

# 豪景花園業主立案法團

## 第七屆管理委員會 (2016年5月25日上任)

### 工作報告

各位豪景花園業主：

首先本人很榮幸能夠擔任第七屆業主立案法團主席一職，為本屋苑業戶服務。業主立案法團的主要職責為監察管理公司日常運作，務求令屋苑運作暢順、資源運用適當，居民安居樂業。現時的制度是，一切本屋苑各類需要議決的事項，將會先通過屬下小組商議，再將議程提交至每月常務會議進行議決。而在本法團就任短短兩個月期間，已處理的或處理中的事項繁多，現在將資料整理後作以下匯報：

#### 財務事項

##### A. 有關財務報告

上任法團於4月12日運作停頓，但現法團授權組合至5月25日才正式獲確認。之後需經歷多重關卡：包括會議紀錄、公司查冊、銀行多重行政審查，現今銀行戶口情況如下：

1. 匯豐銀行 (支付日常營運開銷)	7月15日才獲開通簽付欠款
2. 富邦銀行 (收取自動轉賬管理費)	延至8月9日才可開通
3. 澳新銀行 (屋苑定期存款)	\$ 47,361,854.04 (7月29日才獲開通，同日轉至中國銀行)
4. 中國銀行 (凍結4個月至8月16日才可簽票)	\$47,789,386.84 (澳新轉款連遊樂會帳目7月29日結存)

##### B. 有關2012年度核數告無法完成

管理公司報告：負責核數的「趙維漢會計師事務所有限公司」於2015年4月初進行核數。「趙維漢」發現外判會計服務公司「善財

顧問有限公司」的總帳（General Ledger）及管理費收入與實況有距離；「趙維漢」曾透過管理公司要求「善財」提供總帳 Excel 檔以便追查，但遭「善財」拒絕。

前法團（經傳閱文件方式批准）於去年 10 月另外支付\$15,000 給「善財」，讓「趙維漢」到「善財」寫字樓查閱文件。「趙維漢」發現 2012 年帳目出現 20 萬管理費差額，但「善財」卻堅稱無誤，令核數無法完成：之後情況一直膠着，直至現管理委員會於今年 5 月底補選接任。

### 【補救方案】

1. 於 2016 年 6 月 20 日，現法團管委會代表、華懋財務部代表、管理公司及核數師進行四方會議；「趙維漢」估計差額是因為「華懋」多年來一直以預留賬處理管理費收入，而「善財」2012 年 9 月接手時並無參考 9 月前華懋的入數方式，引致重複入帳。
2. 按核數師建議，現法團管委會惟有聘用會計為 2012 年 9 至 12 月四個月的收支重新核對入帳，現已完成。法團管委會剛獲「趙維漢」通知，2012 年度的屋苑帳目（由 TL 60 管理部份）基本無誤，但需要補充舊有資料（如公共水電按金單）文檔。
3. 屋苑帳目（法團部份）因欠缺 2012 年定期存款單據等問題，仍需繼續處理。

### C. 有關會計工作，提交財務報告

2012 年 9 月至 2016 年中，本苑會計工作曾外判予兩間不同的會計服務公司。期間經歷 3 次轉換，然而因交接問題，導致重複入帳。現法團管委會接任前已發現收支報告與實際憑證不符。再加上外判會計公司不合作，帳目無法通過，需要從新核實。讓問題積壓多年不處理，前法團及上任譚經理有無可推卸的責任，過往 4 年每月支出多達\$25,500 會計月費，作用成疑。

### 【補救方案】

1. 現法團管委會曾約見「善財」但被拒，對方的理由是已向舊法團交代清楚。

2. 現法團管委會於 2016 年 6 月指示管理公司終止「善財」的合約，停止繼續耗費。
3. 本苑會計工作會由管理公司聘用專人負責。除恆常工作外，需處理 2013 年以後的帳目重新入帳及核實，讓財務報告返回正軌。
4. 儘管帳目未能核實，但為符合法例要求：管理公司仍會於稍後張貼「善財」為屋苑製備 2016 年 1 至 4 月的收支表。至於經修正、分析的版本，待完成後立即公佈。
5. 稍後法團及管理公司會探討向「善財」作出法律追究或向會計專業組織投訴的可行性。

#### D. 有關 2015 年 10 月財務報告大幅調整 500 萬支出

根據本苑《德勤指引》：會計文件須詳盡記錄，並獲管委會及管理公司同意，方能調整相關帳目。然而至今只獲「善財」回覆調整是根據上任譚經理的提示進行，管理處已複核 2014 及 2015 年的付款紀錄，證實並無重複支付保安及清潔費用，相信是兩間會計服務公司交接時重複入帳引致，「善財」並無對此作出任何交代。現法團認為調整與《德勤指引》有抵觸，亦不符正常會計程序的要求。

#### 【補救方案】

現法團管委會會繼續跟進，包括向前法團委員查詢有否批准，及向會計專業機構尋求意見。

### 工程事項

#### A. 有關 2016-2018 水電維修標書事宜

法團上任後修改原已招標之標書，將要求人手由 5 人減至 4 人（崗位計），減省不必要開支。

#### B. 有關屋苑及各車場八達通出入閘系統

根據資料，前法團於 2015 年 7 月至 2016 年初前後共批出 \$366,300 予保養公司「EC」，以維修停車場八達通出入閘系統，另支付每月 \$8,000 檢查費（不包零件更換）。未知當時考慮準則，合約為「要求更換或檢查」，卻未包括「確保系統正常運作」條款：八達通系統至今仍未能正常運作。

### **【補救方案】**

現法團管委會已重新撰寫標書進行招標，在現有基礎下要求投標商維修系統至正常自動運作。另會加入選擇性項目「長距離讀卡」功能，探討免開車窗通閘之可行性。並已於7月底終止月費\$8,000的維修合約，減省不必要開支。

#### **C. 有關各座外圍及停車場加裝閉路電視鏡頭**

是項工程早於2015年批出，連同後加工程基本上完成，共花費\$864,800。根據標書顯示，攝錄機配備620線標清鏡頭，合約價每部\$650，惟於日常運作上，發現有鏡頭覆蓋範圍不足、鏡頭解像度不足及戶外訊號線外露等問題。

### **【補救方案】**

研討增加鏡頭及更換高清（具夜視功能）的可能性。

#### **D. 有關屋苑地下喉管漏水**

2014年本苑接獲消防處及水務署發出之維修令，前法團先後批出\$598,150，聘請安迪公司處理5、7、8及10座地底喉管滲漏。之後再批出\$536,200，由冠保公司於10座對出彎位、D車場及12座對出馬路更換閘掣及滲漏喉管。然即使作出以上維修，其中5座（問題早於數年出現），19座、27至28座附近仍有滲漏報告，地底喉管滲漏問題仍需持續處理，佔屋苑維修費的一大部份。

#### **E. 有關為全苑更換LED燈**

翻查屋苑電費紀錄，各座用電量所費不菲，相信是傳統照明系統較耗電，加上設施用了一段時間後老化，電阻較大，令耗電量增大。

### **【補救方案】**

法團管委會現正積極籌備，分期為全苑更換LED照明系統、另會調節公眾射燈光度，以達環保節能之目的。

## 園藝及康樂事項

### A. 有關優化屋苑花藝

花王已着手重新規劃全苑花藝，其中將會於各區行人路旁種植顏色繽紛的花卉品種，另 A 車場天台亦會設置種植地，於部分花槽位置種植花圃，增添屋苑整體美觀。另會逐步在為各樹木編號以便管理，亦會在植物旁加上品種說明，增加居民對苑內花樹的認識。

### B. 有關提高修樹透明度

有見過往之修樹工作欠透明度，令部份居民有所疑慮。現決定改善一切修樹安排，並會預先張貼通告，讓居民了解各修樹個案的必要性、作業時間及有關安全措施。

### C. 有關綠悠計劃

法團已釐清在花槽部份種植並無改變土地用途。綠悠計劃原定於 8 月到期，但按農友要求延期至 9 月。新一期抽籤已於 7 月 31 日完成，並陸續進行登記及編配農地等事宜。

### D. 有關泳池早晨優惠

泳池推出早晨時段(7 時至 9 時)優惠，居民反應理想。

### E. 有關日後屋苑康樂活動

保留往年舉辦之恆常活動，中秋燒烤活動已定於 9 月 10 日舉行。

### F. 有關自購音響帳篷

為配合未來需要，本會已斥資購買音響器材及帳篷，以後本苑舉辦大型活動時毋須再花費巨額租用。

### G. 有關其他服務及設施之優化

1. 管理處外將增設居民告示板，以方便通訊。另亦會設置梳化，供長者於等候時間可作歇息。
2. 全苑欄杆翻新。
3. 302 號村巴士站將改善上蓋防曬功能及另購帳篷延伸候車處，物料已經備妥，正等待施工。至於洗手間亦會加密清潔，改善衛生情況。

4. 商場門口候車處購置帳篷，供候車居民遮蔭擋雨。

## 保安及交通事項

### A. 有關交通：

1. 聯繫立法會交通事務委員會及本區區議員，探討於屋苑外加建升降機及交通燈。最近更接獲荃灣區議員諮詢居民有關遷移巴士站至天橋下方。
2. A31P 機場巴士已經開通，法團將繼續爭取 A31P 行經青龍頭。
3. 成功爭取 48P 巴士於每日早上及黃昏時段增設兩班由青龍頭對開至禾輦之班次。
4. 爭取 234B 由荃灣西港鐵站途經青龍頭往浪翠園，方便居民搭乘西鐵線返回屋苑。
5. 爭取 52X 往屯門方向轉往九龍轉車站，以方便居民轉乘前往各區。

### B. 有關保安：

1. 與保安公司保持緊密聯繫，要求提供每月報表，詳列該月份投訴個案、救傷車、消防車及警車入村次數等數據。
2. 要求保安公司訓示員工有禮貌對待居民，並定期為保安員舉辦課程，與時並進。
3. 保安公司將安排全苑保安員換上新制服。

## 行政事項

### A. 有關與管理公司之合作關係

管理公司新任經理區大明先生於今年 6 月中到職後，法團和管理處達成共識，重整管理處的職能及架構，期望提升整體管理質素及善用人手。

### B. 有關興建永久辦事處

屋苑最近接獲地政署信件指本苑保安控制室用途違例，需要還原；由於本苑尚有未用盡的地則比率；因此區經理已計劃向地政署入則申請，於本苑覓適當地點建設永久性的綜合辦公室：包括管理處、

法團辦事處、會議室及保安控制室，除更能有效運用資源外，更可省卻租用商場兩鋪位作管理處每年 48 萬元的租金支出。

### C. 有關上屆法團全體委員及兩名幹事離職所衍生的嚴重問題

1. 由於上屆法團全體委員於今年 5 月總辭，法團於今年 5 月 19 日進行補選，5 月 25 日舊法團幹事只用兩小時完成全部換屆交接後隨即離任，遺下的大量未有清楚交代的事項和帳目，引發新法團接手後面對種種棘手問題，部份纏擾至今。除之前提及過的財務帳目錯漏百出外，因銀行手續未能辦妥，導致法團未能簽放任何支票支付日常開支，結果被逼拖欠支付全屋苑職員薪金；拖欠外判商、維修物料、供應商款項，亦無法退還業主裝修按金等，對屋苑運作及聲譽做成影響。
2. 另一項兩名已辭職的前法團幹事追討 4 至 6 月份欠薪事件亦有必要向各業主交代。事緣上屆法團聘用了兩名全職幹事及一名兼職遊樂會助理共三名員工。惟其中兩名幹事因長期於上班時間未能有效發揮職能，導致經常慣性的補時工作或需將工作帶返家中處理又同時申報補時，長久積存下來的問題終在他們追討欠薪時引爆。

法團 5 月接到勞工處就上述兩名員工追討欠薪事宜所發出之告票，翻查其工作紀錄，發現以下事實：

- a. 幹事 A 追討之加班津貼時數高達 385.5 小時，另幹事 B 則為 76.5 小時，（涉及金額分別為 \$ 28,591 及 \$5,546.2）。
- b. 追討有關 4 至 6 月欠薪中，包括一項追收 1 至 3 月份之加薪差額。經事後調查，發現上屆法團是於即將離職前突然簽署文件大幅調整兩位幹事薪酬（幹事 A 由 \$14,900 加至 \$17,800、幹事 B 由 \$14,700 加至 \$17,400，加幅均接近 20%），更將加薪日期追溯回今年 1 月 1 日，結果法團需分別再承擔 \$8,493 及 \$8,136 的差額，新法團覺得前法團做法並不合理。
- c. 連同欠薪、上述補時及加薪差額外，再加拖欠強積金供款及額外 8% 罰款，法團為此事共付出 \$ 144,886。

### 【補救方案】

法團將重整架構，兩名幹事其中一人之職能已交由管理處負責，另一幹事名額仍在招聘中，希望盡快覓得合適人選，投入服務，協助委員監察本苑事務。

因委員整體離職而導致銀行辦理手續繁複，商場管理處鋪位亦因此拖欠 4、5 及 6 月租金而令法團收到 4 封律師信催促繳款，繳款之後再遭華懋管理公司追收罰息。本會就此去信「華懋」解釋情況，並得到對方諒解，最終豁免罰息。8 月 9 日法團再接獲華懋公司帳單，追收管理處 1、2 及 3 月亦因延遲交租之罰息，對於上屆法團為何遲交租而引致損失，現法團感到難以理解。除要求管理公司提交文件證明，目前只能發信予華懋公司租務部，希望能豁免或減免部份罰款。

過往的工作誤差，現屆法團管委會仍努力處理，希望短時間內令全苑的管理達到優良水準。

### 總結：

本人謹代表第七屆業主立案法團(2016 年 5 月 25 日上任)感謝各業戶對我們的支持和鼓勵，並感謝各現委員在過去兩個多月所付出的時間和心力。在未來的日子裏，管理委員會將會繼續努力，為屋苑謀福祉，致力改善豪景居住環境，竭力監察日後各項工程的施工進度及嚴控開支，審慎理財，為應付未來挑戰和發展做好準備。

豪景花園業主立案法團  
主席



楊冠益

匯報

2016 年 8 月 16 日