山景邨業主立案法團

第七屆管理委員會委員第一次

2022 年度山景邨業主周年大會會議記錄

日期: 2022 年 11 月 13 日(星期日)
時間: 下午二時正
地點: 山景邨足球場

出席委員:

張全小燕女士	山景邨業主立案法團第七屆管理委員會主席
歐陽耀忠先生	山景邨業主立案法團第七屆管理委員會秘書
陳芷慧女士	山景邨業主立案法團第七屆管理委員會司庫
歐陽燕霞女士	山景邨業主立案法團第七屆管理委員會委員
莫麗梅女士	山景邨業主立案法團第七屆管理委員會委員
梁碧珊女士	山景邨業主立案法團第七屆管理委員會委員
何奕女女士	山景邨業主立案法團第七屆管理委員會委員
曹潔齊女士	山景邨業主立案法團第七屆管理委員會委員
凌碧花女士	山景邨業主立案法團第七屆管理委員會委員
羅豪滿先生	山景邨業主立案法團第七屆管理委員會委員
梁碧珊女士	山景邨業主立案法團第七屆管理委員會委員 -房署代表

嘉賓:

黃丹晴先生	區議員
陳有海先生	區議員
區美玲律師	楊振文律師行代表
吳玉歡女士	屯門民政事務處聯絡主任

大會司儀：

黎銘賢先生	置佳物業服務有限公司 – 助理物業經理

記錄：趙惠茵小姐 置佳物業服務有限公司 – 助理物業經理

大會司儀報告，截至下午 2 時 10 分，親身出席業戶連同委任其他人士代表出席是次大會之業主合共 644 名(合共業權份數 232,546 份)，相當於屋邨總業主人數約 14.10% ，已符合香港法例第 344 章《建築物管理條例》之法定出席人數，不少於屋邨業主總人數 10%的要求，管理委員會主席張全小燕女士宣佈山景邨 2022 年度業主周年大會正式開始。

(1) 主席感言

感謝各位業主及嘉賓出席山景邨 2022 年度業主周年大會，並感謝各位街坊/業戶一年來的支持。在此，十分感謝各位委員沒有薪酬的義務付出，由於本屆法團發現上屆法團，有很多應付未付之賬目，引致很多承辦商向本屆法團追收過往兩至三年前工程款項，本屆法團亦花了很多心機和時間積極查閱及跟進。

今年業主周年大會目的是要揀選山景邨 2018 至 2023 年共 5 年度賬目之核數師；議決參加市建局「強制驗樓資助計劃」項目；議決參加市建局「招標妥」項目；議決參加市建局「樓宇排水系統維修資助計劃」項目。

在過去一年，法團就保安、清潔及環境設施作出多項改善，除跟各委員、管理公司、房屋署及多方的合作外，亦感謝各位居民提出多項建議，並支持法團所作出的決定，使各改善措施得以順利推行。

法團希望山景邨居民繼續支持法團工作，向法團多提供意見，讓山景邨能夠有不斷的改善，使本邨更盡善盡美，各居民能安居樂業，多謝各位。

(2) 財務報告

大會司儀報告，由 2021 年 4 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日之財政狀況如下：
(未經核數師核實)

項目	港幣$
年度總收入	**HK$ 50,513,309.71**
年度總支出	**HK$ 59,583,227.61**
年度總盈餘/(虧損)	**(HK$ 9,069,917.90)**
大維修基金結存	**HK$ 138,849,768.95**
淨資產總值	**HK$ 115,887,293.70**

法團現時聘用「駿誠會計師事務所」為山景邨進行會計服務，核查第六屆法團管理委員會之賬目(由 2018 年 4 月至 2021 年 3 月)，而「駿誠」已完成核查並交第七屆法團管理委員會，日後將根據有關資料進行核數。

是次業主周年大會，將議決揀選山景邨賬目之核數師，以確保山景邨財務狀況健康。

(3) 議決揀選山景邨 2018 年 4 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日，共 5 年度賬目之核數師

就題述事宜，管業處進行招標程序，截止投標日期為 2022 年 9 月 9 日，法團於 2022 年 9 月 15 日進行開標，本處於 2022 年 9 月 21 日進行議價，結果如下：

(管業處已經向 18 間公司作出邀請報價，共有 4 間公司回標。)

報價公司記錄撮要（報價總值由低至高排列）

次序	公司名稱	2018 至 2019 年度 (HK$)	2019 至 2020 年度 (HK$)	2020 至 2021 年度 (HK$)	2021 至 2022 年度 (HK$)	2022 至 2023 年度 (HK$)	5 年度合共總額 (HK$)	**議價後總額 (HK$)**	出席業主大會解釋核數報告議價後每次收費 (HK$)
1	駿誠會計師事務所	$15,000	$15,000	$15,000	$15,000	$15,000	$75,000	**$67,250**	$2,500
2	卓越會計師事務所有限公司	$13,500	$13,500	$13,500	$13,500	$13,500	$67,500	**$67,500**	$4,000
3	天譽會計師事務所^	$14,500	$14,500	$14,500	$14,500	$14,500	$72,500	**$72,500**	未能提供服務
4	香港智華會計師事務所	$25,000	$25,000	$25,000	$25,000	$25,000	$125,000	**$125,000**	$10,000

備註：「班利仕會計師事務所有限公司」為本邨 2017-2019 年共 2 個年度帳目之核數師公司 ($15,200/2 年度)；

^「天譽會計師事務所」需於核數工作開始前，先付 50%按金(即$36,250)；

「天譽會計師事務所」及「香港智華會計師事務所」沒有回覆議價，價錢維持不變。

經大會司儀簡介投票程序後，出席業主隨即進行投票，選票在大會律師及兩名業主監察下進行點算，有關投票結果如下：

投票結果			
序號	投標公司名稱	業權份數	佔百份比
1	駿誠會計師事務所	28,859	83.36%
2	卓越會計師事務所有限公司	4,396	12.70%
3	天譽會計師事務所^	787	2.27%
4	香港智華會計師事務所	306	0.88%
5	反對上述選項，要求重新招標	271	0.78%
廢票: 3 張 總有效業權份數: 34,619			

根據以上投票結果，『駿誠會計師事務所』獲得最多業權份數支持，並且超過總投票業權份數的 50%，故通過議決揀選『駿誠會計師事務所』為山景邨 2018-2023 年共 5 個年度賬目之核數師承辦商。

(4) 議決參加市建局「強制驗樓資助計劃」項目

就題述事宜議決事項如下：

(4a) 議決通過申請參加「強制驗樓資助計劃」；

(4b) 議決法團獲授權作為申請人及授權主席張全小燕女士和委員羅豪滿先生代表簽署申請表及一切與本計劃有關之文件；

(4c) 議決按強制驗樓計劃要求為樓宇公用部分進行檢驗；

(4d) 議決樓宇所有業主將按照樓宇公契或《建築物管理條例》相關條文攤分與訂明檢驗工作有關之一切費用及開支；

(4e) 議決授權申請人代表所有合資格業主收取市建局於本計劃下所發放的資助。

經大會司儀簡介投票程序後，出席業主隨即進行投票，選票在大會律師及兩名業主監察下進行點算，有關投票結果如下：

投票結果			
序號	參加市建局「強制驗樓資助計劃」項目	業權份數	佔百份比
1	贊成	32,688	97.30%
2	反對	908	2.70%
廢票: 4 張		總有效業權份數: 33,596	

根據以上投票結果，『贊成』獲得最多業權份數支持，並且超過總投票業權份數的 50%，故通過議決『贊成』山景邨參加市建局「強制驗樓資助計劃」項目。

(5) 議決參加市建局「招標妥」項目

市建局於 2016 年 5 月推出「招標妥」計劃，這是一個針對業主在籌組樓宇復修工程時的需要及憂慮，對症下藥的計劃，透過為業主提供更多資訊、專業估價服務及電子招標平台，以防天價回標及減低圍標風險；「招標妥」簡介如下：

- 提供《自助工具》手冊 (DIY Tool-kit) ，當中包括招聘認可人士／註冊檢驗人員及註冊一般建築承建商之標準範本及建議 / 強制性條款與條文，以及其他籌組樓宇復修工作的相關指引及提示；
- 安排聘請獨立專業人士，在不同階段提供一般樓宇維修事項的專業及技術意見，並為相關維修項目作市場估算；
- 安排聘請獨立專業人士，審閱由認可人士／註冊檢驗人員準備之勘察報告、招標文件、工程費用估算及標書分析報告，並提出意見；

- 以代理人身分提供電子招標平台供「申請人」招聘註冊一般建築承建商；
- 以代理人身分為「申請人」聘請註冊會計師 (或獨立專業人士)以處理開標程序。

就題述事宜議決事項如下：

(5a) 議決通過以港幣$3,750 參加市區重建局之「招標妥」樓宇復修促進服務，其上述費用包括透過市區重建局安排聘請之指定公司為山景邨於「招標妥」樓宇復修促進服務內的獨立專業人士；

(5b) 議決法團獲授權作為申請人及授權主席張全小燕女士和委員羅豪滿先生代表山景邨與該獨立專業人士及市區重建局簽署相關文件；

(5c) 議決通過市區重建局以代理人身份代表山景邨安排聘請以下人士或公司提供相關服務：

(5c1) 由指定服務提供者提供電子招標平台服務以進行招聘認可人士/註冊檢驗人員（或能提供相關服務的顧問公司）及合資格註冊承建商的招標程序；

(5c2) 由獨立專業人士或專業會計師監察上述(5c1)項的開標過程及協助處理開標之有關程序。

有關(5a)項以港幣$3,750 參加市區重建局之「招標妥」樓宇復修促進服務，款項將由法團繳交，其後由市區重建局安排聘請獨立專業人士作顧問。

經大會司儀簡介投票程序後，出席業主隨即進行投票，選票在大會律師及兩名業主監察下進行點算，有關投票結果如下：

投票結果			
序號	參加市建局「招標妥」項目	業權份數	佔百份比
1	贊成	235,104	99.13
2	反對	2,063	0.87
廢票: 1 張		總有效業權份數: 237,167	

根據以上投票結果，『贊成』獲得最多業權份數支持，並且超過總投票業權份數的 50%，故通過議決『贊成』山景邨參加市建局「招標妥」項目。

(6) <u>議決參加市建局「樓宇排水系統維修資助計劃」項目</u>

就題述事宜議決事項如下：

(6a) 議決申請參加「樓宇排水系統維修資助計劃」；

(6b) 議決法團獲授權作為申請人及授權主席張全小燕女士和委員羅豪滿先生代表申請人簽署有關申請表及一切有關「樓宇排水系統維修資助計劃」之文件；

(6c) 議決進行樓宇排水渠管維修及改善工程；

(6d) 議決樓宇所有業主將按照樓宇公契或《建築物管理條例》（第 344 章）相關條文，攤分與工程有關的一切費用及開支；

(6e) 議決授權申請人代表所有業主收取市建局於「樓宇排水系統維修資助計劃」下所發放的資助；

(6f) 議決就樓宇排水渠管維修及改善工程使用市建局「招標妥」的電子招標平台聘請註冊承辦商；

(6g) 議決同意市建局安排「招標妥」的電子招標平台服務以進行招聘註冊承辦商的招標程序。

經大會司儀簡介投票程序後，出席業主隨即進行投票，選票在大會律師及兩名業主監察下進行點算，有關投票結果如下：

投票結果			
序號	參加市建局「樓宇排水系統維修資助計劃」項目	業權份數	佔百份比
1	贊成	33,896	97.40
2	反對	906	2.60
廢票: 0 張 總有效業權份數: 34,802			

根據以上投票結果，『贊成』獲得最多業權份數支持，並且超過總投票業權份數的 50%，故通過議決『贊成』山景邨參加市建局「樓宇排水系統維修資助計劃」項目。

大會司儀表示是次業主大會所有議程已經完成，管理委員會主席張全小燕女士宣佈山景邨 2022 年度業主周年大會正式結束，並向各出席大會的業戶致謝。

會議結束時間：下午 4 時正

THE INCORPORATED OWNERS OF SHAN KING ESTATE 山景邨業主立案法團

張全小燕

山景邨業主立案法團
第七屆管理委員會
主席　張全小燕

2022 年 11 月 28 日