

元朗天盛苑業主立案法團

業主周年大會及第八屆管理委員會選舉

會議紀錄

- 日期 : 二零一八年一月十四日(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 : 第七屆管理委員會主席 甘天成先生
- 第八屆管理委員會選舉
選舉主任 : 天盛苑業主立案法團義務法律顧問梁艷明律師
- 親身及授權出席業主 : 767 戶(單位)
- 法團常年法律顧問 : 禰氏律師行代表 - 申蘿娜律師
- 出席嘉賓 : 元朗民政事務處聯絡主任 - 楊青蕊女士
元朗區議員 - 陳思靜先生
法團義務法律顧問暨第八屆管理委員會選舉選舉主任 - 梁艷明律師
鄒曾會計師事務所代表 - 曾鳳珠女士
- 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業主周年大會，並表示出席及授權出席大會的業主人數已符合香港法例第 344 章《建築物管理條例》要求全苑單位數目的 10%，並宣布大會正式開始。

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楊青蕊女士、元朗區議員陳思靜先生、法團義務法律顧問暨第八屆管理委員會選舉主任梁艷明律師、禰氏律師行代表申蘿娜律師及鄒曾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。

1.2 主持甘天成先生簡介當日大會之流程，並於會議上就下列議程進行決議，包括：

議程一 議決及通過聘任 2018 及 2019 財政年度核數師

議程二 議決及通過第八屆管理委員會委員人數

議程三 議決及委任第八屆管理委員會委員

議程四 議決及委任第八屆管理委員會主席

議程五 議決及委任第八屆管理委員會副主席

議程六 議決及委任第八屆管理委員會秘書

議程七 議決及委任第八屆管理委員會司庫

2 管理委員會工作匯報

2.1 主持甘天成主席表示會場內會播放第七屆管理委員會的工作匯報片段。

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，持續改善屋苑環境，提升屋苑形象，並且積極研究開源節流方案。在過去一年，法團委員超過參與 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，並且積極研究開源節流方案。

2.2.2 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

在屋苑管理工作方面，法團及服務處參與不同社區活動及比賽，並獲取多項殊榮，得到各界認同：

- 「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
- 2015/2016 年度「家居廢物源頭分類獎勵計劃」優異證書
- 2016 年「匯豐營商新動力」綠色成就獎
- 「綠·續伙伴」嘉許狀
- 香港環保卓越計劃「卓越級別」減廢標誌
- 「傳承惜食」持續惜食嘉許狀及惜食傳承獎證書(鑽石級)
- 「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
- 「木材回收 樹木保育計劃」證書
- 「充電池回收計劃」感謝狀
- 「慳電膽及光管回收計劃」感謝狀
- 「送舊回收迎新歲」舊電器回收活動感謝狀
- 「廢舊電器回收服務(屋苑)」感謝狀
- 「圖書回收計劃」證書 2017
- 香港無煙企業嘉許標誌
- 元朗警區優秀管理人員/保安員選舉

- 新界北總區最佳保安員選舉
- 2017 年度物業管理(保安)獎勵計劃三星獎

諮詢工作

- 2017 年度財務預算諮詢
- 2018 年度財務預算諮詢
- 「屋苑轉用海水沖廁」問卷調查
- 「屋苑防蚊措施」問卷調查
- 「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

2.3 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。

2.4 財務小組工作報告

財務小組之小組召集人由司庫黃光榮先生擔任，於任期內合共召開 26 次的小組工作會議。

2.4.1 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 2017 年 12 月 31 日)

	存款時期	本金 (\$)	年利 率	利息(\$)	到期本金加到期 本息總數(\$)
1	2017 年 12 月 13 日至 2018 年 6 月 13 日	82,113,364.25	1.48	605,974.10	82,719,338.35
	總計：	<u>82,113,364.25</u>		<u>605,974.10</u>	<u>82,719,338.35</u>

(法團定期將上述資料張貼在大堂報告板供各業戶審閱)

2.4.2 2017 年及 2018 年財務預算安排

- 2017 年財務預算案
小組於 2016 年下旬就 2017 年屋苑財務預算進行諮詢工作，亦考慮到來年經濟環境及財政儲備，在諮詢期間，以一戶一信的形式向各業戶詳述 2017 年維持管理費水平的建議及屋苑財務預算的安排，並議決通過由法團定期存款戶口撥備港幣\$5,993,381.40 到屋苑管理基金內以抵銷日常開支及「保養及維修」項目的虧損，亦建議維持 2017 年度管理費水平不變。
- 2018 年財務預算案
面對多年的經濟通漲及本年法定最低工資的調升，小組早於 2017 年中已就 2018 年財務預算安排進行詳細及深入探討及諮詢工作，並向各業戶發出有關預算案諮詢文件，供各業戶參閱及提供意見；為確保屋苑財政健康，小組經審慎考慮後，建議管理費水平上調由\$ 39 至\$59 不等(約 9.5%)，惟有關調整並非能將財政狀況一次性轉虧為盈，小組將繼續研究減少支出及增加收入的方法，務求減少財政赤字。

2.4.3 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，小組將會立即向法院申請頒發“絕對扣押令”及“破產令”，以收阻嚇作用。

2.5 合約審議及制訂組工作報告

合約審議及制訂組由委員沈燕玲女士擔任小組組長，於任期內合共召開 8 次的小組工作會議。

2.5.1 擬定標書內容及安排招標

- 屋苑清潔服務合約
- 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

2.5.2 為屋苑爭取最佳服務

- 研究服務合約年期，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。

2.5.3 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。

2.6 處理投訴及保安組工作報告

處理投訴及保安組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，於任期內合共召開 25 次的小組工作會議。

2.6.1 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種緊急事故的處理，從而提高保安服務質素，更切合居民之實際需要。

2.6.2 外圍加裝閉路電視系統及加裝防盜裝置

- 外圍加裝閉路電視系統
由於屋苑佔地甚廣，並屬開放式設計，為進一步加強對居民的保障，法團展開全面研究改善措施，由於數碼閉路電視系統日漸普及，系統科技進步及價格下降，故此，法團通過於地面外圍加裝閉路電視系統，外圍公眾位置新增超過 50 個彩色數碼鏡頭及保安控制室設置顯示屏進行 24 小時監控及錄像，並於 2015 年 9 月開始正式投入運作，保障居民生命財產安全。此外，系統資料曾多次協助警方打擊罪案，促進警民合作。
- 外圍加裝防盜裝置
小組定期檢討屋苑保安設施，並進行改善，當中包括於各座地面至 1 樓的外牆喉管加裝刀片筋線，以防賊人有機可乘。

2.6.3 榮獲區內優秀保安員選舉殊榮

- 2017 年度物業管理(保安)獎勵計劃三星獎
- 元朗警區優秀管理人員/保安員選舉
- 「天水圍警區優秀管理員/保安人員」選舉

- 新界北總區最佳保安員選舉

2.6.4 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 450 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

2.6.5 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。

2.6.6 飼養狗隻情況

- 根據本苑公契列明本苑範圍是不得豢養及攜帶狗隻
- 加強監察及處理個別違規飼養狗隻單位
- 違規之業戶會被獲發警告信及律師信，如沒有改善，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庭訴訟費用。
- 於 2016 年更有單位因拖欠訴訟費用，法團成功向法庭申請單位拍賣令，業戶最終於收樓前支付所有拖欠訴訟費用及額外收樓程序的相關費用。

2.6.7 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

2.6.8 屋苑巡查工作

小組透過定期巡村活動，直接了解屋苑保安、清潔、設施及園藝等實際情況，從而提高服務質素及改善屋苑環境。

2.6.9 處理業戶之投訴或意見

- 小組設立會見居民服務，定期由當值委員親自聽取業戶意見，此外，亦透過意見便箋及電郵收集意見，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
 - 要求領展跟進近天水圍西鐵站花槽滋生蚊蟲問題
 - 要求領展跟進天盛商場近茶餐廳隨地拋棄煙蒂及垃圾問題
 - 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

- 要求路政署定期修剪屏廈路樹木及雜草
- 要求警方關注天靖街迴旋處非法泊車阻塞屋苑消防通道問題
- 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
- 要求警方關注天水圍警署與天盛街市的行人路腳踏單車問題
- 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
- 要求食環署關注貨車於天盛街市非法傾倒污水問題
- 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
- 要求運輸及房屋局跟進部份單位違規安裝冷氣機問題
- 要求房署關注屋苑外牆維修工程颱風前預防措施問題
- 要求水務處關注沖廁海水質素欠佳問題

2.7 環境設施及清潔組工作報告

環境設施及清潔組合共召開26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。

2.7.1 改善及跟進項目

- 各座樓宇化驗食水樣本，結果顯示符合標準
- 推行「廚餘循環再造項目」，變為有用堆肥
- 更換遊樂設施：滑梯及搖搖椅
- 更換康體設施：健身器材及踏步器
- 更換公眾地方波燈
- 更換1期外圍壁燈
- 更換1期車路出入口閘巴機
- 更換盛頤閣(C座)及盛賢閣(D座)升降機內地板
- 更換盛匯閣(G座)對出兒童遊樂場無縫地席
- 更換全苑樓層後樓梯消防龍頭止水膠皮
- 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
- 加裝中央廣場近水飾池泵房門口不鏽鋼閘
- 加裝飲品自動售賣
- 翻新近盛鼎閣(K座)木亭
- 翻新全苑花槽油漆
- 翻新全苑車路黃格地標油漆
- 翻新和諧式樓宇樓層垃圾房門前地台

2.7.2 清潔工作

小組十分重視屋苑環境衛生清潔，除日常清潔外，更會進行各項大型清洗工作，以提升屋苑環境衛生情況，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
- 清洗錦鯉池及水飾池
- 為住戶清理單位外牆喉管上雜物
- 清洗和諧式走廊翼尾窗
- 清洗各座地下大堂內之蛋格天花
- 定期全苑公眾位置檢查白蟻

2.7.3 園藝改善

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，部份改善工作如下：

- 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
- 藝術花盆更換時花
- 改善小型足球場側花槽植物
- 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

2.8 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 26 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。

2.8.1 家庭同樂篇

- 東莞美食純玩二天遊
- 新春歡聚齋宴遊
- 香港花卉展一天遊
- 親親媽咪·母親節一天遊
- 親親爹哋·父親節一天遊
- 歡樂夏日一天遊
- 惠州為食純玩 3 天遊
- 北京享樂 5 天遊
- 順德佛山為食純玩兩天遊
- 湖南莽山高鐵三天遊
- 潮州豪玩豪食三天遊
- 韶關豪嘆兩天遊

2.8.2 節慶篇

- 喜迎冬至暨合家歡聚盆菜宴
- 賀年揮春迎新歲
- 新春年花枝枝送
- 農曆新年醒獅迎新歲暨新春團拜
- 佳偶“天盛”元宵燈謎晚會
- 復活節開心停不了
- 嘩鬼扮嘢狂歡夜

2.8.3 文化藝術篇

- “喜”躍龍騰攝影比賽
- 花開富貴迎新年攝影比賽
- 立體賀年盆桔設計比賽
- 金雞報喜迎新歲填色創作比賽
- 我的冬日聖誕填色創作比賽
- 立體聖誕咭設計比賽
- 靈猴獻瑞填色創作比賽
- 以書會友

2.8.4 長者優閒篇

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

2.8.5 愛心慈善篇

- 博愛慈善義賣
- 喜迎冬至暨傳頌博愛暖萬心慈善籌款晚宴
- 東華三院賣旗日
- 公益金賣旗日
- 博愛醫院賣旗籌款活動
- 香港人香港心義工大使
- 樂韻悠揚敬老下午茶

2.8.6 環保工作篇

- 圖書回收行動
- 電腦回收計劃
- 食德好月餅回收運動
- 月餅盒回收大行動
- 送舊回收迎新歲
- 親子環保利是封摺紙比賽
- 減廢、回收分類有辦法同樂日
- 環保清潔劑製作工作坊

2.8.7 其他活動

- DIY 天然潤唇膏、潤手霜
- 「天盛清潔·你我齊關注、齊參與」清潔大行動
- 生命之旅大作戰
- 考你智慧 UNO 大激鬥
- 天盛大富翁比賽
- 屯門公眾騎術學校半天遊
- 猜猜畫畫大比併

3 簡介屋苑 2016 財政年度核數報告

3.1 主持甘天成主席邀請「鄒曾會計師事務所」代表曾鳳珠女士向業戶簡介屋苑 2016 財政年度核數報告及財政狀況。

3.2 「鄒曾會計師事務所」曾鳳珠女士表示，天盛苑共有 2 項賬目，包括住宅管理基金及業主立案法團基金。根據報告內容，截至 2016 年 12 月 31 日，有關賬目資料如下：

(1) 屋苑管理基金

損益表 - 撮要

截止 2016 年 12 月 31 日

	2016 港幣	2015 港幣
收入	44,890,361	44,988,177
減：支出	(46,722,566)	(44,037,349)
本年度盈餘	<u>(1,832,205)</u>	<u>950,828</u>

資產負債表 - 撮要

截止 2016 年 12 月 31 日

	2016 港幣	2015 港幣
非流動資產	<u>1,642,200</u>	<u>1,641,200</u>
流動資產	81,488,536	83,370,413
流動負債	(3,965,985)	(4,031,829)
流動資產淨值	<u>77,522,551</u>	<u>79,338,584</u>
非流動負債	<u>(10,584,164)</u>	<u>(10,566,992)</u>
資產淨值	<u>68,580,587</u>	<u>70,412,792</u>

業主基金 - 明細

截止 2016 年 12 月 31 日

	2016 港幣	2015 港幣
工程儲備基金	8,189,820	8,008,970
維修及保養儲備基金	(4,274,752)	(4,516,064)
累積盈餘	64,665,519	66,919,886
	<u>68,580,587</u>	<u>70,412,792</u>

(2) 業主立案法團基金

損益表 - 撮要

截止 2016 年 12 月 31 日

	2016 港幣	2015 港幣
收入	1,211,538	1,234,063
減：支出	(492,729)	(484,233)
本年度盈餘	<u>718,809</u>	<u>749,830</u>

資產負債表 - 撮要

截止 2016 年 12 月 31 日

	2016 港幣	2015 港幣
流動資產	<u>87,503,538</u>	<u>86,701,520</u>
流動負債	<u>(76,106,260)</u>	<u>(76,023,051)</u>
流動負債淨值	<u>11,397,278</u>	<u>10,678,469</u>
資產淨值	<u>11,397,278</u>	<u>10,678,469</u>

業主資金 - 明細

截止 2016 年 12 月 31 日

	2016 港幣	2015 港幣
累積盈利	<u>11,397,278</u>	<u>10,678,469</u>
業主資金	<u>11,397,278</u>	<u>10,678,469</u>

- 3.3 主持甘天成先生感謝「鄒曾會計師事務所」曾鳳珠女士的報告，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 業戶馮太表示屋苑定期存款有港幣 8 千 2 百多萬，但核報報告有關業主立案法團基金內資產負債表顯示屋苑有超過 7 千 6 百多萬元流動負債，查詢有關負債的原因。

3.5 主持甘天成主席表示全苑業戶買樓時已繳付管理費按金總數約港幣一千多萬，部份屬非流動資產內款項。

3.6 「鄒曾會計師事務所」曾鳳珠女士表示由於屋苑賬目分為兩份賬目，包括屋苑管理基金及業主立案法團基金，故需合併兩份財務報表，才能反映屋苑整體的財政狀況，截止 2016 年 12 月 31 日，屋苑管理基金內有一項資產淨值約港幣 6 千 8 百多萬元，而業主立案法團基金內的累積盈利金約港幣 1 千 1 百多萬，故合共約港幣 8 千多萬，與法團工作報告中於 2018 年定期存款相若，另外，有關流動負債方面，法團將屋苑管理基金內約港幣 7 千 6 百多萬元撥入業主立案法團基金，包括各業主的管理費按金，以便直接管理，而該筆款項屬來往賬目，但以專業會計角度來說，是屬於流動負債，而有關款項亦會於屋苑管理基金的流動資產中顯示。

3.7 主持甘天成主席表示流動負債只屬專業會計的名詞，屋苑財政沒有負債，並有定期存款港幣 8 千 2 百多萬，另外，有關管理費按金事宜，雖然款項已存入屋苑賬目，業主於賣樓後可到管理費要求退款。

3.8 業戶郭先生查詢 2016 及 2017 年屋苑管理費沒有調整，而 2018 年管理費上調約 9.5%，建議比對 2016 年 2017 年財務報表，讓居民更了解屋苑財政盈餘及虧損、經常性及非經常開支。

3.9 主持甘天成主席表示屋苑現時已完成 2016 財政年度核數報告，而 2017 財務年度仍未進行，故現時未能進行比較，而管理公司會將每月收支報表張貼於各座地下大堂通告箱，而法團亦會將定期存款資料張貼地下大堂通告箱供各業主參閱，而屋苑資訊亦可瀏覽屋苑網頁(tinshing.net)，如業主對於屋苑管理或財務資料有任何意見或查詢，可向法團書面提出，法團會交由專業人士處理，另外，是次大會會根據法例規定，於業主大會議決通過委任 2018 及 2019 財政年度核數師。

3.10 一名男業戶查詢若已遺失管理費按金收據，當單位買賣時申請退回按金的處理方法。

3.11 主持甘天成主席表示若業主遺失管理費按金收據，當單位買賣時，業主可到服務處辦理手續補發收據。

3.12 主持甘天成主席再次感謝「鄒曾會計師事務所」曾鳳珠女士的報告。

4 議決及通過聘任 2018 及 2019 年財政年度核數師

4.1 主持甘天成主席表示，法團早前邀請 3 間會計師事務所就 2018 及 2019 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\$36,000，即平均每年\$18,000，並交由各業主投票表決。

會計師事務所	每年費用			每年費用	核數總數 (兩年計算)
	屋苑管理 賬目 (中英文)	法團戶口 賬目 (中英文)	法團零用 現金 簿記服務		
鄒曾會計師 事務所有限公司	\$11,000.00	\$7,000.00		\$18,000.00	\$36,000.00
力恒會計師事 務所有限公司	\$15,000.00	\$9,500.00		\$24,500.00	\$49,000.00
黃龍德會計師事 務所有限公司	\$40,000.00			\$40,000.00	\$80,000.00

「鄒曾會計師事務所有限公司」為屋苑 2016 及 2017 年財政年度核數師，每年費用港幣 \$19,700.00，兩年合共港幣 \$39,400.00。

- 4.2 主持甘天成主席表示由於「鄒曾會計師事務所有限公司」收費最低，且比較 2016 及 2017 年財政年度核數師費用更沒有上調，故法團通過揀選「鄒曾會計師事務所有限公司」供各業主於業主大會議決。
- 4.3 主持甘天成主席指示工作人員展開空的透明投票箱及提示各業主留意台前螢幕，大會預備一套影片講解投票細則，並宣布開始進行投票，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。
- 4.4 於投票結束後，主持甘天成主席即場邀請元朗區議員陳思靜先生、「禰氏律師行」申蘿娜律師、秘書鄭榮先生及業主胡女士一同見證點票過程。
- 4.5 經過工作人員進行點票後，主持甘天成主席宣布點票結果如下：

選項	業權份數	百分比
贊成	39,618	98.05%
反對	786	1.95%

- 4.6 根據上述結果，主持甘天成主席宣布通過聘任「鄒曾會計師事務所有限公司」為 2018 及 2019 財政年度屋苑核數師。

5 業主交流時間

- 5.1 主持甘天成主席表示屋苑已經入伙 18 年，多年前法團曾向環保署申請資助更換和諧式大廈樓層及康和式大廈後樓梯的節能照明燈，此外，法團亦減少有蓋行人通道壁燈的數量，更換較低用電量的 LED 燈，壽命較長，用電量少，最終的目的只是為了節省電費，入伙當年每月電費港幣 57 至 58 萬元，而電費多次增加，法團透過上述節能措施減省電費開支亦較當年增加一成開支，否則以通漲及電費增幅計算，電費加幅會接近 3 成。法團於本屆初期曾研究更換各座康和式大廈樓層天花燈，由於大部份燈罩及燈內零件已老化，需要逐步更換，當時曾向工程公司進行估價，工程費用約每座港幣 25 至 30 萬元，但經過科技進步及產品普及，法團最近為有關工程進行公開招標，每座工程費用港幣低於 10 萬元，而 LED 燈具更可單獨更換光源及火牛，無需整支燈具更換，可減省日後維修費用，而燈具更換後可即時節省電力，預計可提早回本，有關招標工作已經完成，並會交由第八屆管理委員會跟進。
- 5.2 主持甘天成主席表示房屋署提供本苑 20 年樓宇結構安全保證將於 2019 及 2010 陸續屆滿，於第七屆管理委員會接任時，他希望於保證期完結前進行驗樓工作，並將檢驗結果交由房署執修損壞項目，減省屋苑日後維修開支，但他發現即使完成驗樓工作，日後屋宇署亦已可能隨時按照樓宇情況要求再次驗樓，為免浪費金錢，管理委員會研究後，已委託一間專業驗樓公司進行紅外線方式檢查外牆，並以其中一座樓宇作試點，稍後會將有關懷疑損壞的位置轉交房署跟進，若房署不承認有關報告結果，他會安排將懷疑損壞的位置鑿開檢查，確保房署不能推卸責任。他亦希望 20 年樓宇結構安全保證期完結前，加強日常保養維修及翻新工作，保持屋苑保養質素良好，減少需要進行大維修的機會。另外，法團透過緊縮開支及減省支出，最終的目的是維持管理費於低水平，比較新落成的居屋屋苑，本苑仍是屬極低水平，有關成果得來不易，實有賴各業主對法團工作的支持及信任。
- 5.3 主持甘天成主席表示為共同提升屋苑管理質素，法團歡迎各業主日後踴躍提供建議，法團會認真討論及跟進，並宣佈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。
- 5.4 業戶馮先生表示經常有外賣單車從近盛譽閣的開口進入屋苑，並於苑內高速行駛，希望晚上 7 時 10 時能加派保安員在場要求騎單車人士下車。
- 5.5 主持甘天成主席表示法團十分關注苑內騎踏單車情況，於近西鐵站及二期近盛泉及盛譽閣出入口經常有人騎踏單車進入屋苑，故已於有關位置懸掛橫額，要求騎踏單車人士下車，如外賣人士不聽從勸告，保安員會於其上樓後扣鎖單車而需另行安排解鎖，但部份騎踏單車人士為屋苑住戶，曾有保安員上前勸喻後反被責罵。另外，有關保安員在場勸喻安排，過去多年，保安人手編制長期處於不足情況，保安員招聘困難是本港整體面對問題，屋苑亦不例外，導致外圍崗位未能派人站崗，多年前屋苑曾發生一名女童於苑內被騎踏單車人士撞倒受傷後不顧而去，由於事件於苑內發生，最終屋苑保險公司需要就事件賠償。此外，其發現和諧式樓宇樓層垃圾房外經常有人胡亂棄置垃圾，影響環境衛生及甲由滋生，他認為為解決上述問題，教育及宣傳最為重要，希望各業主不單要遵守規則，如見到有人於苑內騎踏單車及於樓層胡亂棄置垃圾更可上前勸止或通知服務處，共同宣傳及推廣守規則的文化。

5.6 業戶馮太表示過去曾被一名騎踏單車人士嚇倒，更被人惡言相向，最終要報警處理但不了了之，想查詢坊間有否團體或機構可以到屋苑進行教育及宣傳活動，推廣不要於苑內騎踏單車。另外，其早前欲參與屋苑盆菜宴，雖然排隊後列為後補名單，但最終增加宴席席數，但亦未獲席位，失去與其他街坊聯誼的機會，故建議檢討屋苑活動售賣門票的方法，確保日後活動的售票公平。

5.7 主持甘天成主席表示該業主就事件報警是正確的處理方法，警方處理該女住戶個案時，而證實踏單車人士確是本苑住戶，警方調查後已警告該人士。而屋苑活動報名參加方法，法團會再作探討，以方便居民及確保程序公平。

5.8 主持甘天成主席表示屋苑稍後將會擺放「順豐」智能櫃，而現時已擺放汽水機及派發宣傳單張服務，所有收入均會用作資助屋苑長者活動。

5.9 主持甘天成主席表示為使是次業主大會能夠順利召開，法團委員於會前到各座進行家訪，呼籲業戶親身出席大會或授權親朋好友出席，亦感謝街坊信任授權出席，否則，以在場一百多名業主根本不能順利召開大會，為屋苑重大的事項進行議決，亦鼓勵各業主親身出席大會了解屋苑情況及表達意見。

5.10 主持甘天成主席宣佈業主交流環節結束。

6 第八屆管理委員會選舉

6.1 主持甘天成主席感謝第七屆管理委員會各委員及業主的支持，並宣佈第七屆管理委員會正式卸任及邀請法團義務法律顧問暨第八屆管理委員會選舉主任梁艷明律師上台處理第八屆管理委員會選舉事宜。

6.2 選舉主任梁艷明律師表示是次大會需要就第八屆管理委員會進行改選，選出新一屆管理委員會委員、主席、副主席、秘書及司庫，並宣佈第八屆管理委員會程序正式開始。

7 議決及通過第八屆管理委員會委員人數

7.1 選舉主任梁艷明律師表示進入議程 2，議決及通過第八屆管理委員會委員人數，根據香港法例第 344 章《建築物管理條例》規定，本苑管理委員會委員人數須不得少於 9 人組成，而經她核實參選資格的業主共 20 人，故業主須於選票上管理委員會人數選項 9 至 20 人中作出選擇，而在選擇前應細心考慮適當的委員人數。

7.2 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。

7.3 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。

- 7.4 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，並邀請元朗區議員陳思靜先生、禰氏律師行代表申蘿娜律師及業戶林先生到台前進行監票，見證點票過程。
- 7.5 經點票後，選舉主任梁艷明律師宣佈議決第八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	134	0.32%	15 人	1,310	3.14%
10 人	110	0.26%	16 人	267	0.64%
11 人	109	0.26%	17 人	214	0.51%
12 人	515	1.24%	18 人	239	0.57%
13 人	254	0.61%	19 人	55	0.13%
14 人	37,407	89.73%	20 人	1,074	2.58%
廢票	2 張				

- 7.6 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八屆管理委員會的組成人數為 14 人，獲得的業權份數為 37,407 份，佔 89.73%。

8 議決及委任第八屆管理委員會委員

- 8.1 選舉主任梁艷明律師表示進入議程 3，議決及委任第八屆管理委員會委員，由於是次參選的候選人共有 20 名，業主須在 20 名候選人當中，揀選不多於 14 人作為第八屆管理委員會委員，若在選票填劃多於 14 名候選人，即超過已通過的委員人數 14 人，該選票會作廢票處理。各候選人的資料及編號已在候選人簡介內清楚列明，各業主可按個人取向選擇候選人作為第八屆管理委員會委員。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表示在 20 名候選人當中，得票最高的 14 名候選人將會成為第八屆管理委員會委員。
- 8.3 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。
- 8.4 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，並邀請元朗區議員陳思靜先生、禰氏律師行代表申蘿娜律師及業戶黃先生到台前進行監票，見證點票過程。

8.5 經點票後，選舉主任梁艷明律師宣佈議決第八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
01	陳福安	38,325
02	王永波	38,031
03	張志強	38,612
04	盧兆雄	37,977
05	陳明	664
06	趙苑芬	2,279
07	甘天成	38,939
08	鄭榮	38,477
09	周港明	38,146
10	沈燕玲	2,644
11	陳日銘	630
12	黃光榮	38,549
13	李振濤	38,050
14	關祺彪	38,373
15	何永光	38,291
16	葉漢根	38,854
17	黃錦堂	762
18	王惠芳	38,184
19	譚燕芳	853
20	張耀東	38,386
廢票		1張

8.6 選舉主任梁艷明律師宣佈按照得票最多的 14 名候選人，分別為陳福安、王永波、張志強、盧兆雄、甘天成、鄭榮、周港明、黃光榮、李振濤、關祺彪、何永光、葉漢根、王惠芳及張耀東，並恭賀當選的 14 名委員。

9 議決及委任第八屆管理委員會主席

9.1 選舉主任梁艷明律師表示進入議程 4，議決及委任第八屆管理委員會主席。梁律師表示業主可在 14 名當選委員當中提名委員擔任第八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只收到 1 份提名，詳情如下：

被提名委員	提名業主	和議業主
甘天成先生	鄭榮先生	周港明先生

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八屆管理委員會主席，並恭賀甘天成先生。

10 議決及委任第八屆管理委員會副主席

10.1 選舉主任梁艷明律師表示進入議程 5，議決及委任第八屆管理委員會副主席。梁律師表示業主可在 14 名當選委員當中提名委員擔任第八屆管理委員會副主席一職，台下工作人員即時協助收集提名表格。

10.2 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>
葉漢根先生	甘天成先生	鄭榮先生

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八屆管理委員會副主席，並恭賀葉漢根先生。

11 議決及委任第八屆管理委員會秘書

11.1 選舉主任梁艷明律師表示進入議程 6，議決及委任第八屆管理委員會秘書。梁律師表示業主可在 14 名當選委員當中提名委員擔任第八屆管理委員會秘書一職，台下工作人員即時協助收集提名表格。

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	周港明先生

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八屆管理委員會秘書，並恭賀鄭榮先生。

12 議決及委任第八屆管理委員會司庫

12.1 選舉主任梁艷明律師表示進入議程 7，議決及委任第八屆管理委員會司庫。梁律師表示業主可在 14 名當選委員當中提名委員擔任第八屆管理委員會司庫一職，台下工作人員即時協助收集提名表格。

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

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八屆管理委員會司庫，並恭賀黃光榮先生。

- 13 選舉主任梁艷明律師表示第八屆管理委員會的選舉已完滿結束，多謝各業主蒞臨參與是次業主大會，另恭賀各當選委員，祝願新一屆管理委員會繼續服務屋苑，並於下午 4 時 30 分宣佈業主大會正式結束。



第八屆管理委員會
秘書 鄭榮先生
2018年2月9日



第八屆管理委員會
主席 甘天成先生
2018年2月9日