接福對聯創作比賽
- 賀年揮春迎新歲
- 喜躍龍騰攝影比賽
- 保持環境清潔及衛生標語創作比賽
- 萬家喜慶賀馬年填色創作比賽
- 我的冬日聖誕填色創作比賽
- 喜氣洋洋迎新歲填色創作比賽
- 立體聖誕樹設計比賽

長者優閒篇

- 新春歡聚齋宴遊
- 容光煥髮添姿彩之長者免費理髮日
- 愛心敬老賀端陽
- 樂韻悠揚敬老下午茶
- 社區健康檢查

愛心慈善篇

- 博愛慈善義賣大行動
- 新春團拜暨傳頌博愛暖萬心慈善籌款晚宴
- 博愛慈善文物行
- 博愛醫院新界區賣旗日
- 耆康會全港賣旗日
- 公益金賣旗日
- 香港人香港心義工大使行動

環保工作篇

- 玻璃樽回收計劃
- 舊衣回收計劃
- 慳電膽及光管回收計劃
- 舊書義賣大行動
- 電腦回收計劃
- 月餅盒回收大行動
- 利是封回收重用大行動
- 送舊回收迎新歲
- 年花及年桔回收計劃
- 齊來慳水十公升

其他活動

- 夏日續FUN嘉年華暨第六屆管理委員會就職典禮
- 農曆新年醒獅迎新歲暨新春團拜
- 佛山為食純玩兩天遊
- 清遠為食純玩兩天遊
- 天盛盃乒乓球比賽
- 天盛飛行棋比賽
- 益力多廠半天遊
- 扭扭氣球工作坊
- 健康直通車
- 嘩鬼狂歡萬聖節

3 由核數師簡介 2013 年屋苑核數報告

3.1 大會主持甘天成主席邀請力恒會計師事務所有限公司代表周翠珊女士向業戶簡介 2013 年屋苑核數報告及財政狀況。

3.2 力恒會計師事務所代表周翠珊女士表示，天盛苑共有 2 項賬目，包括住宅管理基金賬目及法團戶口賬目。根據報告內容，截至 2013 年 12 月 31 日，有關賬目資料如下：

2013 年核數報告 - 住宅管理基金賬目

財務狀況報表 - 撮要

	2013 港幣	2012 港幣
非流動資產	1,654,704	1,650,704
流動資產	83,380,384	80,791,282
流動負債	(3,628,040)	(2,912,003)
資產淨值	81,407,048	79,529,983

損益表 - 撮要

	2013 港幣	2012 港幣
收入	41,536,050	38,071,310
減：支出	(30,850,902)	(28,505,827)
本年度盈餘	10,685,148	9,565,483

業主基金 - 明細

	2013 港幣	2012 港幣
工程儲備基金	7,838,500	7,048,900
維修及保養儲備基金	(3,964,754)	(4,130,818)
管理費按金	10,543,752	10,534,110
累積盈餘	66,989,550	66,077,791
	81,407,048	79,529,983

2013 年核數報告 - 法團戶口賬目

財務狀況報表 - 撮要

	2013 港幣	2012 港幣
流動資產	83,967,507	80,704,450
流動負債	(74,993,589)	(72,619,765)
資產淨值	8,973,918	8,084,685

損益表 - 撮要

	2013 港幣	2012 港幣
收入	1,293,156	1,643,275
減: 支出	(403,922)	(546,102)
本年度盈餘	889,234	1,097,173

- 3.3 主持甘天成主席感謝周翠珊女士的報告，並表示詳細核數報告已張貼於會場外的展板供各業戶參閱，而稍後環節為業主交流時間，業主可就屋苑管理事務作出提問。業主只要舉手示意，在場工作人員將會提供協助。
- 3.4 主持甘天成主席表示屋苑共有 6580 個單位，要合法召開業主大會需要 10% 的業戶出席，為確保足夠人數召開大會，業主填寫「委任代表文書」（即授權書）極為重要，因為可確保大會有足夠人數召開，否則，大會不能合法舉行，而重要議決亦不能通過。
- 3.5 主持甘天成主席表示近日有關食水含鉛量超標事件，本苑已於屋苑抽查食水樣板進行化驗，預算下星期會有化驗結果，屆時，法團會以公告方式張貼有關化驗結果。
- 3.6 主持甘天成主席表示天盛商場於 2014 年 11 月關閉及進行翻新工程，近日收到「領匯」表示，商場街市部份預算可於 2015 年農曆年前提前開放營業。
- 3.7 主持甘天成主席表示有關停止衛星電視頻道事宜，法團早於 2014 年初向居民發出一戶一信的問卷調查，調查結果顯示大部份居民贊成取消衛星電視頻道，而法團其後已將問卷調查結果以通告形式及「天盛通」向居民公佈。
- 3.8 主持甘天成主席表示大廈公契已清楚列明屋苑不得攜帶及飼養狗隻，惟仍有部份住戶於單位違規飼養狗隻，法團早前就違規飼養狗隻單位成功向法庭申請禁制令，惟有關業主一直拒絕承擔責任，並拖欠法庭及訴訟費用，故法團將向法庭申請拍賣單位，以追討欠款。
- #### 4 業主交流時間
- 4.1 大會主持甘天成主席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。
- 4.2 業戶馬女士反映早前單位收到販賣私煙宣傳單張，希望檢討大廈管理員的質素。
- 4.3 主持甘天成主席表示明白馬女士的憂慮，惟現時人力市場需求大於供應，保安員招聘情況困難，加上部份保安員已屆退休年齡，以致人手緊張情況，而新招聘的保安員亦未必能夠認到所有住戶，但會要求服務處跟進。
- 4.4 業戶潘先生表示女兒因工作需要經常夜歸，故會透過觀察閉路電視了解女兒是否已安全返回大廈，但自從全苑提升彩色閉路電視後，其發現高層閉路電視監察系統質素變差。
- 4.5 主持甘天成主席表示明白潘先生愛女心切，由於現時部份閉路電視系統為模擬制式，質素一般，但是，如一次性全苑更新閉路電視系統所費不菲，故現時仍會採取器材損壞以「一換一」方式更換政策，以減低屋苑的支出。

- 4.6 業戶姚先生反映樓層清潔狀況未如理想，其曾發現升降機大堂有垃圾未有及時清走。
- 4.7 主持甘天成主席表示現時清潔工每星期會清潔升降機大堂一次，除了法團委員需監察清潔狀況外，各住戶亦應共同監察，如發現清潔情況欠佳，可直接致電服務處要求跟進，以提升清潔承辦商表現。
- 4.8 業戶謝先生建議於近盛鼎閣及盛亨閣(K及L座)對外圍牆位置增加一個出入口，以方便居民出入。
- 4.9 主持甘天成主席表示法團曾多次討論有關建議，並曾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，所以法團已擱置討論有關建議。
- 4.10 業戶羅女士查詢第七屆管理委員會候選人資料小冊子中為何有4名候選人沒有顯示相片。
- 4.11 主持甘天成主席表示由於候選人涉及家訪活動，故候選人需簽署遵守候選人守則及家訪守則，確保業戶免受滋擾，惟有兩名候選人未有簽署或修改參選表格、候選人守則及家訪守則，故選舉主任不會替其安排任何宣傳活動，而另外兩名參選人因退選及被取消資格，因此小冊子不會顯示其照片。
- 4.12 業戶黃先生查詢法團委員為何不是全苑十七座各有一個代表？
- 4.13 主持甘天成主席表示業主立案法團委員為無償的義務工作，法團已盡力鼓勵更多業主參選，業主參選需出於自願，不能強迫。
- 4.14 業戶侯先生表示現時天水圍西鐵站至天盛商場有一段路面沒有簷篷遮蓋，天雨時甚為不便，建議向有關部門申請興建有蓋通道連接至商場。
- 4.15 主持甘天成主席表示有關建議屬地區設施事項，並邀請元朗區議員陳思靜先生提供資訊。陳思靜議員表示上述問題已多次尋求各方人士幫忙，包括：(i)向「領匯」申請，其於初期接洽時表示無問題，惟其後向地政署申請於該位置興建簷篷但不獲接納，指涉及僭建工程；(ii)向運輸署申請，惟該署回覆通道需每小時有3,000人次通過才符合增建簷篷的要求，現時不符合有關要求；(iii)於區議會地區設施委員會申請撥款興建，惟於現場挖地測量後發現地底有多條線槽，故難以建造簷篷柱腳。總結來說，現時於該位置興建簷篷技術上不可行，但會向熟悉土木工程的專家尋求協助。
- 4.16 業戶關太有以下兩項查詢及意見：
意見一：建議於中秋節參考農曆新年派發利是封做法，派發各單位一個紙燈籠。
意見二：現時物價高漲，屋苑可否考慮免收一個月管理費。
- 4.17 主持甘天成主席表示農曆新年派發利是封予各住戶具有紀念及實用性質，並即場向其他業戶了解對派發燈籠之意見，經現場業戶舉手投票亦以不贊成派發中秋節紙燈籠佔大多數。另外，有關免收一個月管理費的建議，現時屋苑管理費約每呎港幣\$0.7，已遠較鄰近屋苑為低，法團會盡量節省開支，減少增加管理費的壓力。
- 4.18 主持甘天成主席宣佈業主交流環節結束。

5 第六屆管理委員會主席甘天成先生再次歡迎各業主出席是次業主大會，並宣佈截至下午 2 時 30 分，親身出席大會及授權出席人數共有 815 戶，出席率佔全屋苑業戶的 12.37%。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。

6 第七屆管理委員會選舉

6.1 主持甘天成主席宣佈進入管理委員會選舉程序，並邀請選舉主任梁艷明律師到台上就座，處理第七屆管理委員會選舉事宜，並邀請各台上委員站立及宣佈第六屆管理委員會正式卸任。

6.2 選舉主任梁艷明律師表示是次業主大會當中需要就管理委員會進行改選，並選出新一屆管理委員會人數、委員、主席、副主席、秘書及司庫等。

6.3 梁艷明律師表示選舉正式開始前接到服務處通知，有業主要求即場報名參選，故需於管理委員會選舉前議決通過是否接納業主即場參選第七屆管理委員會委員，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。

6.4 選舉主任梁艷明律師指示工作人員，向業主展示空的透明投票箱，並講解當各業主填妥選票後，可投入的投票箱內，由在場工作人員將投票箱帶回台上等候點票，同時宣佈投票開始。

6.5 所有業主遞交選票後，選舉主任梁艷明律師宣佈結束投票程序，並邀請禰氏律師行李家鳴律師到台前進行監票，及即場邀請有興趣參與之業主麥先生一同見證點票過程。

6.6 經點票後，選舉主任梁艷明律師宣佈議決接納業主即場參選第七屆管理委員會委員之投票結果如下：

選項	業權份數	百份比
A 贊成	38,551	90.41%
B 反對	4,087	9.59%
廢票	3 張	

6.7 選舉主任梁艷明律師宣佈通過接納業主即場參選第七屆管理委員會委員，贊成票佔百份比 90.41%，業權份數為 38,551。梁艷明律師表示有意即場參選的業戶可向在場服務處職員索取表格。

6.8 梁艷明律師宣佈截止即場報名參選第七屆管理委員會委員，經由服務處核對業主身份，共收到 3 份有效的參選表格，分別為領匯物業有限公司授權代表王惠芳女士、業主王志堅先生及趙月娥女士，其候選人編號依次為 21、22 及 23。

7 議決及通過第七屆管理委員會委員人數

7.1 選舉主任梁艷明律師表示早前已向各業戶派發參選第七屆管理委員會的候選人簡介，供各業主參考及了解候選人之抱負，並已於較早前安排候選人進行家訪活動，讓候選人接觸各業主及宣傳第七屆管理委員會選舉之訊息，鼓勵各業主親自出席業主大會。

- 7.2 梁艷明律師表示開始議決第七屆管理委員會委員人數程序，梁艷明律師表示現時第七屆管理委員會候選人共有 21 人，根據香港法例第 344 章《建築物管理條例》訂明，管理委員會的委員人數須不少於 9 人，故須於選票上管理委員會人數選項 9 至 21 人中作出選擇，業主須在選擇前細心考慮適當委員的人數。
- 7.3 選舉主任梁艷明律師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。
- 7.4 選舉主任梁艷明律師指示工作人員，向業主展示空的透明投票箱，並講解當各業主填妥選票後，可投入的投票箱內，由在場工作人員將投票箱帶回台上等候點票，同時宣佈投票開始。
- 7.5 所有業主遞交選票後，選舉主任梁艷明律師宣佈結束投票程序，並邀請禰氏律師行李家鳴律師、元朗區議員陳思靜先生及業主麥先生到台前進行監票，見證點票過程。
- 7.6 經點票後，選舉主任梁艷明律師宣佈議決第七屆管理委員會委員人數之投票結果如下：

選項	業權份數	百份比	選項	業權份數	百份比
9 人	95	0.21%	16 人	41,044	92.39%
10 人	149	0.34%	17 人	459	1.03%
11 人	102	0.23%	18 人	350	0.79%
12 人	115	0.26%	19 人	120	0.27%
13 人	167	0.38%	20 人	581	1.31%
14 人	160	0.36%	21 人	482	1.08%
15 人	603	1.36%	廢票	2 張	

- 7.7 根據上述結果，選舉主任梁艷明律師宣佈通過元朗天盛苑業主立案法團第七屆管理委員會的組成人數為 16 人，獲得之業權份數為 41,044，佔百分比之 92.39%。

8 議決及委任第七屆管理委員會委員

- 8.1 開始議決委任第七屆管理委員會委員程序，選舉主任梁艷明律師提示是次參選的候選人共有 21 名，業主須在 21 名候選人當中，揀選不多於 16 人作為第七屆管理委員會委員，若在選票填劃多於 16 名候選人，即超過已通過的委員人數 16 人，該選票會作廢票處理。梁律師補充，各候選人的資料及編號已在候選人簡介內清楚列明，而即場報名參選業主之編號為 21 號王惠芳女士、22 號王志堅先生及 23 號趙月娥女士，各業主可按個人取向投票。選舉主任梁艷明律師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。
- 8.2 選舉主任梁艷明律師指示工作人員，向業主展示空的透明投票箱，並講解當各業主填妥選票後，可投入的投票箱內，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。

- 8.3 所有業主遞交選票後，選舉主任梁艷明律師宣佈結束投票程序，並邀請邀請禰氏律師行李家鳴律師、元朗區議員陳思靜先生及業主麥先生到台前進行監票，見證點票過程。
- 8.4 經點票後，選舉主任梁艷明律師宣佈議決第七屆管理委員會委員委員之投票結果如下：

候選人編號	候選人	業權份數
1	陳福安	40,941
3	馮植陸	4,135
5	葉漢根	43,436
6	周港明	42,824
7	陳日銘	1,879
8	張耀東	43,329
9	關祺彪	42,739
10	張志強	42,084
11	陳明	986
12	黃錦堂	4,361
13	王永波	42,187
14	甘天成	43,079
15	黃光榮	41,944
16	鄭榮	42,616
17	李振濤	41,089
18	何永光	42,769
19	周國良	41,405
20	沈燕玲	41,917
21	王惠芳	40,053
22	王志堅	38,867
23	趙月娥	672
	廢票	1張

- 8.5 選舉主任梁艷明律師宣佈按照得票最多的 16 名候選人當選委員，分別為陳福安、葉漢根、周港明、張耀東、關祺彪、張志強、王永波、甘天成、黃光榮、鄭榮、李振濤、何永光、周國良、沈燕玲、王惠芳及王志堅，並恭賀當選之 16 名委員。
- 9 議決及委任第七屆管理委員會主席
- 9.1 選舉主任梁艷明律師表示開始議決及委任第七屆管理委員會主席程序。梁律師表示業主可在 16 名當選委員當中提名委員擔任第七屆管理委員會主席一職，台下工作人員即時協助收集提名表格。

9.2 選舉主任梁艷明律師表示收到 3 份提名，惟其中兩份沒有填寫和議業主，故宣佈作廢，故只接納一張提名，詳情如下：

<u>被提名委員</u>	<u>提名業主</u>	<u>和議業主</u>
甘天成先生	黃光榮先生	李振濤先生

9.3 選舉主任梁艷明律師表示，鑑於甘天成先生願意接受提名，在沒有其他提名的情況下，梁律師宣佈甘天成先生自動當選成為第七屆管理委員會主席，並恭賀甘天成先生。

10 議決及委任第七屆管理委員會副主席

10.1 選舉主任梁艷明律師表示開始議決及委任第七屆管理委員會副主席程序。梁律師表示除甘天成先生外，業主可就副主席一職作出提名。

10.2 選舉主任梁艷明律師表示收到 1 份提名，詳情如下：

<u>被提名委員</u>	<u>提名業主</u>	<u>和議業主</u>
葉漢根先生	甘天成先生	張耀東先生

10.3 選舉主任梁艷明律師表示，由於葉漢根先生願意接受提名，在沒有其他提名的情況下，梁律師宣佈葉漢根先生自動當選成為第七屆管理委員會副主席，並恭賀葉漢根先生。

11 議決及委任第七屆管理委員會秘書

11.1 選舉主任梁艷明律師表示開始議決及委任第七屆管理委員會秘書程序。梁律師表示除甘天成先生及葉漢根先生外，業主可就秘書一職作出提名。

11.2 選舉主任梁艷明律師表示只收到 1 份提名，詳情如下：

<u>被提名委員</u>	<u>提名業主</u>	<u>和議業主</u>
鄭榮先生	甘天成先生	何永光先生

11.3 選舉主任梁艷明律師表示，由於鄭榮先生願意接受提名，在沒有其他提名的情況下，梁律師宣佈鄭榮先生自動當選成為第七屆管理委員會秘書，並恭賀鄭榮先生。

12 議決及委任第七屆管理委員會司庫

12.1 選舉主任梁艷明律師表示開始議決及委任第七屆管理委員會司庫程序。梁律師表示除甘天成先生、葉漢根先生及鄭榮先生外，業主可就司庫一職作出提名。

12.2 選舉主任梁艷明律師表示只收到 1 份提名，詳情如下：

<u>獲提名委員</u>	<u>提名業主</u>	<u>和議業主</u>
黃光榮先生	葉漢根先生	關祺彪先生

12.3 選舉主任梁艷明律師表示，由於黃光榮先生願意接受提名，在沒有其他提名的情況下，梁律師宣佈黃光榮先生自動當選成為第七屆管理委員會司庫，並恭賀黃光榮先生。

- 13 選舉主任梁艷明律師表示第七屆管理委員會的選舉到此已完滿結束，多謝各業戶蒞臨參予是次業主大會，另恭賀各當選委員，並於下午4時30分宣布業主大會正式結束。。



第七屆管理委員會
秘書 鄭 榮先生
2015年8月14日



第七屆管理委員會
主席 甘天成先生
2015年8月14日