



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel. : (852) 2491 9522 Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com Web Site : www.hkgarden.hk

檔案編號：2020-0304-9F01

## 第9屆管理委員會財務小組第01次會議紀錄

頁 | 1

日期：2020年3月4日（星期三）

時間：晚上7時30分

地點：法團辦事處

出席小組委員	劉浩良（小組召集人）、梁志輝（小組副召集人）、曾兆華、劉啟文、陳兆鴻、黃楊慕蓮、李家雄、梁國強
管理公司	區大明（物業經理）、陳浩銘（助理物業經理）、劉鳳儀（會計主任）、劉健明（物業主任）
其他人士	Alan Leung、William Choi（招商海達/保險仲介公司代表）

### 討論事項

1.	<b>商討購買法團責任保險事宜</b>
1.1	是否購買法團責任保險是上屆法團帶下來的議題，目的是法團成員一旦因法團事務而其個人遭到問責及索償時可獲保險保障。由於未能在換屆前決定，而新委員亦希望深入了解這項保險，故管理處邀請保險仲介公司兩位代表 Alan Leung 及 William Choi 到來向委員講解詳情。
1.2	此項保險無特別條款，只要符合條件便可啟動，但保障範圍不包括戰爭、輻射、疫症及勞工保險等，墊底費則為每個個案\$20,000。
1.3	保障時效方面是由投保當日起計，如期間沒有斷單，則個案仍有追溯期，惟如預計有索償個案發生但沒有申報則不受保障。保額方面曾提供全年上限1,000萬及2,500萬兩個選擇。
1.4	小組大致同意有購買這項保險的需要，但之前予前法團的報價距今已經接近半年，因此待仲介公司再確認報價後再於常會商議及通過，對方答應下星期覆實報價。
2.	<b>管理公司講解2020年屋苑預算</b>
2.1	有關2020年度的屋苑預算，區經理匯報，早於去年9月已開始籌劃。即使2019年加管理費的決議於業主大會被否決，但因2019年下半年社會事件持續發酵，前法團認為經濟環境必定轉差，故建議今年繼續凍結管理費，但需向個別財政儲備偏低的座別進行集資。至於4個車場的儲備多達2年管理費總和，故建議豁免3個月管理費。小組委員對以上建議並不反對，會提交常會通過。
2.2	會計主任匯報各類支出的預算增幅： ➢ 水電費預算增幅約1至3%



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel. : (852) 2491 9522 Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com Web Site : www.hkgarden.hk

2.2	<p>會計主任匯報各類支出的預算增幅：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➢ 水電費預算增幅約 1 至 3%</li><li>➢ 合約月費將跟據最新合約作預算，如未續約的則跟據現有合約金額調高 3 至 8%，而泳池保養及救生員費用則預算增幅 10%</li><li>➢ 保險費預算增幅 10% (實際增幅約 7 至 8%)</li><li>➢ 管理處租約將於今年 6 月屆滿，預算增幅 8%</li><li>➢ 管理公司員工薪酬預算上調 4% (按人力市場趨勢作預算，實際增幅 3.7%)</li></ul>
2.3	<p>2019 年預算中由基金支付之兩個項目：(1)建立永久綜合辦事處及(2)鋪設沖廁水主喉工程，最終於業主大會被否決，因此在 2020 年預算中已剔除有關費用，令財赤壓力減少。</p>
2.4	<p>由於連續兩年凍結管理費，除第 15、21、27 及 28 座及商場外，其他座別及車場都入不敷支，即管理費收入低於大廈開支。由於部份座別因基金儲備較多，尚可補足暫時之赤字，但第 1 至 9 座及第 23、26 座情況較差，其中又以第 1、2、4 及 9 座問題最嚴重，預計到至今年底儲備將會耗盡，故稍後需要集資 (詳見議程 3)。</p>
2.5	<p>至於今年將會進行之全苑優化升降機工程 (第 1 至 6 及 15 座除外)，按合約支付條款，「星瑪」分兩期支付，「其士」分三期支付。2020 年預算中包括「星瑪」首期費用及「其士」首兩期費用，並未包括尾期費用，預算會在 2021 年支付。</p>
2.6	<p>優化升降機工程費用將由各座之維修基金支付，若維修基金不足夠，需由法團開會通過由儲備基金撥款或進行集資。粗略估計，第 9 座維修基金不足以支付第 2 期工程費用，需由儲備基金撥款至維修基金，稍後再開會審議。</p>
2.7	<p>區經理補充，預算是根據去年 9 月當時的情況作評估基礎，但由於當時仍未出現新型冠狀病毒疫情，而疫情肯定影響今年各類採購、工程及外判服務的報價有下調空間，因此 9 月份的評估有可能偏高。區經理又重申，有關以基金支付之費用，管理公司沒有收取經理人酬金。</p>
2.8	<p>由於連續兩年凍結管理費，形成普遍入不敷支的情況，故 2021 年增加管理費乃事在必行。區經理與小組委員皆認應讓眾業主有足夠時間了解和消化加費的理據，因此將提早在 6 月開始就展開宣傳工作。</p>

3.	<b>匯報第 1、2 及 4 座集資工作進程</b>
4.1	<p>有關第 1、2 及 4 座進行一次性集資 \$158,976 (相當於全年管理費的 10%) 一事。管理處已於 2 月 29 日向第 1 座業主發出通知信，將於 4 月發單向全部 144 戶收取 \$1,104。區經理補充，各座中以第 1 座情況最差，截至去年底基金只餘不足 2 萬元，技術上已算「破產」，而今次的集資亦只能延緩其惡化情況。</p>
4.2	<p>第 2 及第 4 座的集資暫定在 6 月份進行，第 2 座規格與第 1 座相同，故集資額及每戶分攤款額亦與 4.1 相同。至於第 4 座的集資總額為 \$152,064，單位分攤分別為 A/D 單位 \$1,620、B/C 單位 \$1,512、E/F 單位 \$1,092。</p>



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hong Kong Garden

Tel. : (852) 2491 9522 Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com Web Site : www.hkgarden.hk

4.3	除第 1、2 及 4 座外，第 9 座的財政狀況亦較緊絀，如 2.6 所述，支付優化升降機工程的前期費用將耗該座維修基金，因此區經理表示應積極考慮稍後向第 9 座業主進行集資。
-----	--

頁 | 3

5. 其他事項	
5.1	是次會議首次加入視像會議模式，兩位身在外地的委員梁志輝及梁國強可以參與。管理處亦為此徵詢法律意見，獲回覆委員透過視像會議開會，同具法律效力。
5.2	委員李家雄申請加入成為財務小組成員。
5.3	會計主任匯報管理公司營運及法團帳目會計工作及核數的進度： <ul style="list-style-type: none"><li>a. 2012 年 9 月至 2016 年 6 月之會計工作外判予會計服務公司，但因未能提供會計總帳以供核數，故於 2016 年 9 月聘請會計職員重新入帳。</li><li>b. 有關管理公司營運賬目會計工作：2015 年至 2016 年 6 月帳目重新入帳工作完成，正與外判會計服務公司提供之帳目核對。由於 2016 年 6 月以後的帳目已由管理公司處理，調節表完成後即可與接軌。</li><li>c. 業主立案法團帳目會計工作：2016 年 6 月法團幹事離職，工作由管理處主任接手。2019 年 8 月會計主任開始接手法團財務工作，包括監察遊樂會收支及開發支票。現時 2015 年及 2016 年帳目已完成；2017 年至 2019 年 7 月之收支單據，有待負責主任整合後交會計同事入帳，預計 4 月底前可完成交接。</li><li>d. 核數工作：2012 年至 2014 年管理公司營運及業主立案法團帳目已完成核數。預計今年可完成 2015 年及 2016 年核數，期望明年能完成 2017 年至 2019 年之核數工作。</li></ul>
5.4	小組決定遊樂會員工薪金及強積金供款於每月 20 至 25 日開支票，以備足夠時間簽名避免因延誤而衍生罰款。

會議結束時間：晚上 10 時 10 分

記錄：劉健明、劉鳳儀



豪景花園業主立案法團  
財務小組召集人 劉浩良

23 MAR 2020