

元朗天盛苑業主立案法團  
業主周年大會  
會議紀錄

- 日期 : 二零一六年十月十六日(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一樓禮堂
- 大會主持 : 元朗天盛苑業主立案法團主席 甘天成先生
- 親身及授權出席業主 : 820 戶(單位)
- 出席嘉賓 : 元朗民政事務處聯絡主任主管 譚建輝先生  
元朗區議員 陳思靜先生  
禰氏律師行代表 王燦鴻律師  
力恒會計師事務所代表 許芬女士
- 記錄 : 啟勝天盛苑服務處

## 會議內容：

主持甘天成先生歡迎各業主出席是次周年業主大會，並表示出席及授權出席周年業主大會的人數(以戶數計算)已達到香港法例第 344 章《建築物管理(修訂)條例》內規定的百分之十的要求，並宣布業主特別大會正式開始。

### 1 介紹出席嘉賓及簡介業主大會議程

- 1.1 主持甘天成先生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力恒會計師事務所代表許芬女士，並多謝各嘉賓撥冗出席是次業主大會。
- 1.2 主持甘天成先生簡介當日大會之流程，並會議上就議決事項進行決議，包括：
  1. 大會簡介
  2. 管理委員會工作匯報
  3. 簡介核數報告
  4. 業主交流時間
  5. 議決及通過聘任 2016 及 2017 財政年度核數師
  6. 會議結束

### 2 管理委員會工作匯報

- 2.1 主持甘天成先生表示會場內播放管理委員會工作匯報之錄影片段，介紹第七屆管理委員會自 2015 年 7 月 19 日上任至今各方面的工作。

#### 2.2 法團工作介紹

- 2.2.1 法團第七屆管理委員會在 2015 年 7 月 19 日成立至今將近 15 個月，為繼續改善屋苑環境，提升屋苑形象，並且積極研究開源節流方案。在過去一年，法團委員參與超過 60 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。

#### 管理委員會架構表

主席	： 甘天成先生
副主席	： 葉漢根先生
秘書	： 鄭榮先生(業主大會統籌小組召集人)
司庫	： 黃光榮先生(財務小組召集人)
委員	： 沈燕玲女士(合約審議及制訂組組長)
	張志強先生(處理投訴及保安組組長)
	何永光先生(環境設施及清潔組組長)
	關祺彪先生(文娛康樂及宣傳組組長)
	王志堅先生(處理投訴及保安組副組長)
	陳福安先生(處理投訴及保安組副組長)
	李振濤先生(環境設施及清潔組副組長)
	張耀東先生(環境設施及清潔組副組長)
	王永波先生(文娛康樂及宣傳組副組長)
	周港明先生(文娛康樂及宣傳組副組長)
	王惠芳女士

## 獎項及殊榮

回顧過去一年，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：

- 「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 8 名
- 「愛心屋苑」標誌
- 2014/2015 年度「家居廢物源頭分類獎勵計劃」優異證書
- 2015 年「匯豐營商新動力」綠色成就獎及僱員關懷獎的優異獎狀
- 「匡智賽馬會玻璃樽回收計劃」獲發「乾淨回收」伙伴證書及
- 「十大玻璃樽回收量」嘉許狀
- 「傳承惜食」先鋒證書(鑽石級)
- 「木材回收 樹木保育計劃」證書
- 「送舊回收迎新歲」舊電器回收活動感謝狀
- 香港環保卓越計劃「卓越級別」減廢標誌
- 元朗警區優秀管理人員/保安員選舉
- 2015 年度新界北總區最佳保安員選舉

## 諮詢工作

- 2016 年財務預算諮詢
- 「屋苑外圍加裝圍欄及大閘」問卷調查
- 農曆年年花佈置意見調查
- 爭取天水圍區內增設政府中央街市問卷調查
- 「屋苑廚餘循環再造項目」問卷調查
- 管理公司服務表現問卷調查

### 2.2.2 業主大會統籌小組工作報告

業主大會統籌小組由秘書鄭榮先生擔任小組召集人及主持工作會議。

- 為使業主大會能夠順利舉行，小組就大會之工作安排及細節進行討論：
- 擬定大會的日期、時間及地點
- 草擬大會議程及流程
- 擬定大會預算
- 擬備邀請嘉賓名單

此外，小組亦會於大會完結後，發出及張貼會議紀錄予各居民參閱。

### 2.2.3 財務小組工作報告

財務小組合共召開 13 次的小組工作會議，由司庫黃光榮先生擔任小組召集人。

是次業主大會上，將會議決聘請專業獨立核數師核實 2016 至 2017 年度的屋苑及法團賬目。

### 屋苑定期存款

本苑現時共有 1 個定期存款並存放在“交通銀行”，詳情如下：  
(資料截至 2016 年 10 月 16 日)

	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到期本息總數(\$)
1	2016 年 6 月 10 日至 2016 年 12 月 12 日	交通銀行	86,827,015.65	0.90	396,073.90	87,223,089.55
總計：			86,827,015.65		396,073.90	87,223,089.55

(法團定期將上述資料張貼在大堂報告板供各業戶審閱)

### 財務預算安排及維持管理費水平

- 就2016年財務預算安排進行諮詢，在諮詢期間，小組考慮到來年經濟環境及財政儲備，議決2016年財務預算案會維持現有的管理費水平。

### 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，當完成上述法律行動後，小組將會立即向法庭申請頒發“絕對扣押令”及“破產令”，以收阻嚇作用。

#### 2.3.4 合約審議及制訂組工作報告

合約審議及制訂組召開3次的小組工作會議，由委員沈燕玲女士擔任小組組長。

### 擬定標書內容及安排招標

- 園藝保養服務合約
- 屋苑各期升降機保養合約
- 消防系統維修保養合約
- 保安系統維修及保養合約
- 屋苑綜合保險、公眾責任保險及法團第三者風險保險合約
- 緊急發電機系統維修保養合約
- 冷氣機系統維修及保養合約
- 法團常年法律顧問服務合約

### 為屋苑爭取最佳服務

- 研究增加服務合約年期，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。
- 不斷透過檢討標書內容，從而確保各項保養服務水平。

## 2.3.5 處理投訴及保安組工作報告

處理投訴及保安組共召開13次的小組工作會議，由委員張志強先生擔任小組組長，並由委員王志堅先生及陳福安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

- 「天水圍警區優秀管理員/保安人員」選舉
- 2015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
- 合共安排清走近322部臨時單車停泊區內殘舊單車運送堆填區棄置
- 對屋苑範圍內踏單車之人仕作勸喻

### 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、滅火裝置等，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
- 要求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

- 根據本苑公契指出本苑範圍是不得豢養及攜帶狗隻。
- 而違規之業戶會被獲發警告信及律師信，如沒有改善律師會採取進一步法律行動。

- 成功向法院申請禁制令，要求住戶搬遷狗隻及支付有關法庭訴訟費用。
- 有單位因拖欠支付訴訟費用，法團成功向法院申請單位拍賣令。
- 加強監察及處理個別違規飼養狗隻單位。

#### 屋苑巡查工作

- 小組每月會安排巡村活動，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，從而提高及改善管理質素。

#### 處理業戶之投訴或意見

- 小組每星期定期安排會見居民服務，並透過意見便箋及電郵收集業戶不同意見，並作出跟進及回覆。
- 關注屋苑及其他環境事項工作
- 去信政府部門及相關機構要求改善區內環境，包括：
  - 要求領展於天盛商場翻新期間改善場內臨時通道及地面不平問題
  - 要求領展改善天盛苑一期車路迴旋處車輛阻塞車路問題
  - 要求領展改善卸貨區噪音及排出油煙問題
  - 要求領展改善天盛街市商舖阻塞通道等管理問題
  - 要求領展跟進天盛商場近西鐵站的照明問題
  - 要求路政署關注天盛苑外圍行人路雜草叢生及路面不平問題
  - 要求警方關注天靖街迴旋處非法泊車阻塞消防通道出入口問題
  - 要求漁護署關注天靖街迴旋處流浪狗問題
  - 要求警方關注屋苑聚賭問題
  - 要求警方關注屋苑治安問題
  - 要求食環署關注天耀路及天靖街非法擺賣問題
  - 要求食環署關注西鐵站天橋入口垃圾桶及煙蒂箱衛生問題
  - 要求環保署跟進天盛街市卸貨區噪音及排出油煙問題
  - 要求消防處跟進天盛街市地下食肆出入口消防安全問題
  - 要求消防處跟進幼聯幼兒園對出消防閘阻塞問題

#### 2.3.6 環境設施及清潔組工作報告

環境設施及清潔組合共召開13次的小組工作會議，由委員何永光先生擔任小組組長，並由委員李振濤先生及張耀東先生擔任副組長。

#### 改善及跟進項目

- 各座樓宇抽取食水樣本進行化驗
- 跟進「屋苑廚餘循環再造項目」工作事宜
- 更換康體及遊樂設施：健身器材、滑梯及搖搖椅
- 更換冬菇型波燈
- 更換1期外圍壁燈
- 加裝及更換不鏽鋼地圖燈箱

- 加裝路面不鏽鋼斜台
- 加裝防盜釘
- 加裝水飾池泵房門口不鏽鋼閘
- 翻新近盛鼎閣木亭
- 翻新全苑花槽油漆

#### 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2015及2016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
- 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

### 2.3.7 文娛康樂及宣傳組工作報告

文娛康樂及宣傳組由第七屆管理委員會成立至今，合共召開了13次小組工作會議，由委員關祺彪先生擔任組長，並由委員王永波先生及周港明先生擔任副組長。

#### 家庭同樂篇

- 復活節開心停不了
- 親親媽咪·母親節一天遊
- 嘩鬼扮野狂歡夜
- 親親爹地·父親節一天遊
- 靈猴獻瑞填色創作比賽

#### 文化藝術篇

- 賀年揮春迎新歲
- 佳偶 “天盛” 元宵燈謎晚會
- 農曆新年醒獅迎新歲
- 花開富貴迎新年攝影比賽

### 長者優閒篇

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

### 愛心慈善篇

- 博愛義賣
- 博愛暖萬心慈善籌款晚宴暨第七屆管理委員會就職典禮
- 東華三院賣旗日
- 公益金賣旗日
- 香港人香港心義工大使

### 環保工作篇

- 電腦回收計劃
- 食德好月餅回收運動 2015
- 月餅盒回收大行動
- 送舊回收迎新歲

### 其他活動

- 順德佛山為食純玩兩天遊
- 生命之旅大作戰
- 考你智慧 UNO 大激鬥
- 天盛大富翁比賽
- 湖南莽山高鐵三天遊
- 屯門公眾騎術學校半天遊
- 潮州豪玩豪食三天遊
- 韶關豪嘆兩天遊
- 猜猜畫畫大比併

## 3 簡介核數報告

- 3.1 主持甘天成先生邀請屋苑核數師『力恒會計師事務所』代表許芬會計師，簡介 2014 及 2015 年財政年度屋苑核數報告及財政狀況。
- 3.2 力恒會計師事務所許芬會計師向各住戶簡介上述年度屋苑核數報告及財政狀況。有關賬目資料如下：

## 住宅管理基金賬目

### 財務狀況報表 - 撮要

年結日於 12 月 31 日

	2015 港幣	2014 港幣
非流動資產	1,641,200	1,634,500
流動資產	83,370,413	82,305,563
流動負債	(4,031,829)	(3,926,937)
非流動負債	(10,566,992)	(10,551,162)
資產淨值	70,412,792	69,461,964

### 損益表 - 撮要

截止 12 月 31 日止年度

	2015 港幣	2014 港幣
收入	44,988,177	41,579,062
減：支出	(33,176,485)	(32,044,905)
本年度盈餘	11,811,692	9,534,157

### 業主基金 - 明細

年結日於 12 月 31 日

	2015 港幣	2014 港幣
工程儲備基金	8,008,970	8,359,630
維修及保養儲備基金	(4,516,064)	(5,097,353)
累積盈餘	66,919,887	66,199,687
	70,412,793	69,461,964

## 法團戶口賬目

### 財務狀況報表 - 撮要

年結日於 12 月 31 日

	2015 港幣	2014 港幣
流動資產	86,701,520	85,897,150
流動負債	(76,023,051)	(75,968,511)
資產淨值	10,678,469	9,928,639

### 損益表 - 撮要

截止 12 月 31 日止年度

	2015 港幣	2014 港幣
收入	1,234,062	1,463,263
減：支出	(484,232)	(508,542)
本年度盈餘	749,830	954,721

- 3.3 主持甘天成先生感謝許芬會計師的報告，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，而各業戶如對核數報告內容有任何意見，可舉手提出發問。
- 3.4 一名女業戶查詢住宅管理基金賬目內有關流動負債事宜，許芬會計師表示該負債主要包含應該支付但未付的開支，例如：清潔、維修及保養等。
- 3.5 一名女業戶查詢法團戶口賬目損益表中 2015 年較 2014 年收入減少的原因。許芬會計師表示 2015 及 2014 年法團存款利率有下降情況，故會影響收入。主持甘天成先生補充表示有關收入已包括屋苑各類興趣班收入，另外，根據管理合約，管理公司營運賬目累積超過兩個月管理費收入總和會將餘額撥入法團戶口內，由於 2015 年較 2014 年屋苑財政盈餘減少，涉及部份合約金額上調及薪酬上升，部份月份更見赤字，故會影響法團戶口收入。
- 3.6 一名女業戶查詢法團戶口賬目損益表中 2014 年及 2015 年的年度結餘是以獨立計算或累積計算，是否是影響資產淨值。許芬會計師表示損益表中年度結餘是按年度計算，而該盈餘已包含於資產淨值內。
- 3.7 元朗區議員陳思靜先生表示現時屋苑有 3 個賬目，當中包括：(1) 維修基金，是用作大維修用途，須業主大會通過方可動用；(2) 屋苑基金，用作收取管理費用途，除支付屋苑日常營運開支外，年度盈餘會撥入法團戶口；及(3) 法團戶口，是用作儲存管理費盈餘及法團活動收入，而屋苑累積的 8 千多萬儲備即是以上 3 個戶口金額的總和。
- 3.8 一名女業戶查詢管理公司賬目累積盈餘多少才會撥回法團戶口及法團處理審批款項的程序。主持甘天成先生表示管理公司營運賬目累積超過兩個月管理費收入總和，即約 7 百多萬，會將餘額撥入法團戶口內，另外，法團審批款項程序如下：各工作小組會議可審批 5 萬元以下的支出項目，5 萬至不超過年度預算 20% 金額的支出項目需於管理委員會常務會議中通過，而超過年度預算 20% 金額的支出項目需於業主大會中交由各業主投票通過；另外，有關簽發支票的安排如下：

簽發 5 萬元以下的支票(簽名總數: 2 名)

- 主席、副主席、秘書及司庫 4 人中任何 2 人簽署及；
- 法團印章

簽發 5 萬元以上至 20 萬元以下的支票(簽名總數: 4 名)

- 主席、副主席、秘書及司庫 4 人中任何 2 人簽署及；
- 處理投訴及保安組組長、環境設施及清潔組組長、文娛康樂及宣傳組組長、合約審議及制訂組組長 4 人中任何 2 人簽署及；
- 法團印章

簽發 20 萬元以上的支票(簽名總數: 5 名)

- 主席、副主席、秘書及司庫 4 人中任何 2 人簽署及；
- 處理投訴及保安組組長、環境設施及保安組組長、文娛康樂及宣傳組組長、合約審議及制訂組組長 4 人中任何 3 人簽署及；
- 法團印章

簽發金額為每年預算 20% 以上的支票(簽名總數: 5 名)

- 主席、副主席、秘書及司庫 4 人中任何 2 人簽署及；
- 處理投訴及保安組組長、環境設施及保安組組長、文娛康樂及宣傳組組長、合約審議及制訂組組長 4 人中任何 3 人簽署及；
- 法團印章及；
- 業主大會會議紀錄

- 3.9 主持甘天成先生表示屋苑賬目每年經由專業獨立核數師核數，以保持公正。

3.10 主持甘天成先生再次感謝許芬女士的報告。

#### 4 業主交流時間

4.1 主持甘天成先生表示為使是次業主大會能夠順利召開，故法團委員於會前亦到各座進行家訪，呼籲業戶親身出席大會或授權親朋好友出席，目的是為了符合法例要求的出席人數，否則，以在場一百多人根本不能順利召開大會，為屋苑重大的事務進行議決，而已授權的業戶若會議當日能親身到場出席大會，亦可即場取消授權親自投票。

以下時間為業主交流時間，業主可就屋苑管理事務作出提問。

4.1.1 一名男業主提問包括：(1)法團於 20 萬以上支出項目的審批程序；(2)去年法團曾為 2016 年管理費上調進行諮詢，其後表示因經濟問題而維持管理費水平，故查詢屋苑增加管理費的程序；及(3)公眾地方閉路電視系統安裝諮詢事宜。

主持甘天成先生表示：(1)管理委員會無權審批超過每年總預算金額的 20% 支出項目，並需於業主大會中通過；(2)法團於每年 6 月開始會探討來年的管理費水平，收集過去 6 個月的收支數據及新合約金額等作出分析，法團於 2015 年尾發出管理費上調的諮詢文件後，亦收到很多居民的意見，表示 2015 年初屋苑已增加管理費，希望 2016 年不增加管理費的訴求，最終法團會議中通過維持 2016 年管理費水平，另外，為增加屋苑收入，法團已增加屋苑派遞宣傳單張，收費協助機構派發單張。(3)有關閉路電視系統只安裝及錄影屋苑公眾地方，所費約 70 萬，目的是為了監察屋苑情況及遇到突擊事件可提供相關紀錄，多年前曾有一名女童於屋苑被單車撞倒受傷，而踏單車人士不顧而去，由於未能逮捕人士，而女童家長向屋苑追究責任，並由保險公司作出賠償，加上現時全港保安業人手短缺，所以安裝閉路電視系統是有必要的，以保障全體業主的利益。

4.1.2 一名女業戶表提問包括：(1)天盛街市鼠患問題嚴重，影響市民健康；(2)早前接獲有人推銷可協助申請政府維修津貼，但需要提供個人資料，恐防事件涉及騙案，希望法團提醒屋苑業主有關事宜；(3)屋苑行人通道踏單車情況嚴重，曾有長者因被撞而受傷，希望法團尋求方法杜絕；(4)於上年選舉時管理委員會人數為 16 人，惟現時委員數目只有 15 人，是否需要補選委員或重新議決管理委員會人數，以免居民產生誤會；及(5)是次大會宣傳不足，部份居民不知當日舉行大會，希望可以作出改善。

主持甘天成先生表示：(1)會向天盛街市反映鼠患問題，另外，法團亦就「領展」的管理問題作出投訴，此前於近銀龍茶餐廳旁消防門不斷有污水排出，弄污本苑地磚，法團已要求其清潔乾淨，否則，會出律師信要求賠償，此外，「領展」曾知會法團天盛商場天台運動場日久失修，雖然運動場並非由法團擁有及管理，但根據當時房署契約，因運動場供本苑居民使用，故需要屋苑支付維修費用，法團對此不平等的條約極為不滿，如「領展」要求本苑支付維修費用，法團會採取法律行動，再者，法團曾向「領展」要求翻新向本苑出入口的圓形外牆及天花油漆，以免影響本苑形象，惟「領展」一直未有跟進，法團將考慮以其他方法翻新該外牆及天花；(2)有關推銷協助申請政府維修津貼事宜，建議業戶可考慮報警處理；(3)有關苑內踏單車問題，法團及服務處一直跟進有關情況，惟法團及服務處只有處理的責任，但沒有處理的權力，就有關情況亦曾向警方查詢，警方表示除非單車於屋苑內傷及途人，否則，其無權於私人地方執法，保安員如發現有人踏單車亦只能作出勸喻，同時，亦呼籲各業主自律勿於苑內踏單車。(4)有關管理委員會人數事宜，雖然委員會內有一名空缺，但仍符合法例的人數要求，由於選舉涉及一定開支，故法團通過於下一屆管理委員會選舉前不會補選；及(5)有關大會宣傳事宜，法團已於屋苑主要出入口懸掛大會橫額，另外，各座大堂及升降機內亦有張貼告示，呼籲居民出席大會，而現場業戶亦表示宣傳已足夠。

- 4.1.3 一名女業戶表示於更換清潔公司後，其發現樓層的清潔質素下降，雖曾向服務處反映後有一段時間改善，其後又轉差。

主持甘天成先生表示若有上述情況業戶應主動向法團及服務處反映，清潔情況一直沒有改善，法團會向清潔公司問責。

- 4.1.4 一名女業戶表示其經常於單位內聽到狗吠聲滋擾，查詢法團的處理手法。

主持甘天成先生表示屋苑有部份業戶於單位違規飼養狗隻，法團一直嚴肅處理個案，早前亦成功就一違規飼養狗隻而拖欠費用個案申請將單位拍賣，業主最後於執達吏收樓前支付 5 萬多元的欠款。雖然法團有此成功案例，但於追查單位飼養狗隻個案上有難度，因法團及服務處都無權就懷疑個案強行入屋搜查，只有於門外聽到狗吠聲時作出記錄，如發出兩次警告信後仍有發現傳出狗吠聲，會交由律師發出律師信，而律師發出最後警告後仍有發現違規會向法院申請禁制令。法團重申大廈公契已清楚列明屋苑嚴禁飼養及攜帶狗隻，法團亦無權修改有關條款，故會繼續執行有關條款。

- 4.1.5 一名男業戶表示是次議決的核數師除費用資料外，未有其他相關背景資料，而選票中只有投票贊成或反對選用最低價的核數師，減少居民的選擇。

主持甘天成先生表示，根據法例，核數師需要於業主大會上通過，法團有責任審視及甄選核數師，過程未有違反相關指引，而已甄選的核數師亦符合專業資格，而且價格亦最低，故供各業戶投票議決，如各業戶不接納該公司提供服務，亦可投反對票，最終結果若以反對票佔多數，法團會就服務重新報價，並於下次業主大會再作議決。

- 4.1.6 一名男業戶表示於去年業主大會中有一名業主參與選舉，最後法團利用屋苑基金對其進行訴訟。

主持甘天成先生表示法團委員一直都是無償義務服務屋苑，有人不滿法團工作向其粗言侮辱其可以接受，但不能接受有人指其貪污，這不單對個人的侮辱，更損害整個法團的聲譽，故有關人士應為其所作的行為負責。

- 4.1.7 一名男業戶反映天盛街市商戶隨處擺放貨物，阻礙行人出入。

主持甘天成先生表示此前其曾向「領展」管理層反映，隨著「領展」關閉附近屋邨街市，天盛街市不單需要服務本苑居民，並需服務其他鄰近的公共屋邨及私人屋苑，預計街市會十分擠擁，惟因街市屬私人業權，法團亦無權直接處理，故此，法團曾進行問卷調查要求政府於區內增設中央街市，最終 99.9%的居民都贊成增設，法團已將居民訴求向政府方面反映，務求盡快落實有關建議，舒緩天盛街市擠迫情況。

- 4.1.8 一名女業戶反映就議決屋苑核數師服務，法團已收集大量的授權書，是否已主導投票結果。

主持甘天成先生表示其所獲得的授權書均由業主授權出席及投票，是業主對法團過去工作的認同及信任，最終投票結果亦需計算現場出席及授權業主的票數決定。

4.1.9 主持甘天成先生表示現時屋苑將面對 3 個管理問題，(1) 由於房署提供屋苑的「20 年樓宇結構保證」將於 2019 至 2020 屆滿，為減少屋苑日後的維修開支，法團建議於保證期屆滿前委託認可人士提早驗樓，並要求房署免費執修檢驗報告的損壞項目，日後屋苑確實收到「驗樓令」時，屋苑維修項目及支出將大大減少；(2) 屋苑近月轉用海水沖廁，除有居民反映水質問題外，亦增加屋苑廁水泵設施的損耗，訂購水泵可能需時數月，為減少對居民的影響，除安排陸續更換不銹鋼水泵外，亦會訂購備用水泵；(3) 法團正籌備 2017 年財務預算案，根據資料顯示 2016 年屋苑財政已見赤字，以屋苑現時低水平的管理費，為確保收支平衡，增加管理費勢在必行，但由於本港經濟持續下滑，而屋苑財政儲備累積至 8 千多萬，故法團建議以儲備補貼開支，來年繼續維持現時管理費水平，舒緩居民經濟壓力。

4.1.10 一名男業戶表示認同過去法團的工作，就算過往有人於屋苑挑起紛爭，亦可克制處理，亦贊成法團以公帑向誹謗主席貪污的人士採取法律行動，鼓勵委員毋須介懷，而有興趣了解屋苑事務的業戶應多參與屋苑事務。

4.1.11 一名男業戶表示屋苑清潔質素不及其他屋苑，而其曾到訪其他屋苑發現座頭有兩名保安員，當一名保安員處理事件時，另一名保安員會即時替代其工作。

主持甘天成先生表示有關人手安排及質素事宜涉及屋苑開支問題，增加人手及薪酬可能有所改善，但需增加管理費。

4.1.12 一名男業戶表示法團委員是義務工作，如不是涉及個人恩怨，而是法團整體利益，採取法律行動維護法團聲譽是無可厚非的。另外，有關法團審批金額是有上限事宜，如何避免將一個大合約分拆為多項小合約批出，另外，而屋苑研究開源節流措施時有否考慮每月舊衣回收收入。

主持甘天成先生表示過去多年仍有一小撮人士堅持拒絕接納法團工作，法團工作不是為了個人工作，而是按業戶整體利益出發，所有決定都不涉個人恩怨。另外，現時出社會上有很多法團管理的負面新聞報導，而業戶可多加參與法團工作，並作出監察及提出意見，居民亦可瀏覽屋苑網頁「天盛網」了解屋苑事務；由於過去曾發生房署維修樓層牆磚拖延數月的個案，所以現時屋苑會以年約方式批出包括牆磚及地磚的維修合約，按數量收費，加快維修效率及穩定價格；而每月屋苑的舊衣回收的收入會收集後每年捐贈予博愛醫院作慈善用途。

4.1.13 一名男業戶表示：(1) 現時本苑往天耀邨巴士站的交通燈等候時間太久，對居民不便；(2) 由西鐵站的有蓋行人通道未能伸延至商場或屋苑，對居民不便；及(3) 天盛商場不設超級市場，雖然法團曾去信「領展」反映要求，建議邀請其他超市考慮於商場設置商舖。

主持甘天成先生表示由於查詢屬區內事務，建議交由陳思靜議員匯報跟進。

陳思靜議員表示會議中有居民查詢法團招標程序事宜，根據法例，法團是有義務及權利去揀選承辦商，其認為是次過程並無違法。另外，亦有居民反映法團會否將大標書分拆成多項細標書，其表示情況並非無可能，但法團每兩個月會進行常務會議，有關招標等事宜亦會於會議中討論，而其亦曾就屋苑甄選工程承辦商作出諮詢，建議居民可列席會議了解法團運作。此外，法團每次招標均會有不少於兩名委員出席，而過去兩三年法團亦會其邀請見證開標過程，加強監察及與法團的溝通。就有關往天耀邨馬路交通燈事宜，其曾 3 次要求改善，包括：中間通道與輕鐵路軌交通燈會一同轉綠燈，縮短交通燈等候時間；馬路中間安全島新設按掣，如市民按下該掣會重置系統並縮短等候時間；及中間安全島將進行擴闊工程；有關有增設有蓋行人通道事宜，其於年半前已成功申請工程勘察撥款，並已於商場車場兩面掘地勘探，但該處滿佈地下電纜及水管，深度不足以安裝簷篷樁柱，最終擱置有關計劃；有關商場增設超級市場方面，曾去信「華潤」、「惠康」及「百佳」，但亦未有正面回應，而「領展」方面亦表示因已批出租約，稍後會認真檢討商舖組合。

4.2 主持甘天成先生宣佈提問時間結束。

## 5 議決及通過聘任 2016-2017 年財政年度核數師

5.1 主持甘天成先生表示，早前邀請 3 間會計師事務所就 2016 及 2017 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「鄒曾會計師事務所有限公司」，兩年總費用為港幣\$39,400，即平均每年\$19,700，並交由各業主投票表決。

	會計師事務所名稱	內容			按年計算核數費用總數	2 年計算核數費用總數	其他費用
		屋苑管理賬目 (中英文報告)	法團戶口賬目 (中英文報告)	法團零用現金 簿記服務			出席大會費用
1	鄒曾會計師事務所有限公司	\$9,500 (每年)	\$6,000 (每年)	\$4,200 (每年)	\$19,700 (每年)	\$39,400	以每小時計算，每次\$1,500(交通及行政費另作計算)
2	力恒會計師事務所有限公司	\$11,000 (每年)	\$9,000 (每年)		\$20,000 (每年)	\$40,000	以每個會議計算，每次\$4,000(交通及行政費另作計算)
3	黃林梁郭會計師事務所	\$35,000 (每年)	\$11,600 (每年)		\$46,600 (每年)	\$93,200	未有提供出席業主大會費用報價

5.2 主持甘天成先生宣布開始進行投票，各業主可將填妥的選票，投入現場工作人員手持的投票箱內，由在場工作人員收集並將投票箱帶回台前等候點票。

5.3 於投票結束後，主持甘天成先生邀請兩名業主到台前監票。

5.4 經過工作人員進行點票後，主持甘天成先生宣布點票結果如下：

選項	業權份數	百份比
贊成	41,933	98.02%
不贊成	848	1.98%
廢票	9 張	

5.5 根據上述議決，主持甘天成先生宣布通過任聘「鄒曾會計師事務所有限公司」為 2016 及 2017 年度核數師。

6 下午三時三十分，主持甘天成先生宣布業主大會正式結束，並多謝業主對法團工作的支持。



---

元朗天盛苑業主立案法團  
秘書 鄭榮  
2016年11月11日



---

元朗天盛苑業主立案法團  
主席 甘天成  
2016年11月11日