

豪景花園

2024-財務講解會-各座會後簡報 及 2024年度各座財政預算案

目 錄

第1-28座及A-D車場 財務講解會-會後簡報..... 第2-217頁

全苑及第1-28座及A-D車場 財政預算案..... 第218-250頁

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/1

致：第1座全體業主

有關：第1座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於11月17日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：144戶，ZOOM出席人數：2人，現場出席人數：2人，出席率2.78%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋2024年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於2021年，當年舉辦共18場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第1-4、6-9、23、26座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022年中，當年舉辦共15場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第1-4、6-9、23、26座），並於2022年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023年10-12月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為2021年：2%；及2022年2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於2021年公佈的人口普查數據，豪景花園共有7,678人，共有2,635個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24歲：9% 15-24歲：8% 25-44歲：27% 46-64歲：37% 65歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有28座住宅物業（共7款設計）、4個獨立停車場及1個商場物業，有2,830單位及2,830車位，住宅面積由525呎至1,893呎；有1份主大廈公契及3份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為136,320.96平方米（相等於19個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。
以2023年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約36%（註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算）；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/1

致：第 1 座全體業主

有關：第 1 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子母公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 1 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作逾 20 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/1

致：第 1 座全體業主

有關：第 1 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。
9. 回顧去年 10 月 29 日貴座召開的一次財務講解會；
10. 回顧 2021 年 6 月 10 日貴座因營運資金不足召開一次財務集資講解會；
11. 回顧 2020 年 7 月 5 日貴座因外牆維修但資金不足召開一次財務集資講解會；
12. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
13. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」)，即該月不能按公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
14. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2023 年，合共 13 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為\$ 1,078,302.69(「業主權益」：「總計」)，13 年當中，共有 6 年管理費有調升，另共有 7 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；
15. 預計至 2024 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$214,701.19(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2024 年內，每月增加管理費\$88 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
16. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(貴座 2021 年 6 月 10 日的情況)；
17. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：根據儲備記錄(「業主權益」：「總計」)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重陷儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。
18. 貴座大廈外牆維修費用，2024 年全年預算金額為\$200,000.00，較去年減少 5%；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/1

致：第 1 座全體業主

有關：第 1 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

來年展望及總結

19. 「垃圾收費」法例的實施(2023 年《2021 年廢物處置(都市固體廢物收費)(修訂)條例》)：
此法例根據「污染者自付」原則，本苑 2024 年 4 月開始並不會派發垃圾袋，業主將按需要自行決定購買垃圾袋的數量及大小；雖然此法例要求下，屋苑及個別大廈衍生額外的恆常開支，但請各業主理解，此法例並非令管理費增加的主因，其實來自多年來管理費的「赤字預算」令大廈儲備下降；(新法例實施下，本苑配合的運作情況及資訊，請留意稍後發佈的通告)。
20. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座地底供水管未有更新。因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理；
21. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，加幅指標為+23%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅+8%以上，維持 3-4 年左右，可處理結構性赤字的問題(注意：數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
22. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」 「F. 未來面對的挑戰」 「C 項」的內容；
23. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；
24. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為\$325,094.72；未達 3 個月管理費健康儲備建議指標 \$473,040.00 的安全水平，因此有需要制止其惡化及改善；

就 1 至 24 項因素，預計 2024 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2024 年度管理費之調升

所有單位由\$1,095.00 增加至\$1,183.00，總共加\$88.00，加幅約 8%

節流措施(例)

1. 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/1

致：第 1 座全體業主

有關：第 1 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

「實量實度」地喉維修：

「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格

3. 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10%或更多
4. 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
5. 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
6. 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭
7. 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
8. 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
9. 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
10. 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

1. 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
2. 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
3. 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

與會業戶意見或問答內容

第 1 座：未有業主提出

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電 2491-7234 與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/1

致：第1座全體業主

有關：第1座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於2023年12月8日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費(加幅由\$31-\$582不等)，其餘4個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。

	
<u>豪景花園業主立案法團網站</u>	第10屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

附件：過去管理費儲備記錄

3)回顧過往管理費及2024年度財政預算+2024年度管理費壓力來源及對應方向

大廈存在多年的「結構性赤字」

嘉景花園(第1座)	第1座 管理費 每份比	調整 百分比	收支報告 截至	業主權益	前年盈餘/(虧損)
由2002年1月	\$690	-10%			
由2004年1月	\$655	-5%			
至 2011年	\$655	0%			
由2012年1月	\$754	15%			
由2012年3月	\$655	撤回加價			
由2013年5月	\$655	0%			
由2014年2月	\$655	0%	31/12/2013	\$1,078,302.69	
由2015年1月	\$753	15%	31/12/2014	\$785,625.98	(\$292,676.71)
由2016年1月	\$753	0%	31/12/2015	\$668,828.71	(\$116,797.27)
由2017年1月	\$821	9%	31/12/2016	\$361,500.38	(\$307,328.33)
由2018年1月	\$920	12%	31/12/2017	\$277,050.51	(\$84,449.87)
2019年建議管理	\$1,030	12%	31/12/2018	\$189,851.86	(\$87,198.65)
2019年	\$920	否 添加價	31/12/2019	\$19,268.56	(\$170,583.30)
2020年 原價: 非結構性 預算@ \$1,104.00 x 144 = \$158,976.00	\$920	0%	31/12/2020	\$161,746.66	\$142,478.10
2021年1月	\$975	6%	30/4/2021	\$133,761.28	(\$27,985.38)
每月\$140.400	\$55	每戶加			
2022年1月	\$1,014	4%			
每月\$146.016	\$39	每戶加			
2023年1月	\$1,095	8%	31/12/2022	\$369,365.43	\$235,604.15
每月\$157.680	\$81	每戶加	31/8/2023 (黃源)	\$325,094.72	(\$44,270.71)
2024年1月建議加	\$1,183	8%	31/12/2023(預計)	\$484,646.53	\$115,281.10
每月\$170.352	\$88	每戶加	31/12/2024(預計)	\$214,709.19	(\$269,937.34)
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> 2011-2023年 13年當中 6年加，7年無加 </div>					
2020年11月收 管理公司同區政府資助第一期修葺抗腐蝕工程6-8/2020 2021年2月收 管理公司同區政府資助第二期修葺抗腐蝕工程9-11/2020 2021年管理費每個月: @\$975.00/戶 x 144戶 2022年管理費每個月: @\$1,014.00/戶 x 144戶 (每戶加\$39) 2023年管理費每個月: @\$1,095.00/戶 x 144戶 (每戶加\$81) 建議2024年管理費每個月: @\$1,183.00/戶 x 144戶 (每戶加\$88)					
如果指政府第一期資助\$22,596.00 2020年管理費盈餘\$119,882.10 如果指政府第二期資助\$22,596.00 2021年管理費虧損\$50,581.38 此盈利包括外匯維修費\$230,400.00 如果指管理費, 2023年管理費盈利\$5,204.15					
2020年11月收 管理公司同區政府資助第一期修葺抗腐蝕工程6-8/2020 2021年2月收 管理公司同區政府資助第二期修葺抗腐蝕工程9-11/2020 2021年管理費每個月: @\$975.00/戶 x 144戶 2022年管理費每個月: @\$1,014.00/戶 x 144戶 (每戶加\$39) 2023年管理費每個月: @\$1,095.00/戶 x 144戶 (每戶加\$81) 建議2024年管理費每個月: @\$1,183.00/戶 x 144戶 (每戶加\$88)					

- ← = 凍結管理費年份
- ▲ = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
- ▲ = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
- ▼ = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

附件: 過去管理費儲備記錄

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/2

致：第2座全體業主

有關：第2座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於11月17日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：144戶，ZOOM出席人數：2人，現場出席人數：3人，出席率3.47%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋2024年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於2021年，當年舉辦共18場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第1-4、6-9、23、26座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022年中，當年舉辦共15場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第1-4、6-9、23、26座），並於2022年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023年10-12月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為2021年：2%；及2022年2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於2021年公佈的人口普查數據，豪景花園共有7,678人，共有2,635個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24歲：9% 15-24歲：8% 25-44歲：27% 46-64歲：37% 65歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有28座住宅物業（共7款設計）、4個獨立停車場及1個商場物業，有2,830單位及2,830車位，住宅面積由525呎至1,893呎；有1份主大廈公契及3份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為136,320.96平方米（相等於19個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。
以2023年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約38%（註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算）；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/2

致：第 2 座全體業主

有關：第 2 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子母公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 1 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作逾 20 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/2

致：第 2 座全體業主

有關：第 2 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。

9. 回顧去年 10 月 29 日貴座召開的一次財務講解會；

10. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；

其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；

因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；

11. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」)，即該月不能按公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；

12. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2023 年，合共 13 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為\$794,829.54 (「業主權益」：「總計」)，13 年當中，共有 6 年管理費有調升，另共有 7 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；

13. 預計至 2024 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$317,217.44(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2024 年內，每月增加管理費\$88 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；

14. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；

15. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：根據儲備記錄(「業主權益」：「總計」)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重陷儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。

16. 貴座大廈外牆維修費用，2024 年全年預算金額為\$100,000.00，較去年增加 56%；

來年展望及總結

「垃圾收費」法例的實施(2023 年《2021 年廢物處置(都市固體廢物收費)(修訂)條例》)：此法例根據「污染者自付」原則，本苑 2024 年 4 月開始並不會派發垃圾袋，業主將按需要自行決定購買垃圾袋的數量及大小；雖然此法例要求下，屋苑及個別大廈衍生額外的恆常開支，但

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/2

致：第 2 座全體業主

有關：第 2 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

請各業主理解，此法例並非令管理費增加的主因，其實來自多年來管理費的「赤字預算」令大廈儲備下降；(新法例實施下，本苑配合的運作情況及資訊，請留意稍後發佈的通告)。

17. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。

根據紀錄，貴座地底供水管未有更新；

18. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，加幅指標為+15%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅+8%以上，維持 3-4 年左右，可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；

19. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告 (2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「c 項」的內容；

20. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；

21. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為\$231,535.61；未達 3 個月管理費健康儲備建議指標 \$473,040.00 的安全水平，因此有需要制止其惡化及改善；

就 1 至 21 項因素，預計 2024 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2024 年度管理費之調升

所有單位由\$1,095.00 增加至\$1,183.00，總共加\$88.00，加幅 8%

節流措施(例)

1. 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間

2. 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本

「實量實度」外牆維修：

- 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格

- 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格

- 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本

「實量實度」地喉維修：

- 「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格

3. 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10%或更多

4. 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本

5. 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭

6. 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭

7. 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/2

致：第 2 座全體業主

有關：第 2 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

8. 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
9. 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
10. 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

1. 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
2. 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
3. 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

與會業戶意見或問答內容

第 2 座：未有業主提出

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電 2491-7234 與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/2

致：第2座全體業主

有關：第2座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於2023年12月8日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費(加幅由\$31-\$582不等)，其餘4個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。

	
<u>豪景花園業主立案法團網站</u>	第10屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

附件：過去管理費儲備記錄

3) 回顧過往管理費及2024年度財政預算 + 2024年度管理費壓力來源及對應方向

大廈存在多年的「結構性赤字」

豪景花園 (第2座)	第2座 管理費 百分比	調整 百分比	收支報告 截至	第2座 業主權益	當年盈餘/(虧 損)
由2002年1月	\$690	-10%			
由2004年1月	\$655	-5%			
2011年	\$655	0%			
由2012年1月	\$754	15%	31/12/2013	\$794,829.54	
由2012年3月	\$655	重新加價	31/12/2014	\$506,413.59	(\$288,415.95)
由2013年5月	\$655	0%	31/12/2015	\$382,508.85	(\$123,904.74)
由2014年2月	\$655	0%	31/12/2016	\$446,692.81	\$64,183.96
由2015年1月	\$753	15%	31/12/2017	\$265,231.22	(\$181,461.59)
由2016年1月	\$753	0%	31/12/2018	\$238,087.44	(\$27,143.78)
由2017年1月	\$821	9%	31/12/2019	\$152,274.56	(\$85,812.88)
由2018年1月	\$920	12%	31/12/2020	\$152,109.81	(\$164.75)
2019年建議管理費	\$1,030	12%	31/12/2021	\$124,587.96	(\$27,521.85)
2019年	\$920	否決加價	31/8/2022	\$171,060.48	\$46,472.52
2020年	\$920	0%	31/8/2023 (暫定)	\$231,535.61	\$60,475.13
2021年1月	\$975	6%	31/12/2023 (預計)	\$446,305.48	\$275,245.00
每月\$140,400	\$55	每戶加	31/12/2024 (預計)	\$317,217.44	(\$129,088.04)
2022年1月	\$1,014	4%			
每月\$146,016	\$39	每戶加			
2023年1月	\$1,095	8%			
每月\$157,680	\$81	每戶加			
2024年1月建議加	\$1,183	8%			
每月\$170,352	\$88	每戶加			
2011-2023年 13年當中 6年加，7年無加					
2020年11月收 管理公司區撥政府資助第一期修葺工程基金6-8/2020 2021年2月收 管理公司區撥政府資助第二期修葺工程基金9-11/2020 2021年管理費每個月: @ \$975.00/戶 x 144戶 2022年管理費每個月: @ \$1,014.00/戶 x 144戶 (每戶加\$39) 2023年管理費每個月: @ \$1,095.00/戶 x 144戶 (每戶加\$81) 建議2024年管理費每個月: @ \$1,183.00/戶 x 144戶 (每戶加\$88)					

疫情：凍結管理費

- ← = 凍結管理費年份
- ▲ = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
- ↕ = 當年管理費儲備收支平衡外，多出盈餘亦能作為額外儲備
- ↕ = 當年管理費收支不衡，未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

附件：過去管理費儲備記錄

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/3

致：第3座全體業主

有關：第3座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於11月17日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：108戶，ZOOM出席人數：3人，現場出席人數：1人，出席率3.7%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋2024年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於2021年，當年舉辦共18場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第1-4、6-9、23、26座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022年中，當年舉辦共15場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第1-4、6-9、23、26座），並於2022年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023年10-12月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為2021年：2%；及2022年2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於2021年公佈的人口普查數據，豪景花園共有7,678人，共有2,635個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24歲：9% 15-24歲：8% 25-44歲：27% 46-64歲：37% 65歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有28座住宅物業（共7款設計）、4個獨立停車場及1個商場物業，有2,830單位及2,830車位，住宅面積由525呎至1,893呎；有1份主大廈公契及3份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為136,320.96平方米（相等於19個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。

以2023年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約35%（註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算）；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/3

致：第 3 座全體業主

有關：第 3 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子母公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 1 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作逾 20 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/3

致：第 3 座全體業主

有關：第 3 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。

9. 回顧去年 10 月 29 日貴座召開的一次財務講解會；

10. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；

其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；

因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；

11. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」)，即該月不能按公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；

12. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2023 年，合共 13 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為\$997,689.62 (「業主權益」：「總計」)，13 年當中，共有 6 年管理費有調升，另共有 7 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；

13. 預計至 2024 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$543,794.30(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2024 年內，每月增加管理費\$90-\$134 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；

14. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；

15. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：根據儲備記錄(「業主權益」：「總計」)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重陷儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。

16. 貴座大廈外牆維修費用，2024 年全年預算金額為\$200,000.00，較去年增加 27%；

來年展望及總結

「垃圾收費」法例的實施(2023 年《2021 年廢物處置(都市固體廢物收費)(修訂)條例》)：此法例根據「污染者自付」原則，本苑 2024 年 4 月開始並不會派發垃圾袋，業主將按需要自行決定購買垃圾袋的數量及大小；雖然此法例要求下，屋苑及個別大廈衍生額外的恆常開支，但

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/3

致：第 3 座全體業主

有關：第 3 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

請各業主理解，此法例並非令管理費增加的主因，其實來自多年來管理費的「赤字預算」令大廈儲備下降；(新法例實施下，本苑配合的運作情況及資訊，請留意稍後發佈的通告)。

17. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。

根據紀錄，貴座地底供水管未有更新；

18. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，加幅指標為+20%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅+8%以上，維持 3-4 年左右，可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
19. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告 (2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「c 項」的內容；
20. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；
21. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為\$435,861.29；未達 3 個月管理費健康儲備建議指標 \$470,448.00 的安全水平，因此有需要制止其惡化及改善；

就 1 至 21 項因素，預計 2024 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2024 年度管理費之調升

1. A 及 D 單位由\$1,674.00 增加至\$1,808.00，(增加\$134.00，約 8%)；
2. B 及 C 單位由\$1,557.00 增加至\$1,682.00，(增加\$125.00，約 8%)；
3. E 及 F 單位由\$1,125.00 增加至\$1,215.00，(增加\$90.00，約 8%)；

節流措施(例)

1. 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
 - 「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本
 - 「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
3. 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10%或更多
4. 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/3

致：第 3 座全體業主

有關：第 3 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

- 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭
- 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

與會業戶意見或問答內容

第 3 座：

- 業戶反映夜間座頭保安把大堂冷氣調低，在天氣較涼快的時間穿上外套都沒有調回較高度數，有浪費電力之嫌。管理處向保安瞭解後，證實冷氣度數沒有被保安更改，當時是保安個人身體狀況而穿上外套。
- 業戶反映有其他保安於 3 座大堂休息間小睡。管理處向保安瞭解後及作出口頭警告，當值時段，保安須在其崗位。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電 2491-7234 與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/3

致：第 3 座全體業主

有關：第 3 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於 2023 年 12 月 8 日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024 年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$582 不等)，其餘 4 個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。

	
<u>豪景花園業主立案法團網站</u>	第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

附件：過去管理費儲備記錄

3)回顧過往管理費及2024年度財政預算+2024年度管理費壓力來源及對應方向

大廈存在多年的「結構性赤字」

豪華花園 (第3座)	A.D 管理費	B.C 管理費	E.F 管理費	調整 百分比	收支報告 截至	業主權益	當年虧損
2011年	\$970	\$905	\$655	0%			
由2012年1月	\$1,116	\$1,041	\$754	15%			
由2012年3月	\$970	\$905	\$655	撤回加價			
由2013年1月	\$970	\$905	\$655	0%	31/12/2013	\$997,689.62	
由2014年2月	\$1,048	\$977	\$707	8%	31/12/2014	\$831,486.98	(\$166,202.64)
由2015年1月	\$1,205	\$1,124	\$813	15%	31/12/2015	\$815,076.08	(\$16,410.90)
由2016年1月	\$1,205	\$1,124	\$813	0%	31/12/2016	\$585,197.79	(\$229,878.29)
由2017年1月	\$1,314	\$1,226	\$887	9%	31/12/2017	\$534,077.84	(\$51,119.95)
由2018年1月	\$1,435	\$1,335	\$965	9%	31/12/2018	\$407,232.59	(\$126,845.25)
2019年建議管理費	\$1,580	\$1,468	\$1,060	10%	31/12/2019	\$522,395.49	\$115,162.90
2019年	\$1,435	\$1,335	\$965	否決加價	31/12/2020	\$556,194.85	\$33,799.36
2020年1月 疫情：凍結管理費	\$1,435	\$1,335	\$965	0%	31/10/2021	\$490,375.59	(\$65,819.26)
2021年1月	\$1,435	\$1,335	\$965	0%	31/12/2021	\$461,088.07	(\$29,287.52)
2022年1月	\$1,550	\$1,442	\$1,042	8%	31/8/2023 (實際)	\$435,861.29	(\$25,226.78)
每月\$145,224	\$115	\$107	\$77	每戶加	31/12/2023 (預計)	\$768,229.03	\$307,140.96
2023年1月	\$1,674	\$1,557	\$1,125	8%			
每月\$156,814	\$124	\$115	\$83	每戶加			
2024年1月建議加	\$1,808	\$1,698	\$1,215	8%			
每月\$169,956	\$134	\$141	\$90	每戶加	31/12/2024 (預計)	\$543,794.30	(\$224,434.73)
					2020年11月收 管理公司與政府買賣第一階段款項於6-8/2020		\$22,031.00
					2021年2月收 管理公司與政府買賣第二階段款項於9-11/2020		\$22,031.00
							\$44,062.00
					2022年管理費每個月:	@\$1,550 x36戶 (A.D單位)	\$55,800.00
						@\$1,442 x36戶 (B.C單位)	\$51,912.00
						@\$1,042 x36戶 (E.F單位)	\$37,512.00
						2022年管理費每個月總數:	\$145,224.00
					2023年管理費每個月:	@\$1,674 x36戶 (A.D單位)	\$60,264.00
						@\$1,557 x36戶 (B.C單位)	\$56,052.00
						@\$1,125 x36戶 (E.F單位)	\$40,500.00
						2023年管理費每個月總數:	\$156,816.00
					2024年管理費每個月:	@\$1,808 x36戶 (A.D單位)	\$65,088.00
						@\$1,698 x36戶 (B.C單位)	\$61,128.00
						@\$1,215 x36戶 (E.F單位)	\$43,740.00
						2024年管理費每個月總數:	\$169,956.00

2011-2023年
13年當中
6年加，7年無加

豪華花園-2024年度財政預算座談會

- ← = 凍結管理費年份
- ▲ = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
- ↕ = 當年管理費儲備收支平衡外，多出盈餘亦能作為額外儲備
- ↕ = 當年管理費收支不衡，未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

附件：過去管理費儲備記錄

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/4

致：第4座全體業主

有關：第4座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於2023年11月17日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：108戶，ZOOM出席人數：0人，現場出席人數：2人，出席率1.9%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋2024年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於2021年，當年舉辦共18場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第1-4、6-9、23、26座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022年中，當年舉辦共15場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第1-4、6-9、23、26座），並於2022年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023年10-12月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為2021年：2%；及2022年2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於2021年公佈的人口普查數據，豪景花園共有7,678人，共有2,635個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24歲：9% 15-24歲：8% 25-44歲：27% 46-64歲：37% 65歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有28座住宅物業（共7款設計）、4個獨立停車場及1個商場物業，有2,830單位及2,830車位，住宅面積由525呎至1,893呎；有1份主大廈公契及3份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為136,320.96平方米（相等於19個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。
以2023年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約37%（註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算）；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/4

致：第 4 座全體業主

有關：第 4 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子母公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章) 豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 1 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作逾 20 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/4

致：第 4 座全體業主

有關：第 4 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。
9. 回顧去年 10 月 29 日貴座召開的一次財務講解會；
10. 回顧 2021 年 4 月 15 日貴座因營運資金不足召開一次財務集資講解會；
11. 回顧去年 5 月 21 日貴座因外牆維修但資金不足召開一次財務集資講解會(1, 4, 6 座)；
12. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
13. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」)，即該月不能按公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
14. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2023 年，合共 13 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$1,351,655.52 (「業主權益」：「總計」)，13 年當中，共有 **6 年管理費有調升**，另共有 **7 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結**，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；
15. 預計至 2024 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為 \$311,907.37 (「業主權益」：「總計」)：預計即使 2024 年內，每月增加**管理費 \$91-\$135** 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
16. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(貴座 2022 年 5 月 21 日的情況)；
17. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：根據儲備記錄(「業主權益」：「總計」)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重蹈儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。
18. 貴座大廈外牆維修費用，2024 年全年預算金額為 \$170,000.00，較去年增加 **54%**；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/4

致：第 4 座全體業主

有關：第 4 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

來年展望及總結

19. 「垃圾收費」法例的實施(2023 年《2021 年廢物處置(都市固體廢物收費)(修訂)條例》)：
此法例根據「污染者自付」原則，本苑 2024 年 4 月開始並不會派發垃圾袋，業主將按需要自行決定購買垃圾袋的數量及大小；雖然此法例要求下，屋苑及個別大廈衍生額外的恆常開支，但請各業主理解，此法例並非令管理費增加的主因，其實來自多年來管理費的「赤字預算」令大廈儲備下降；(新法例實施下，本苑配合的運作情況及資訊，請留意稍後發佈的通告)。
20. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座地底供水管未有更新。因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理；
21. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，加幅指標為+17.5%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅+8%以上，維持 2-3 年左右，可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
22. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「C 項」的內容；
23. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；
24. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為 \$263,947.93 未達 3 個月管理費健康儲備建議指標 \$473,904.00 的安全水平，因此有需要制止其惡化及改善；

就 1 至 24 項因素，預計 2024 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2024 年度管理費之調升

1. A 及 D 單位由 \$1,683.00 增加至 \$1,818.00，(增加 \$135.00，約 8%)；
2. B 及 C 單位由 \$1,572.00 增加至 \$1,698.00，(增加 \$126.00，約 8%)；
3. E 及 F 單位由 \$1,133.00 增加至 \$1,224.00，(增加 \$91.00，約 8%)；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/4

致：第4座全體業主

有關：第4座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

節流措施(例)

- 2011年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
- 2017年：全苑由T5/T8照明更換LED照明，平均節省大廈用電10%或更多
- 2018年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020年：LED保養屆滿，繼續招標「價單」提供2年合約為限，保持價格競爭
- 2021年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

與會業戶意見或問答內容

沒有業主提出意見

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電2491-7234與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023年12月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/4

致：第 4 座全體業主

有關：第 4 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於 2023 年 12 月 8 日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024 年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$582 不等)，其餘 4 個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。

	
豪景花園業主立案法團網站	第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

附件：過去管理費儲備記錄

3)回顧過往管理費及2024年度財政預算+2024年度管理費壓力來源及對應方向

大廈存在多年的「結構性赤字」

業戶花園 (第4座)	A, D	B, C	E, F	調整百分比	收支帳目截至	第4座業戶權益	簡單差額 / (虧損)
2011年	\$970	\$905	\$655				
由2012年1月	\$1,116	\$1,041	\$754	15%			
由2012年3月	\$970	\$905	\$655	業戶加價			
由2013年5月	\$970	\$905	\$655	0%			
由2014年2月	\$970	\$905	\$655	0%	31/12/2013	\$1,351,655.52	
由2015年1月	\$1,116	\$1,041	\$753	15%	31/12/2014	\$1,107,877.50	(\$243,778.02)
由2016年1月	\$1,116	\$1,041	\$753	0%	31/12/2015	\$1,020,267.33	(\$87,610.17)
由2017年1月	\$1,206	\$1,125	\$814	8%	31/12/2016	\$787,841.57	(\$232,425.76)
由2018年1月	\$90	\$84	\$61	每戶加	31/12/2017	\$639,213.09	(\$148,628.48)
由2019年1月	\$1,350	\$1,260	\$910	12%	31/12/2018	\$468,158.76	(\$171,054.33)
由2020年1月	\$1,444	\$1,335	\$96	每戶加	31/12/2019	\$235,627.47	(\$232,531.29)
2019年連續管理費	\$1,487	\$1,385	\$1,000	10%	31/12/2020	\$115,871.66	(\$119,755.81)
2019年	\$1,350	\$1,260	\$910	否決加價	31/03/2021	\$184,768.89	\$68,897.23
2020年	\$1,350	\$1,260	\$910	0%	31/12/2021	\$3,774.81	(\$112,096.85)
2021年	\$1,470	\$1,373	\$990	9%	31/12/2022	\$187,448.09	\$183,673.28
每月\$137,988	\$120	\$113	\$80	每戶加	31/8/2023 (續前)	\$263,947.93	\$76,499.84
2022年1月	\$1,588	\$1,483	\$1,069	8%	31/12/2023 (預計)	\$485,730.85	\$296,282.76
每月\$149,040	\$118	\$110	\$79	每戶加	31/12/2024 (預計)	\$311,907.37	(\$173,823.48)
業戶每戶1個月管理費 Total: \$149,040.00							
2023年1月	\$1,683	\$1,572	\$1,133	6%			
每月\$157,968	\$1,565	\$1,462	\$1,054	每戶加			
2024年1月連續加	\$1,818	\$1,698	\$1,224	8%			
每月\$170,640	\$135	\$126	\$91	每戶加			
2020年11月收 管理公司東源股份管理費第一期管理費\$22,031.00							\$22,031.00
2021年2月收 管理公司東源股份管理費第二期管理費\$44,062.00							\$44,062.00
2022年管理費每個月: @ \$1,588 x 36戶 (A, D單位)							\$57,168.00
@ \$1,483 x 36戶 (B, C單位)							\$53,388.00
@ \$1,069 x 36戶 (E, F單位)							\$38,484.00
2022年管理費每個月總款:							\$149,040.00
2023年管理費每個月: @ \$1,683 x 36戶 (A, D單位)							\$60,588.00
@ \$1,572 x 36戶 (B, C單位)							\$56,592.00
@ \$1,133 x 36戶 (E, F單位)							\$40,788.00
2023年管理費每個月總款:							\$157,968.00
2024年管理費每個月: @ \$1,818 x 36戶 (A, D單位)							\$65,448.00
@ \$1,698 x 36戶 (B, C單位)							\$61,128.00
@ \$1,224 x 36戶 (E, F單位)							\$44,064.00
2024年管理費每個月總款:							\$170,640.00

2011-2023年
13年當中
6年加，7年無加

- ← = 凍結管理費年份
- ▲ = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
- ↑ = 當年管理費儲備收支平衡外，多出盈餘亦能作為額外儲備
- ↓ = 當年管理費收支不衡，未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

附件：過去管理費儲備記錄

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/5

致：第5座全體業主

有關：第5座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於2023年11月17日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：176戶，ZOOM出席人數：0人，現場出席人數：6人，出席率3.40%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋2024年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於2021年，當年舉辦共18場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第1-4、6-9、23、26座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022年中，當年舉辦共15場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第1-4、6-9、23、26座），並於2022年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023年10-12月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為2021年：2%；及2022年2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於2021年公佈的人口普查數據，豪景花園共有7,678人，共有2,635個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24歲：9% 15-24歲：8% 25-44歲：27% 46-64歲：37% 65歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有28座住宅物業（共7款設計）、4個獨立停車場及1個商場物業，有2,830單位及2,830車位，住宅面積由525呎至1,893呎；有1份主大廈公契及3份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為136,320.96平方米（相等於19個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。
以2023年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約39%（註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算）；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/5

致：第 5 座全體業主

有關：第 5 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子母公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 1 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作逾 20 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/5

致：第 5 座全體業主

有關：第 5 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。
9. 回顧去年 11 月 12 日貴座召開的一次財務講解會；
10. 回顧去年 11 月 12 日貴座按 2023 年度財政預算案安排，為免增加管理費壓力，獨立就維修地底喉個案個別進行集資；
11. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
12. 因應疫情及社會情況，過去兩年以「赤字預算」處理，以儲備補貼支出，沒有增加管理費；
13. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」)，即該月不能按公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
14. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2023 年，合共 13 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為\$ 779,880.87 (「業主權益」：「總計」)，13 年當中，共有 5 年管理費有調升，另共有 8 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；
15. 預計至 2024 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$ 471,805.25 (「業主權益」：「總計」)：預計即使 2024 年內，每月增加管理費\$ 73.00 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
16. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
17. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：根據儲備記錄(「業主權益」：「總計」)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重蹈儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。
18. 貴座大廈外牆維修費用，2024 年全年預算金額為\$ 200,000.00，較去年增加 2 %；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/5

致：第 5 座全體業主

有關：第 5 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

來年展望及總結

19. 「垃圾收費」法例的實施(2023 年《2021 年廢物處置(都市固體廢物收費)(修訂)條例》)：
此法例根據「污染者自付」原則，本苑 2024 年 4 月開始並不會派發垃圾袋，業主將按需要自行決定購買垃圾袋的數量及大小；雖然此法例要求下，屋苑及個別大廈衍生額外的恆常開支，但請各業主理解，此法例並非令管理費增加的主因，其實來自多年來管理費的「赤字預算」令大廈儲備下降；(新法例實施下，本苑配合的運作情況及資訊，請留意稍後發佈的通告)。
20. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座地底供水管未有更新。因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鉤出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理；
21. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鉤取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，加幅指標為+ 34.5 %，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅+8%以上，維持 3-4 年左右，可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
22. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「C 項」的內容；
23. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；
24. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為\$ 609,300.76；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標\$ 480,480.00 的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

就 1 至 24 項因素，預計 2024 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2024 年度管理費之調升

所有單位由\$910.00 增加至\$983.00，總共加\$73.00，加幅 8 %

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/5

致：第 5 座全體業主

有關：第 5 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

節流措施(例)

- 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
 - 「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本
 - 「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
- 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10%或更多
- 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭
- 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

與會業戶意見或問答內容

- 1)出席業戶未有提出意見。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電 2491-7234 與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/5

致：第5座全體業主

有關：第5座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於2023年12月8日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費(加幅由\$31-\$582不等)，其餘4個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。

	
<u>豪景花園業主立案法團網站</u>	第10屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

附件：過去管理費儲備記錄

3) 回顧過往管理費及 2024 年度財政預算 + 2024 年度管理費壓力來源及對應方向





大廈存在多年的「結構性赤字」

景花園 (第5座)	A-H	調整百分比	收支報告截至	第5座業主權益	當年盈餘/(虧損)
2011年	\$575				
由2012年1月	\$662	15%			
由2012年3月	\$575	撤回加價			
由2013年5月	\$604	5%			
由2014年2月	\$695	15%	31/12/2013	\$779,880.87	
由2015年1月	\$799	15%	31/12/2014	\$703,145.05	(\$76,735.82)
由2016年1月	\$799	0%	31/12/2015	\$833,239.77	\$130,094.72
由2017年1月	\$863	8%	31/12/2016	\$541,059.87	(\$292,179.90)
由2018年1月	\$910	5%	31/12/2017	\$511,257.80	(\$29,802.07)
2019年建議管理費	\$983	8%	31/12/2018	\$596,942.09	\$85,684.29
2019年	\$910	否決加價	31/12/2019	\$679,220.76	\$82,278.67
2020年	\$910	0%	31/12/2020	\$801,656.78	\$122,436.02
疫情：凍結管理費	\$910	0%	31/12/2021	\$795,316.26	(\$6,340.52)
2021年	\$910	0%	31/12/2022	\$704,271.76	(\$91,044.50)
每月\$137,988	\$910	0%	31/8/2023 (實際)	\$609,300.76	(\$94,971.00)
2022年1月	\$910	0%	31/12/2023(預計)	\$962,927.52	\$258,655.76
2023年1月	\$910	0%	31/12/2024(預計)	\$471,805.25	(\$491,122.27)
每月\$160,160	\$983	8%			
2024年1月建議加	\$983	8%			
每月\$173,008					
2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期保就業抗疫基金6-8/2020 \$27,617.00 2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期保就業抗疫基金9-11/2020 \$27,617.00 \$55,234.00 2023年管理費每月：@ \$910 x 176戶 (A-H單位) \$160,160.00 2024年管理費每月：@ \$983 x 176戶 (A-H單位) \$173,008.00					

2011-2023年
13年當中
5年加，8年無加

景花園-2024年度財政預算座談會

附件：過去管理費儲備記錄

-  = 凍結管理費年份
-  = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
-  = 當年管理費儲備收支平衡外，多出盈餘亦能作為額外儲備
-  = 當年管理費收支不衡，未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/6

致：第6座全體業主

有關：第6座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於2023年11月17日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：176戶，ZOOM出席人數：1人，現場出席人數：0人，出席率0.57%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋2024年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於2021年，當年舉辦共18場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第1-4、6-9、23、26座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022年中，當年舉辦共15場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第1-4、6-9、23、26座），並於2022年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023年10-12月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為2021年：2%；及2022年2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於2021年公佈的人口普查數據，豪景花園共有7,678人，共有2,635個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24歲：9% 15-24歲：8% 25-44歲：27% 46-64歲：37% 65歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有28座住宅物業（共7款設計）、4個獨立停車場及1個商場物業，有2,830單位及2,830車位，住宅面積由525呎至1,893呎；有1份主大廈公契及3份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為136,320.96平方米（相等於19個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。
以2023年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約**38%**（註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算）；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/6

致：第 6 座全體業主

有關：第 6 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子母公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 1 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作逾 20 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/6

致：第 6 座全體業主

有關：第 6 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。
9. 回顧去年 11 月 12 日貴座召開的一次財務講解會；
10. 回顧 2021 年 4 月 22 日貴座因營運資金不足召開一次財務集資講解會；
11. 回顧去年 5 月 21 日貴座因外牆維修但資金不足召開一次財務集資講解會(1, 4, 6 座)；
12. 回顧去年 11 月 12 日貴座按 2023 年度財政預算案安排，為免增加管理費壓力，獨立就維修地底喉個案個別進行集資；
13. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
14. 因應疫情及社會情況，過去兩年以「赤字預算」處理，以儲備補貼支出，沒有增加管理費；
15. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」)，即該月不能按公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
16. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2023 年，合共 13 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$1,833,844.54 (「業主權益」：「總計」)，13 年當中，共有 6 年管理費有調升，另共有 7 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；
17. 預計至 2024 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為 \$122,497.70 (「業主權益」：「總計」)：預計即使 2024 年內，每月增加管理費 \$109.00 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及貴座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
18. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及貴座 2021 年 4 月 22 日的情況)；
19. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：根據儲備記錄(「業主權益」：「總計」)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重蹈儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。
20. 貴座大廈外牆維修費用，2024 年全年預算金額為 \$200,000.00，較去年增加 5%；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/6

致：第 6 座全體業主

有關：第 6 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

來年展望及總結

21. 「垃圾收費」法例的實施(2023 年《2021 年廢物處置(都市固體廢物收費)(修訂)條例》)：
此法例根據「污染者自付」原則，本苑 2024 年 4 月開始並不會派發垃圾袋，業主將按需要自行決定購買垃圾袋的數量及大小；雖然此法例要求下，屋苑及個別大廈衍生額外的恆常開支，但請各業主理解，此法例並非令管理費增加的主因，其實來自多年來管理費的「赤字預算」令大廈儲備下降；(新法例實施下，本苑配合的運作情況及資訊，請留意稍後發佈的通告)。
22. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座地底供水管未有更新。因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鉤出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理；
23. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鉤取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，加幅指標為+24.5%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅+8%以上，維持 3-4 年左右，可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
24. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「C 項」的內容；
25. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；
26. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為 \$325,429.15；未達 3 個月管理費健康儲備建議指標 \$480,480.00 的安全水平，因此有需要制止其惡化及改善；

就 1 至 26 項因素，預計 2024 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2024 年度管理費之調升

所有單位由 \$910.00 增加至 \$1019.00，總共加 \$109.00，加幅 12 %

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/6

致：第 6 座全體業主

有關：第 6 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

節流措施(例)

- 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
 - 「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本
 - 「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
- 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10%或更多
- 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭
- 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

與會業戶意見或問答內容

- 1)出席業戶未有提出意見。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電 2491-7234 與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/6

致：第 6 座全體業主

有關：第 6 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於 2023 年 12 月 8 日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024 年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$582 不等)，其餘 4 個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。

	
<u>豪景花園業主立案法團網站</u>	第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

附件：過去管理費儲備記錄

3)回顧過往管理費及2024年度財政預算+2024年度管理費壓力來源及對應方向

大廈存在多年的「結構性赤字」

豪景花園 (第6座)	第6座 管理費	調整 百分比	收支報告 截至	第6座 業主權益	備年盈餘 / (虧損)
2011年	\$575				
由2012年1月	\$662	15%			
由2012年3月	\$575	撤回加價			
由2013年5月	\$575	0%			
由2014年2月	\$575	0%	31/12/2013	\$1,833,844.54	
由2015年1月	\$627	9%	31/12/2014	\$1,627,170.93	(\$206,673.61)
由2016年1月	\$627	0%	31/12/2015	\$1,520,924.37	(\$106,246.56)
由2017年1月	\$678	8%	31/12/2016	\$1,143,550.60	(\$377,373.77)
由2018年1月	\$730	8%	31/12/2017	\$1,027,340.64	(\$116,209.96)
2019年建議管理費	\$788	8%	31/12/2018	\$830,121.98	(\$197,218.66)
2019年	\$730	否決加價	31/12/2019	\$512,607.63	(\$317,514.35)
2020年	\$730	0%	31/12/2020	\$269,922.93	(\$242,684.70)
2021年1月	\$788	8%	31/12/2021	(\$1,539.72)	(\$271,462.65)
每月\$138,688	\$58	每戶加	31/8/2022 (實際)	\$201,692.95	\$203,232.67
2022年1月	\$867	10%	31/12/2022 預計	\$131,969.06	\$133,508.78
每月\$152,592	\$79	每戶加	31/12/2023 預計	\$122,497.70	(\$9,471.36)
置業每戶1個月管理費 Total: \$149,040.00	\$910	5%			
2023年1月建議加	\$43	每戶加			
每月\$160,160					
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> 2011-2023年 13年當中 6年加，7年無加 </div>					
2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期保就業抗疫基金6-8/2020 2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期保就業抗疫基金9-11/2020 2021年管理費每個月: @ \$788 x176戶 2022年管理費每個月: @ \$867 x176戶 2023年管理費每個月: @ \$910 x176戶 和政預算座談會					
					\$27,617.00 \$27,617.00 \$55,234.00 \$138,688.00 \$152,592.00 \$160,160.00

- = 凍結管理費年份
- = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
- = 當年管理費儲備收支平衡外，多出盈餘亦能作為額外儲備
- = 當年管理費收支不衡，未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

附件：過去管理費儲備記錄

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hongkong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/07

致：第7座全體業主

有關：第7座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於2023年11月18日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：132戶，ZOOM出席人數：1人，現場出席人數：0人，出席率0.8%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋2024年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於2021年，當年舉辦共18場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第1-4、6-9、23、26座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022年中，當年舉辦共15場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第1-4、6-9、23、26座），並於2022年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023年10-12月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為2021年：2%；及2022年2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於2021年公佈的人口普查數據，豪景花園共有7,678人，共有2,635個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24歲：9% 15-24歲：8% 25-44歲：27% 46-64歲：37% 65歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有28座住宅物業（共7款設計）、4個獨立停車場及1個商場物業，有2,830單位及2,830車位，住宅面積由525呎至1,893呎；有1份主大廈公契及3份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為136,320.96平方米（相等於19個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。
以2023年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約49%（註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算）；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hongkong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/07

致：第 7 座全體業主

有關：第 7 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 8 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hongkong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/07

致：第 7 座全體業主

有關：第 7 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。
9. 回顧去年 11 月 12 日貴座召開的一次財務講解會；
10. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
11. 因應疫情及社會情況，過去兩年以「赤字預算」處理，以儲備補貼支出，沒有增加管理費；
12. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」)，即該月不能按公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
13. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2023 年，合共 13 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為\$871,910.30，13 年當中，共有 5 年管理費有調升，另共有 8 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；
14. 預計至 2024 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$405,108.31：預計即使 2024 年內，每月增加管理費\$68.00-\$107.00 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
15. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
16. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：根據儲備記錄(「業主權益」：「總計」)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重陷儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。
17. 貴座大廈外牆維修費用，2024 年全年預算金額為\$120,000.00，較去年增加 53%；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hongkong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/07

致：第 7 座全體業主

有關：第 7 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

來年展望及總結

18. 「垃圾收費」法例的實施(2023 年《2021 年廢物處置(都市固體廢物收費)(修訂)條例》)：
此法例根據「污染者自付」原則，本苑 2024 年 4 月開始並不會派發垃圾袋，業主將按需要自行決定購買垃圾袋的數量及大小；雖然此法例要求下，屋苑及個別大廈衍生額外的恆常開支，但請各業主理解，此法例並非令管理費增加的主因，其實來自多年來管理費的「赤字預算」令大廈儲備下降；(新法例實施下，本苑配合的運作情況及資訊，請留意稍後發佈的通告)。
19. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座地底供水管未有更新，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理；
20. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，加幅指標為+21.5%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅+8%以上，維持 3-4 年左右，可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
21. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「c 項」的內容；
22. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；
23. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為\$406, 105. 79；未達 3 個月管理費健康儲備建議指標\$578, 952. 00的安全水平，因此有需要制止其惡化及改善；

就 1 至 23 項因素，預計 2024 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2024 年度管理費之調升

1. A 及 D 單位由\$1, 785. 00 增加至\$1, 892. 00，(增加\$107. 00，約 6%)；
2. B 及 C 單位由\$1, 464. 00 增加至\$1, 552. 00，(增加\$88. 00，約 6%)；
3. E 及 F 單位由\$1, 137. 00 增加至\$1, 205. 00，(增加\$68. 00，約 6%)；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hongkong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/07

致：第7座全體業主

有關：第7座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

節流措施(例)

- 2011年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
- 2017年：全苑由T5/T8照明更換LED照明，平均節省大廈用電10%或更多
- 2018年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020年：LED保養屆滿，繼續招標「價單」提供2年合約為限，保持價格競爭
- 2021年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

與會業戶意見或問答內容

出席業戶未有提出意見。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電2491-7234與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023年12月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hongkong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/07

致：第7座全體業主

有關：第7座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於2023年12月8日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費(加幅由\$31-\$582不等)，其餘4個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。

	
<u>豪景花園業主立案法團網站</u>	第10屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

附件：過去管理費儲備記錄

3) 回顧過往管理費及 2024 年度財政預算 + 2024 年度管理費壓力來源及對應方向

大廈存在多年的「結構性赤字」

業發花園 (新7座)	A.D 管理費	B.C 管理費	E.F 管理費	調整 百分比	收支報告 截至	業主權益	前年盈餘 / (虧損)
2011年	\$1,125	\$920	\$715	0%			
由2012年1月	\$1,294	\$1,058	\$823	15%			
由2012年3月	\$1,125	\$920	\$715	扣回加價			
由2013年1月	\$1,125	\$920	\$715	0%	31/12/2013	\$871,910.30	
由2014年2月	\$1,294	\$1,058	\$822	15%	31/12/2014	\$501,971.95	(\$369,938.35)
由2015年1月	\$1,488	\$1,217	\$945	15%	31/12/2015	\$587,968.98	\$85,997.03
由2016年1月	\$1,488	\$1,217	\$945	0%	31/12/2016	\$325,278.66	(\$262,690.32)
由2017年1月	\$1,622	\$1,327	\$1,031	9%	31/12/2017	\$454,639.00	\$129,360.34
由2018年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	8%	31/12/2018	\$675,655.39	\$221,016.39
2019年建議管理	\$1,905	\$1,570	\$1,215	9%	31/12/2019	\$874,132.37	\$198,476.98
2019年	\$1,750	\$1,435	\$1,115	否決加價	31/12/2020	\$533,990.65	(\$340,141.72)
2020年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%	31/12/2021	\$453,035.70	(\$80,954.95)
2021年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%	31/12/2022	\$433,636.23	(\$19,399.47)
2022年1月	\$1,785	\$1,464	\$1,137	2%	31/8/2023 (實際)	\$406,105.79	(\$27,530.44)
每月\$192,984	\$1,785	\$1,464	\$1,137	0%	31/12/2023 預計	\$509,942.00	\$76,305.77
每月\$192,984	\$1,892	\$1,552	\$1,205	6%	31/12/2024 預計	\$405,108.31	(\$104,833.69)
每月\$204,556	\$1,07	\$88	\$68	每戶加			
2020年11月收 管理公司與政府議定第一期預算於年底實施6-8/2021					2020年11月收 管理公司與政府議定第二期預算於年底實施9-11/2021		\$37,283.00
							\$37,283.00
							\$74,566.00
2021年管理費每個月: @ \$1,750 x44戶 (A.D單位)							\$77,000.00
@ \$1,435 x44戶 (B.C單位)							\$63,140.00
@ \$1,115 x44戶 (E.F單位)							\$49,060.00
2021年管理費每個月總數:							\$189,200.00
2022年管理費每個月: @ \$1,785 x44戶 (A.D單位)							\$78,540.00
@ \$1,464 x44戶 (B.C單位)							\$64,416.00
@ \$1,137 x44戶 (E.F單位)							\$50,028.00
2022年管理費每個月總數:							\$192,984.00
2024年管理費每個月: @ \$1,892 x44戶 (A.D單位)							\$83,248.00
@ \$1,552 x44戶 (B.C單位)							\$68,288.00
@ \$1,205 x44戶 (E.F單位)							\$53,020.00
2024年管理費每個月總數:							\$204,556.00

2011-2023年
13年當中
5年加，8年無加

疫情：凍結管理費

附件：過去管理費儲備記錄

- ← = 凍結管理費年份
- ▲ = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
- ↕ = 當年管理費儲備收支平衡外，多出盈餘亦能作為額外儲備
- ↕ = 當年管理費收支不衡，未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hongkong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/08

致：第 8 座全體業主

有關：第 8 座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於 2023 年 11 月 18 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：132，ZOOM 出席人數：3 人，現場出席人數：4 人，出席率 3%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2024 年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為 2021 年：2%；及 2022 年 2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於 2021 年公佈的人口普查數據，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有 28 座住宅物業（共 7 款設計）、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米（相等於 19 個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。
以 2023 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 **48%**（註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算）；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hongkong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/08

致：第 8 座全體業主

有關：第 8 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子母公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 8 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hongkong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/08

致：第 8 座全體業主

有關：第 8 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。
9. 回顧去年 11 月 12 日貴座召開的一次財務講解會；
10. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
11. 因應疫情及社會情況，過去兩年以「赤字預算」處理，以儲備補貼支出，沒有增加管理費；
12. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」)，即該月不能按公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
13. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2023 年，合共 13 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$795,846.07，13 年當中，共有 6 年管理費有調升，另共有 7 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；
14. 預計至 2024 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為 \$269,744.56 預計即使 2024 年內，每月增加管理費 \$122.00-\$191.00 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
15. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
16. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：根據儲備記錄(「業主權益」：「總計」)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重蹈儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。
17. 貴座大廈外牆維修費用，2024 年全年預算金額為 \$120,000.00，較去年增加 70%；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hongkong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/08

致：第 8 座全體業主

有關：第 8 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

來年展望及總結

18. 「垃圾收費」法例的實施(2023 年《2021 年廢物處置(都市固體廢物收費)(修訂)條例》)：
此法例根據「污染者自付」原則，本苑 2024 年 4 月開始並不會派發垃圾袋，業主將按需要自行決定購買垃圾袋的數量及大小；雖然此法例要求下，屋苑及個別大廈衍生額外的恆常開支，但請各業主理解，此法例並非令管理費增加的主因，其實來自多年來管理費的「赤字預算」令大廈儲備下降；(新法例實施下，本苑配合的運作情況及資訊，請留意稍後發佈的通告)。
19. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據貴座已更新食水/沖廁水/消防地底水管。因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理；
20. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，加幅指標為+15.5%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅+8%以上，維持 3-4 年左右，可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
21. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「c 項」的內容；
22. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；
23. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為\$252,350.24；未達 3 個月管理費健康儲備建議指標\$619,740.00的安全水平，因此有需要制止其惡化及改善；

就 1 至 23 項因素，預計 2024 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2024 年度管理費之調升

1. A 及 D 單位由\$1,911.00 增加至\$2,102.00，(增加\$191.00，約 10%)；
2. B 及 C 單位由\$1,567.00 增加至\$1,724.00，(增加\$157.00，約 10%)；
3. E 及 F 單位由\$1,217.00 增加至\$1,339.00，(增加\$122.00，約 10%)；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hongkong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/08

致：第 8 座全體業主

有關：第 8 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

節流措施(例)

- 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
- 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10% 或更多
- 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭
- 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

與會業戶意見或問答內容

出席業戶未有提出意見。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電 2491-7234 與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hongkong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/08

致：第 8 座全體業主

有關：第 8 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於 2023 年 12 月 8 日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024 年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$582 不等)，其餘 4 個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。

	
豪景花園業主立案法團網站	第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

附件：過去管理費儲備記錄

3)回顧過往管理費及2024年度財政預算+2024年度管理費壓力來源及對應方向

大廈存在多年的「結構性赤字」

匯豐花旗 (第8至)	A/D 管理費	B/C 管理費	E/F 管理費	調整 百分比	收支報告 截至	業主權益	每年盈餘 / (虧損)
由2002年1月	\$1,185	\$970	\$755	-10%			
由2004年1月	\$1,125	\$920	\$715	-5%			
至 2011年	\$1,125	\$920	\$715	0%			
由2012年1月	\$1,294	\$1,058	\$823	15%			
由2012年3月	\$1,125	\$920	\$715	虧空價值			
由2013年5月	\$1,125	\$920	\$715	0%	31/12/2013	\$795,846.07	
由2014年2月	\$1,294	\$1,058	\$822	15%	31/12/2014	\$472,030.78	(\$323,815.29)
由2015年1月	\$1,488	\$1,217	\$945	15%	31/12/2015	\$576,776.31	\$104,745.53
由2016年1月	\$1,488	\$1,217	\$945	0%	31/12/2016	\$348,345.81	(\$228,430.50)
由2017年1月	\$1,622	\$1,327	\$1,031	9%	31/12/2017	\$458,724.84	\$110,379.03
由2018年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	8%	31/12/2018	\$705,560.85	\$246,836.01
2019年預算管理費	\$1,905	\$1,570	\$1,215	9%	31/12/2019	\$810,619.73	\$105,058.88
2019年	\$1,750	\$1,435	\$1,115	虧空價值	31/12/2020	\$143,026.27	(\$667,593.46)
2020年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%	31/12/2020	\$143,026.27	(\$667,593.46)
2021年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%	31/12/2021	\$115,859.34	(\$27,166.93)
2022年1月	\$1,803	\$1,478	\$1,148	3%	31/12/2022	\$163,280.65	\$47,421.31
每月\$194,876	\$53	\$43	\$33	每戶元	31/8/2023 實際	\$252,350.24	\$89,069.59
2023年1月	\$1,911	\$1,567	\$1,217	6%	31/12/2023 預計	\$180,052.09	\$16,771.44
每月\$206,580	\$108	\$89	\$69	每戶元	31/12/2024 預計	\$269,744.56	\$89,692.47
2024年1月建議	\$2,102	\$1,724	\$1,339	10%	2020年11月交管理費及維修費預算一併預算\$37,283.00		
每月\$227,260	\$191	\$157	\$122	每戶元	2021年預算\$64,449.93		
					2022年2月交管理費及維修費預算二併預算\$74,566.00		
					2021年管理費每個月: @ \$1,750 x44戶 (A/D單位)		
					2021年管理費每個月: @ \$1,435 x44戶 (B/C單位)		
					2021年管理費每個月: @ \$1,115 x44戶 (E/F單位)		
					2021年管理費每個月: @ \$1,803 x44戶 (A/D單位)		
					2022年管理費每個月: @ \$1,478 x44戶 (B/C單位)		
					2022年管理費每個月: @ \$1,148 x44戶 (E/F單位)		
					2023年管理費每個月: @ \$1,911 x44戶 (A/D單位)		
					2023年管理費每個月: @ \$1,567 x44戶 (B/C單位)		
					2023年管理費每個月: @ \$1,217 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$2,102 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,724 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,339 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,911 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,567 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,217 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$2,102 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,724 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,339 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,911 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,567 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,217 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$2,102 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,724 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,339 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,911 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,567 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,217 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$2,102 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,724 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,339 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,911 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,567 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,217 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$2,102 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,724 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,339 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,911 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,567 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,217 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$2,102 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,724 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,339 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,911 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,567 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,217 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$2,102 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,724 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,339 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,911 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,567 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,217 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$2,102 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,724 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,339 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,911 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,567 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,217 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$2,102 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,724 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,339 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,911 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,567 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,217 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$2,102 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,724 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,339 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,911 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,567 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,217 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$2,102 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,724 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,339 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,911 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,567 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,217 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$2,102 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,724 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,339 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,911 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,567 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,217 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$2,102 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,724 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,339 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,911 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,567 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,217 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$2,102 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,724 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,339 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,911 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,567 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,217 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$2,102 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,724 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,339 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,911 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,567 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,217 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$2,102 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,724 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,339 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,911 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,567 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,217 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$2,102 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,724 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,339 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,911 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,567 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,217 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$2,102 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,724 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,339 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,911 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,567 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,217 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$2,102 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,724 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,339 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,911 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,567 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,217 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$2,102 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,724 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,339 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,911 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,567 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,217 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$2,102 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,724 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,339 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,911 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,567 x44戶 (B/C單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,217 x44戶 (E/F單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$2,102 x44戶 (A/D單位)		
					2024年管理費每個月: @ \$1,724 x44戶 (B/C單位)		

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hongkong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/09

致：第9座全體業主

有關：第9座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於2023年11月18日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：132戶，ZOOM出席人數：0人，現場出席人數：1人，出席率0.8%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋2024年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於2021年，當年舉辦共18場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第1-4、6-9、23、26座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022年中，當年舉辦共15場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第1-4、6-9、23、26座），並於2022年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023年10-12月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為2021年：2%；及2022年2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於2021年公佈的人口普查數據，豪景花園共有7,678人，共有2,635個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24歲：9% 15-24歲：8% 25-44歲：27% 46-64歲：37% 65歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有28座住宅物業（共7款設計）、4個獨立停車場及1個商場物業，有2,830單位及2,830車位，住宅面積由525呎至1,893呎；有1份主大廈公契及3份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為136,320.96平方米（相等於19個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。
以2023年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約**48%**（註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算）；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hongkong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/09

致：第 9 座全體業主

有關：第 9 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子母公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契理行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 8 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hongkong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/09

致：第 9 座全體業主

有關：第 9 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。
9. 回顧 2022 年 11 月 12 日貴座召開的一次財務講解會；
10. 回顧去年 3 月 29 日貴座按 2023 年度財政預算案安排，為免增加管理費壓力，獨立就維修地底喉個案個別進行集資；
11. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
12. 因應疫情及社會情況，過去兩年以「赤字預算」處理，以儲備補貼支出，沒有增加管理費；
13. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」)，即該月不能按公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
14. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2023 年，合共 13 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 **\$854,003.37**(「業主權益」：「總計」)，**13 年當中，共有 6 年管理費有調升，另共有 7 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結**，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；
15. 預計至 2024 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為 **\$101,928.69**(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2024 年內，每月增加**管理費\$124.00-\$195.00**只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
16. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
17. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：根據儲備記錄(「業主權益」：「總計」)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重陷儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。
18. 貴座大廈外牆維修費用，2024 年全年預算金額為 **\$50,000.00** 減少 **12%**；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hongkong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/09

致：第 9 座全體業主

有關：第 9 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

來年展望及總結

19. 「垃圾收費」法例的實施(2023 年《2021 年廢物處置(都市固體廢物收費)(修訂)條例》)：
此法例根據「污染者自付」原則，本苑 2024 年 4 月開始並不會派發垃圾袋，業主將按需要自行決定購買垃圾袋的數量及大小；雖然此法例要求下，屋苑及個別大廈衍生額外的恆常開支，但請各業主理解，此法例並非令管理費增加的主因，其實來自多年來管理費的「赤字預算」令大廈儲備下降；(新法例實施下，本苑配合的運作情況及資訊，請留意稍後發佈的通告)。
20. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座已更新食水/沖廁水/消防地底水管。因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理；
21. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，加幅指標為+9%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅+8%以上，維持 2-3 年左右，可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
22. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「C 項」的內容；
23. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；
24. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為\$1,085,090.80；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標\$631,488.00的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

就 1 至 24 項因素，預計 2024 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2024 年度管理費之調升

1. A 及 D 單位由\$1,947.00 增加至\$2,142.00，(增加\$195.00，約 10%)；
2. B 及 C 單位由\$1,597.00 增加至\$1,757.00，(增加\$160.00，約 10%)；
3. E 及 F 單位由\$1,240.00 增加至\$1,364.00，(增加\$124.00，約 10%)；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hongkong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/09

致：第9座全體業主

有關：第9座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

節流措施(例)

- 2011年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
- 2017年：全苑由T5/T8照明更換LED照明，平均節省大廈用電10%或更多
- 2018年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020年：LED保養屆滿，繼續招標「價單」提供2年合約為限，保持價格競爭
- 2021年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

與會業戶意見或問答內容

第9座：出席業戶未有提出意見。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電2491-7234與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023年12月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hongkong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/09

致：第9座全體業主

有關：第9座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於2023年12月8日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費(加幅由\$31-\$582不等)，其餘4個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。

	
<u>豪景花園業主立案法團網站</u>	第10屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

附件：過去管理費儲備記錄

3)回顧過往管理費及2024年度財政預算+2024年度管理費壓力來源及對應方向

大廈存在多年的「結構性赤字」

管理費 (轉9位)	AD 管理費	B/C 管理費	EF 管理費	攤位 百分比	凍結管理費 年份	備註	備註 (凍結)
由2002年1月	\$1,185	\$970	\$755	-10%			
由2004年1月	\$1,125	\$920	\$715	-5%			
2011年	\$1,125	\$920	\$715	0%			
由2012年1月	\$1,294	\$1,058	\$823	15%			
由2012年3月	\$1,125	\$920	\$715	增加			
由2013年1月	\$1,125	\$920	\$715	0%			
由2014年1月	\$1,294	\$1,058	\$823	15%			
由2015年1月	\$1,488	\$1,217	\$945	15%			
由2016年1月	\$1,488	\$1,217	\$945	0%			
由2017年1月	\$1,622	\$1,327	\$1,031	9%			
由2018年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	8%			
2019年凍結管理費	\$1,925	\$1,585	\$1,225	10%			
2020年	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%			
2021年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%			
2022年1月	\$1,890	\$1,550	\$1,204	8%			
由2024年3月	\$1,400	\$1,115	\$885	3%			
由2023年1月	\$1,947	\$1,597	\$1,240	3%			
由2024年1月	\$2,142	\$1,757	\$1,364	10%			
2024年1月凍結	\$1,995	\$1,560	\$1,244	10%			
2020年11月或前							
2021年2月或前							
2021年管理費每個月							
2022年管理費每個月							
2023年管理費每個月							
2024年管理費每個月							

2011-2023年
13年當中
6年加，7年無加

附件：過去管理費儲備記錄

- ← = 凍結管理費年份
- ▲ = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
- ▲ = 當年管理費儲備收支平衡外，多出盈餘亦能作為額外儲備
- ▼ = 當年管理費收支不衡，未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/10

致：第 10 座全體業主

有關：第 10 座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於 2023 年 11 月 18 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：132 戶，ZOOM 出席人數：0 人，現場出席人數：1 人，出席率 0.75%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2024 年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為 2021 年：2%；及 2022 年 2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於 2021 年公佈的人口普查數據，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有 28 座住宅物業（共 7 款設計）、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米（相等於 19 個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。
以 2023 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 46%（註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算）；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/10

致：第 10 座全體業主

有關：第 10 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子母公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 1 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作逾 10 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/10

致：第 10 座全體業主

有關：第 10 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。
9. 回顧去年 11 月 19 日貴座召開的一次財務講解會；
10. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
11. 因應疫情及社會情況，過去兩年以「赤字預算」處理，以儲備補貼支出，沒有增加管理費；
12. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」)，即該月不能按公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
13. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2023 年，合共 13 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為\$996, 520. 53 (「業主權益」：「總計」)，13 年當中，共有 5 年管理費有調升，另共有 8 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；
14. 預計至 2024 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$587, 113. 66(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2024 年內，每月增加管理費\$67-105 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
15. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
16. 儲備充足並不等於管理費訂價合符收支平衡/財政健康：根據儲備記錄(「業主權益」：「總計」)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重陷儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。
17. 貴座大廈外牆維修費用，2024 年全年預算金額為\$200, 000. 00，較去年增加 30%；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/10

致：第 10 座全體業主

有關：第 10 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

來年展望及總結

18. 「垃圾收費」法例的實施(2023 年《2021 年廢物處置(都市固體廢物收費)(修訂)條例》)：
此法例根據「污染者自付」原則，本苑 2024 年 4 月開始並不會派發垃圾袋，業主將按需要自行決定購買垃圾袋的數量及大小；雖然此法例要求下，屋苑及個別大廈衍生額外的恆常開支，但請各業主理解，此法例並非令管理費增加的主因，其實來自多年來管理費的「赤字預算」令大廈儲備下降；(新法例實施下，本苑配合的運作情況及資訊，請留意稍後發佈的通告)。
19. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座地底供水管未有更新食水/沖廁水/消防地底水管。因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理；
20. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，加幅指標為+29%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅+8%以上，維持3-4 年左右，可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
21. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「C 項」的內容；
22. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；
23. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為\$811,405.7；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標\$567,200 的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

就 1 至 23 項因素，預計 2024 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2024 年度管理費之調升

1. A 及 D 單位由\$ 1,750.00 增加至\$1,855.00，(增加\$105.00，約 6%)；
2. B 及 C 單位由\$ 1,435.00 增加至\$1,521.00，(增加\$86.00，約 6%)；
3. E 及 F 單位由\$ 1,115.00 增加至\$1,182.00，(增加\$67.00，約 6%)；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/10

致：第 10 座全體業主

有關：第 10 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

節流措施(例)

- 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
 - 「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本
 - 「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
- 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10%或更多
- 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭
- 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

與會業戶意見或問答內容

沒有業主提出意見。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電 2491-7234 與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/10

致：第 10 座全體業主

有關：第 10 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於 2023 年 12 月 8 日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024 年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$582 不等)，其餘 4 個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。

	
<u>豪景花園業主立案法團網站</u>	第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

附件：過去管理費儲備記錄

3) 回顧過往管理費及2024年度財政預算 + 2024年度管理費壓力來源及對應方向

大廈存在多年的「結構性赤字」

嘉景花園 (第10座)	A/D 管理費	B/C 管理費	E/F 管理費	調整 百分比	收支報告 截至	關主權益	當年盈餘/(虧損)
由2002年1月	\$1,185	\$970	\$755	-10%			
由2004年1月	\$1,125	\$920	\$715	-5%			
至2011年	\$1,125	\$920	\$715	0%			
由2012年1月	\$1,294	\$1,058	\$823	15%			
由2012年3月	\$1,125	\$920	\$715	扣回加價			
由2013年5月	\$1,181	\$966	\$751	5%			
	\$56	\$46	\$36	每戶加			
由2014年2月	\$1,358	\$1,111	\$864	15%	31/12/2013	\$996,520.53	
	\$177	\$145	\$113	每戶加			
由2015年1月	\$1,562	\$1,278	\$994	15%	31/12/2014	\$929,344.79	(\$67,175.74)
	\$204	\$167	\$130	每戶加			
由2016年1月	\$1,562	\$1,278	\$994	0%	31/12/2015	\$1,130,489.57	\$201,144.78
					31/12/2016	\$646,531.02	(\$483,958.55)
由2017年1月	\$1,687	\$1,381	\$1,074	8%	31/12/2017	\$851,894.03	\$205,363.01
	\$125	\$103	\$80	每戶加			
由2018年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	4%	31/12/2018	\$1,065,457.60	\$213,563.57
	\$63	\$54	\$41	每戶加			
2019年建議管理費	\$1,853	\$1,525	\$1,180	6%	31/12/2019	\$1,263,815.82	\$198,358.22
2019年	\$1,750	\$1,435	\$1,115	否決加價	31/12/2020	\$1,036,184.77	(\$227,631.05)
2020年	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%	31/12/2021	\$1,009,612.73	(\$26,572.04)
疫情：凍結管理費					31/12/2022	\$945,160.09	(\$64,452.64)
2021年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%	31/8/2023 實際	\$811,405.70	(\$133,754.39)
					31/12/2023 預計	\$839,735.51	(\$105,424.58)
2022年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%	31/12/2024 預計	\$587,113.66	(\$252,621.85)
					2020年11月收 管理公司函稱政府實施第一期凍結管理費至6-8/2020		\$37,283.00
2023年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%	2021年2月收 管理公司函稱政府實施第二期凍結管理費至9-11/2020		\$37,283.00
每月\$189,200							\$74,566.00
每月\$200,552	\$105	\$86	\$67	每戶加			\$77,000.00
					2023年管理費每個月： @ \$1,750 x44戶 (A,D單位) @ \$1,435 x44戶 (B,C單位) @ \$1,115 x44戶 (E,F單位)		\$63,140.00
					2023年管理費每個月總數：		\$49,060.00
					2024年管理費每個月： @ \$1,855 x44戶 (A,D單位) @ \$1,521 x44戶 (B,C單位) @ \$1,182 x44戶 (E,F單位)		\$189,200.00
					2024年管理費每個月總數：		\$81,620.00
					蒙景花園 業主大會		\$66,924.00
							\$52,008.00
							\$200,552.00

2011-2023年
13年當中
5年加，8年無加

- ← = 凍結管理費年份
- ▲ = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
- ▲ = 當年管理費儲備收支平衡外，多出盈餘亦能作為額外儲備
- ▼ = 當年管理費收支不衡，未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

附件：過去管理費儲備記錄

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/11

致：第 11 座全體業主

有關：第 11 座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於 2023 年 11 月 18 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：132 戶，ZOOM 出席人數：0 人，現場出席人數：3 人，出席率 2.3 %

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2024 年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為 2021 年：2%；及 2022 年 2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於 2021 年公佈的人口普查數據，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有 28 座住宅物業（共 7 款設計）、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44% ； 退休人士：20% ； 學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米（相等於 19 個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。
以 2023 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 **48%**（註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算）；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/11

致：第 11 座全體業主

有關：第 11 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子母公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章 豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 1 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作逾 20 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/11

致：第 11 座全體業主

有關：第 11 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。
9. 回顧去年 11 月 19 日貴座召開的一次財務講解會；
10. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
11. 因應疫情及社會情況，過去兩年以「赤字預算」處理，以儲備補貼支出，沒有增加管理費；
12. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」)，即該月不能按公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
13. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2023 年，合共 13 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為\$433,776.33 (「業主權益」：「總計」)，13 年當中，共有 4 年管理費有調升，另共有 9 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；
14. 預計至 2024 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$1,362,701.97(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2024 年內，每月增加管理費\$45-71 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
15. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
16. 儲備充足並不等於管理費訂價合符收支平衡/財政健康：根據儲備記錄(「業主權益」：「總計」)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重陷儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。
17. 貴座大廈外牆維修費用，2024 年全年預算金額為\$150,000.00，較去年增加 59%；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/11

致：第 11 座全體業主

有關：第 11 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

來年展望及總結

18. 「垃圾收費」法例的實施(2023 年《2021 年廢物處置(都市固體廢物收費)(修訂)條例》)：

此法例根據「污染者自付」原則，本苑 2024 年 4 月開始並不會派發垃圾袋，業主將按需要自行決定購買垃圾袋的數量及大小；雖然此法例要求下，屋苑及個別大廈衍生額外的恆常開支，但請各業主理解，此法例並非令管理費增加的主因，其實來自多年來管理費的「赤字預算」令大廈儲備下降；(新法例實施下，本苑配合的運作情況及資訊，請留意稍後發佈的通告)。

19. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。

根據紀錄，貴座地底供水管未有更新食水/沖廁水/消防地底水管。因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理；

20. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，加幅指標為+27%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅+8%以上，維持 3-4 年左右，可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；

21. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「C 項」的內容；

22. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；

23. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為 \$1,564,749.75；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標 \$576,576.00 的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

就 1 至 23 項因素，預計 2024 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2024 年度管理費之調升

1. A 及 D 單位由 \$ 1,780.00 增加至 \$1,851.00，(增加 \$71.00，約 4%)；
2. B 及 C 單位由 \$ 1,457.00 增加至 \$1,515.00，(增加 \$64.00，約 4%)；
3. E 及 F 單位由 \$ 1,131.00 增加至 \$1,176.00，(增加 \$45.00，約 4%)；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/11

致：第 11 座全體業主

有關：第 11 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

節流措施(例)

- 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
 - 「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本
 - 「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
- 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10%或更多
- 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭
- 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

與會業戶意見或問答內容

沒有業主提出意見。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電 2491-7234 與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/11

致：第 11 座全體業主

有關：第 11 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於 2023 年 12 月 8 日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024 年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$582 不等)，其餘 4 個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。

	
<u>豪景花園業主立案法團網站</u>	第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

附件：過去管理費儲備記錄

3)回顧過往管理費及2024年度財政預算+2024年度管理費壓力來源及對應方向

大廈存在多年的「結構性赤字」

發展花園 (第11座)	A.D 管理費	B.C 管理費	E.F 管理費	調整 百分比	收支報告 截至	第11座 業主權益	高年盈餘/(虧損)
由2002年1月	\$1,185	\$970	\$755	-10%			
由2004年1月	\$1,125	\$920	\$715	-5%			
至 2011年	\$1,125	\$920	\$715	0%			
由2012年1月	\$1,294	\$1,058	\$823	15%			
由2012年3月	\$1,125	\$920	\$715	撤回加價			
由2013年5月	\$1,294	\$1,058	\$822	15%			
	\$169	\$138	\$107	每戶加	31/12/2013	\$433,776.33	
由2014年2月	\$1,488	\$1,217	\$945	15%			
	\$194	\$159	\$123	每戶加	31/12/2014	\$538,973.64	\$105,197.31
由2015年1月	\$1,711	\$1,400	\$1,087	15%			
	\$223	\$183	\$142	每戶加	31/12/2015	\$849,600.30	\$410,626.66
由2016年1月	\$1,711	\$1,400	\$1,087	0%			
					31/12/2016	\$1,098,162.05	\$148,561.75
由2017年1月	\$1,780	\$1,457	\$1,131	4%			
	\$69	\$57	\$44	每戶加	31/12/2017	\$1,443,958.86	\$345,796.81
由2018年1月	\$1,780	\$1,457	\$1,131	0%			
					31/12/2018	\$1,699,353.18	\$255,394.32
2019年建議管理費	\$1,885	\$1,550	\$1,200	6%			
2019年	\$1,780	\$1,457	\$1,131	否決加價	31/12/2019	\$1,897,445.52	\$198,092.34
2020年1月	\$1,780	\$1,457	\$1,131	0%			
疫情 凍結管理費	\$1,780	\$1,457	\$1,131	0%	31/12/2020	\$1,641,369.68	(\$256,075.84)
2021年1月	\$1,780	\$1,457	\$1,131	0%	31/12/2021	\$1,597,444.66	(\$43,925.02)
2022年1月	\$1,780	\$1,457	\$1,131	0%	31/12/2022	\$1,603,873.46	\$6,428.80
2023年1月	\$1,780	\$1,457	\$1,131	0%	31/8/2023 實際	\$1,564,749.75	(\$39,123.71)
每月\$192,192.00					31/12/2023 預計	\$1,614,901.66	\$11,028.20
2024年1月建議加	\$1,851	\$1,515	\$1,176	4%	31/12/2024 預計	\$1,362,701.97	(\$252,199.69)
每月\$199,848	\$71	\$58	\$45	每戶加			
					2020年11月收 管理公司呈報政府資助第一期供款時按舊金6-8/2020		\$37,283.00
					2021年2月收 管理公司呈報政府資助第二期供款時按舊金9-11/2020		\$37,283.00
							\$74,566.00
					2023年管理費每個月: @ \$1,780 x44戶 (A.D單位)		\$78,320.00
					@ \$1,457 x44戶 (B.C單位)		\$64,108.00
					@ \$1,131 x44戶 (E.F單位)		\$49,764.00
					2023年管理費每個月總款:		\$192,192.00
					2024年管理費每個月: @ \$1,851 x44戶 (A.D單位)		\$81,444.00
					@ \$1,515 x44戶 (B.C單位) 業主在區紅紅綠綠樓板諮詢座談會		\$66,660.00
					@ \$1,176 x44戶 (E.F單位)		\$51,744.00
					2024年管理費每個月總款:		\$199,848.00

2011-2023年
13年當中
4年加，9年無加

附件：過去管理費儲備記錄

- = 凍結管理費年份
- = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
- = 當年管理費儲備收支平衡外，多出盈餘亦能作為額外儲備
- = 當年管理費收支不衡，未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/12

致：第 12 座全體業主

有關：第 12 座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於 2023 年 11 月 18 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：132 戶，ZOOM 出席人數：0 人，現場出席人數：0 人，出席率 0%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2024 年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為 2021 年：2%；及 2022 年 2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於 2021 年公佈的人口普查數據，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有 28 座住宅物業（共 7 款設計）、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米（相等於 19 個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/12

致：第 12 座全體業主

有關：第 12 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

以 2023 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支 48% (註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子母公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 1 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作逾 20 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/12

致：第 12 座全體業主

有關：第 12 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、
電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。

9. 回顧去年 11 月 19 日貴座召開的一次財務講解會；

10. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；

其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；

因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；

11. 因應疫情及社會情況，過去兩年以「赤字預算」處理，以儲備補貼支出，沒有增加管理費；

12. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」)，即該月不能按公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；

13. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2023 年，合共 13 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為\$728,011.30 (「業主權益」：「總計」)，13 年當中，共有 5 年管理費有調升，另共有 8 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；

14. 預計至 2024 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$1,085,558.59(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2024 年內，每月增加管理費\$56-88 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；

15. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；

16. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：根據儲備記錄(「業主權益」：「總計」)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重滔儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。

17. 貴座大廈外牆維修費用，2024 年全年預算金額為\$80,000.00，較去年增加 79%；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/12

致：第 12 座全體業主

有關：第 12 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

來年展望及總結

18. 「垃圾收費」法例的實施(2023 年《2021 年廢物處置(都市固體廢物收費)(修訂)條例》)：

此法例根據「污染者自付」原則，本苑 2024 年 4 月開始並不會派發垃圾袋，業主將按需要自行決定購買垃圾袋的數量及大小；雖然此法例要求下，屋苑及個別大廈衍生額外的恆常開支，但請各業主理解，此法例並非令管理費增加的主因，其實來自多年來管理費的「赤字預算」令大廈儲備下降；(新法例實施下，本苑配合的運作情況及資訊，請留意稍後發佈的通告)。

19. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。

根據紀錄，貴座地底供水管未有更新食水/沖廁水/消防地底水管。因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理；

20. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，加幅指標為+22%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅+8%以上，維持 3-4 年左右，可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；

21. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「C 項」的內容；

22. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；

23. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為 \$1,278,494.14；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標 \$576,600.00 的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

就 1 至 23 項因素，預計 2024 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2024 年度管理費之調升

1. A 及 D 單位由 \$ 1,750.00 增加至 \$1,838.00，(增加 \$88.00，約 5%)；
2. B 及 C 單位由 \$ 1,435.00 增加至 \$1,507.00，(增加 \$72.00，約 5%)；
3. E 及 F 單位由 \$ 1,115.00 增加至 \$1,171.00，(增加 \$56.00，約 5%)；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/12

致：第 12 座全體業主

有關：第 12 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

節流措施(例)

- 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
 - 「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本
 - 「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
- 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10%或更多
- 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭
- 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

與會業戶意見或問答內容

沒有業主出席。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電 2491-7234 與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/12

致：第 12 座全體業主

有關：第 12 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於 2023 年 12 月 8 日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024 年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$582 不等)，其餘 4 個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。

	
<u>豪景花園業主立案法團網站</u>	第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

附件：過去管理費儲備記錄

3) 回顧過往管理費及2024年度財政預算 + 2024年度管理費壓力來源及對應方向

大廈存在多年的「結構性赤字」

豪華花園 (第12座)	A, D 管理費	B, C 管理費	E, F 管理費	調整 百分比	收支報告 截至	第12座 業主權益	當年盈餘 / (虧損)
由2002年1月	\$1,185	\$970	\$755	-10%			
由2004年1月	\$1,125	\$920	\$715	-5%			
至							
2011年	\$1,125	\$920	\$715	0%			
由2012年1月	\$1,294	\$1,058	\$823	15%			
由2012年3月	\$1,125	\$920	\$715	扣回加價			
由2013年5月	\$1,181	\$966	\$751	5%			
	\$56	\$46	\$36	每戶加			
由2014年2月	\$1,358	\$1,111	\$864	15%			
	\$177	\$145	\$113	每戶加			
由2015年1月	\$1,562	\$1,278	\$994	15%			
	\$204	\$167	\$130	每戶加			
由2016年1月	\$1,562	\$1,278	\$994	0%			
由2017年1月	\$1,687	\$1,381	\$1,074	8%			
	\$125	\$103	\$80	每戶加			
由2018年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	4%			
	\$63	\$54	\$41	每戶加			
2019年建議管理	\$1,855	\$1,525	\$1,182	6%			
2019年	\$1,750	\$1,435	\$1,115	否法加價			
2020年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%			
2021年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%			
2022年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%			
2023年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%			
每月\$189,200							
2024年1月建議加	\$1,838	\$1,507	\$1,171	5%			
每月\$198,704	\$88	\$72	\$56	每戶加			
31/12/2013					\$728,011.30		
31/12/2014					\$736,643.12	\$8,631.82	
31/12/2015					\$947,544.05	\$210,900.93	
31/12/2016					\$973,983.43	\$26,439.38	
31/12/2017					\$1,196,329.54	\$222,346.11	
31/12/2018					\$1,429,793.23	\$233,463.69	
31/12/2019					\$1,674,325.11	\$244,531.88	
31/12/2020					\$1,458,127.18	(\$216,197.93)	如康閣政府第一期資助\$37,283.00 本年度實際虧損\$253,480.93 如康閣政府第二期資助\$37,283.00
31/12/2021					\$1,352,605.35	(\$105,521.83)	2021年實際虧損\$142,804.83
31/12/2022					\$1,325,106.93	(\$27,498.42)	
31/8/2023 實際					\$1,278,494.14	(\$46,612.79)	
31/12/2023 預計					\$1,217,135.96	(\$107,970.97)	
31/12/2024 預計					\$1,085,558.59	(\$131,577.37)	
2020年11月收 管理公司同政府資助第一期保潔抗疫基金6-8/2020							\$37,283.00
2021年2月收 管理公司同政府資助第二期保潔抗疫基金9-11/2020							\$37,283.00
							\$74,566.00
2023年管理費每個月:							\$77,000.00
							\$63,140.00
							\$49,060.00
							\$189,200.00
2024年管理費每個月:							\$80,872.00
							\$66,308.00
							\$51,524.00
							\$198,704.00

2011-2023年
13年當中
5年加，8年無加

疫情：凍結管理費

- ← = 凍結管理費年份
- ▲ = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
- ↕ = 當年管理費儲備收支平衡外，多出盈餘亦能作為額外儲備
- ↕ = 當年管理費收支不衡，未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

附件：過去管理費儲備記錄

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/13

致：第 13 座全體業主

有關：第 13 座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於 2023 年 11 月 21 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：72 戶，ZOOM 出席人數：1 人，現場出席人數：1 人，出席率 2.8%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2024 年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為 2021 年：2%；及 2022 年 2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於 2021 年公佈的人口普查數據，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有 28 座住宅物業（共 7 款設計）、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米（相等於 19 個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。
以 2023 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 **30%**（註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算）；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/13

致：第 13 座全體業主

有關：第 13 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子母公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 1 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作逾 20 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/13

致：第 13 座全體業主

有關：第 13 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。
9. 回顧去年 11 月 19 日貴座召開的一次財務講解會；
10. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
11. 因應疫情及社會情況，過去兩年以「赤字預算」處理，以儲備補貼支出，沒有增加管理費；
12. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」)，即該月不能按公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
13. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2023 年，合共 13 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為\$82,435.05(「業主權益」：「總計」)，13 年當中，共有 5 年管理費有調升，另共有 8 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；
14. 預計至 2024 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$414,684.30(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2024 年內，每月增加管理費\$125-168 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
15. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
16. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：根據儲備記錄(「業主權益」：「總計」)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重蹈儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。
17. 貴座大廈外牆維修費用，2024 年全年預算金額為\$80,000.00，較去年增加 53%；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/13

致：第 13 座全體業主

有關：第 13 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

來年展望及總結

18. 「垃圾收費」法例的實施(2023 年《2021 年廢物處置(都市固體廢物收費)(修訂)條例》)：
此法例根據「污染者自付」原則，本苑 2024 年 4 月開始並不會派發垃圾袋，業主將按需要自行決定購買垃圾袋的數量及大小；雖然此法例要求下，屋苑及個別大廈衍生額外的恆常開支，但請各業主理解，此法例並非令管理費增加的主因，其實來自多年來管理費的「赤字預算」令大廈儲備下降；(新法例實施下，本苑配合的運作情況及資訊，請留意稍後發佈的通告)。
19. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座已更新食水/沖廁水/消防地底水管。因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理；
20. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，加幅指標為+21%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅+8%以上，維持3-4 年左右，可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
21. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「C 項」的內容；
22. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；
23. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為 \$1,021,878.39；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標 \$396,720 的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價合符收支平衡/財政健康；

就 1 至 23 項因素，預計 2024 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2024 年度管理費之調升

1. A 及 D 單位由 \$2,100.00 增加至 \$2,268.00，(增加 \$168.00，約 8%)；
2. B 及 C 單位由 \$1,845.00 增加至 \$1,993.00，(增加 \$148.00，約 8%)；
3. E 及 F 單位由 \$1,565.00 增加至 \$1,690.00，(增加 \$125.00，約 8%)；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/13

致：第 13 座全體業主

有關：第 13 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

節流措施(例)

- 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
- 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10%或更多
- 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭
- 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

與會業戶意見或問答內容

有住戶表示因保安控制室設於 13 座地下，擔心用電量會增加 13 座開支，使業主增加負擔。管理處即場回覆因電力供應系統設有分錶，因此年尾結算時會把金額撥回公眾數，由各座大廈攤分。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電 2491-7234 與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/13

致：第 13 座全體業主

有關：第 13 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於 2023 年 12 月 8 日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024 年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$582 不等)，其餘 4 個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。

	
豪景花園業主立案法團網站	第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

附件：過去管理費儲備記錄





3)回顧過往管理費及2024年度財政預算+2024年度管理費壓力來源及對應方向

大廈存在多年的「結構性赤字」

管理費 (第13座)	AD 管理費	BC 管理費	EF 管理費	調整 百分比	收支報告 截至	第13座 業主權益	當年盈餘/(虧損)
由2002年1月	\$1,305	\$1,145	\$975	-10%			
由2004年1月	\$1,240	\$1,090	\$925	-5%			
至	\$1,240	\$1,090	\$925	0%			
2011年							
由2012年1月	\$1,426	\$1,254	\$1,064	15%			
由2012年3月	\$1,240	\$1,090	\$925	撤回加價			
由2013年5月	\$1,426	\$1,254	\$1,064	15%			
	\$186	\$164	\$139	每戶加	31/12/2013	\$82,435.05	
由2014年2月	\$1,640	\$1,442	\$1,224	15%			
	\$214	\$188	\$160	每戶加	31/12/2014	\$141,383.20	\$58,948.15
由2015年1月	\$1,886	\$1,658	\$1,408	15%			
	\$246	\$216	\$184	每戶加	31/12/2015	\$367,275.18	\$225,891.98
由2016年1月	\$1,886	\$1,658	\$1,408	0%			
					31/12/2016	\$322,909.98	(\$44,365.20)
由2017年1月	\$2,037	\$1,791	\$1,521	8%			
	\$151	\$133	\$113	每戶加	31/12/2017	\$560,712.23	\$237,802.25
由2018年1月	\$2,100	\$1,845	\$1,565	3%			
	\$63	\$54	\$44	每戶加	31/12/2018	\$758,651.82	\$197,939.59
2019年建議管理費	\$2,205	\$1,940	\$1,640	5%			
2019年	\$2,100	\$1,845	\$1,565	否決加價	31/12/2019	\$953,854.97	\$195,203.15
2020年1月	\$2,100	\$1,845	\$1,565	0%			
疫情：凍結管理費					31/12/2020	\$716,613.87	(\$237,241.10)
2021年1月	\$2,100	\$1,845	\$1,565	0%			
					31/12/2021	\$948,184.96	\$231,571.09
2022年1月	\$2,100	\$1,845	\$1,565	0%			
					31/12/2022	\$1,012,484.18	\$64,299.22
2023年1月	\$2,100	\$1,845	\$1,565	0%			
每月\$132,240.00					31/8/2023 實際	\$1,021,878.39	\$9,394.21
2024年1月建議加	\$2,268	\$1,993	\$1,690	8%			
每月\$142,824.00	\$168	\$148	\$125	每戶加	31/12/2023 預計	\$403,613.91	(\$608,870.27)
					31/12/2024 預計	\$414,684.30	\$11,070.39
					2020年11月收 管理公司函稱政府資助第一期物業管理基金6-8/2020		\$15,817.00
					2021年2月收 管理公司函稱政府資助第二期物業管理基金9-11/2020		\$15,817.00
							\$31,634.00
					2023年管理費每個月：	@\$2,100 x 24戶 (A,D單位)	\$50,400.00
						@\$1,845 x 24戶 (B,C單位)	\$44,280.00
						@\$1,565 x 24戶 (E,F單位)	\$37,560.00
						2023年管理費每個月總數：	\$132,240.00
					2024年管理費每個月：	@\$2,268 x 24戶 (A,D單位)	\$54,432.00
						@\$1,993 x 24戶 (B,C單位)	\$47,832.00
						@\$1,690 x 24戶 (E,F單位)	\$40,560.00
						2024年管理費每個月總數：	\$142,824.00

2011-2023年
13年當中
5年加，8年無加

附件：過去管理費儲備記錄

-  = 凍結管理費年份
-  = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
-  = 當年管理費儲備收支平衡外，多出盈餘亦能作為額外儲備
-  = 當年管理費收支不衡，未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/14

致：第 14 座全體業主

有關：第 14 座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於 2023 年 11 月 21 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：72 戶，ZOOM 出席人數：0 人，現場出席人數：1 人，出席率 1.4%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2024 年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為 2021 年：2%；及 2022 年 2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於 2021 年公佈的人口普查數據，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有 28 座住宅物業（共 7 款設計）、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米（相等於 19 個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。
以 2023 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 31%（註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算）；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/14

致：第 14 座全體業主

有關：第 14 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子母公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 1 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作逾 20 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/14

致：第 14 座全體業主

有關：第 14 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。
9. 回顧去年 11 月 19 日貴座召開的一次財務講解會；
10. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
11. 因應疫情及社會情況，過去兩年以「赤字預算」處理，以儲備補貼支出，沒有增加管理費；
12. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」)，即該月不能按公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
13. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2023 年，合共 13 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為\$94,556.31(「業主權益」：「總計」)，13 年當中，共有 5 年管理費有調升，另共有 8 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；
14. 預計至 2024 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$975,120.07(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2024 年內，每月增加管理費\$63-\$84 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
15. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
16. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：根據儲備記錄(「業主權益」：「總計」)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重滔儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。
17. 貴座大廈外牆維修費用，2024 年全年預算金額為\$50,000.00，較去年增加 86%；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/14

致：第 14 座全體業主

有關：第 14 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

來年展望及總結

18. 「垃圾收費」法例的實施(2023 年《2021 年廢物處置(都市固體廢物收費)(修訂)條例》)：
此法例根據「污染者自付」原則，本苑 2024 年 4 月開始並不會派發垃圾袋，業主將按需要自行決定購買垃圾袋的數量及大小；雖然此法例要求下，屋苑及個別大廈衍生額外的恆常開支，但請各業主理解，此法例並非令管理費增加的主因，其實來自多年來管理費的「赤字預算」令大廈儲備下降；(新法例實施下，本苑配合的運作情況及資訊，請留意稍後發佈的通告)。
19. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座已更新食水/沖廁水/消防地底水管。因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理；
20. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，加幅指標為+18%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅+8%以上，維持 2-3 年左右，可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
21. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「C 項」的內容；
22. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；
23. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為\$994,784.73；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標\$396,720 的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

就 1 至 23 項因素，預計 2024 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2024 年度管理費之調升

1. A 及 D 單位由\$2,100.00 增加至\$2,184.00，(增加\$84.00，約 4%)；
2. B 及 C 單位由\$1,845.00 增加至\$1,919.00，(增加\$74.00，約 4%)；
3. E 及 F 單位由\$1,565.00 增加至\$1,628.00，(增加\$63.00，約 4%)；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/14

致：第 14 座全體業主

有關：第 14 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

節流措施(例)

- 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
 - 「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本
 - 「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
- 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10% 或更多
- 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭
- 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

與會業戶意見或問答內容

有住戶表示因法團房設於 14 座地下，擔心用電量會增加 14 座開支，使業主增加負擔。管理處即場回覆因電力供應系統設有分錶，因此年尾結算時會把金額撥回公眾數，由各座大廈攤分。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電 2491-7234 與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/14

致：第 14 座全體業主

有關：第 14 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於 2023 年 12 月 8 日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024 年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$582 不等)，其餘 4 個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。

	
<u>豪景花園業主立案法團網站</u>	第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

附件：過去管理費儲備記錄





3)回顧過往管理費及2024年度財政預算+2024年度管理費壓力來源及對應方向

大廈存在多年的「結構性赤字」

預算年度(第14年)	A.D 管理費	B.C 管理費	E.F 管理費	調整 百分比	收支報告 截至	第14年 業主權益	當年盈餘/(虧損)
由2002年1月	\$1,305	\$1,145	\$975	-10%			
由2004年1月	\$1,240	\$1,090	\$925	-5%			
至 2011年	\$1,240	\$1,090	\$925	0%			
由2012年1月	\$1,426	\$1,254	\$1,064	15%	31/12/2013	\$94,556.31	
由2012年3月	\$1,240	\$1,090	\$925	撤回加價	31/12/2014	\$184,748.96	\$90,192.65
由2013年5月	\$1,414	\$1,243	\$1,055	14%	31/12/2015	\$435,819.46	\$251,070.50
由2014年2月	\$1,174	\$153	\$130	每戶加	31/12/2016	\$488,554.82	\$52,735.36
由2015年1月	\$1,870	\$1,643	\$1,395	15%	31/12/2017	\$756,679.18	\$268,124.36
由2016年1月	\$2,444	\$214	\$182	每戶加	31/12/2018	\$958,863.94	\$202,184.76
由2017年1月	\$2,020	\$1,775	\$1,507	8%	31/12/2019	\$1,160,381.88	\$201,517.94
由2018年1月	\$1,500	\$132	\$112	每戶加	31/12/2020	\$934,914.65	(\$225,467.23)
由2019年1月	\$80	\$70	\$58	每戶加	31/12/2021	\$963,916.86	\$29,002.21
2019年總管理費	\$2,205	\$1,940	\$1,640	5%	31/12/2022	\$920,730.19	(\$43,186.67)
2019年	\$2,100	\$1,845	\$1,565	否加價	31/8/2023 實際	\$994,784.73	\$74,054.54
2020年1月	\$2,100	\$1,845	\$1,565	0%	31/12/2023 預計	\$992,335.68	\$71,605.49
2021年1月	\$2,100	\$1,845	\$1,565	0%	31/12/2024 預計	\$975,120.07	(\$17,215.61)
2022年1月	\$2,100	\$1,845	\$1,565	0%			
2023年1月	\$2,100	\$1,845	\$1,565	0%			
每月\$132,240.00							
2024年1月連續加	\$2,184	\$1,919	\$1,628	4%			
每月\$137,540.00	\$84	\$74	\$63	每戶加			
2020年11月收 管理公司服務政府資助第一期預算按年增6-8/2020							\$15,817.00
2021年12月收 管理公司服務政府資助第二期預算共計增9-11/2020							\$15,817.00
							\$31,634.00
2023年管理費每個月: @ \$2,100 x 24戶 (A.D單位)							\$50,400.00
@ \$1,845 x 24戶 (B.C單位)							\$44,280.00
@ \$1,565 x 24戶 (E.F單位)							\$37,560.00
2023年管理費每個月總數:							\$132,240.00
2024年管理費每個月: @ \$2,184 x 24戶 (A.D單位)							\$52,416.00
@ \$1,919 x 24戶 (B.C單位)							\$46,056.00
@ \$1,628 x 24戶 (E.F單位)							\$39,072.00
2024年管理費每個月總數:							\$137,544.00

2011-2023年
13年當中
5年加，8年無加

疫情：凍結管理費

-  = 凍結管理費年份
-  = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
-  = 當年管理費儲備收支平衡外，多出盈餘亦能作為額外儲備
-  = 當年管理費收支不衡，未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

附件：過去管理費儲備記錄

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/15

致：第 15 座全體業主

有關：第 15 座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於 2023 年 11 月 21 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：48 戶，ZOOM 出席人數：0 人，現場出席人數：0 人，出席率 0%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2024 年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為 2021 年：2%；及 2022 年 2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於 2021 年公佈的人口普查數據，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有 28 座住宅物業（共 7 款設計）、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米（相等於 19 個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。
以 2023 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 43%（註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算）；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/15

致：第 15 座全體業主

有關：第 15 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子母公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 1 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作逾 20 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/15

致：第 15 座全體業主

有關：第 15 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。
9. 回顧去年 11 月 19 日貴座召開的一次財務講解會；
10. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
11. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」)，即該月不能按公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
12. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2023 年，合共 13 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$183,445.67 (「業主權益」：「總計」)，13 年當中，共有 5 年管理費有調升，另共有 8 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；貴座雖然加幅次數少，但每次以雙位數的百份比加幅，因此可以達至收支平衡及按公契進行正常儲蓄外，更可額外累積儲備。惟需注意，因應貴座戶數較少(48 戶)，所累積的儲備是因貴座管理費過去的定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成。
13. 預計至 2024 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為 \$976,420.70 (「業主權益」：「總計」)：預計即使 2024 年內，每月增加管理費 \$167-192 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
14. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
15. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：根據儲備記錄(「業主權益」：「總計」)，有個別座別錄得相等或超過十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重陷儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。
16. 貴座大廈外牆維修費用，2024 年全年預算金額為 \$50,000.00 (，較去年增加 137%；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/15

致：第 15 座全體業主

有關：第 15 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

來年展望及總結

17. 「垃圾收費」法例的實施(2023 年《2021 年廢物處置(都市固體廢物收費)(修訂)條例》)：
此法例根據「污染者自付」原則，本苑 2024 年 4 月開始並不會派發垃圾袋，業主將按需要自行決定購買垃圾袋的數量及大小；雖然此法例要求下，屋苑及個別大廈衍生額外的恆常開支，但請各業主理解，此法例並非令管理費增加的主因，其實來自多年來管理費的「赤字預算」令大廈儲備下降；(新法例實施下，本苑配合的運作情況及資訊，請留意稍後發佈的通告)。
18. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座地底供水管未有更新。因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理；
19. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，加幅指標為+15%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅+8%以上，維持 2-3 年左右，可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
20. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「C 項」的內容；
21. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；
22. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為 \$1,133,941.34；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標 \$308,160 的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康，因此有需要制止其惡化及改善；

就 1 至 22 項因素，預計 2024 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2024 年度管理費之調升

1. A1 及 F2 單位由 \$ 2400.00 增加至 \$2592.00，(增加 \$192.00，約 8%)；
2. (A-E)2 單位由 \$ 2088.00 增加至 \$2255.00，(增加 \$167.00，約 8%)；
3. (B-F)1 單位由 \$ 2088.00 增加至 \$2255.00，(增加 \$167.00，約 8%)；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/15

致：第 15 座全體業主

有關：第 15 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

節流措施(例)

- 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
 - 「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本
 - 「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
- 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10%或更多
- 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭
- 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

與會業戶意見或問答內容

沒有業主出席。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電 2491-7234 與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/15

致：第 15 座全體業主

有關：第 15 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於 2023 年 12 月 8 日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024 年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$582 不等)，其餘 4 個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。

	
<u>豪景花園業主立案法團網站</u>	第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

附件：過去管理費儲備記錄

3) 回顧過往管理費及 2024 年度財政預算 + 2024 年度管理費壓力來源及對應方向

大廈存在多年的「結構性赤字」

項目	A1,F2 管理費	A2,F1 管理費	(B-E)1&2 管理費	調整百分比	收緊報告截至	第15座業主權益	當年盈餘 / (虧損)
由2002年1月	\$1,302	\$1,144	\$970	-10%			
由2004年1月	\$1,240	\$1,090	\$925	-5%			
至2011年	\$1,455	\$1,265	\$1,265	0%			
由2012年1月	\$1,674	\$1,455	\$1,455	15%			
由2012年3月	\$1,455	\$1,265	\$1,265	撤回加價			
由2013年5月	\$1,600	\$1,392	\$1,392	10%			
	\$145	\$127	\$127	每戶加		\$183,445.6	
由2014年2月	\$1,840	\$1,601	\$1,601	15%		\$249,245.71	\$65,800.04
	\$240	\$209	\$209	每戶加		\$495,596.88	\$246,351.17
由2015年1月	\$2,116	\$1,841	\$1,841	15%		\$616,849.39	\$121,252.51
	\$276	\$240	\$240	每戶加		\$812,138.43	\$195,289.04
由2016年1月	\$2,116	\$1,841	\$1,841	0%		\$1,012,256.40	\$200,117.97
由2017年1月	\$2,286	\$1,989	\$1,989	8%		\$1,229,124.60	\$216,868.20
	\$170	\$148	\$148	每戶加		\$1,465,170.71	\$236,046.11
由2018年1月	\$2,400	\$2,088	\$2,088	5%		\$1,736,418.08	\$271,247.37
	\$114	\$99	\$99	每戶加		\$1,042,963.42	(\$693,454.66)
2019年建議管理費	\$2,515	\$2,195	\$2,195	5%		\$1,133,941.34	\$90,977.92
2019年	\$2,400	\$2,088	\$2,088	否決加價		\$1,068,908.80	\$25,945.38
2020年1月	\$2,400	\$2,088	\$2,088	0%		\$976,420.70	(\$92,488.10)
2021年1月	\$2,400	\$2,088	\$2,088	0%		\$15,440.00	\$15,440.00
2022年1月	\$2,400	\$2,088	\$2,088	0%		\$19,200.00	\$19,200.00
2023年1月	\$2,400	\$2,088	\$2,088	0%		\$83,520.00	\$83,520.00
每月\$102.70.00						\$102,720.00	\$102,720.00
2024年1月	\$2,592	\$2,255	\$2,255	8%		\$19,200.00	\$19,200.00
每月\$109,400.00	\$192	\$167	\$167	每戶加		\$90,200.00	\$90,200.00
						\$109,400.00	\$109,400.00

2011-2023年
13年當中
5年加，8年無加

疫情：凍結管理費

- ← = 凍結管理費年份
- ▲ = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
- ▲ = 當年管理費儲備收支平衡外，多出盈餘亦能作為額外儲備
- ▼ = 當年管理費收支不衡，未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

附件：過去管理費儲備記錄

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/16

致：第 16 體業主

有關：第 16 務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於 2023 年 11 月 26 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：116 戶，ZOOM 出席人數：0 人，現場出席人數：1 人，出席率 0.9%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2024 年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為 2021 年：2%；及 2022 年 2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於 2021 年公佈的人口普查數據，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有 28 座住宅物業（共 7 款設計）、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米（相等於 19 個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。
以 2023 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 46%（註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算）；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/16

致：第 16 體業主

有關：第 16 務講解會-會後簡報

(接上頁)

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子母公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 1 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作逾 20 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/16

致：第 16 體業主

有關：第 16 務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。
9. 回顧去年 11 月 26 日貴座召開的一次財務講解會；
10. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
11. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」)，即該月不能按公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
12. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2023 年，合共 13 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為\$948,127.65 (「業主權益」：「總計」)，**13 年當中，共有 4 年管理費有調升，另共有 9 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結**，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；
13. 預計至 2024 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$1,223,022.17 (「業主權益」：「總計」)：預計即使 2024 年內，每月增加**管理費\$82-\$93** 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
14. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
15. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：根據儲備記錄(「業主權益」：「總計」)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重陷儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。
16. 貴座大廈外牆維修費用，2024 年全年預算金額為**\$150,000.00**，較去年增加 **50%**；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/16

致：第 16 體業主

有關：第 16 務講解會-會後簡報

(接上頁)

來年展望及總結

17. 「垃圾收費」法例的實施(2023 年《2021 年廢物處置(都市固體廢物收費)(修訂)條例》)：
此法例根據「污染者自付」原則，本苑 2024 年 4 月開始並不會派發垃圾袋，業主將按需要自行決定購買垃圾袋的數量及大小；雖然此法例要求下，屋苑及個別大廈衍生額外的恆常開支，但請各業主理解，此法例並非令管理費增加的主因，其實來自多年來管理費的「赤字預算」令大廈儲備下降；(新法例實施下，本苑配合的運作情況及資訊，請留意稍後發佈的通告)。
18. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座地底供水管未有更新。因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理；
19. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，加幅指標為+31%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅+8%以上，維持 4-5 年左右，可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
20. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」 「F. 未來面對的挑戰」 「c 項」的內容；
21. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；
22. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為 \$1,297,988.96；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標 \$508,950 的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

就 1 至 22 項因素，預計 2024 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2024 年度管理費之調升

1. A 及 D 單位由 \$ 1555.00 增加至 \$1648.00，(增加 \$93.00，約 6%)；
2. B 及 C 單位由 \$ 1370.00 增加至 \$1452.00，(增加 \$82.00，約 6%)；

節流措施(例)

1. 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/16

致：第 16 體業主

有關：第 16 務講解會-會後簡報

(接上頁)

- 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本
- 「實量實度」地喉維修：
- 「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
3. 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10%或更多
 4. 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
 5. 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
 6. 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭
 7. 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
 8. 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
 9. 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
 10. 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

1. 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
2. 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
3. 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

與會業戶意見或問答內容

沒有業主提出意見。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電 2491-7234 與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/16

致：第 16 體業主

有關：第 16 務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於 2023 年 12 月 8 日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024 年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$582 不等)，其餘 4 個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。

	
<u>豪景花園業主立案法團網站</u>	第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

附件：過去管理費儲備記錄

3) 回顧過往管理費及2024年度財政預算 + 2024年度管理費壓力來源及對應方向

大廈存在多年的「結構性赤字」

由	A/D管理費	B/C管理費	調整百分比	收支報告截至	第16座業主權益	當年盈餘/(虧損)
由2002年1月至	\$1,105	\$975	-10%			
由2004年1月至	\$1,050	\$925	-5%			
2011年	\$1,050	\$925	0%			
由2012年1月至	\$1,208	\$1,064	15%			
由2012年3月至	\$1,050	\$925	撤回加價			
由2013年5月至	\$1,050	\$925	0%			
由2014年2月至	\$1,208	\$1,064	15%	31/12/2013	\$948,127.65	
由2015年1月至	\$1,389	\$1,224	15%	31/12/2014	\$858,178.40	(\$89,949.25)
由2016年1月至	\$1,389	\$1,224	0%	31/12/2015	\$1,046,769.90	\$188,591.50
由2017年1月至	\$1,501	\$1,322	8%	31/12/2016	\$995,121.09	(\$51,648.81)
由2018年1月至	\$1,555	\$1,370	4%	31/12/2017	\$1,163,071.22	\$167,950.13
由2019年1月至	\$1,555	\$1,370	0%	31/12/2018	\$1,384,997.00	\$221,925.78
2019年建議管理費	\$1,650	\$1,450	6%	31/12/2019	\$1,568,682.13	\$183,685.13
2019年	\$1,555	\$1,370	0%	31/12/2020	\$1,477,909.99	(\$90,772.14)
2020年1月	\$1,555	\$1,370	0%	31/12/2021	\$1,663,918.91	\$186,008.92
2021年1月	\$1,555	\$1,370	0%	31/12/2022	\$1,516,018.06	(\$147,900.85)
2022年1月	\$1,555	\$1,370	0%	31/8/2023 實際	\$1,297,988.96	(\$218,029.10)
2023年1月	\$1,648	\$1,452	6%	31/12/2023 預計	\$1,478,003.59	(\$38,014.47)
2024年1月	\$93	\$82	每戶加	31/12/2024 預計	\$1,223,022.17	(\$254,981.42)
2020年11月				2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期保稅開抗疫基金6-8/2020		\$30,944.00
2021年2月				2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期保稅開抗疫基金9-11/2020		\$30,944.00
2023年				2023年管理費每個月: @\$1,555 x58戶 (A/D單位) @ \$1,370 x58戶 (B/C單位)		\$61,888.00
2024年				2024年管理費每個月: @\$1,648 x58戶 (A/D單位) @ \$1,452 x58戶 (B/C單位)		\$90,190.00 \$79,460.00 \$169,650.00
2021年				2021年實際盈餘\$155,064.92		\$95,584.00 \$84,216.00 \$179,800.00

2011-2023年
13年當中
4年加，9年無加

疫情：凍結管理費

- = 凍結管理費年份
- = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
- = 當年管理費儲備收支平衡外，多出盈餘亦能作為額外儲備
- = 當年管理費收支不衡，未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

附件：過去管理費儲備記錄

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/17

致：第 17 座全體業主

有關：第 17 座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於 2023 年 11 月 21 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：116 戶，ZOOM 出席人數：0 人，現場出席人數：0 人，出席率 0%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2024 年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為 2021 年：2%；及 2022 年 2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於 2021 年公佈的人口普查數據，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有 28 座住宅物業（共 7 款設計）、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米（相等於 19 個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。
以 2023 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 44%（註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算）；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/17

致：第 17 座全體業主

有關：第 17 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子母公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 1 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作逾 20 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/17

致：第 17 座全體業主

有關：第 17 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。
9. 回顧去年 11 月 26 日貴座召開的一次財務講解會；
10. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
11. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」)，即該月不能按公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
12. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2023 年，合共 13 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為\$858,372.14 (「業主權益」：「總計」)，13 年當中，共有 4 年管理費有調升，另共有 9 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；
13. 預計至 2024 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$1,074,142.33(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2024 年內，每月增加管理費\$109-124 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
14. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
15. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：根據儲備記錄(「業主權益」：「總計」)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重陷儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。
16. 貴座大廈外牆維修費用，2024 年全年預算金額為\$150,000.00，較去年增加 45%；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/17

致：第 17 座全體業主

有關：第 17 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

來年展望及總結

17. 「垃圾收費」法例的實施(2023 年《2021 年廢物處置(都市固體廢物收費)(修訂)條例》)：

此法例根據「污染者自付」原則，本苑 2024 年 4 月開始並不會派發垃圾袋，業主將按需要自行決定購買垃圾袋的數量及大小；雖然此法例要求下，屋苑及個別大廈衍生額外的恆常開支，但請各業主理解，此法例並非令管理費增加的主因，其實來自多年來管理費的「赤字預算」令大廈儲備下降；(新法例實施下，本苑配合的運作情況及資訊，請留意稍後發佈的通告)。

18. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。

根據紀錄，貴座地底供水管未有更新。因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理；

19. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，加幅指標為+29%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅+8%以上，維持 4-5 年左右，可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；

20. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」 「F. 未來面對的挑戰」 「c 項」的內容；

21. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；

22. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為 \$1,131,591.41；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標 \$507,210.00 的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

就 1 至 22 項因素，預計 2024 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2024 年度管理費之調升

1. A 及 D 單位由 \$ 1549.00 增加至 \$1673.00，(增加 \$124.00，約 8%)；

2. B 及 C 單位由 \$ 1366.00 增加至 \$1475.00，(增加 \$109.00，約 8%)；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/17

致：第 17 座全體業主

有關：第 17 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

節流措施(例)

- 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
 - 「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本
 - 「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
- 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10% 或更多
- 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭
- 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

與會業戶意見或問答內容

沒有業主出席

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電 2491-7234 與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/17

致：第 17 座全體業主

有關：第 17 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於 2023 年 12 月 8 日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024 年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$582 不等)，其餘 4 個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。

	
<u>豪景花園業主立案法團網站</u>	第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

附件：過去管理費儲備記錄

3) 回顧過往管理費及 2024 年度財政預算 + 2024 年度管理費壓力來源及對應方向

大廈存在多年的「結構性赤字」

管理費 (第17座)	AD 管理費	BC 管理費	調整百分比	收支報告截至	第17座業主權益	當年盈餘 / (虧損)
由2002年1月至2011年	\$1,105	\$975	-10%			
由2004年1月至2011年	\$1,050	\$925	-5%			
由2012年1月至2013年5月	\$1,208	\$1,064	15% 每戶加價	31/12/2013	\$858,372.14	
由2014年2月至2015年1月	\$1,173	\$1,153	15% 每戶加	31/12/2014	\$954,391.13	\$96,018.99
由2015年1月至2016年1月	\$1,461	\$1,288	10% 每戶加	31/12/2015	\$1,181,285.20	\$226,894.07
由2016年1月至2017年1月	\$1,461	\$1,288	0%	31/12/2016	\$1,101,641.01	(\$79,644.19)
由2017年1月至2018年1月	\$1,549	\$1,366	6% 每戶加	31/12/2017	\$1,219,725.19	\$118,084.18
由2018年1月至2019年1月	\$88	\$78	0%	31/12/2018	\$1,356,303.22	\$136,578.03
2019年建議管理費	\$1,645	\$1,445	6% 否法加價	31/12/2019	\$1,474,501.19	\$118,197.97
2020年1月	\$1,549	\$1,366	0%	31/12/2020	\$1,340,832.16	(\$133,669.03)
疫情：凍結管理費	\$1,549	\$1,366	0%	31/12/2021	\$1,466,351.36	\$125,519.20
2022年1月	\$1,549	\$1,366	0%	31/12/2022	\$1,195,553.55	(\$270,797.81)
2023年1月	\$1,549	\$1,366	0%	31/8/2023 實際	\$1,131,591.41	(\$63,962.14)
2024年1月	\$1,673	\$1,475	8% 每戶加	31/12/2023 預計	\$1,252,049.27	\$56,495.72
每月\$182,584	\$124	\$109		31/12/2024 預計	\$1,074,142.33	(\$177,906.94)
				2020年11月收 管理公司同級政府資助第一期供款展期至6-8/2020		\$30,944.00
				2021年2月收 管理公司同級政府資助第二期供款展期至9-11/2020		\$30,944.00
						\$61,888.00
				2023年管理費每個月：@ \$1,549 x 58戶 (A單位)		\$89,842.00
				@ \$1,366 x 58戶 (B,C單位)		\$79,228.00
				2023年管理費每個月總數：		\$169,070.00
				2024年管理費每個月：@ \$1,673 x 58戶 (A單位)		\$97,034.00
				@ \$1,475 x 58戶 (B,C單位)		\$85,550.00
				2024年管理費每個月總數：		\$182,584.00

2011-2023年
13年當中
4年加，9年無加

景景花園-2024年度財政預算座談會

附件：過去管理費儲備記錄

- ← = 凍結管理費年份
- ▲ = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
- ↕ = 當年管理費儲備收支平衡外，多出盈餘亦能作為額外儲備
- ↕ = 當年管理費收支不衡，未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/18

致：第 18 座全體業主

有關：第 18 座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於 2023 年 11 月 21 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：116 戶，ZOOM 出席人數：1 人，現場出席人數：6 人，出席率 6%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2024 年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為 2021 年：2%；及 2022 年 2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於 2021 年公佈的人口普查數據，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有 28 座住宅物業（共 7 款設計）、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米（相等於 19 個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。
以 2023 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 43%（註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算）；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/18

致：第 18 座全體業主

有關：第 18 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子母公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 1 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作逾 20 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/18

致：第 18 座全體業主

有關：第 18 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。
9. 回顧去年 11 月 26 日貴座召開的一次財務講解會；
10. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
11. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」)，即該月不能按公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
12. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2023 年，合共 13 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為\$813,343.65 (「業主權益」：「總計」)，13 年當中，共有 4 年管理費有調升，另共有 9 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；
13. 預計至 2024 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$1,744,585.84(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2024 年內，每月增加管理費\$56-64 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
14. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
15. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：根據儲備記錄(「業主權益」：「總計」)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重陷儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。
16. 貴座大廈外牆維修費用，2024 年全年預算金額為\$150,000.00，較去年增加 66%；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/18

致：第 18 座全體業主

有關：第 18 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

來年展望及總結

17. 「垃圾收費」法例的實施(2023 年《2021 年廢物處置(都市固體廢物收費)(修訂)條例》)：

此法例根據「污染者自付」原則，本苑 2024 年 4 月開始並不會派發垃圾袋，業主將按需要自行決定購買垃圾袋的數量及大小；雖然此法例要求下，屋苑及個別大廈衍生額外的恆常開支，但請各業主理解，此法例並非令管理費增加的主因，其實來自多年來管理費的「赤字預算」令大廈儲備下降；(新法例實施下，本苑配合的運作情況及資訊，請留意稍後發佈的通告)。

18. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。

根據紀錄，貴座地底供水管未有更新。因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理；

19. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，加幅指標為+30%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅+8%以上，維持 4-5 年左右，可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；

20. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「C 項」的內容；

21. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；

22. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為 \$1,974,260.39；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標 \$520,260.00 的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

就 1 至 22 項因素，預計 2024 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2024 年度管理費之調升

1. A 及 D 單位由 \$ 1589.00 增加至 \$1653.00，(增加 \$64.00，約 4%)；

2. B 及 C 單位由 \$ 1401.00 增加至 \$1457.00，(增加 \$56.00，約 4%)；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/18

致：第 18 座全體業主

有關：第 18 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

節流措施(例)

- 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
 - 「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本
 - 「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
- 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10%或更多
- 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭
- 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

與會業戶意見或問答內容

沒有業主提出意見。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電 2491-7234 與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/18

致：第 18 座全體業主

有關：第 18 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於 2023 年 12 月 8 日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024 年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$582 不等)，其餘 4 個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。

	
<u>豪景花園業主立案法團網站</u>	第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

附件：過去管理費儲備記錄

3)回顧過往管理費及2024年度財政預算+2024年度管理費壓力來源及對應方向

大廈存在多年的「結構性赤字」

簽署花園 (第18座)	A/D管理費	B/C管理費	調整百分比	第18座業主權益	前年盈餘/(虧損)	收支帳目截至
由2002年1月至2004年1月	\$1,105	\$975	-10%			
由2004年1月至2011年	\$1,050	\$925	-5%			
由2012年1月至2012年3月	\$1,208	\$1,064	15%			
由2013年5月至2014年2月	\$1,155	\$1,018	10%	\$813,343.65		31/12/2013
由2015年1月至2016年1月	\$1,527	\$1,347	15%	\$916,097.57	\$102,753.92	31/12/2014
由2017年1月至2018年1月	\$1,589	\$1,401	4%	\$1,301,285.53	\$385,187.96	31/12/2015
由2019年1月至2020年1月	\$1,589	\$1,401	0%	\$1,380,985.01	\$79,699.48	31/12/2016
由2021年1月至2022年1月	\$1,685	\$1,485	6%	\$1,638,295.94	\$257,310.93	31/12/2017
由2023年1月至2024年1月	\$1,589	\$1,401	0%	\$1,726,585.53	\$88,289.59	31/12/2018
由2025年1月至2026年1月	\$1,589	\$1,401	0%	\$1,930,791.33	\$204,205.80	31/12/2019
由2027年1月至2028年1月	\$1,589	\$1,401	0%	\$1,888,261.79	(\$42,529.54)	31/12/2020
由2029年1月至2030年1月	\$1,589	\$1,401	0%	\$2,072,304.60	\$184,042.81	31/12/2021
由2031年1月至2032年1月	\$1,589	\$1,401	0%	\$2,024,257.36	(\$48,047.24)	31/12/2022
由2033年1月至2034年1月	\$1,589	\$1,401	0%	\$1,974,260.39	(\$49,996.97)	31/8/2023 實際
由2035年1月至2036年1月	\$1,653	\$1,457	4%	\$2,009,987.74	(\$14,269.62)	31/12/2023 預計
由2037年1月至2038年1月	\$64	\$56	每戶加	\$1,744,585.84	(\$265,401.90)	31/12/2024 預計
2020年11月收 管理公司與政府資助第一期保稅抗疫基金6-8/2020						\$30,944.00
2021年2月收 管理公司與政府資助第二期保稅抗疫基金9-11/2020						\$30,944.00
2021年實際盈餘						\$61,888.00
2023年管理費每個月: @\$1,589 x58戶 (A/D單位) @ \$1,401 x58戶 (B/C單位)						\$92,162.00
2023年管理費每個月捐款:						\$81,258.00
2024年管理費每個月: @\$1,653 x58戶 (A/D單位) @ \$1,457 x58戶 (B/C單位)						\$173,420.00
2024年管理費每個月: @\$1,653 x58戶 (A/D單位) @ \$1,457 x58戶 (B/C單位)						\$95,874.00
2024年管理費每個月: @\$1,653 x58戶 (A/D單位) @ \$1,457 x58戶 (B/C單位)						\$84,506.00
2024年管理費每個月總數:						\$180,380.00

疫情:凍結管理費

2011-2023年
13年當中
4年加, 9年無加

- ← = 凍結管理費年份
- ▲ = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
- ↕ = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
- ↕ = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

附件: 過去管理費儲備記錄

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/19

致：第 19 座全體業主

有關：第 19 座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於 2023 年 11 月 21 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：1 戶，ZOOM 出席人數：1 人，現場出席人數：0 人，出席率 1%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2024 年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為 2021 年：2%；及 2022 年 2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於 2021 年公佈的人口普查數據，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有 28 座住宅物業（共 7 款設計）、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米（相等於 19 個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。
以 2023 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 42%（註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算）；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/19

致：第 19 座全體業主

有關：第 19 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子母公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 1 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作逾 20 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/19

致：第 19 座全體業主

有關：第 19 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。
9. 回顧去年 11 月 26 日貴座召開的一次財務講解會；
10. 回顧去年 11 月 26 日貴座按 2023 年度財政預算案安排，為免增加管理費壓力，獨立就維修地底喉個案個別進行集資；
11. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
12. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」)，即該月不能按公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
13. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2023 年，合共 13 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$3,061,598.98 (「業主權益」：「總計」)，13 年當中，共有 4 年管理費有調升，另共有 9 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；
14. 預計至 2024 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為 \$938,652.11 (「業主權益」：「總計」)：預計即使 2024 年內，每月增加管理費 \$104-\$118 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
15. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
16. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：根據儲備記錄(「業主權益」：「總計」)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重陷儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。
17. 貴座大廈外牆維修費用，2024 年全年預算金額為 \$100,000.00，較去年減少 3%；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/19

致：第 19 座全體業主

有關：第 19 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

來年展望及總結

18. 「垃圾收費」法例的實施(2023 年《2021 年廢物處置(都市固體廢物收費)(修訂)條例》)：
此法例根據「污染者自付」原則，本苑 2024 年 4 月開始並不會派發垃圾袋，業主將按需要自行決定購買垃圾袋的數量及大小；雖然此法例要求下，屋苑及個別大廈衍生額外的恆常開支，但請各業主理解，此法例並非令管理費增加的主因，其實來自多年來管理費的「赤字預算」令大廈儲備下降；(新法例實施下，本苑配合的運作情況及資訊，請留意稍後發佈的通告)。
19. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座地底供水管未有更新。因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理；
20. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，加幅指標為+36%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅+8%以上，維持 5 年左右，可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
21. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「C 項」的內容；
22. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；
23. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為 \$1,010,506.43；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標 \$483,720 的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

就 1 至 23 項因素，預計 2024 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2024 年度管理費之調升

1. A 及 D 單位由 \$1,474.00 增加至 \$1,592.00，(增加 \$118.00，約 8%)；
2. B 及 C 單位由 \$1,306.00 增加至 \$1,410.00，(增加 \$104.00，約 8%)；

節流措施(例)

1. 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/19

致：第 19 座全體業主

有關：第 19 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

- 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本
- 「實量實度」地喉維修：
- 「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
3. 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10% 或更多
 4. 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
 5. 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
 6. 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭
 7. 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
 8. 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
 9. 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
 10. 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

1. 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
2. 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
3. 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

與會業戶意見或問答內容

出席業戶未有提出意見。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電 2491-7234 與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/19

致：第 19 座全體業主

有關：第 19 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於 2023 年 12 月 8 日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024 年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$582 不等)，其餘 4 個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。

	
<u>豪景花園業主立案法團網站</u>	第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

附件：過去管理費儲備記錄

3)回顧過往管理費及2024年度財政預算+2024年度管理費壓力來源及對應方向

大廈存在多年的「結構性赤字」

發展階段 (第19至)	A/D管理費	B/C管理費	調整百分比	收支報告截至	第19至業主權益	當年盈餘/(虧損)
由2002年1月至	\$1,440	\$1,280	-10%			
由2004年1月至	\$1,370	\$1,215	-5%			
2011年	\$1,170	\$1,035	-15%			
由2012年1月至	\$1,346	\$1,191	15%			
由2012年3月至	\$1,170	\$1,035	撤回加價			
由2013年5月至	\$1,170	\$1,035	0%			
由2014年2月至	\$1,170	\$1,035	0%	31/12/2013	\$3,061,598.98	
由2015年1月至	\$1,275	\$1,128	9%	31/12/2014	\$2,786,372.51	(\$275,226.47)
由2016年1月至	\$1,275	\$93	每戶加	31/12/2015	\$2,677,508.94	(\$108,863.57)
由2017年1月至	\$1,377	\$1,219	8%	31/12/2016	\$2,353,501.49	(\$324,007.45)
由2018年1月至	\$1,445	\$1,280	5%	31/12/2017	\$2,373,691.74	\$20,190.25
由2019年1月至	\$1,445	\$1,280	6%	31/12/2018	\$2,254,482.43	(\$119,209.31)
由2020年1月至	\$1,445	\$1,280	0%	31/12/2019	\$1,937,601.95	(\$316,880.48)
2021年1月	\$1,445	\$1,280	0%	31/12/2020	\$1,486,044.21	(\$451,557.74)
2022年1月	\$1,445	\$1,280	0%	31/12/2021	\$1,550,815.64	\$64,771.43
2023年1月	\$1,474	\$1,306	2%	31/12/2022	\$1,232,176.97	(\$318,638.67)
2024年1月	\$1,592	\$1,410	8%	31/8/2023 實際	\$1,010,506.43	(\$221,670.54)
2024年1月	\$1,592	\$1,410	8%	31/12/2023 預計	\$1,223,102.57	(\$9,074.40)
2024年1月	\$1,592	\$1,410	8%	31/12/2024 預計	\$938,652.11	(\$284,450.46)
2020年11月				2020年11月		\$30,944.00
2021年2月				2021年2月		\$30,944.00
2022年				2022年		\$61,888.00
2023年				2023年		\$83,810.00
2024年				2024年		\$74,240.00
2025年				2025年		\$158,050.00
2026年				2026年		\$85,492.00
2027年				2027年		\$75,748.00
2028年				2028年		\$161,240.00
2029年				2029年		\$92,336.00
2030年				2030年		\$81,780.00
2031年				2031年		\$174,116.00

疫情：凍結管理費

2011-2023年
13年當中
4年加，9年無加

- ← = 凍結管理費年份
- ▲ = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
- ▲ = 當年管理費儲備收支平衡外，多出盈餘亦能作為額外儲備
- ▼ = 當年管理費收支不衡，未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

附件：過去管理費儲備記錄

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/20

致：第 20 座全體業主

有關：第 20 座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於 2023 年 11 月 21 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：1 戶，ZOOM 出席人數：1 人，現場出席人數：0 人，出席率 1%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2024 年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為 2021 年：2%；及 2022 年 2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於 2021 年公佈的人口普查數據，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有 28 座住宅物業（共 7 款設計）、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米（相等於 19 個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。
以 2023 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 **43%**（註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算）；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/20

致：第 20 座全體業主

有關：第 20 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子母公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 1 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作逾 20 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/20

致：第 20 座全體業主

有關：第 20 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。
9. 回顧去年 11 月 26 日貴座召開的一次財務講解會；
10. 回顧去年 11 月 26 日貴座按 2023 年度財政預算案安排，為免增加管理費壓力，獨立就維修地底喉個案個別進行集資；
11. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
12. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」)，即該月不能按公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
13. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2023 年，合共 13 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為\$2,823,972.73(「業主權益」：「總計」)，13 年當中，共有 **4 年**管理費有調升，另共有 **9 年**管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；
14. 預計至 2024 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$575,075.55(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2024 年內，每月增加**管理費\$110-\$124** 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
15. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
16. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：根據儲備記錄(「業主權益」：「總計」)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重陷儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。
17. 貴座大廈外牆維修費用，2024 年全年預算金額為\$100,000.00，較去年增加 15%；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/20

致：第 20 座全體業主

有關：第 20 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

來年展望及總結

18. 「垃圾收費」法例的實施(2023 年《2021 年廢物處置(都市固體廢物收費)(修訂)條例》)：
此法例根據「污染者自付」原則，本苑 2024 年 4 月開始並不會派發垃圾袋，業主將按需要自行決定購買垃圾袋的數量及大小；雖然此法例要求下，屋苑及個別大廈衍生額外的恆常開支，但請各業主理解，此法例並非令管理費增加的主因，其實來自多年來管理費的「赤字預算」令大廈儲備下降；(新法例實施下，本苑配合的運作情況及資訊，請留意稍後發佈的通告)。
19. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座地底供水管未有更新。因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理；
20. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，加幅指標為+28%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅+8%以上，維持 4-5 年左右，可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
21. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「C 項」的內容；
22. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；
23. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為 \$748,278.76；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標 \$507,384 的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

就 1 至 23 項因素，預計 2024 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2024 年度管理費之調升

1. A 及 D 單位由 \$1,546.00 增加至 \$1,670.00，(增加 \$124.00，約 8%)；
2. B 及 C 單位由 \$1,370.00 增加至 \$1,480.00，(增加 \$110.00，約 8%)；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/20

致：第 20 座全體業主

有關：第 20 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

節流措施(例)

- 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
 - 「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本
 - 「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
- 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10%或更多
- 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭
- 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

與會業戶意見或問答內容

出席業戶未有提出意見。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電 2491-7234 與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023 年 12 月 7 日

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/20

致：第20座全體業主

有關：第20座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於2023年12月8日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費(加幅由\$31-\$582不等)，其餘4個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。

	
<u>豪景花園業主立案法團網站</u>	第10屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

附件：過去管理費儲備記錄

3)回顧過往管理費及2024年度財政預算+2024年度管理費壓力來源及對應方向

大廈存在多年的「結構性赤字」

養源花園 (例20座)	A,D管理費	B,C管理費	調整百分比	收式報告截至	業主權益	前年盈餘/(虧損)
由2002年1月至2011年	\$1,440	\$1,280	-10%			
由2004年1月至2011年	\$1,370	\$1,215	-5%			
由2012年1月至2012年3月	\$1,346	\$1,191	15%			
由2012年3月至2013年5月	\$1,170	\$1,035	扣回加價			
由2013年5月至2014年2月	\$1,170	\$1,035	0%			
由2014年2月至2015年1月	\$1,170	\$1,035	0%			
由2015年1月至2016年1月	\$1,275	\$1,128	9%			
由2016年1月至2017年1月	\$1,05	\$93	每戶加			
由2017年1月至2018年1月	\$1,275	\$1,128	0%			
由2018年1月至2019年	\$1,377	\$1,219	8%			
由2019年至2020年	\$102	\$91	每戶加			
由2020年至2021年	\$68	\$61	每戶加			
2019年建議管理費	\$1,535	\$1,355	6%			
2019年	\$1,445	\$1,280	否決加價			
2020年1月	\$1,445	\$1,280	0%			
2021年1月	\$1,445	\$1,280	0%			
2022年1月	\$1,445	\$1,280	0%			
每月\$158,050						
2023年1月	\$1,546	\$1,370	7%			
每月\$169,128	\$101	\$90	每戶加			
2024年1月建議加	\$1,670	\$1,480	8%			
每月\$182,700	\$124	\$110	每戶加			
31/12/2013				\$2,823,972.73		
31/12/2014				\$2,540,861.53	(\$283,111.20)	
31/12/2015				\$2,367,269.33	(\$173,592.20)	
31/12/2016				\$2,025,721.32	(\$341,548.01)	
31/12/2017				\$1,941,936.23	(\$83,785.09)	
31/12/2018				\$1,810,783.49	(\$131,152.74)	
31/12/2019				\$1,453,236.69	(\$357,546.80)	
31/12/2020				\$1,124,497.15	(\$328,739.54)	
31/12/2021				\$1,127,229.48	\$2,732.33	
31/12/2022				\$808,831.28	(\$318,398.20)	
31/8/2023 實際				\$748,278.76	(\$60,552.52)	
31/12/2023 預計				\$729,353.21	(\$79,478.07)	
31/12/2024 預計				\$575,073.55	(\$154,277.66)	
2020年11月收 管理公司同政府預算第一期預算時按舊6-8/2020						\$30,944.00
2021年2月收 管理公司同政府預算第二期預算時按舊9-11/2020						\$30,944.00
						\$61,888.00
2022年管理費每個月: @ \$1,445 x 58戶 (A,D單位)						\$83,810.00
@ \$1,280 x 58戶 (B,C單位)						\$74,240.00
2022年管理費每個月總數:						\$158,050.00
2023年管理費每個月: @ \$1,546 x 58戶 (A,D單位)						\$89,668.00
@ \$1,370 x 58戶 (B,C單位)						\$79,460.00
2023年管理費每個月總數:						\$169,128.00
2024年管理費每個月: @ \$1,670 x 58戶 (A,D單位)						\$96,860.00
@ \$1,480 x 58戶 (B,C單位)						\$85,840.00
2024年管理費每個月總數:						\$182,700.00

2011-2023年
13年當中
4年加，9年無加

疫情：凍結管理費

附件：過去管理費儲備記錄

- = 凍結管理費年份
- = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
- = 當年管理費儲備收支平衡外，多出盈餘亦能作為額外儲備
- = 當年管理費收支不衡，未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/21

致：第 21 座全體業主

有關：第 21 座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於 2023 年 11 月 21 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：4 戶，ZOOM 出席人數：0 人，現場出席人數：4 人，出席率 3.4%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2024 年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為 2021 年：2%；及 2022 年 2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於 2021 年公佈的人口普查數據，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：

0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；

2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有 28 座住宅物業（共 7 款設計）、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；

經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；

結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。

3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米（相等於 19 個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。

公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。

以 2023 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 42%（註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算）；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/21

致：第 21 座全體業主

有關：第 21 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子母公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 1 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作逾 20 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/21

致：第 21 座全體業主

有關：第 21 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。
9. 回顧去年 11 月 26 日貴座召開的一次財務講解會；
10. 回顧去年 11 月 26 日貴座按 2023 年度財政預算案安排，為免增加管理費壓力，獨立就維修地底喉個案個別進行集資；
11. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
12. 因應疫情及社會情況，過去兩年以「赤字預算」處理，以儲備補貼支出，沒有增加管理費；
13. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」)，即該月不能按公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
14. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2023 年，合共 13 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為\$561,477.79(「業主權益」：「總計」)，13 年當中，共有 4 年管理費有調升，另共有 9 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；
15. 預計至 2024 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$2,138,201.89(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2024 年內，每月增加管理費\$31-\$35 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
16. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
17. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：根據儲備記錄(「業主權益」：「總計」)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重滔儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。
18. 貴座大廈外牆維修費用，2024 年全年預算金額為\$150,000.00，較去年增加 37%；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/21

致：第 21 座全體業主

有關：第 21 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

來年展望及總結

- 19. 「垃圾收費」法例的實施(2023 年《2021 年廢物處置(都市固體廢物收費)(修訂)條例》)：**
此法例根據「污染者自付」原則，本苑 2024 年 4 月開始並不會派發垃圾袋，業主將按需要自行決定購買垃圾袋的數量及大小；雖然此法例要求下，屋苑及個別大廈衍生額外的恆常開支，但請各業主理解，此法例並非令管理費增加的主因，其實來自多年來管理費的「赤字預算」令大廈儲備下降；(新法例實施下，本苑配合的運作情況及資訊，請留意稍後發佈的通告)。
 - 20. 地底供水管老化，預留維修項目預算：**本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座地底供水管未有更新。因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理；
 - 21. 解決管理費結構性赤字建議：**若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，加幅指標為+16%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅+8%以上，維持 3-4 年左右，可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
 - 22. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，**在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「c 項」的內容；
 - 23. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，**向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；
 - 24. 截至 2023 年 8 月 31 日，**大廈基金結餘為 \$3,242,345.05；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標 \$580,986 的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；
- 就 1 至 24 項因素，預計 2024 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2024 年度管理費之調升

1. A 及 D 單位由 \$1,772.00 增加至 \$1,807.00，(增加 \$35.00，約 2%)；
2. B 及 C 單位由 \$1,567.00 增加至 \$1,598.00，(增加 \$31.00，約 2%)；

節流措施(例)

1. 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/21

致：第21座全體業主

有關：第21座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

「實量實度」地喉維修：

- 「實量實度」地喉報價，2年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
- 3. 2017年：全苑由T5/T8照明更換LED照明，平均節省大廈用電10%或更多
- 4. 2018年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 5. 2018年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 6. 2020年：LED保養屆滿，繼續招標「價單」提供2年合約為限，保持價格競爭
- 7. 2021年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 8. 2021年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 9. 2022-12月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 10. 2022-2023年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

1. 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
2. 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
3. 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

與會業戶意見或問答內容

- 1) 有業戶建議大廈進行維修時，因應大廈儲備充裕，可考慮挑選更高級物料在維修同時升級大廈設備：雖然現時大廈儲備尚算充裕，但由於貴座二十多前建成，有許多設備陸續開始老化，所以在維修及更換物料，又或理財方向暫時以價廉物美作為先決條件。
- 2) 有業戶提出能否提早進行『大維修』工程，為整棟大廈作全面維修，免得拖延至政府命令才推行，使管理費壓力更大；而現時情況，未收到政府『強制驗樓令』前，並不會貿然主動提出。再者，坊間有許多屋苑在『大維修』期間，進行全外牆維修後，幾年後亦相繼出現滲漏，以現時大廈外牆維修佔全年開支平均每座不足20萬(約10%)，對比集資過千萬進行維修並不化算。
- 3) 另外能否增加屋苑收入來源，以改善「公共費用之分攤」日漸增加的開支：管理處亦會繼續研究屋苑活化及研究新康樂設施收費項目，以不同形式去提升屋苑儲備。
- 4) 建議增加智能櫃，租金得益歸入全苑帳目及改善大廈設備節能效益，減少恆常開支：智能櫃數量將會增加，而收入亦會按照業權攤分至各座；而本苑已陸續試行在天台加壓恆壓鼓加入變頻控制箱，以達到節能效果，購置恆壓鼓成本亦能大大減低。
- 5) 由於本苑時租車位短缺，能否增加車位或法團會否考慮買入車位用作時租，亦可以增加屋苑收入：由於公契列明車位及單位最多比例為一比一，本苑車位數量已達到飽和，故無法向政府申請額外增加車位；法團亦暫未有購置車位計劃以提高時租車位數目。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電2491-7234與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023年12月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/21

致：第 21 座全體業主

有關：第 21 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於 2023 年 12 月 8 日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024 年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$582 不等)，其餘 4 個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。

	
<u>豪景花園業主立案法團網站</u>	第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

附件：過去管理費儲備記錄

3)回顧過往管理費及2024年度財政預算+2024年度管理費壓力來源及對應方向

大廈存在多年的「結構性赤字」

彙景花園(第21座)	A/D管理費	B/C管理費	調整百分比	收支報告截至	第21座業主權益	當年盈餘/(虧損)
由2002年1月	\$1,440	\$1,280	-10%			
由2004年1月	\$1,370	\$1,215	-5%			
2011年	\$1,170	\$1,035	-15%			
由2012年1月	\$1,346	\$1,191	15%			
由2012年3月	\$1,170	\$1,035	撥回加價			
由2013年5月	\$1,346	\$1,190	15%			
由2014年2月	\$1,548	\$1,369	15% 每戶加	31/12/2013	\$561,477.79	
由2015年1月	\$202	\$179	15% 每戶加	31/12/2014	\$820,979.42	\$259,501.63
由2016年1月	\$155	\$137	10% 每戶加	31/12/2015	\$1,272,542.30	\$451,562.88
由2017年1月	\$1,703	\$1,506	0%	31/12/2016	\$1,543,677.41	\$271,135.11
由2018年1月	\$69	\$61	4% 每戶加	31/12/2017	\$2,005,540.49	\$461,863.08
由2019年1月	\$1,772	\$1,567	0%	31/12/2018	\$2,383,426.22	\$377,885.73
由2020年1月	\$1,772	\$1,567	0%	31/12/2019	\$2,732,104.20	\$348,677.98
2020年1月	\$1,772	\$1,567	0%	31/12/2020	\$2,787,078.41	\$54,974.21
2021年1月	\$1,772	\$1,567	0%	31/12/2021	\$3,070,689.52	\$283,611.11
2022年1月	\$1,772	\$1,567	0%	31/12/2022 預計	\$3,158,433.29	\$87,743.77
2023年1月	\$1,772	\$1,567	0%	31/8/2023 實際	\$3,242,345.05	\$83,911.76
每月\$193,662				31/12/2023 預計	\$2,994,410.83	(\$164,022.46)
2024年1月	\$1,807	\$1,598	2% 每戶加	31/12/2023 預計	\$2,138,201.89	(\$856,208.94)
每月\$197,490	\$35	\$31				
2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期保稅廣抗疫基金6-8/2020 2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期保稅廣抗疫基金9-11/2020 2023年管理費每個月: @ \$1,772 x 58戶 (A,D單位) @ \$1,567 x 58戶 (B,C單位) 2023年管理費每個月總數: \$193,662.00 2024年管理費每個月: @ \$1,807 x 58戶 (A,D單位) @ \$1,598 x 58戶 (B,C單位) 2024年管理費每個月總數: \$197,490.00						

疫情：凍結管理費

2011-2023年
13年當中
4年加，9年無加

- = 凍結管理費年份
- = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
- = 當年管理費儲備收支平衡外，多出盈餘亦能作為額外儲備
- = 當年管理費收支不衡，未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

附件：過去管理費儲備記錄

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/22

致：第22座全體業主

有關：第22座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於2023年11月24日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：44戶，ZOOM出席人數：0人，現場出席人數：1人，出席率2.28%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋2024年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於2021年，當年舉辦共18場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第1-4、6-9、23、26座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022年中，當年舉辦共15場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第1-4、6-9、23、26座），並於2022年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023年10-12月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為2021年：2%；及2022年2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於2021年公佈的人口普查數據，豪景花園共有7,678人，共有2,635個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24歲：9% 15-24歲：8% 25-44歲：27% 46-64歲：37% 65歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有28座住宅物業（共7款設計）、4個獨立停車場及1個商場物業，有2,830單位及2,830車位，住宅面積由525呎至1,893呎；有1份主大廈公契及3份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為136,320.96平方米（相等於19個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。

以2023年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約40%（註：以現時貴座收取

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/22

致：第 22 座全體業主

有關：第 22 座財務講解會-會後簡報

管理費當中所佔的比例計算)；

(接上頁)

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子母公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 1 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作逾 20 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/22

致：第 22 座全體業主

有關：第 22 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。

9. 回顧去年 12 月 4 日貴座召開的一次財務講解會；

10. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；

其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；

因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；

11. 因應疫情及社會情況，過去兩年以「赤字預算」處理，以儲備補貼支出，沒有增加管理費；

12. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」)，即該月不能按公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；

13. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2023 年，合共 13 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$1,606,754.71(「業主權益」：「總計」)，13 年當中，共 4 年管理費有調升，另共有 9 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；

14. 預計至 2024 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為 \$278,989.20(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2024 年內，每月增加管理費 \$416.00 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；

15. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；

16. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：根據儲備記錄(「業主權益」：「總計」)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重滔儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。

17. 貴座大廈外牆維修費用，2024 年全年預算金額為 \$35,000.00，較去年增加 101%；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/22

致：第 22 座全體業主

有關：第 22 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

來年展望及總結

18. 「垃圾收費」法例的實施(2023 年《2021 年廢物處置(都市固體廢物收費)(修訂)條例》):

此法例根據「污染者自付」原則，本苑 2024 年 4 月開始並不會派發垃圾袋，業主將按需要自行決定購買垃圾袋的數量及大小；雖然此法例要求下，屋苑及個別大廈衍生額外的恆常開支，但請各業主理解，此法例並非令管理費增加的主因，其實來自多年來管理費的「赤字預算」令大廈儲備下降；(新法例實施下，本苑配合的運作情況及資訊，請留意稍後發佈的通告)。

19. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。

根據紀錄，貴座已更新食水/沖廁水/消防地底水管。因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理；

20. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，加幅指標為+ 22 %，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅+8%以上，維持 3-4 年左右，可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；

21. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「C 項」的內容；

22. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；

23. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為\$202,176.35；未達 3 個月管理費健康儲備建議指標 \$457,908.00 的安全水平，因此有需要制止其惡化及改善；

就 1 至 23 項因素，預計 2024 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2024 年度管理費之調升

所有單位由\$3469.00 增加至\$3885.00，總共加\$416.00，加幅約 12 %

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/22

致：第22座全體業主

有關：第22座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

節流措施(例)

- 2011年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
 - 「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本
 - 「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
- 2017年：全苑由T5/T8照明更換LED照明，平均節省大廈用電10%或更多
- 2018年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020年：LED保養屆滿，繼續招標「價單」提供2年合約為限，保持價格競爭
- 2021年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

與會業戶意見或問答內容

- 1)出席業戶未有提出意見。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電2491-7234與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023年12月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/22

致：第 22 座全體業主

有關：第 22 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於 2023 年 12 月 8 日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024 年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$582 不等)，其餘 4 個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。

	
豪景花園業主立案法團網站	第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

附件：過去管理費儲備記錄

3) 回顧過往管理費及 2024 年度財政預算 + 2024 年度管理費壓力來源及對應方向

大廈存在多年的「結構性赤字」

豪景花園 (第22座)	A, B 管理費	調整百分比	收支報告截至	第22座業主權益	當年盈餘 / (虧損)
由2002年1月	\$2,435	-10%			
由2004年1月	\$2,315	-5%			
至					
2011年	\$2,315	0%			
由2012年1月	\$2,663	15%			
由2012年3月	\$2,315	撤回加價			
由2013年5月	\$2,315	0%			
由2014年2月	\$2,315	0%	31/12/2013	\$1,606,754.71	
由2015年1月	\$2,547	10%	31/12/2014	\$1,437,505.65	(\$169,249.06)
由2016年1月	\$2,547	0%	31/12/2015	\$1,338,117.01	(\$99,388.64)
由2017年1月	\$2,751	8%	31/12/2016	\$1,079,972.96	(\$258,144.05)
由2018年1月	\$2,965	8%	31/12/2017	\$1,043,748.77	(\$36,224.19)
由2019年1月	\$2,965	0%	31/12/2018	\$972,188.57	(\$71,560.20)
2019年建議管理	\$3,202	8%	31/12/2019	\$917,210.43	(\$54,978.14)
2019年	\$2,965	否決加價	31/12/2020	\$638,576.60	(\$278,633.83)
2020年1月	\$2,965	0%	31/12/2021	\$539,607.17	(\$98,969.43)
2021年1月	\$2,965	0%	31/12/2022	\$244,433.15	(\$295,174.02)
2022年1月	\$2,965	0%	31/8/2023 實際	\$202,176.35	(\$42,256.80)
每月\$130,460	\$3,469	17%	31/12/2023 預計	\$238,700.66	(\$5,732.49)
2023年1月	\$504	每戶加	31/12/2024 預計	\$278,989.20	\$40,288.54
每月\$152,636	\$3,885	12%			
預算\$334,400	\$416	每戶加			
2024年1月建議加					
每月\$170,940					
2020年11月收 管理公司區檢政府資助第一期修葺抗風窗戶6-8/2020 2021年2月收 管理公司區檢政府資助第二期修葺抗風窗戶9-11/2020					
2022年管理費每個月: @ \$2,965 x 44戶 (A,B單位) 2023年管理費每個月: @ \$3,469 x 44戶 (A,B單位) 2024年管理費每個月: @ \$3,885 x 44戶 (A,B單位)					
如果閣下政府第一期資助\$24,855.00 本年實際盈餘\$303,488.83 如果閣下政府第二期資助\$24,855.00 2021年實際虧損\$123,824.43 4月費水及消防設施修葺費\$334,400.00					

2011-2023年
13年當中
4年加，9年無加

- ← = 凍結管理費年份
- ▲ = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
- ▲ = 當年管理費儲備收支平衡外，多出盈餘亦能作為額外儲備
- ▼ = 當年管理費收支不衡，未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

附件：過去管理費儲備記錄

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/23

致：第 23 座全體業主

有關：第 23 座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於 2023 年 11 月 24 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：42 戶，ZOOM 出席人數：0 人，現場出席人數：1 人，出席率 2.4%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2024 年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為 2021 年：2%；及 2022 年 2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於 2021 年公佈的人口普查數據，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有 28 座住宅物業（共 7 款設計）、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米（相等於 19 個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。
以 2023 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 40%（註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算）；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/23

致：第 23 座全體業主

有關：第 23 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子母公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 1 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作逾 20 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/23

致：第 23 座全體業主

有關：第 23 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。
9. 回顧去年 12 月 4 日貴座召開的一次財務講解會；
10. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
11. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」)，即該月不能按公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
12. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2023 年，合共 13 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$1,368,278.49(「業主權益」：「總計」)，13 年當中，共有 5 年管理費有調升，另共有 8 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；
13. 預計至 2024 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為 \$331,121.81(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2024 年內，每月增加管理費 \$305 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
14. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
15. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：根據儲備記錄(「業主權益」：「總計」)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重滔儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。
16. 貴座大廈外牆維修費用，2024 年全年預算金額為 \$50,000.00；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/23

致：第 23 座全體業主

有關：第 23 座財務講解會-會後簡報

接上頁)

來年展望及總結

17. 「垃圾收費」法例的實施(2023 年《2021 年廢物處置(都市固體廢物收費)(修訂)條例》)：
此法例根據「污染者自付」原則，本苑 2024 年 4 月開始並不會派發垃圾袋，業主將按需要自行決定購買垃圾袋的數量及大小；雖然此法例要求下，屋苑及個別大廈衍生額外的恆常開支，但請各業主理解，此法例並非令管理費增加的主因，其實來自多年來管理費的「赤字預算」令大廈儲備下降；(新法例實施下，本苑配合的運作情況及資訊，請留意稍後發佈的通告)。
 18. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座地底供水管未有更新。因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理；
 19. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，加幅指標為+15%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅+8%以上，維持 2-3 年左右，可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
 20. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「C 項」的內容；
 21. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；
 22. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為\$179,132.69；未達 3 個月管理費健康儲備建議指標\$480,060 的安全水平，因此有需要制止其惡化及改善；
- 就 1 至 22 項因素，預計 2024 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2024 年度管理費之調升

所有單位由\$3,810.00 增加至\$4,115.00，總共加\$305.00，加幅約 8%

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/23

致：第 23 座全體業主

有關：第 23 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

節流措施(例)

- 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
- 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10%或更多
- 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭
- 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

與會業戶意見或問答內容

沒有業主提出意見

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電 2491-7234 與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/23

致：第23座全體業主

有關：第23座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於2023年12月8日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費(加幅由\$31-\$582不等)，其餘4個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。

	
<u>豪景花園業主立案法團網站</u>	第10屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

附件：過去管理費儲備記錄





3) 回顧過往管理費及 2024 年度財政預算 + 2024 年度管理費壓力來源及對應方向

大廈存在多年的「結構性赤字」

蒙翠花園 (第23座)	A,B 管理費	調整百分比	收支報告截至	第23座業主權益	當年盈餘 / (虧損)
由2002年1月	\$2,435	-10%			
由2004年1月	\$2,315	-5%			
至2011年	\$2,315	0%			
由2012年1月	\$2,663	15%			
由2012年3月	\$2,315	撤回加價			
由2013年5月	\$2,315	0%			
由2014年2月	\$2,315	0%	31/12/2013	\$1,368,278.49	
由2015年1月	\$2,662	15%	31/12/2014	\$1,190,877.35	(\$177,401.14)
由2016年1月	\$347 \$2,662	每戶加 0%	31/12/2015	\$1,171,545.56	(\$19,331.79)
由2017年1月	\$2,875	8%	31/12/2016	\$989,119.07	(\$182,426.49)
由2018年1月	\$213 \$2,965	每戶加 3%	31/12/2017	\$948,408.93	(\$40,710.14)
由2019年1月	\$90 \$3,202	每戶加 8%	31/12/2018	\$744,334.13	(\$204,074.80)
2019年建議管理費	\$2,965	否決加價	31/12/2019	\$643,467.35	(\$100,866.78)
2019年	\$2,965	0%	31/12/2020	\$367,210.18	(\$276,257.17)
2020年1月	\$2,965	0%	31/12/2021	\$203,747.95	(\$163,462.23)
2021年1月	\$2,965	0%	31/12/2022	\$100,801.58	(\$102,946.37)
每月\$124,530	\$3,202	8%	31/8/2023 實際	\$179,132.69	\$78,331.11
2022年1月	\$237	每戶加	31/12/2023 預計	\$233,315.86	\$132,514.28
每月\$134,484	\$3,810	19%	31/12/2024 預計	\$331,121.81	\$97,805.95
2023年1月	\$608	每戶加	2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期保養抗疫基金6-8/2020		\$23,726.00
2024年1月建議加	\$4,115	8%	2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期保養抗疫基金9-11/2020		\$23,726.00
每月\$172,830	\$305	每戶加			\$47,452.00
					\$134,484.00
					\$160,020.00
					\$172,830.00

2011-2023年
13年當中
5年加，8年無加

疫情：凍結管理費

-  = 凍結管理費年份
-  = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
-  = 當年管理費儲備收支平衡外，多出盈餘亦能作為額外儲備
-  = 當年管理費收支不衡，未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

附件：過去管理費儲備記錄

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/24

致：第 24 座全體業主

有關：第 24 座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於 2023 年 11 月 24 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：4 戶，ZOOM 出席人數：2 人，現場出席人數：2 人，出席率 10%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2024 年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為 2021 年：2%；及 2022 年 2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於 2021 年公佈的人口普查數據，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有 28 座住宅物業（共 7 款設計）、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米（相等於 19 個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。

以 2023 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 39%（註：以現時貴座收取

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/24

致：第 24 座全體業主

有關：第 24 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

管理費當中所佔的比例計算)；

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子母公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 1 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作逾 20 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/24

致：第 24 座全體業主

有關：第 24 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。
9. 回顧去年 12 月 4 日貴座召開的一次財務講解會；
10. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
11. 因應疫情及社會情況，過去兩年以「赤字預算」處理，以儲備補貼支出，沒有增加管理費；
12. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」)，即該月不能按公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
13. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2023 年，合共 13 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為\$714,723.9(「業主權益」：「總計」)，13 年當中，共有 4 年管理費有調升，另共有 9 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座於 2018 年至今開始持續 6 年管理費的定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；
14. 預計至 2024 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$1,083,890.39(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2024 年內，每月增加管理費\$70 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
15. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
16. 儲備充足並不等於管理費訂價合符收支平衡/財政健康：根據儲備記錄(「業主權益」：「總計」)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重滔儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。
17. 貴座大廈外牆維修費用，2024 年全年預算金額為\$50,000.00，較去年增加 331%；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/24

致：第 24 座全體業主

有關：第 24 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

來年展望及總結

18. 「垃圾收費」法例的實施(2023 年《2021 年廢物處置(都市固體廢物收費)(修訂)條例》)：

此法例根據「污染者自付」原則，本苑 2024 年 4 月開始並不會派發垃圾袋，業主將按需要自行決定購買垃圾袋的數量及大小；雖然此法例要求下，屋苑及個別大廈衍生額外的恆常開支，但請各業主理解，此法例並非令管理費增加的主因，其實來自多年來管理費的「赤字預算」令大廈儲備下降；(新法例實施下，本苑配合的運作情況及資訊，請留意稍後發佈的通告)。

19. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。

根據紀錄，貴座已更新食水/沖廁水/消防地底水管。因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理；

20. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，加幅指標為+32%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅+8%以上，維持 4-5 左右，可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；

21. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「C 項」的內容；

22. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；

23. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為 \$1,299,289.81；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標 \$420,360.00 的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

就 1 至 23 項因素，預計 2024 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2024 年度管理費之調升

所有單位由 \$3,503.00 增加至 \$3,573.00，總共加 \$70.00，加幅約 2%

節流措施(例)

1. 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間

2. 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本

「實量實度」外牆維修：

- 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
- 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
- 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/24

致：第 24 座全體業主

有關：第 24 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

「實量實度」地喉維修：

- 「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
- 3. 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10%或更多
- 4. 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 5. 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 6. 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭
- 7. 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 8. 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 9. 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 10. 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

1. 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
2. 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
3. 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

與會業戶意見或問答內容

- 1) 未有業主提出意見。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電 2491-7234 與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/24

致：第 24 座全體業主

有關：第 24 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於 2023 年 12 月 8 日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024 年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$582 不等)，其餘 4 個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。

	
<u>豪景花園業主立案法團網站</u>	第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

附件：過去管理費儲備記錄

3) 回顧過往管理費及 2024 年度財政預算 + 2024 年度管理費壓力來源及對應方向

大廈存在多年的「結構性赤字」

豪景花園 (第24座)	A,B 管理費	調整百分比	收支報告截至	第24座業主權益	備年盈餘/(虧損)
由2002年1月	\$2,435	-10%			
由2004年1月至	\$2,315	-5%			
2011年	\$2,315	0%			
由2012年1月	\$2,663	15%			
由2012年3月	\$2,315	撤回加價			
由2013年5月	\$2,547	10%			
	\$232	每戶加	31/12/2013	\$714,723.90	
由2014年2月	\$2,929	15%		\$727,925.61	\$13,201.71
由2015年1月	\$3,368	15%		\$1,004,539.94	\$276,614.33
由2016年1月	\$3,368	0%		\$1,118,902.17	\$114,362.23
由2017年1月	\$3,503	4%		\$1,316,377.53	\$197,475.36
由2018年1月	\$3,503	0%		\$1,523,485.09	\$207,107.56
2019年1月	\$3,503	0%		\$1,625,187.99	\$101,702.90
2020年1月	\$3,503	0%		\$1,520,847.20	(\$104,340.79)
2021年1月	\$3,503	0%		\$1,638,429.48	\$117,582.28
2022年1月	\$3,503	0%		\$1,330,080.32	(\$308,349.16)
2023年1月	\$3,503	0%		\$1,299,289.81	(\$30,790.51)
每月\$140,120			31/12/2023 實際	\$1,362,782.71	\$32,702.39
2024年1月	\$3,573	2%		\$1,083,890.39	(\$278,892.32)
每月\$142,920	\$70	每戶加	31/12/2024 預計		
2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期保就業抗疫基金6-8/2020 2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期保就業抗疫基金9-11/2020 2023年管理費每個月: @\$3,503 x40戶 (A,B單位) 2024年管理費每個月: @\$3,573 x40戶 (A,B單位)					
2011-2023年 13年當中 4年加, 9年無加					
如果剔除政府第一期資助\$22,596.00 本年度實際虧損\$126,936.79 如果剔除政府第二期資助\$22,596.00 2021年實際盈餘\$94,986.28					

- ← = 凍結管理費年份
- ▲ = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
- ▲ = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
- ▼ = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

附件: 過去管理費儲備記錄

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/25

致：第 25 座全體業主

有關：第 25 座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於 2023 年 11 月 24 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：44 戶，ZOOM 出席人數：0 人，現場出席人數：2 人，出席率 4.5%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2024 年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為 2021 年：2%；及 2022 年 2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於 2021 年公佈的人口普查數據，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有 28 座住宅物業（共 7 款設計）、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米（相等於 19 個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。
以 2023 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 41%（註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算）；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/25

致：第 25 座全體業主

有關：第 25 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子母公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 1 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作逾 20 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/25

致：第 25 座全體業主

有關：第 25 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。
9. 回顧去年 12 月 4 日貴座召開的一次財務講解會；
10. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
11. 因應疫情及社會情況，過去兩年以「赤字預算」處理，以儲備補貼支出，沒有增加管理費；
12. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」)，即該月不能按公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
13. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2023 年，合共 13 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$1,939,638.87 (「業主權益」：「總計」)，13 年當中，共有 4 年管理費有調升，另共有 9 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；
14. 預計至 2024 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為 \$562,434.18 (「業主權益」：「總計」)：預計即使 2024 年內，每月增加管理費 \$266.00 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
15. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
16. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：根據儲備記錄(「業主權益」：「總計」)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重蹈儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。
17. 貴座大廈外牆維修費用，2024 年全年預算金額為 \$50,000.00，較去年增加 83%；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/25

致：第 25 座全體業主

有關：第 25 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

來年展望及總結

18. 「垃圾收費」法例的實施(2023 年《2021 年廢物處置(都市固體廢物收費)(修訂)條例》)：
此法例根據「污染者自付」原則，本苑 2024 年 4 月開始並不會派發垃圾袋，業主將按需要自行決定購買垃圾袋的數量及大小；雖然此法例要求下，屋苑及個別大廈衍生額外的恆常開支，但請各業主理解，此法例並非令管理費增加的主因，其實來自多年來管理費的「赤字預算」令大廈儲備下降；(新法例實施下，本苑配合的運作情況及資訊，請留意稍後發佈的通告)。
19. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座地底供水管未有更新；
20. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，加幅指標為+28%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅+8%以上，維持 3-4 年左右，可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
21. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「c 項」的內容；
22. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；
23. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為\$500,473.55；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標 \$420,360.00 的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

就 1 至 23 項因素，預計 2024 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2024 年度管理費之調升

所有單位由\$3,321.00 增加至\$3,587.00，總共加\$266.00，加幅約 8%

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/25

致：第25座全體業主

有關：第25座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

節流措施(例)

- 2011年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
 - 「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本
 - 「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
- 2017年：全苑由T5/T8照明更換LED照明，平均節省大廈用電10%或更多
- 2018年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020年：LED保養屆滿，繼續招標「價單」提供2年合約為限，保持價格競爭
- 2021年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

與會業戶意見或問答內容

沒有業主提出意見或問題

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電2491-7234與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023年12月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/25

致：第 25 座全體業主

有關：第 25 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於 2023 年 12 月 8 日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024 年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$582 不等)，其餘 4 個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。

	
<u>豪景花園業主立案法團網站</u>	第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

附件：過去管理費儲備記錄

3) 回顧過往管理費及 2024 年度財政預算 + 2024 年度管理費壓力來源及對應方向

大廈存在多年的「結構性赤字」

背景信息 (第25座)	A/B 管理費	調整百分比	收支報告截至	第25座業主權益	備年盈餘 / (虧損)
由2002年1月至2011年	\$2,435	-10%			
由2004年1月至2011年	\$2,315	-5%			
由2012年1月至2012年3月	\$2,663	15% 撥回加價			
由2012年3月至2013年5月	\$2,315	0%			
由2014年2月	\$2,315	0%	31/12/2013	\$1,939,638.87	
由2015年1月	\$2,523	9%	31/12/2014	\$1,756,584.47	(\$183,054.40)
由2016年1月	\$2,523	0%	31/12/2015	\$1,699,469.97	(\$57,114.50)
由2017年1月	\$2,725	8%	31/12/2016	\$1,460,770.31	(\$238,699.66)
由2018年1月	\$2,965	9%	31/12/2017	\$1,374,539.09	(\$86,231.22)
由2019年1月	\$2,965	0%	31/12/2018	\$1,338,914.35	(\$35,624.74)
2019年建議管理費	\$3,202	8%	31/12/2019	\$888,701.97	(\$450,212.38)
2020年1月	\$2,965	0%	31/12/2019	\$603,858.68	(\$284,843.29)
2021年1月	\$2,965	0%	31/12/2020	\$522,753.84	(\$81,104.84)
2022年1月	\$2,965	0%	31/12/2022	\$247,900.64	(\$274,853.20)
2023年1月	\$3,321	12%	31/8/2023 實際	\$500,473.55	\$252,572.91
每月\$146,124	\$356	每戶加	31/12/2023 預計	\$693,723.08	\$445,822.44
2024年1月建議加	\$3,587	8%	31/12/2024 預計	\$562,434.18	(\$131,288.90)
每月\$157,828	\$266	每戶加	2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期保潔藥抗疫基金6-8/2020		\$24,855.00
			2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期保潔藥抗疫基金9-11/2020		\$24,855.00
					\$49,710.00
			2022年管理費每個月: @\$2,965 x44戶 (A,B單位)		\$130,460.00
			2023年管理費每個月: @\$3,321 x44戶 (A,B單位)		\$146,124.00
			2024年管理費每個月: @\$3,587 x44戶 (A,B單位)		\$157,828.00

2011-2023年
13年當中
4年加，9年無加

- = 凍結管理費年份
- = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
- = 當年管理費儲備收支平衡外，多出盈餘亦能作為額外儲備
- = 當年管理費收支不衡，未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

附件：過去管理費儲備記錄

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/26

致：第 26 座全體業主

有關：第 26 座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於 2023 年 11 月 24 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：42 戶，ZOOM 出席人數：0 人，現場出席人數：1 人，出席率 2.4%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2024 年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為 2021 年：2%；及 2022 年 2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於 2021 年公佈的人口普查數據，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有 28 座住宅物業（共 7 款設計）、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米（相等於 19 個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。
以 2023 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 40%（註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算）；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/26

致：第 26 座全體業主

有關：第 26 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子母公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 1 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作逾 20 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/26

致：第 26 座全體業主

有關：第 26 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。

9. 回顧去年 12 月 4 日貴座召開的一次財務講解會；

10. 回顧 2021 年 11 月 27 日貴座因營運資金不足召開一次財務集資講解會；

11. 回顧去年 9 月 22 日貴座按 2023 年度財政預算案安排，為免增加管理費壓力，獨立就維修地底喉個案個別進行集資；

12. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；

其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；

因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；而貴座如來年不作管理費調整，儲備將於 2024 年內會用盡及需要進行集資才能維持大廈運作，因此，我們建議立即將管理費調整至收支平衡的基本金額，避免集資情況(例如第 1、4 及 6 座實例)。

13. 因應疫情及社會情況，過去兩年以「赤字預算」處理，以儲備補貼支出，沒有增加管理費；

14. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」)，即該月不能按公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；

15. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2023 年，合共 13 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$1,259,641.25 (「業主權益」：「總計」)，13 年當中，共有 5 年管理費有調升，另共有 8 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；

16. 預計至 2024 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為 \$144,548.52 (「業主權益」：「總計」)：預計即使 2024 年內，每月增加管理費 \$582.00 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；

17. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(貴座 2023 年 3 月 1 日的情況)；

18. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：根據儲備記錄(「業主權益」：「總計」)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重蹈儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。

19. 貴座大廈外牆維修費用，2024 年全年預算金額為 \$20,000.00，較去年增加 1%；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/26

致：第 26 座全體業主

有關：第 26 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

來年展望及總結

20. 「垃圾收費」法例的實施(2023 年《2021 年廢物處置(都市固體廢物收費)(修訂)條例》)：
此法例根據「污染者自付」原則，本苑 2024 年 4 月開始並不會派發垃圾袋，業主將按需要自行決定購買垃圾袋的數量及大小；雖然此法例要求下，屋苑及個別大廈衍生額外的恆常開支，但請各業主理解，此法例並非令管理費增加的主因，其實來自多年來管理費的「赤字預算」令大廈儲備下降；(新法例實施下，本苑配合的運作情況及資訊，請留意稍後發佈的通告)。
21. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
貴座已更新食水/沖廁水/消防地底水管。因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理；
22. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，加幅指標為+10%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅+8%以上，維持 2-3 年左右，可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
23. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「C 項」的內容；
24. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；
25. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為\$606,916.47；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標 \$489,006.00 的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

就 1 至 25 項因素，預計 2024 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2024 年度管理費之調升

所有單位由\$3,881.00 增加至\$4,463.00，總共加\$582.00，加幅約 15%

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/26

致：第26座全體業主

有關：第26座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

節流措施(例)

- 2011年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
 - 「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本
 - 「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
- 2017年：全苑由T5/T8照明更換LED照明，平均節省大廈用電10%或更多
- 2018年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020年：LED保養屆滿，繼續招標「價單」提供2年合約為限，保持價格競爭
- 2021年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

與會業戶意見或問答內容

- 1) 有業戶提出能否增加屋苑收入來源，以改善「公共費用之分攤」日漸增加的開支：管理處亦會繼續研究屋苑活化及研究新康樂設施收費項目，以不同形式去提升屋苑儲備。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電2491-7234與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023年12月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/26

致：第 26 座全體業主

有關：第 26 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於 2023 年 12 月 8 日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024 年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$582 不等)，其餘 4 個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。

	
<u>豪景花園業主立案法團網站</u>	第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

附件：過去管理費儲備記錄

3) 回顧過往管理費及2024年度財政預算 + 2024年度管理費壓力來源及對應方向

大廈存在多年的「結構性赤字」

豪景花園 (第26座)		調整百分比	收支報告截至	第26座業主權益	備年盈餘 / (虧損)
由2002年1月	A,B 管理費 \$2,435	-10%			
由2004年1月	\$2,315	-5%			
至2011年	\$2,315	0%			
由2012年1月	\$2,663	15%			
由2012年3月	\$2,315	撤回加價			
由2013年5月	\$2,315	0%			
由2014年2月	\$2,315	0%	31/12/2013	\$1,259,641.25	
由2015年1月	\$2,662	15%	31/12/2014	\$1,030,315.27	(\$229,325.98)
由2016年1月	\$347	每戶加	31/12/2015	\$1,008,840.12	(\$21,475.15)
由2017年1月	\$2,662	0%	31/12/2016	\$816,915.47	(\$191,924.65)
由2018年1月	\$2,875	8%	31/12/2017	\$735,530.77	(\$81,384.70)
由2019年1月	\$213	每戶加	31/12/2018	\$696,961.77	(\$38,569.00)
由2020年1月	\$90	每戶加	31/12/2019	\$561,480.05	(\$135,481.72)
由2021年1月	\$3,320	12%	31/12/2020	\$269,801.21	(\$291,678.84)
由2022年1月	\$2,965	0%	31/12/2021	\$96,650.42	(\$173,150.79)
由2023年1月	\$563	19%	31/12/2022	\$176,552.12	\$79,901.70
由2024年1月	\$353	10%	31/8/2023 實際	\$606,916.47	\$430,364.35
由2024年1月	\$582	15%	31/12/2023 預計	(\$171,504.71)	(\$348,056.83)
由2024年1月	\$582	15%	31/12/2024 預計	\$144,548.52	\$316,053.23

2020年11月收	管理公司函致政府資助第一期修葺工程費\$6-8/2020	\$23,726.00
2021年8月收	管理公司函致政府資助第二期修葺工程費\$9-11/2020	\$23,726.00
		\$47,452.00
2022年管理費	每個月: @\$3,528 x42戶 (A,B單位)	\$148,176.00
2023年管理費	每個月: @\$3,881 x42戶 (A,B單位)	\$163,002.00
2024年管理費	每個月: @\$4,463 x42戶 (A,B單位)	\$187,446.00

**2011-2023年
13年當中
5年加，8年無加**

疫情：凍結管理費

- = 凍結管理費年份
- = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
- = 當年管理費儲備收支平衡外，多出盈餘亦能作為額外儲備
- = 當年管理費收支不衡，未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

附件：過去管理費儲備記錄

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/27

致：第 27 座全體業主

有關：第 27 座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於 2023 年 11 月 24 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：42 戶，ZOOM 出席人數：0 人，現場出席人數：1 人，出席率 2.4%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2024 年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為 2021 年：2%；及 2022 年 2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於 2021 年公佈的人口普查數據，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有 28 座住宅物業（共 7 款設計）、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米（相等於 19 個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。
以 2023 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 37%（註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算）；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/27

致：第 27 座全體業主

有關：第 27 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子母公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 1 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作逾 20 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/27

致：第 27 座全體業主

有關：第 27 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。
9. 回顧去年 12 月 4 日貴座召開的一次財務講解會；
10. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
11. 因應疫情及社會情況，過去兩年以「赤字預算」處理，以儲備補貼支出，沒有增加管理費；
12. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」)，即該月不能按公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
13. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2023 年，合共 13 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為(\$201,546.44)「業主權益」：「總計」)，13 年當中，共有 4 年管理費有調升，另共有 9 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結。參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；貴座雖然加幅次數少，但加幅比例及先天定價能達致收支平衡，因此可以按公契進行正常儲蓄外，額外累積儲備。惟需注意，因應貴座戶數較少(42 戶)，所累積的儲備是因貴座管理費過去的定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成。
14. 預計至 2024 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$2,323,203.33(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2024 年內，每月增加管理費\$165 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
15. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
16. 儲備充足並不等於管理費訂價合符收支平衡/財政健康：根據儲備記錄(「業主權益」：「總計」)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重蹈儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。
17. 貴座大廈外牆維修費用，2024 年全年預算金額為\$50,000.00，較去年增加 470%；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/27

致：第 27 座全體業主

有關：第 27 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

來年展望及總結

18. 「垃圾收費」法例的實施(2023 年《2021 年廢物處置(都市固體廢物收費)(修訂)條例》)：
此法例根據「污染者自付」原則，本苑 2024 年 4 月開始並不會派發垃圾袋，業主將按需要自行決定購買垃圾袋的數量及大小；雖然此法例要求下，屋苑及個別大廈衍生額外的恆常開支，但請各業主理解，此法例並非令管理費增加的主因，其實來自多年來管理費的「赤字預算」令大廈儲備下降；(新法例實施下，本苑配合的運作情況及資訊，請留意稍後發佈的通告)。
19. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座已更新食水/沖廁水/消防地底水管。因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理；
20. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，加幅指標為+13%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅+8%以上，維持 2-3 年左右，可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
21. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「C 項」的內容；
22. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；
23. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為 \$2,384,789.88；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標 \$520,380 的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

就 1 至 23 項因素，預計 2024 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2024 年度管理費之調升

所有單位由 \$4,130.00 增加至 \$4,295.00，總共加 \$165.00，加幅約 4%

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/27

致：第 27 座全體業主

有關：第 27 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

節流措施(例)

- 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
 - 「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本
 - 「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
- 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10%或更多
- 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭
- 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

與會業戶意見或問答內容

沒有業主提出意見

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電 2491-7234 與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/27

致：第27座全體業主

有關：第27座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於2023年12月8日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費(加幅由\$31-\$582不等)，其餘4個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。

	
<u>豪景花園業主立案法團網站</u>	第10屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)





附件：過去管理費儲備記錄

3) 回顧過往管理費及 2024 年度財政預算 + 2024 年度管理費壓力來源及對應方向

大廈存在多年的「結構性赤字」

豪景花園 (第27座)	A,B 管理費	調整百分比	收支報告截至	第27座業主權益	當年盈餘 / (虧損)
由2010年	\$2,832				
由2011年	\$2,832	0%			
由2012年1月	\$3,257	15%			
由2012年3月	\$2,832	撤回加價			
由2013年5月	\$3,257	15%	31/12/2013	(\$201,546.44)	
由2014年2月	\$3,748	15%	31/12/2014	\$168,965.19	\$370,511.63
由2015年1月	\$3,971	6%	31/12/2015	\$641,002.92	\$472,037.73
由2016年1月	\$3,971	0%	31/12/2016	\$966,673.31	\$325,670.39
由2017年1月	\$4,130	4%	31/12/2017	\$1,323,084.18	\$356,410.87
由2018年1月	\$4,130	0%	31/12/2018	\$1,731,838.54	\$408,754.36
由2019年1月	\$4,130	0%	31/12/2019	\$2,164,503.94	\$432,665.40
由2020年1月	\$4,130	0%	31/12/2020	\$2,309,856.82	\$145,352.88
由2021年1月	\$4,130	0%	31/12/2021	\$2,656,756.88	\$346,900.06
由2022年1月	\$4,130	0%	31/12/2022	\$2,266,699.59	(\$390,057.29)
由2023年1月	\$4,130	0%	31/8/2023 實際	\$2,384,789.88	\$118,090.29
由2024年1月	\$4,295	4%	31/12/2023 預計	\$2,262,612.38	(\$4,087.21)
由2024年1月	\$165	每戶加	31/12/2024 預計	\$2,323,203.33	\$60,590.95
2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期保就業抗疫基金6-8/2020 2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期保就業抗疫基金9-11/2020 2023年管理費每個月: @ \$4,130 x42戶 (A,B單位) 2024年管理費每個月: @ \$4,295 x42戶 (A,B單位)					
如果剔除政府第一期資助 \$23,726.00 本年度實際盈餘 \$121,626.88 如果剔除政府第二期資助 \$323,174.06 本年度實際盈餘 \$323,174.06					

2011-2023年
13年當中
4年加，9年無加

-  = 凍結管理費年份
-  = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
-  = 當年管理費儲備收支平衡外，多出盈餘亦能作為額外儲備
-  = 當年管理費收支不衡，未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

附件：過去管理費儲備記錄

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/28

致：第 28 座全體業主

有關：第 28 座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於 2023 年 11 月 24 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：40 戶，ZOOM 出席人數：0 人，現場出席人數：0 人，出席率 0%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2024 年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為 2021 年：2%；及 2022 年 2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於 2021 年公佈的人口普查數據，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有 28 座住宅物業（共 7 款設計）、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米（相等於 19 個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。
以 2023 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 **38%**（註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算）；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/28

致：第 28 座全體業主

有關：第 28 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子母公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 1 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作逾 10 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/28

致：第 28 座全體業主

有關：第 28 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。

9. 回顧去年 12 月 4 日貴座召開的一次財務講解會；

10. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；

其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；

因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；

11. 因應疫情及社會情況，過去兩年以「赤字預算」處理，以儲備補貼支出，沒有增加管理費；

12. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」)，即該月不能按公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；

13. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2023 年，合共 13 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為(\$362,010.38)(「業主權益」：「總計」)，13 年當中，共有 4 年管理費有調升，另共有 9 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結。參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要檢視及調整管理費比例去追回差距；貴座雖然加幅次數少，但加幅比例及先天定價能達致收支平衡，因此可以按公契進行正常儲蓄外，額外累積儲備。惟需注意，因應貴座戶數較少(40 戶)，所累積的儲備是因貴座管理費過去的定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成。

14. 預計至 2024 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$2,161,104.77(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2024 年內，每月增加管理費\$165 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；

15. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；

16. 儲備充足並不等於管理費訂價合符收支平衡/財政健康：根據儲備記錄(「業主權益」：「總計」)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重蹈儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。

17. 貴座大廈外牆維修費用，2024 年全年預算金額為\$50,000.00；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/28

致：第 28 座全體業主

有關：第 28 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

來年展望及總結

18. 「垃圾收費」法例的實施(2023 年《2021 年廢物處置(都市固體廢物收費)(修訂)條例》)：
此法例根據「污染者自付」原則，本苑 2024 年 4 月開始並不會派發垃圾袋，業主將按需要自行決定購買垃圾袋的數量及大小；雖然此法例要求下，屋苑及個別大廈衍生額外的恆常開支，但請各業主理解，此法例並非令管理費增加的主因，其實來自多年來管理費的「赤字預算」令大廈儲備下降；(新法例實施下，本苑配合的運作情況及資訊，請留意稍後發佈的通告)。
19. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
貴座已更新食水/沖廁水/消防地底水管。因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理；
20. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，加幅指標為+19%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅+8%以上，維持 3-4 年左右，可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
21. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「C 項」的內容；
22. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；
23. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為 \$2,334,189.23；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標 \$495,600 的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

就 1 至 23 項因素，預計 2024 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2024 年度管理費之調升

所有單位由 \$4,130.00 增加至 \$4,295.00，總共加 \$165.00，加幅約 4%

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/28

致：第28座全體業主

有關：第28座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

節流措施(例)

- 2011年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
- 2017年：全苑由T5/T8照明更換LED照明，平均節省大廈用電10%或更多
- 2018年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020年：LED保養屆滿，繼續招標「價單」提供2年合約為限，保持價格競爭
- 2021年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

與會業戶意見或問答內容

沒有業主提出意見

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電2491-7234與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023年12月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/28

致：第 28 座全體業主

有關：第 28 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於 2023 年 12 月 8 日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024 年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$582 不等)，其餘 4 個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。





	
<u>豪景花園業主立案法團網站</u>	第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)



附件：過去管理費儲備記錄

3) 回顧過往管理費及 2024 年度財政預算 + 2024 年度管理費壓力來源及對應方向

大廈存在多年的「結構性赤字」

附件：過去管理費儲備記錄

-  = 凍結管理費年份
-  = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
-  = 當年管理費儲備收支平衡外，多出盈餘亦能作為額外儲備
-  = 當年管理費收支不衡，未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

豪景花園 (第28座)	A/B 管理費	調整百分比	收支報告截至	第28座業主權益	當年盈餘 / (虧損)	
由2010年	\$2,832					
由2011年	\$2,832	0%				
由2012年1月	\$3,257	15%				
由2012年3月	\$2,832	撤回加價				
由2013年5月	\$3,257	15%				
由2014年2月	\$425	每戶加	31/12/2013	(\$362,010.38)		
由2014年2月	\$3,748	15%				
由2015年1月	\$491	每戶加	31/12/2014	(\$51,916.21)	\$310,094.17	
由2015年1月	\$3,971	6%				
由2015年1月	\$223	每戶加	31/12/2015	\$345,871.24	\$397,787.45	
由2016年1月	\$3,971	0%				
由2016年1月	\$3,971	0%		\$677,906.02	\$332,034.78	
由2017年1月	\$4,130	4%				
由2017年1月	\$159	每戶加	31/12/2017	\$1,078,924.65	\$401,018.63	
由2018年1月	\$4,130	0%				
由2018年1月	\$4,130	0%	31/12/2018	\$1,399,153.75	\$320,229.10	
2019年1月	\$4,130	0%				
2019年1月	\$4,130	0%	31/12/2019	\$1,757,251.40	\$358,097.65	
2020年1月	\$4,130	0%				
2020年1月	\$4,130	0%	31/12/2020	\$1,853,243.82	\$95,992.42	如果撇除政府第一期資助\$22,596.00 本年度實際盈餘\$73,396.42
2021年1月	\$4,130	0%				
2021年1月	\$4,130	0%	31/12/2021	\$2,139,940.71	\$286,696.89	如果撇除政府第二期資助\$22,596.00 本年度實際盈餘\$264,100.89
2022年1月	\$4,130	0%				
2022年1月	\$4,130	0%	31/12/2022	\$2,194,520.68	\$54,579.97	
2023年1月	\$4,130	0%	31/8/2023 實際	\$2,334,189.23	\$139,668.55	
每月\$165,200			31/12/2023 預計	\$2,208,612.33	\$14,091.65	
2024年1月建議加	\$4,295	4%				
每月\$171,800	\$165	每戶加	31/12/2024 預計	\$2,161,104.77	(\$47,507.56)	
2011-2023年 13年當中 4年加，9年無加						\$22,596.00
2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期保就業抗疫基金6-8/2020						\$22,596.00
2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期保就業抗疫基金9-11/2020						\$45,192.00
2023年管理費每個月: @\$4,130 x40戶 (A,B單位)						\$165,200.00
2024年管理費每個月: @\$4,295 x40戶 (A,B單位)						\$171,800.00

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/A

致：A車場全體業主

有關：A車場財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於2023年11月17日至11月24日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：713戶

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋2024年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於2021年，當年舉辦共18場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第1-4、6-9、23、26座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022年中，當年舉辦共15場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第1-4、6-9、23、26座），並於2022年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023年10-12月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為2021年：2%；及2022年2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於2021年公佈的人口普查數據，豪景花園共有7,678人，共有2,635個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24歲：9% 15-24歲：8% 25-44歲：27% 46-64歲：37% 65歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有28座住宅物業（共7款設計）、4個獨立停車場及1個商場物業，有2,830單位及2,830車位，住宅面積由525呎至1,893呎；有1份主大廈公契及3份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為136,320.96平方米（相等於19個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/A

致：A 車場全體業主

有關：A 車場財務講解會-會後簡報

(接上頁)

以 2023 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支 約 1% (註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章 豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章 籌法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 1 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作逾 20 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/A

致：A 車場全體業主

有關：A 車場財務講解會-會後簡報

(接上頁)

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、
電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。
9. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
10. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：根據儲備記錄(「業主權益」：「總計」)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重陷儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。

來年展望及總結

11. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座已更新食水/沖廁水/消防地底水管。因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理；
12. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告 (2023 年 12 月)」 「F. 未來面對的挑戰」 「c 項」的內容；
13. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；
14. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為 \$7,526,352.50；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標 \$406,410 的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

就 1 至 14 項因素，預計 2024 年管理費維持不變。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/A

致：A 車場全體業主

有關：A 車場財務講解會-會後簡報

(接上頁)

節流措施(例)

- 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
 - 「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本
 - 「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
- 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10%或更多
- 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭
- 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電 2491-7234 與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/A

致：A車場全體業主

有關：A車場財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於2023年12月8日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費(加幅由\$31-\$582不等)，其餘4個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。

	
豪景花園業主立案法團網站	第10屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/B

致：B車場全體業主

有關：B車場財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於2023年11月17日至11月24日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：570戶

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋2024年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於2021年，當年舉辦共18場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第1-4、6-9、23、26座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022年中，當年舉辦共15場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第1-4、6-9、23、26座），並於2022年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023年10-12月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為2021年：2%；及2022年2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於2021年公佈的人口普查數據，豪景花園共有7,678人，共有2,635個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24歲：9% 15-24歲：8% 25-44歲：27% 46-64歲：37% 65歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有28座住宅物業（共7款設計）、4個獨立停車場及1個商場物業，有2,830單位及2,830車位，住宅面積由525呎至1,893呎；有1份主大廈公契及3份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為136,320.96平方米（相等於19個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/B

致：B 車場全體業主

有關：B 車場財務講解會-會後簡報

(接上頁)

以 2023 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支 20% (註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子母公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章 豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章 法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 1 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作逾 20 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/B

致：B 車場全體業主

有關：B 車場財務講解會-會後簡報

(接上頁)

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、
電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。

9. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；

其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；

因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；

10. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：根據儲備記錄（「業主權益」：「總計」），有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備（第 15, 18, 21, 27, 28 座），惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重陷儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。

來年展望及總結

11. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。

根據紀錄，貴座地底供水管未有更新食水/沖廁水/消防地底水管。因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理；

12. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告（2023 年 12 月）」「F. 未來面對的挑戰」「c 項」的內容；

13. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；

14. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為 \$6,021,277.33；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標 \$324,900.00 的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

就 1 至 14 項因素，預計 2024 年管理費維持不變。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/B

致：B 車場全體業主

有關：B 車場財務講解會-會後簡報

(接上頁)

節流措施(例)

1. 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
3. 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10% 或更多
4. 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
5. 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
6. 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭
7. 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
8. 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
9. 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
10. 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

1. 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
2. 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
3. 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電 2491-7234 與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/B

致：B 車場全體業主

有關：B 車場財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於 2023 年 12 月 8 日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024 年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$582 不等)，其餘 4 個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。



豪景花園業主立案法團網站



第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告
(2023-12-16)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/C

致：C 車場全體業主

有關：C 車場財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於 2023 年 11 月 17 日至 11 月 24 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：651 戶

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2024 年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第 1-4、6-9、23、26 座），並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為 2021 年：2%；及 2022 年 2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於 2021 年公佈的人口普查數據，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有 28 座住宅物業（共 7 款設計）、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米（相等於 19 個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/C

致：C 車場全體業主

有關：C 車場財務講解會-會後簡報

(接上頁)

以 2023 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支 約 3% (註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子母公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章 豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章 法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 1 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作逾 20 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/C

致：C 車場全體業主

有關：C 車場財務講解會-會後簡報

(接上頁)

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、
電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。

9. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；

其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；

因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；

10. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：根據儲備記錄（「業主權益」：「總計」），有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備（第 15, 18, 21, 27, 28 座），惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重陷儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。

來年展望及總結

11. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。

根據紀錄，貴座已更新食水/沖廁水/消防地底水管。因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理；

12. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告（2023 年 12 月）」「F. 未來面對的挑戰」「C 項」的內容；

13. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；

14. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為 \$4,957,315.67；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標 \$412,083 的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

就 1 至 14 項因素，預計 2024 年管理費維持不變。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/C

致：C 車場全體業主

有關：C 車場財務講解會-會後簡報

(接上頁)

節流措施(例)

1. 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
3. 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10% 或更多
4. 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
5. 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
6. 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭
7. 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
8. 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
9. 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
10. 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

1. 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
2. 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
3. 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電 2491-7234 與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/C

致：C 車場全體業主

有關：C 車場財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於 2023 年 12 月 8 日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024 年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$582 不等)，其餘 4 個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。



豪景花園業主立案法團網站



第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告
(2023-12-16)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/DC

致：D車場全體業主

有關：D車場財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於2023年11月17日至11月24日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：896戶

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋2024年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

財務座談會的歷史：

1. 始於2021年，當年舉辦共18場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會（第1-4、6-9、23、26座），解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022年中，當年舉辦共15場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會（第1-4、6-9、23、26座），並於2022年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023年10-12月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 雖然業主出席率偏低（出席率分別為2021年：2%；及2022年2%），但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

1. 物業人口概況：根據政府於2021年公佈的人口普查數據，豪景花園共有7,678人，共有2,635個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24歲：9% 15-24歲：8% 25-44歲：27% 46-64歲：37% 65歲或以上：19%；
2. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有28座住宅物業（共7款設計）、4個獨立停車場及1個商場物業，有2,830單位及2,830車位，住宅面積由525呎至1,893呎；有1份主大廈公契及3份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：每名業主對財政壓力的接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非一致，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受。
3. 豪景花園公眾地方多（即「公共費用之分攤」費用）：豪景花園地界總面積為136,320.96平方米（相等於19個標準足球場的面積）。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付（即「公共費用之分攤」）。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」較其他物業大。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/DC

致：D 車場全體業主

有關：D 車場財務講解會-會後簡報

(接上頁)

以 2023 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支 25% (註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

4. 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；

5. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大機構運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2000 年成立，主要就屋苑行政、財務管理及監察管理公司運作，進行法團會議，就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出行政指示。並根據「德勤」-《財務管理與監控政策》擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：角色為執行機構，執行大廈公契管理公眾地方，履行經理人責任，執行法團行政指示。管理公司雖與發展商(華懋集團)為子公司關係，但隨著物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會議決的情況，現時角色主要為按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章 豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章) 釐清法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 1 月時任法團於周年業主大會通過，由管理公司代理帳目收歸法團自行理財後，法團於 2010 年制訂「德勤」《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

法定監察機構方面：主要由民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署等政府機構監察。

6. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原因下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及製備預算案；

7. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作逾 20 多年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/DC

致：D 車場全體業主

有關：D 車場財務講解會-會後簡報

(接上頁)

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡資料如下：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、
電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

8. 製備財政預算案：每年管理公司有按大廈公契及法例規定製備財政預算案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整收支預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少。

9. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；

其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；

因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；

10. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：根據儲備記錄（「業主權益」：「總計」），有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備（第 15, 18, 21, 27, 28 座），惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重陷儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡。

來年展望及總結

11. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。

根據紀錄，貴座地底供水管未有更新食水/沖廁水/消防地底水管。因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理；

12. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」，在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告（2023 年 12 月）」「F. 未來面對的挑戰」「c 項」的內容；

13. 管理公司將繼續舉辦財務講解會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度及溝通；

14. 截至 2023 年 8 月 31 日，大廈基金結餘為 \$4,123,426.40；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標 \$435,456 的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

就 1 至 14 項因素，預計 2024 年管理費維持不變。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/DC

致：D 車場全體業主

有關：D 車場財務講解會-會後簡報

(接上頁)

節流措施(例)

- 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
 - 「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去外判承辦商的行政成本
 - 「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
- 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10% 或更多
- 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭
- 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

開源措施，為大廈帶來收入(例)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作，如有疑問，可致電 2491-7234 與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2023 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2023/N/1062/DC

致：D車場全體業主

有關：D車場財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 我們將根據《建築物管理條例》，不遲於2023年12月8日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告，敬請留意。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2024年)本苑預計所有住宅大廈需要增加管理費(加幅由\$31-\$582不等)，其餘4個停車場及商場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。

	
豪景花園業主立案法團網站	第10屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

	請閱 預算支出	備註	實際收入/支出 1-8/2023	預計收入/支出 9-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024	每月平均 1-12/2024	與2023年預算 比較
(Expressed in HK Dollars)		(以港元入賬)					全年累計		百分比
INCOME		收入							
TENNIS & SQUASH COURT INCOME		網球、壁球場收入 (1)	115,290.00	57,163.00	172,453.00	14,371.08	170,000.00	14,166.67	2.2%
SWIMMING POOL INCOME		泳池收入 (1)	101,210.00	0.00	101,210.00	8,434.17	111,640.00	9,303.33	-22.3%
INSURANCE AND OTHER COMPENSATION		保險及其他賠償	23,126.75	0.00	23,126.75	1,927.23	0.00	0.00	N/A
BANK INTEREST INCOME		銀行利息收入	88,454.56	1,935,546.00	2,024,000.56	168,666.71	2,226,401.00	185,533.42	10.3%
SUNDRY INCOME		什項收入	155,005.54	72,500.00	227,505.54	18,958.80	174,000.00	14,500.00	0.0%
GRAND TOTAL		總收入	483,086.85	2,065,209.00	2,548,295.85	212,357.99	2,682,041.00	223,503.42	7.2%
EXPENSES		支出							
BANK CHARGES		銀行費用	43,738.30	14,580.00	58,318.30	4,859.86	62,000.00	5,166.67	0.0%
COMMITTEE'S EXPENSES	[N6]	業主會開支費用	44,935.70	0.00	44,935.70	3,744.64	160,000.00	13,333.33	100.0%
CLEANING EXPENSES	[B]	清潔費	2,797,859.85	1,476,032.00	4,273,891.85	356,157.65	4,275,096.00	356,258.00	-2.8%
DEBRIS REMOVAL CHARGES		清泥頭費	0.00	0.00	0.00	0.00	12,000.00	1,000.00	0.0%
ELECTRICITY	(2)	電費	288,054.75	156,092.50	444,147.25	37,012.27	488,562.00	40,713.50	-21.8%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES	[L]	節日裝飾	(10,716.72)	0.00	(10,716.72)	(893.06)	47,000.00	3,916.67	840.0%
GARDENING EXPENSES	[L]	園藝種植	305,879.00	17,970.00	323,849.00	26,987.42	447,600.00	37,300.00	-20.3%
INSURANCE	[O1]	保險費	704,689.16	0.00	704,689.16	58,724.10	739,924.00	61,660.33	-7.6%
LEGAL FEE	[O2]	訴訟費	16,032.00	4,416.00	20,448.00	1,704.00	13,910.00	1,159.17	0.0%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		保養維修							
CONCRETE AND SCAFFOLDING		外牆維修及搭棚	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[I]+[J]+[K]	水電保養維修	416,870.79	99,359.00	516,229.79	43,019.15	321,000.00	26,750.00	-53.7%
SECURITY SYSTEM	[D]	保安系統	50,925.00	28,095.00	79,020.00	6,585.00	84,960.00	7,080.00	-40.0%
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]	消防保養	1,000.00	0.00	1,000.00	83.33	1,050.00	87.50	-60.0%
MANAGER'S REMUNERATION 4%		管理酬金 4%	740,223.96	369,101.23	1,109,325.19	92,443.77	1,248,168.16	104,014.01	3.5%
PEST CONTROL	[C]	殺蟲滅鼠	88,730.00	0.00	88,730.00	7,394.17	174,480.00	14,540.00	-15.6%
PRINTING AND STATIONERY	[O4]+[O5]	印刷及廣告費	82,436.87	46,516.02	128,952.89	10,746.07	95,440.00	7,953.33	1.2%
RENTAL EXPENSES	[O3]	管理處租金	351,550.00	44,280.00	395,830.00	32,985.83	554,040.00	46,170.00	7.0%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[A]	保安費	6,621,972.00	3,468,668.00	10,090,640.00	840,886.67	10,421,004.00	868,417.00	1.5%
SUNDRY EXPENSES	[N1,6,7,10]+[R]+[P2]	什項支出	317,215.32	233,491.40	550,706.72	45,892.23	1,263,766.00	105,313.83	330.0%
SWIMMING POOL EXPENSES	[M]	泳池費	614,674.34	313,250.00	927,924.34	77,327.03	897,595.00	74,799.58	38.0%
TELEPHONE		電話費	28,918.76	14,510.00	43,428.76	3,619.06	45,600.00	3,800.00	-2.4%
UNIFORM		制服費	29,813.00	309.00	30,122.00	2,510.17	43,750.00	3,645.83	17.4%
WAGES / SALARIES		薪金	4,902,294.82	2,979,246.20	7,881,541.02	656,795.09	9,652,500.00	804,375.00	3.49%
SALARIES & MPF FOR I.O. STAFF		法團職員薪津及強積金	109,452.32	69,250.00	178,702.32	14,891.86	178,833.70	14,902.81	0.0%
STAFF COST ALLOCATION	[P1]	人力成本調配	(290,126.02)	(166,820.00)	(456,946.02)	(38,078.84)	(253,260.00)	(21,105.00)	0.0%
MPF CONTRIBUTION		強積金	234,536.55	130,800.00	365,336.55	30,444.71	372,643.28	31,053.61	17.5%
WATER FEE		水費	754,862.90	297,485.50	1,052,348.40	87,695.70	1,104,710.00	92,059.17	3.5%
GRAND TOTAL		總支出	19,245,822.65	9,596,631.85	28,842,454.50	2,403,537.88	32,452,372.14	2,704,364.34	3.5%
NET GARDEN EXPENSES		淨支出	(18,762,735.80)	(7,531,422.85)	(26,294,158.65)	(2,191,179.89)	(29,770,331.14)	(2,480,860.92)	3.2%
LESS:									
FIRST OWNER SHARED 3% OF GARDEN EXPENSES		大業主分攤費用的3%	(632,206.73)	(156,618.03)	(788,824.76)	(65,735.40)	(893,109.93)	(74,425.83)	
TOTAL EXPENSES		支出合計	(18,130,529.07)	(7,374,804.82)	(25,505,333.89)	(2,125,444.49)	(28,877,221.21)	(2,406,435.09)	

備註：

- (1) 2024年康體設施收入會以2023年收入作估算。
- (2) 2024年電費會以2023年支出加10%。
- (3) 2024年1月開始第21,24座管理費將會加2%。
- (4) 2024年1月開始第11,14,18,27,28座管理費將會加4%。
- (5) 2024年1月開始第12座管理費將會加5%。
- (6) 2024年1月開始第7,10,16座管理費將會加6%。
- (7) 2024年1月開始第1-5,13,15,17,19,20,23,25座管理費將會加8%。
- (8) 2024年1月開始第8,9座管理費將會加10%。
- (9) 2024年1月開始第22座管理費將會加12%。
- (10) 2024年1月開始第26座管理費將會加15%。
- (11) 2024年度地喉維修需集資：第1-7,10-12,17-20,23座及A車場各HK\$500,000.00
- (12) 2024年度地喉維修需集資：第25,28座各HK\$150,000.00
- (13) 2024年度地喉維修需集資：第15座HK\$180,000.00
- (14) 2024年度地喉維修需集資：第16,21座及B,C車場各HK\$250,000.00
- (15) 2024年換升降機需集資：第26座HKD1,600,000.00
- (16) 2024年升降機優化需集資：商場HKD900,000.00

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第1座)
(BLOCK 1)

管理費增幅：		8%	增加金額
(2023)	(2024)		\$88.00
\$1,095.00	\$1,183.00		

請閱 預算支出	註	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較 百分比
(Expressed in HK Dollars)	(以港元入賬)					全年累計		
INCOME	收入							
MANAGEMENT FEE RECEIVED	管理費收入 (1)	1,261,440.00	630,720.00	1,892,160.00	157,680.00	2,044,224.00	170,352.00	8%
LESS: SINKING FUND	減：儲備基金	(63,072.00)	(31,536.00)	(94,608.00)	(7,884.00)	(102,211.20)	(8,517.60)	8%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.	減：管理費壞賬撥備	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.) WRITTEN BACK	加：收回管理費壞賬	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY INCOME	什項收入 (3)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TOTAL INCOME	總收入	1,198,368.00	599,184.00	1,797,552.00	149,796.00	1,942,012.80	161,834.40	8%
EXPENSES	支出							
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES	公共費用之分攤 (4)	506,235.07	203,204.40	709,439.47	59,119.96	803,229.64	66,935.80	13%
AUDITORS REMUNERATION	核數費	0.00	0.00	0.00	0.00	810.00	67.50	N/A
CLEANING EXPENSES	清潔費 [B]	77,780.03	40,110.00	117,890.03	9,824.17	120,330.00	10,027.50	2%
ELECTRICITY	電費 (5)	71,472.00	36,184.00	107,656.00	8,971.33	118,422.00	9,868.50	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES	節日裝飾	611.00	0.00	611.00	50.92	672.00	56.00	10%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION	保養維修							
CONCRETE AND SCAFFOLDING	外牆維修及搭棚 [H]	116,087.00	94,171.00	210,258.00	17,521.50	200,000.00	16,666.67	-5%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	水電保養維修 [I]+[J]+[K] (6)	47,714.00	2,771.00	50,485.00	4,207.08	83,140.00	6,928.33	65%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	保安系統/衛星電視 [D] (7)	16,755.00	5,586.00	22,341.00	1,861.75	18,426.00	1,535.50	-18%
FIRE FIGHTING SYSTEM	消防保養 [F]	1,200.00	6,542.00	7,742.00	645.17	8,060.00	671.67	4%
LIFTS	升降機 [E]	45,500.00	19,500.00	65,000.00	5,416.67	84,240.00	7,020.00	30%
MANAGER'S REMUNERATION 4%	管理酬金 4%	29,846.93	15,835.84	45,682.77	3,806.90	48,567.28	4,047.27	6%
MAINTENANCE FUND 11%	維修基金 11%	82,079.04	43,548.58	125,627.62	10,468.97	133,560.02	11,130.00	6%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	保安費 [A]	361,496.00	190,384.00	551,880.00	45,990.00	571,152.00	47,596.00	3%
PRINTING AND STATIONERY	印刷及廣告費	202.50	0.00	202.50	16.88	223.00	18.58	10%
SUNDRY EXPENSES	什項支出 [N]	6,059.56	0.00	6,059.56	504.96	6,666.00	555.50	10%
TELEPHONE	電話費	1,296.00	648.00	1,944.00	162.00	2,041.00	170.08	5%
WATER FEE	水費	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TOTAL EXPENSES	總支出	1,364,334.13	658,484.82	2,022,818.95	168,568.26	2,199,538.94	183,294.90	9%
SURPLUS / (DEFICIT)	盈餘/(赤字)	(165,966.13)	(59,300.82)	(225,266.95)	(18,772.26)	(257,526.14)	(21,460.50)	14%
CONTRIBUTION COLLECTED	已收集資 (2)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD	集資後盈餘/(赤字)	(165,966.13)	(59,300.82)	(225,266.95)	(18,772.26)	(257,526.14)	(21,460.50)	14%

ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F	年初累積盈餘/(赤字)	(1,187,902.86)	(1,413,169.81)
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR	本年盈餘/(赤字)	(225,266.95)	(257,526.14)
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F	年終初累積盈餘/(赤字)	(1,413,169.81)	(1,670,695.95)
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE	基金結餘	1,662,045.12	1,885,405.14
OWNERS' EQUITY	業主權益	248,875.31	214,709.19
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)	業主權益 (相等X個月管理費)	1.58 個月	1.26 個月

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第2座)
(BLOCK 2)

管理費增幅：		8%	增加金額
(2023)	(2024)		
\$1,095.00	\$1,183.00		\$88.00

		請閱 預算支出	註	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較
(Expressed in HK Dollars)								全年累計		百份比
INCOME										
	收入									
MANAGEMENT FEE RECEIVED	管理費收入			1,261,440.00	630,720.00	1,892,160.00	157,680.00	2,044,224.00	170,352.00	8%
LESS: SINKING FUND	減：儲備基金			(63,072.00)	(31,536.00)	(94,608.00)	(7,884.00)	(102,211.20)	(8,517.60)	8%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.	減：管理費壞賬撥備			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.) WRITTEN BACK	加：收回管理費壞賬			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY INCOME	什項收入			0.00	0.00	0.00	0.00	10,000.00	833.33	N/A
TOTAL INCOME	總收入			1,198,568.00	599,228.00	1,797,796.00	149,816.33	1,952,012.80	162,667.73	9%
EXPENSES										
	支出									
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES	公共費用之分攤			506,235.07	203,204.40	709,439.47	59,119.96	803,229.64	66,935.80	13%
AUDITORS REMUNERATION	核數費			0.00	0.00	0.00	0.00	810.00	67.50	N/A
CLEANING EXPENSES	清潔費	[B]		77,852.39	40,108.00	117,960.39	9,830.03	120,330.00	10,027.50	2%
ELECTRICITY	電費			69,174.00	34,651.00	103,825.00	8,652.08	114,208.00	9,517.33	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES	節日裝飾			611.00	0.00	611.00	50.92	672.00	56.00	10%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION	保養維修									
CONCRETE AND SCAFFOLDING	外牆維修及搭棚	[H]		29,549.00	34,371.00	63,920.00	5,326.67	100,000.00	8,333.33	56%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	水電保養維修	[I]+[J]+[K]		45,954.50	12,075.00	58,029.50	4,835.79	74,140.00	6,178.33	28%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	保安系統/衛星電視	[D]		4,320.00	2,160.00	6,480.00	540.00	18,426.00	1,535.50	184%
FIRE FIGHTING SYSTEM	消防保養	[F]		4,200.00	5,367.00	9,567.00	797.25	6,160.00	513.33	-36%
LIFTS	升降機	[E]		52,000.00	26,000.00	78,000.00	6,500.00	84,240.00	7,020.00	8%
MANAGER'S REMUNERATION 4%	管理酬金 4%			26,101.31	13,886.32	39,987.63	3,332.30	44,016.00	3,668.00	10%
MAINTENANCE FUND 11%	維修基金 11%			71,778.60	38,187.38	109,965.98	9,163.83	121,044.00	10,087.00	10%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	保安費	[A]		361,496.00	190,384.00	551,880.00	45,990.00	571,152.00	47,596.00	3%
PRINTING AND STATIONERY	印刷及廣告費			202.50	0.00	202.50	16.88	223.00	18.58	10%
SUNDRY EXPENSES	什項支出	[N]		5,877.36	1,394.00	7,271.36	605.95	7,998.00	666.50	10%
TELEPHONE	電話費			1,296.00	648.00	1,944.00	162.00	2,041.00	170.08	5%
WATER FEE	水費			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TOTAL EXPENSES	總支出			1,256,647.73	602,436.10	1,859,083.83	154,923.66	2,068,689.64	172,390.78	11%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD	盈餘/(赤字)			(58,079.73)	(3,208.10)	(61,287.83)	(5,107.33)	(116,676.84)	(9,723.05)	90%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F	年初累積盈餘/(赤字)					(1,518,560.61)		(1,579,848.44)		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR	本年盈餘/(赤字)					(61,287.83)		(116,676.84)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F	年終初累積盈餘/(赤字)					(1,579,848.44)		(1,696,525.28)		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE	基金結餘					1,802,898.72		2,013,742.72		
OWNERS' EQUITY	業主權益					223,050.28		317,217.44		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)	業主權益 (相等X個月管理費)					1.41 個月		1.86 個月		

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第3座)
(BLOCK 3)

管理費增幅：		8%	增加金額
(2023)	(2024)		
\$1125-\$1674	\$1215-\$1808		\$90-\$134

		請閱 預算支出	註	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較
(Expressed in HK Dollars)		(以港元入賬)						全年累計		百份比
INCOME		收入								
MANAGEMENT FEE RECEIVED	管理費收入			1,254,528.00	627,264.00	1,881,792.00	156,816.00	2,032,560.00	169,380.00	8%
LESS: SINKING FUND	減：儲備基金			(62,726.40)	(31,363.20)	(94,089.60)	(7,840.80)	(101,628.00)	(8,469.00)	8%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.	減：管理費壞賬撥備			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.)WRITTEN BACK	加：收回管理費壞賬			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY INCOME	什項收入			200.00	0.00	200.00	16.67	10,000.00	833.33	4899%
TOTAL INCOME	總收入			1,192,001.60	595,900.80	1,787,902.40	148,991.87	1,940,932.00	161,744.33	9%
EXPENSES		支出								
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES	公共費用之分攤			493,579.19	198,124.28	691,703.47	57,641.96	783,148.90	65,262.41	13%
AUDITORS REMUNERATION	核數費			0.00	0.00	0.00	0.00	787.00	65.58	N/A
CLEANING EXPENSES	清潔費	[B]		77,589.50	40,108.00	117,697.50	9,808.13	120,330.00	10,027.50	2%
ELECTRICITY	電費			59,680.00	30,319.00	89,999.00	7,499.92	98,999.00	8,249.92	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES	節日裝飾			568.00	0.00	568.00	47.33	625.00	52.08	10%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION	保養維修									
CONCRETE AND SCAFFOLDING	外牆維修及搭棚	[H]		129,424.00	28,600.00	158,024.00	13,168.67	200,000.00	16,666.67	27%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	水電保養維修	[I]+[J]+[K]		42,864.86	15,645.00	58,509.86	4,875.82	74,140.00	6,178.33	27%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	保安系統/衛星電視	[D]		4,320.00	2,160.00	6,480.00	540.00	18,426.00	1,535.50	184%
FIRE FIGHTING SYSTEM	消防保養	[F]		1,200.00	42,500.00	43,700.00	3,641.67	13,760.00	1,146.67	-69%
LIFTS	升降機	[E]		52,000.00	49,000.00	101,000.00	8,416.67	84,240.00	7,020.00	-17%
MANAGER'S REMUNERATION 4%	管理酬金 4%			29,407.91	16,035.28	45,443.19	3,786.93	47,656.24	3,971.35	5%
MAINTENANCE FUND 11%	維修基金 11%			80,871.77	44,097.02	124,968.79	10,414.07	131,054.66	10,921.22	5%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	保安費	[A]		361,496.00	190,384.00	551,880.00	45,990.00	571,152.00	47,596.00	3%
PRINTING AND STATIONERY	印刷及廣告費			202.50	0.00	202.50	16.88	223.00	18.58	10%
SUNDRY EXPENSES	什項支出	[N]		4,557.12	1,518.00	6,075.12	506.26	6,683.00	556.92	10%
TELEPHONE	電話費			1,296.00	648.00	1,944.00	162.00	2,041.00	170.08	5%
WATER FEE	水費			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TOTAL EXPENSES	總支出			1,339,056.85	659,138.58	1,998,195.43	166,516.31	2,153,265.80	179,438.81	8%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD	盈餘/(赤字)			(147,055.25)	(63,237.78)	(210,293.03)	(17,524.44)	(212,333.80)	(17,694.48)	1%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F	年初累積盈餘/(赤字)					(879,415.87)		(1,089,708.90)		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR	本年盈餘/(赤字)					(210,293.03)		(212,333.80)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F	年終初累積盈餘/(赤字)					(1,089,708.90)		(1,302,042.70)		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE	基金結餘					1,625,255.27		1,845,837.00		
OWNERS' EQUITY	業主權益					535,546.37		543,794.30		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)	業主權益 (相等X個月管理費)					3.42 個月		3.21 個月		

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第4座)
(BLOCK 4)

管理費增幅：		8%	增加金額
(2023)	(2024)		
\$1133-\$1683	\$1224-\$1818		\$91-\$135

		請閱 預算支出	註	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較	
								全年累計		與2023年 百分比	
(Expressed in HK Dollars)		(以港元入賬)									
INCOME		收入									
MANAGEMENT FEE RECEIVED	管理費收入			1,263,744.00	631,872.00	1,895,616.00	157,968.00	2,047,680.00	170,640.00	8%	
LESS: SINKING FUND	減：儲備基金			(63,187.20)	(31,593.60)	(94,780.80)	(7,898.40)	(102,384.00)	(8,532.00)	8%	
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.	減：管理費壞賬撥備			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	
ADD: BAD DEBT (M.F.) WRITTEN BACK	加：收回管理費壞賬			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	
SUNDRY INCOME	什項收入			100.00	16,455.00	16,555.00	1,379.58	0.00	0.00	-100%	
TOTAL INCOME	總收入			1,200,656.80	616,733.40	1,817,390.20	151,449.18	1,945,296.00	162,108.00	7%	
EXPENSES		支出									
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES	公共費用之分攤			493,579.19	198,124.28	691,703.47	57,641.96	783,148.90	65,262.41	13%	
AUDITORS REMUNERATION	核數費			0.00	0.00	0.00	0.00	787.00	65.58	N/A	
CLEANING EXPENSES	清潔費	[B]		77,802.27	40,110.00	117,912.27	9,826.02	120,330.00	10,027.50	2%	
ELECTRICITY	電費			53,184.00	27,489.00	80,673.00	6,722.75	88,740.00	7,395.00	10%	
FESTIVAL DECORATION EXPENSES	節日裝飾			568.00	500.00	1,068.00	89.00	1,175.00	97.92	10%	
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION	保養維修										
CONCRETE AND SCAFFOLDING	外牆維修及搭棚	[H]		72,894.00	37,612.00	110,506.00	9,208.83	170,000.00	14,166.67	54%	
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	水電保養維修	[J]+[J]+[K]		41,533.50	11,703.00	53,236.50	4,436.38	77,240.00	6,436.67	45%	
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	保安系統/衛星電視	[D]		4,320.00	2,160.00	6,480.00	540.00	18,426.00	1,535.50	184%	
FIRE FIGHTING SYSTEM	消防保養	[F]		1,200.00	13,290.00	14,490.00	1,207.50	10,610.00	884.17	-27%	
LIFTS	升降機	[E]		52,000.00	26,000.00	78,000.00	6,500.00	84,240.00	7,020.00	8%	
MANAGER'S REMUNERATION 4%	管理酬金 4%			26,842.22	14,039.92	40,882.14	3,406.85	46,047.64	3,837.30	13%	
MAINTENANCE FUND 11%	維修基金 11%			73,816.11	38,609.80	112,425.91	9,368.83	126,631.01	10,552.58	13%	
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	保安費	[A]		361,496.00	190,384.00	551,880.00	45,990.00	571,152.00	47,596.00	3%	
PRINTING AND STATIONERY	印刷及廣告費			202.50	0.00	202.50	16.88	223.00	18.58	10%	
SUNDRY EXPENSES	什項支出	[N]		4,559.32	1,102.00	5,661.32	471.78	6,227.00	518.92	10%	
TELEPHONE	電話費			1,296.00	648.00	1,944.00	162.00	2,041.00	170.08	5%	
WATER FEE	水費			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	
TOTAL EXPENSES	總支出			1,265,293.11	601,772.00	1,867,065.11	155,588.78	2,107,018.55	175,584.88	13%	
SURPLUS / (DEFICIT)	盈餘/(赤字)			(64,636.31)	14,961.40	(49,674.91)	(4,139.60)	(161,722.55)	(13,476.88)	226%	
CONTRIBUTION COLLECTED	已收集資			19,662.00	0.00	19,662.00	1,638.50	0.00	0.00	-100%	
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD	集資後盈餘/(赤字)			(44,974.31)	14,961.40	(30,012.91)	(2,501.10)	(161,722.55)	(13,476.88)	439%	
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F	年初累積盈餘/(赤字)					(1,338,889.81)		(1,368,902.72)			
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR	本年盈餘/(赤字)					(30,012.91)		(161,722.55)			
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F	年終累積盈餘/(赤字)					(1,368,902.72)		(1,530,625.27)			
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE	基金結餘					1,625,618.56		1,842,532.64			
OWNERS' EQUITY	業主權益					256,715.84		311,907.37			
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)	業主權益 (相等X個月管理費)					1.63 個月		1.83 個月			

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第5座)
(BLOCK 5)

管理費增幅：		8%	增加金額
(2023)	(2024)		
\$910.00	\$983.00		\$73.00

	請閱 預算支出	註	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較
(Expressed in HK Dollars)							全年累計		與2023年 比較 百份比
(以港元入賬)									
INCOME									
收入									
MANAGEMENT FEE RECEIVED			1,281,280.00	640,640.00	1,921,920.00	160,160.00	2,076,096.00	173,008.00	8%
LESS: SINKING FUND			(64,064.00)	(32,032.00)	(96,096.00)	(8,008.00)	(103,804.80)	(8,650.40)	8%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.)WRITTEN BACK			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY INCOME			100.00	11.00	111.00	9.25	0.00	0.00	-100%
TOTAL INCOME			1,217,316.00	608,619.00	1,825,935.00	152,161.25	1,972,291.20	164,357.60	8%
EXPENSES									
支出									
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES			618,731.75	248,360.93	867,092.68	72,257.72	981,725.12	81,810.43	13%
AUDITORS REMUNERATION			0.00	0.00	0.00	0.00	986.00	82.17	N/A
CLEANING EXPENSES		[B]	77,878.09	40,110.00	117,988.09	9,832.34	120,330.00	10,027.50	2%
ELECTRICITY			86,275.58	43,960.23	130,235.81	10,852.98	143,259.00	11,938.25	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES			576.00	500.00	1,076.00	89.67	1,184.00	98.67	10%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION									
CONCRETE AND SCAFFOLDING		[H]	62,766.00	133,437.00	196,203.00	16,350.25	200,000.00	16,666.67	2%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS		[I]+[J]+[K]	44,314.50	11,250.00	55,564.50	4,630.38	86,340.00	7,195.00	55%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM		[D]	4,320.00	2,160.00	6,480.00	540.00	18,426.00	1,535.50	184%
FIRE FIGHTING SYSTEM		[F]	1,200.00	20,500.00	21,700.00	1,808.33	21,760.00	1,813.33	0%
LIFTS		[E]	52,000.00	26,000.00	78,000.00	6,500.00	84,240.00	7,020.00	8%
MANAGER'S REMUNERATION 4%			28,380.76	18,989.93	47,370.69	3,947.56	51,009.36	4,250.78	8%
MAINTENANCE FUND 11%			78,047.09	52,222.32	130,269.41	10,855.78	140,275.74	11,689.65	8%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES		[A]	361,496.00	190,384.00	551,880.00	45,990.00	571,152.00	47,596.00	3%
PRINTING AND STATIONERY			202.50	69.00	271.50	22.63	299.00	24.92	10%
SUNDRY EXPENSES		[N]	17,194.44	5,730.00	22,924.44	1,910.37	25,217.00	2,101.42	10%
TELEPHONE			1,296.00	648.00	1,944.00	162.00	2,041.00	170.08	5%
WATER FEE			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TOTAL EXPENSES			1,434,678.71	794,321.41	2,229,000.12	185,750.01	2,448,244.22	204,020.37	10%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD			盈餘/(赤字)	(217,362.71)	(185,702.41)	(403,065.12)	(475,953.02)	(39,662.77)	18%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F			年初累積盈餘/(赤字)		(573,903.93)		(976,969.05)		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR			本年盈餘/(赤字)		(403,065.12)		(475,953.02)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F			年終初累積盈餘/(赤字)		(976,969.05)		(1,452,922.07)		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE			基金結餘		1,695,816.03		1,924,727.32		
OWNERS' EQUITY			業主權益		718,846.98		471,805.25		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)			業主權益 (相等X個月管理費)		4.49 個月		2.73 個月		

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第6座)
(BLOCK 6)

管理費增幅：		12%	增加金額
(2023)	(2024)		
\$910.00	\$1,019.00		\$109.00

		請閱 預算支出	註	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較
(Expressed in HK Dollars)		(以港元入賬)						全年累計		與2023年 比較
INCOME		收入								
MANAGEMENT FEE RECEIVED	管理費收入			1,281,280.00	640,640.00	1,921,920.00	160,160.00	2,152,128.00	179,344.00	12%
LESS: SINKING FUND	減：儲備基金			(64,064.00)	(32,032.00)	(96,096.00)	(8,008.00)	(107,606.40)	(8,967.20)	12%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.	減：管理費壞賬撥備			127,573.00	0.00	127,573.00	10,631.08	0.00	0.00	-100%
ADD: BAD DEBT (M.F.) WRITTEN BACK	加：收回管理費壞賬			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TELECOM STATION INCOME	電訊台收入			120,000.00	60,000.00	180,000.00	15,000.00	180,000.00	15,000.00	0%
LESS: PROPERTY TAX OF TELECOM	減：電訊物業稅			0.00	(21,600.00)	(21,600.00)	(1,800.00)	(21,600.00)	(1,800.00)	0%
SUNDRY INCOME	什項收入			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TOTAL INCOME	總收入			1,464,789.00	647,008.00	2,111,797.00	175,983.08	2,202,921.60	183,576.80	4%
EXPENSES		支出								
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES	公共費用之分攤			618,731.75	248,360.93	867,092.68	72,257.72	981,725.12	81,810.43	13%
AUDITORS REMUNERATION	核數費			0.00	0.00	0.00	0.00	986.00	82.17	N/A
CLEANING EXPENSES	清潔費	[B]		77,780.03	40,110.00	117,890.03	9,824.17	120,330.00	10,027.50	2%
ELECTRICITY	電費			80,369.00	41,603.00	121,972.00	10,164.33	134,169.00	11,180.75	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES	節日裝飾			560.00	500.00	1,060.00	88.33	1,166.00	97.17	10%
GOVERNMENT RATES	差餉			4,050.00	1,350.00	5,400.00	450.00	3,600.00	300.00	-33%
LEGAL FEE	訴訟費			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION	保養維修									
CONCRETE AND SCAFFOLDING	外牆維修及搭棚	[H]		106,507.00	83,067.00	189,574.00	15,797.83	200,000.00	16,666.67	5%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	水電保養維修	[I]+[J]+[K]		92,275.50	25,437.00	117,712.50	9,809.38	71,440.00	5,953.33	-39%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	保安系統/衛星電視	[D]		4,320.00	2,160.00	6,480.00	540.00	48,426.00	4,035.50	647%
FIRE FIGHTING SYSTEM	消防保養	[F]		6,500.00	5,870.00	12,370.00	1,030.83	7,130.00	594.17	-42%
LIFTS	升降機	[E]		52,000.00	26,000.00	78,000.00	6,500.00	84,240.00	7,020.00	8%
MANAGER'S REMUNERATION 4%	管理酬金 4%			31,781.41	16,780.92	48,562.33	4,046.86	50,217.36	4,184.78	3%
MAINTENANCE FUND 11%	維修基金 11%			87,398.87	46,147.55	133,546.42	11,128.87	138,097.74	11,508.15	3%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	保安費	[A]		361,496.00	190,384.00	551,880.00	45,990.00	571,152.00	47,596.00	3%
PRINTING AND STATIONERY	印刷及廣告費			202.50	0.00	202.50	16.88	223.00	18.58	10%
SUNDRY EXPENSES	什項支出	[N]		7,181.24	2,394.00	9,575.24	797.94	10,533.00	877.75	10%
TELEPHONE	電話費			1,293.87	648.00	1,941.87	161.82	2,039.00	169.92	5%
WATER FEE	水費			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TOTAL EXPENSES	總支出			1,532,447.17	730,812.40	2,263,259.57	188,604.96	2,425,474.22	202,122.87	7%
SURPLUS / (DEFICIT)	盈餘/(赤字)			(67,658.17)	(83,804.40)	(151,462.57)	(12,621.88)	(222,552.62)	(18,546.07)	47%
CONTRIBUTION COLLECTED	已收集資			12,138.00	0.00	12,138.00	1,011.50	0.00	0.00	-100%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD	集資後盈餘/(赤字)			(55,520.17)	(83,804.40)	(139,324.57)	(11,610.38)	(222,552.62)	(18,546.07)	60%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F	年初累積盈餘/(赤字)							(1,395,271.71)	(1,534,596.28)	
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR	本年盈餘/(赤字)							(139,324.57)	(222,552.62)	
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F	年終初累積盈餘/(赤字)							(1,534,596.28)	(1,757,148.90)	
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE	基金結餘							1,721,131.69	1,951,666.58	
OWNERS' EQUITY	業主權益							186,535.41	194,517.68	
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)	業主權益 (相等X個月管理費)							1.16 個月	1.08 個月	

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第7座)
(BLOCK 7)

管理費增幅：		6%	增加金額
(2023)	(2024)		
\$1137-\$1785	\$1205-\$1892		\$68-\$107

	請開 預算支出	註	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較
(Expressed in HK Dollars)							全年累計		百份比
INCOME		收入							
MANAGEMENT FEE RECEIVED		管理費收入	1,543,872.00	771,936.00	2,315,808.00	192,984.00	2,454,672.00	204,556.00	6%
LESS: SINKING FUND		減：儲備基金	(77,193.60)	(38,596.80)	(115,790.40)	(9,649.20)	(122,733.60)	(10,227.80)	6%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.		減：管理費壞賬撥備	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.) WRITTEN BACK		加：收回管理費壞賬	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY INCOME		什項收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TOTAL INCOME		總收入	1,466,678.40	733,339.20	2,200,017.60	183,334.80	2,331,938.40	194,328.20	6%
EXPENSES		支出							
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		公共費用之分攤	835,287.86	335,287.25	1,170,575.11	97,547.93	1,325,328.91	110,444.08	13%
AUDITORS REMUNERATION		核數費	0.00	0.00	0.00	0.00	1,331.00	110.92	N/A
CLEANING EXPENSES	[B]	清潔費	78,280.84	40,110.00	118,390.84	9,865.90	120,330.00	10,027.50	2%
ELECTRICITY		電費	87,594.00	45,531.00	133,125.00	11,093.75	146,438.00	12,203.17	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		節日裝飾	579.00	0.00	579.00	48.25	637.00	53.08	10%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		保養維修							
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[H]	外牆維修及搭棚	27,962.00	50,503.00	78,465.00	6,538.75	120,000.00	10,000.00	53%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[I]+[J]+[K]	水電保養維修	41,924.51	320.00	42,244.51	3,520.38	45,760.00	3,813.33	8%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	[D]	保安系統/衛星電視	4,320.00	3,620.00	7,940.00	661.67	18,426.00	1,535.50	132%
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]	消防保養	1,200.00	12,900.00	14,100.00	1,175.00	15,160.00	1,263.33	8%
LIFTS	[E]	升降機	72,480.00	29,180.00	101,660.00	8,471.67	117,417.60	9,784.80	16%
MANAGER'S REMUNERATION 4%		管理酬金 4%	27,313.45	15,002.36	42,315.81	3,526.32	46,680.70	3,890.06	10%
MAINTENANCE FUND 11%		維修基金 11%	75,112.05	41,256.51	116,368.56	9,697.38	128,371.94	10,697.66	10%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[A]	保安費	361,496.00	190,384.00	551,880.00	45,990.00	571,152.00	47,596.00	3%
PRINTING AND STATIONERY		印刷及廣告費	115.00	0.00	115.00	9.58	127.00	10.58	10%
SUNDRY EXPENSES	[N]	什項支出	5,351.28	1,785.00	7,136.28	594.69	7,850.00	654.17	10%
TELEPHONE		電話費	1,296.00	648.00	1,944.00	162.00	2,041.00	170.08	5%
WATER FEE		水費	238.10	78.00	316.10	26.34	348.00	29.00	10%
TOTAL EXPENSES		總支出	1,620,550.09	766,605.12	2,387,155.21	198,929.61	2,667,399.15	222,283.26	12%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		盈餘/(赤字)	(153,871.69)	(33,265.92)	(187,137.61)	(15,594.81)	(335,460.75)	(27,955.06)	79%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F		年初累積盈餘/(赤字)			(212,636.58)		(399,774.19)		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR		本年盈餘/(赤字)			(187,137.61)		(335,460.75)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F		年終初累積盈餘/(赤字)			(399,774.19)		(735,234.94)		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE		基金結餘			909,716.19		1,140,343.25		
OWNERS' EQUITY		業主權益			509,942.00		405,108.31		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)		業主權益 (相等X個月管理費)			2.64 個月		1.98 個月		

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第8座)
(BLOCK 8)

管理費增幅：		10%	增加金額
(2023)	(2024)		
\$1217-\$1911	\$1339-\$2102		\$122-\$191

	請閱 預算支出	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較
(Expressed in HK Dollars)						全年累計		與2023年 比較 百分比
INCOME								
收入								
MANAGEMENT FEE RECEIVED		1,652,640.00	826,320.00	2,478,960.00	206,580.00	2,727,120.00	227,260.00	10%
LESS: SINKING FUND		(82,632.00)	(41,316.00)	(123,948.00)	(10,329.00)	(136,356.00)	(11,363.00)	10%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.) WRITTEN BACK		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY INCOME		0.00	320.00	320.00	26.67	0.00	0.00	-100%
TOTAL INCOME		1,592,558.00	785,324.00	2,377,882.00	198,156.84	2,590,764.00	215,897.00	9%
EXPENSES								
支出								
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		835,287.86	335,287.25	1,170,575.11	97,547.93	1,325,328.91	110,444.08	13%
AUDITORS REMUNERATION		0.00	0.00	0.00	0.00	1,331.00	110.92	N/A
CLEANING EXPENSES	[B]	77,832.23	40,110.00	117,942.23	9,828.52	120,330.00	10,027.50	2%
ELECTRICITY		89,530.00	44,773.00	134,303.00	11,191.92	147,733.00	12,311.08	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		544.00	0.00	544.00	45.33	598.00	49.83	10%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION								
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[H]	19,590.00	50,816.00	70,406.00	5,867.17	120,000.00	10,000.00	70%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[I]+[J]+[K]	37,794.71	19,317.00	57,111.71	4,759.31	91,050.00	7,587.50	59%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	[D]	5,520.00	2,559.00	8,079.00	673.25	18,426.00	1,535.50	128%
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]	1,200.00	9,000.00	10,200.00	850.00	10,260.00	855.00	1%
LIFTS	[E]	72,480.00	36,240.00	108,720.00	9,060.00	117,417.60	9,784.80	8%
MANAGER'S REMUNERATION 4%		26,907.53	15,826.00	42,733.53	3,561.13	48,331.54	4,027.63	13%
MAINTENANCE FUND 11%		73,995.75	43,521.52	117,517.27	9,793.11	132,911.75	11,075.98	13%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[A]	361,496.00	190,384.00	551,880.00	45,990.00	571,152.00	47,596.00	3%
PRINTING AND STATIONERY		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY EXPENSES	[N]	5,351.28	1,785.00	7,136.28	594.69	7,850.00	654.17	10%
TELEPHONE		1,296.00	648.00	1,944.00	162.00	2,041.00	170.08	5%
WATER FEE		54.40	18.00	72.40	6.03	100.00	8.33	38%
TOTAL EXPENSES		1,608,879.76	790,284.77	2,399,164.53	199,930.39	2,714,860.80	226,238.40	13%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		盈餘/(赤字)	(16,321.76)	(21,282.53)	(1,773.55)	(124,096.80)	(10,341.40)	483%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F		年初累積盈餘/(赤字)		(561,275.19)		(582,557.72)		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR		本年盈餘/(赤字)		(21,282.53)		(124,096.80)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F		年終初累積盈餘/(赤字)		(582,557.72)		(706,654.52)		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE		基金結餘		762,609.81		976,399.08		
OWNERS' EQUITY		業主權益		180,052.09		269,744.56		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)		業主權益 (相等X個月管理費)		0.87 個月		1.19 個月		

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第9座)
(BLOCK 9)

管理費增幅：		10%	增加金額
(2023)	(2024)		
\$1240-\$1947	\$1364-\$2142		\$124-\$195

請閱 預算支出	註	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較
(Expressed in HK Dollars)	(以港元入賬)					全年累計		百分比
INCOME	收入							
MANAGEMENT FEE RECEIVED	管理費收入	1,683,968.00	841,984.00	2,525,952.00	210,496.00	2,778,864.00	231,572.00	10%
LESS: SINKING FUND	減：儲備基金	(84,198.40)	(42,099.20)	(126,297.60)	(10,524.80)	(138,943.20)	(11,578.60)	10%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.	減：管理費壞賬撥備	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.) WRITTEN BACK	加：收回管理費壞賬	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY INCOME	什項收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TOTAL INCOME	總收入	1,599,769.60	799,884.80	2,399,654.40	199,971.20	2,639,920.80	219,993.40	10%
EXPENSES	支出							
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES	公共費用之分攤	835,287.86	335,287.25	1,170,575.11	97,547.93	1,325,328.91	110,444.08	13%
AUDITORS REMUNERATION	核數費	0.00	0.00	0.00	0.00	1,331.00	110.92	N/A
CLEANING EXPENSES	清潔費 [B]	78,012.19	40,110.00	118,122.19	9,843.52	120,330.00	10,027.50	2%
ELECTRICITY	電費	92,734.00	46,526.00	139,260.00	11,605.00	153,186.00	12,765.50	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES	節日裝飾	579.00	0.00	579.00	48.25	637.00	53.08	10%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION	保養維修							
CONCRETE AND SCAFFOLDING	外牆維修及搭棚 [H]	33,590.00	23,102.00	56,692.00	4,724.33	50,000.00	4,166.67	-12%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	水電保養維修 [I]+[J]+[K]	50,191.21	21,666.00	71,857.21	5,988.10	45,760.00	3,813.33	-36%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	保安系統/衛星電視 [D]	4,320.00	2,160.00	6,480.00	540.00	18,426.00	1,535.50	184%
FIRE FIGHTING SYSTEM	消防保養 [F]	3,900.00	7,500.00	11,400.00	950.00	12,710.00	1,059.17	11%
LIFTS	升降機 [E]	72,480.00	36,240.00	108,720.00	9,060.00	117,417.60	9,784.80	8%
MANAGER'S REMUNERATION 4%	管理酬金 4%	28,183.95	14,813.48	42,997.43	3,583.12	44,076.70	3,673.06	3%
MAINTENANCE FUND 11%	維修基金 11%	77,505.92	40,737.09	118,243.01	9,853.58	121,210.94	10,100.91	3%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	保安費 [A]	361,496.00	190,384.00	551,880.00	45,990.00	571,152.00	47,596.00	3%
PRINTING AND STATIONERY	印刷及廣告費	0.00	0.00	0.00	0.00	130.00	10.83	N/A
SUNDRY EXPENSES	什項支出 [N]	5,832.18	1,944.00	7,776.18	648.02	8,554.00	712.83	10%
TELEPHONE	電話費	1,305.19	651.00	1,956.19	163.02	2,054.00	171.17	5%
WATER FEE	水費	159.30	54.00	213.30	17.78	230.00	19.17	8%
TOTAL EXPENSES	總支出	1,645,576.80	761,174.82	2,406,751.62	200,562.65	2,592,534.15	216,044.52	8%
SURPLUS / (DEFICIT)	盈餘/(赤字)	(45,807.20)	38,709.98	(7,097.22)	(591.45)			
CONTRIBUTION COLLECTED	已收集資	530,940.00	128,180.00	659,120.00	54,926.67			
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD	盈餘/(赤字)	(45,807.20)	38,709.98	(7,097.22)	(591.45)	47,386.65	3,948.88	-768%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F	年初累積盈餘/(赤字)			(334,320.48)		(341,417.70)		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR	本年盈餘/(赤字)			(7,097.22)		47,386.65		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F	年終初累積盈餘/(赤字)			(341,417.70)		(294,031.05)		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE	基金結餘			156,284.08		395,959.74		
OWNERS' EQUITY	業主權益			(185,133.62)		101,928.69		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)	業主權益 (相等X個月管理費)			-0.88 個月		0.44 個月		

備註：

1> 2024年因財政問題無預算更換天台水泵房加壓泵及地下水泵房 \$86,090.00

2> 紙皮石預算由\$65,000.00 減至 \$50,000.00

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第10座)
(BLOCK 10)

管理費增幅：		6%	增加金額
(2023)	(2024)		
\$1115-\$1750	\$1182-\$1855		\$67-\$105

	請閱 預算支出	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較
(Expressed in HK Dollars)						全年累計		百分比
INCOME	收入							
MANAGEMENT FEE RECEIVED	管理費收入	1,513,600.00	756,800.00	2,270,400.00	189,200.00	2,406,624.00	200,552.00	6%
LESS: SINKING FUND	減：儲備基金	(75,680.00)	(37,840.00)	(113,520.00)	(9,460.00)	(120,331.20)	(10,027.60)	6%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.	減：管理費壞賬撥備	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.)WRITTEN BACK	加：收回管理費壞賬	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY INCOME	什項收入	300.00	0.00	300.00	25.00	0.00	0.00	-100%
TOTAL INCOME	總收入	1,439,472.40	718,960.00	2,158,432.40	179,869.37	2,286,292.80	190,524.40	6%
EXPENSES	支出							
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES	公共費用之分攤	835,287.86	335,287.25	1,170,575.11	97,547.93	1,325,328.91	110,444.08	13%
AUDITORS REMUNERATION	核數費	0.00	0.00	0.00	0.00	1,331.00	110.92	N/A
CLEANING EXPENSES	清潔費 [B]	77,852.89	40,110.00	117,962.89	9,830.24	120,330.00	10,027.50	2%
ELECTRICITY	電費	89,044.00	44,604.00	133,648.00	11,137.33	147,013.00	12,251.08	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES	節日裝飾	579.00	0.00	579.00	48.25	637.00	53.08	10%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION	保養維修							
CONCRETE AND SCAFFOLDING	外牆維修及搭棚 [H]	69,341.00	84,004.00	153,345.00	12,778.75	200,000.00	16,666.67	30%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	水電保養維修 [I]+[J]+[K]	67,936.71	15,940.00	83,876.71	6,989.73	65,560.00	5,463.33	-22%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	保安系統/衛星電視 [D]	3,780.00	1,260.00	5,040.00	420.00	21,426.00	1,785.50	325%
FIRE FIGHTING SYSTEM	消防保養 [F]	1,200.00	21,350.00	22,550.00	1,879.17	7,610.00	634.17	-66%
LIFTS	升降機 [E]	72,480.00	36,240.00	108,720.00	9,060.00	117,417.60	9,784.80	8%
MANAGER'S REMUNERATION 4%	管理酬金 4%	30,024.79	17,456.48	47,481.27	3,956.77	50,516.86	4,209.74	6%
MAINTENANCE FUND 11%	維修基金 11%	82,568.22	48,005.34	130,573.56	10,881.13	138,921.38	11,576.78	6%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	保安費 [A]	361,496.00	190,384.00	551,880.00	45,990.00	571,152.00	47,596.00	3%
PRINTING AND STATIONERY	印刷及廣告費	0.00	0.00	0.00	0.00	130.00	10.83	N/A
SUNDRY EXPENSES	什項支出 [N]	5,351.28	1,785.00	7,136.28	594.69	7,850.00	654.17	10%
TELEPHONE	電話費	1,306.07	651.00	1,957.07	163.09	2,055.00	171.25	5%
WATER FEE	水費	253.20	84.00	337.20	28.10	410.00	34.17	22%
TOTAL EXPENSES	總支出	1,698,501.02	837,161.07	2,535,662.09	211,305.18	2,777,688.75	231,474.07	10%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD	盈餘/(赤字)	(259,028.62)	(118,201.07)	(377,229.69)	(31,435.81)	(491,395.95)	(40,949.67)	30%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F	年初累積盈餘/(赤字)			22,370.47		(354,859.22)		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR	本年盈餘/(赤字)			(377,229.69)		(491,395.95)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F	年終初累積盈餘/(赤字)			(354,859.22)		(846,255.17)		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE	基金結餘			1,194,594.73		1,433,368.83		
OWNERS' EQUITY	業主權益			839,735.51		587,113.66		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)	業主權益 (相等X個月管理費)			4.44 個月		2.93 個月		

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第11座)
(BLOCK 11)

管理費增幅：		4%	增加金額
(2023)	(2024)		
\$1131-\$1780	\$1176-\$1851		\$45-\$71

		請閱 預算支出	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024 全年累計	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較 百份比
(Expressed in HK Dollars)		(以港元入賬)							
INCOME		收入							
MANAGEMENT FEE RECEIVED	管理費收入		1,537,536.00	768,768.00	2,306,304.00	192,192.00	2,398,176.00	199,848.00	4%
LESS: SINKING FUND	減：儲備基金		(76,876.80)	(38,438.40)	(115,315.20)	(9,609.60)	(119,908.80)	(9,992.40)	4%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.	減：管理費壞賬撥備		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.) WRITTEN BACK	加：收回管理費壞賬		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY INCOME	什項收入		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TOTAL INCOME	總收入		1,481,227.20	730,329.60	2,211,556.80	184,296.40	2,278,267.20	189,855.60	3%
EXPENSES		支出							
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES	公共費用之分攤		835,287.86	335,287.25	1,170,575.11	97,547.93	1,325,328.91	110,444.08	13%
AUDITORS REMUNERATION	核數費		0.00	0.00	0.00	0.00	1,331.00	110.92	N/A
CLEANING EXPENSES	清潔費	[B]	77,760.23	40,110.00	117,870.23	9,822.52	120,330.00	10,027.50	2%
ELECTRICITY	電費		92,973.00	46,817.00	139,790.00	11,649.17	153,769.00	12,814.08	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES	節日裝飾		579.00	500.00	1,079.00	89.92	1,187.00	98.92	10%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION	保養維修								
CONCRETE AND SCAFFOLDING	外牆維修及搭棚	[H]	49,406.00	45,140.00	94,546.00	7,878.83	150,000.00	12,500.00	59%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	水電保養維修	[I]+[J]+[K]	37,354.71	10,706.00	48,060.71	4,005.06	100,460.00	8,371.67	109%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	保安系統/衛星電視	[D]	4,320.00	5,060.00	9,380.00	781.67	21,426.00	1,785.50	128%
FIRE FIGHTING SYSTEM	消防保養	[F]	4,100.00	5,200.00	9,300.00	775.00	6,460.00	538.33	-31%
LIFTS	升降機	[E]	72,480.00	36,240.00	108,720.00	9,060.00	117,417.60	9,784.80	8%
MANAGER'S REMUNERATION 4%	管理酬金 4%		28,306.73	15,311.04	43,617.77	3,634.81	50,175.70	4,181.31	15%
MAINTENANCE FUND 11%	維修基金 11%		77,843.57	42,105.38	119,948.95	9,995.75	137,983.19	11,498.60	15%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	保安費	[A]	361,496.00	190,384.00	551,880.00	45,990.00	571,152.00	47,596.00	3%
PRINTING AND STATIONERY	印刷及廣告費		142.00	48.00	190.00	15.83	209.00	17.42	10%
SUNDRY EXPENSES	什項支出	[N]	5,351.28	1,785.00	7,136.28	594.69	7,850.00	654.17	10%
TELEPHONE	電話費		1,296.00	648.00	1,944.00	162.00	2,041.00	170.08	5%
WATER FEE	水費		410.50	138.00	548.50	45.71	760.00	63.33	39%
TOTAL EXPENSES	總支出		1,649,106.88	775,479.67	2,424,586.55	202,048.89	2,767,880.40	230,656.71	14%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD	盈餘/(赤字)		(167,879.68)	(45,150.07)	(213,029.75)	(17,752.49)	(489,613.20)	(40,801.11)	130%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F	年初累積盈餘/(赤字)				51,581.81		(161,447.94)		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR	本年盈餘/(赤字)				(213,029.75)		(489,613.20)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F	年終初累積盈餘/(赤字)				(161,447.94)		(651,061.14)		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE	基金結餘				1,776,349.60		2,013,763.11		
OWNERS' EQUITY	業主權益				1,614,901.66		1,362,701.97		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)	業主權益 (相等X個月管理費)				8.40 個月		6.82 個月		

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第12座)
(BLOCK 12)

管理費增幅：		5%	增加金額
(2023)	(2024)		
\$1115-\$1750	\$1171-\$1838		\$56-\$88

	請閱 預算支出	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較
(Expressed in HK Dollars)						全年累計		與2023年 比較 百份比
INCOME								
收入								
MANAGEMENT FEE RECEIVED		1,513,600.00	756,800.00	2,270,400.00	189,200.00	2,384,448.00	198,704.00	5%
LESS: SINKING FUND		(75,680.00)	(37,840.00)	(113,520.00)	(9,460.00)	(119,222.40)	(9,935.20)	5%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.) WRITTEN BACK		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY INCOME		200.00	0.00	200.00	16.67	0.00	0.00	-100%
TOTAL INCOME		1,445,727.60	718,960.00	2,164,687.60	180,390.64	2,265,225.60	188,768.80	5%
EXPENSES								
支出								
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		835,287.86	335,287.25	1,170,575.11	97,547.93	1,325,328.91	110,444.08	13%
AUDITORS REMUNERATION		0.00	0.00	0.00	0.00	1,331.00	110.92	N/A
CLEANING EXPENSES	[B]	78,133.99	40,110.00	118,243.99	9,853.67	120,330.00	10,027.50	2%
ELECTRICITY		86,558.37	42,959.81	129,518.18	10,793.18	142,470.00	11,872.50	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		544.00	500.00	1,044.00	87.00	1,148.00	95.67	10%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION								
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[H]	31,001.00	13,659.00	44,660.00	3,721.67	80,000.00	6,666.67	79%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[I]+[J]+[K]	36,826.71	55,825.00	92,651.71	7,720.98	51,660.00	4,305.00	-44%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	[D]	4,320.00	2,660.00	6,980.00	581.67	21,426.00	1,785.50	207%
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]	1,200.00	6,650.00	7,850.00	654.17	7,910.00	659.17	1%
LIFTS	[E]	72,480.00	36,240.00	108,720.00	9,060.00	117,417.60	9,784.80	8%
MANAGER'S REMUNERATION 4%		27,177.47	15,659.83	42,837.30	3,569.78	45,008.38	3,750.70	5%
MAINTENANCE FUND 11%		74,738.04	43,064.55	117,802.59	9,816.88	123,773.06	10,314.42	5%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[A]	361,496.00	190,384.00	551,880.00	45,990.00	571,152.00	47,596.00	3%
PRINTING AND STATIONERY		0.00	0.00	0.00	0.00	130.00	10.83	N/A
SUNDRY EXPENSES	[N]	5,361.28	1,788.00	7,149.28	595.77	7,864.00	655.33	10%
TELEPHONE		1,296.00	648.00	1,944.00	162.00	2,041.00	170.08	5%
WATER FEE		219.40	72.00	291.40	24.28	330.00	27.50	13%
TOTAL EXPENSES		1,616,640.12	785,507.44	2,402,147.56	200,178.98	2,619,319.95	218,276.67	9%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		盈餘/(赤字)	(170,912.52)	(237,459.96)	(19,788.34)	(354,094.35)	(29,507.87)	49%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F				(89,127.19)		(326,587.15)		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR				(237,459.96)		(354,094.35)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F				(326,587.15)		(680,681.50)		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE				1,543,723.11		1,766,240.09		
OWNERS' EQUITY				1,217,135.96		1,085,558.59		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)				6.43 個月		5.46 個月		

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第13座)
(BLOCK 13)

管理費增幅：	8%	增加金額
(2023)	(2024)	
\$1565-\$2100	\$1690-\$2268	\$125-\$168

	請閱 預算支出	註	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較
(Expressed in HK Dollars)							全年累計		與2023年 比較 百份比
(以港元入賬)									
INCOME									
收入									
MANAGEMENT FEE RECEIVED			1,057,920.00	528,960.00	1,586,880.00	132,240.00	1,713,888.00	142,824.00	8%
LESS: SINKING FUND			(52,896.00)	(26,448.00)	(79,344.00)	(6,612.00)	(85,694.40)	(7,141.20)	8%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.)WRITTEN BACK			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY INCOME			100.00	0.00	100.00	8.33	0.00	0.00	-100%
TOTAL INCOME			1,005,124.00	502,512.00	1,507,636.00	125,636.33	1,628,193.60	135,682.80	8%
EXPENSES									
支出									
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES			354,364.55	142,243.07	496,607.62	41,383.97	562,260.75	46,855.06	13%
AUDITORS REMUNERATION			0.00	0.00	0.00	0.00	565.00	47.08	N/A
CLEANING EXPENSES	[B]		78,912.94	40,110.00	119,022.94	9,918.58	120,330.00	10,027.50	1%
ELECTRICITY			54,079.00	27,032.00	81,111.00	6,759.25	89,222.00	7,435.17	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES			544.00	0.00	544.00	45.33	598.00	49.83	10%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION									
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[H]		36,296.00	16,143.00	52,439.00	4,369.92	80,000.00	6,666.67	53%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[I]+[J]+[K]		29,577.80	14,366.00	43,943.80	3,661.98	75,850.00	6,320.83	73%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	[D]		4,320.00	2,160.00	6,480.00	540.00	18,186.00	1,515.50	181%
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]		8,400.00	6,850.00	15,250.00	1,270.83	8,110.00	675.83	-47%
LIFTS	[E]		72,480.00	36,240.00	108,720.00	9,060.00	117,417.60	9,784.80	8%
MANAGER'S REMUNERATION 4%			26,025.30	13,400.40	39,425.70	3,285.48	43,533.42	3,627.79	10%
MAINTENANCE FUND 11%			71,569.60	36,851.12	108,420.72	9,035.06	119,716.92	9,976.41	10%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[A]		361,496.00	190,384.00	551,880.00	45,990.00	571,152.00	47,596.00	3%
PRINTING AND STATIONERY			0.00	0.00	0.00	0.00	70.00	5.83	N/A
SUNDRY EXPENSES	[N]		3,077.88	1,026.00	4,103.88	341.99	4,514.00	376.17	10%
TELEPHONE			1,295.42	648.00	1,943.42	161.95	2,041.00	170.08	5%
WATER FEE			153.70	51.00	204.70	17.06	280.00	23.33	37%
TOTAL EXPENSES			1,102,592.19	527,504.59	1,630,096.78	135,841.40	1,813,846.69	151,153.88	11%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD			本期盈餘/(赤字)	(97,468.19)	(122,460.78)	(10,205.07)	(185,653.09)	(15,471.08)	52%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F			年初累積盈餘/(赤字)		(286,190.52)		(408,651.30)		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR			本年盈餘/(赤字)		(122,460.78)		(185,653.09)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F			年終初累積盈餘/(赤字)		(408,651.30)		(594,304.39)		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE			基金結餘		812,265.21		1,008,988.69		
OWNERS' EQUITY			業主權益		403,613.91		414,684.30		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)			業主權益 (相等X個月管理費)		3.05 個月		2.90 個月		

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第14座)
(BLOCK 14)

管理費增幅：		4%	增加金額
(2023)	(2024)		
\$1565-\$2100	\$1628-\$2184		\$63-\$84

	請開 預算支出	註	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較
(Expressed in HK Dollars)							全年累計		與2023年 百份比
INCOME		收入							
MANAGEMENT FEE RECEIVED		管理費收入	1,057,920.00	528,960.00	1,586,880.00	132,240.00	1,650,528.00	137,544.00	4%
LESS: SINKING FUND		減：儲備基金	(52,896.00)	(26,448.00)	(79,344.00)	(6,612.00)	(82,526.40)	(6,877.20)	4%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.		減：管理費壞賬撥備	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.)WRITTEN BACK		加：收回管理費壞賬	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY INCOME		什項收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TOTAL INCOME		總收入	1,005,024.00	502,512.00	1,507,536.00	125,628.00	1,568,001.60	130,666.80	4%
EXPENSES		支出							
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		公共費用之分攤	354,364.55	142,243.07	496,607.62	41,383.97	562,260.75	46,855.06	13%
AUDITORS REMUNERATION		核數費	0.00	0.00	0.00	0.00	565.00	47.08	N/A
CLEANING EXPENSES	[B]	清潔費	77,878.09	40,110.00	117,988.09	9,832.34	120,330.00	10,027.50	2%
ELECTRICITY		電費	55,851.38	28,493.11	84,344.49	7,028.71	92,779.00	7,731.58	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		節日裝飾	544.00	0.00	544.00	45.33	598.00	49.83	10%
LEGAL FEE		訴訟費	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		保養維修							
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[H]	外牆維修及搭棚	0.00	26,931.00	26,931.00	2,244.25	50,000.00	4,166.67	86%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[I] + [J] + [K]	水電保養維修	12,514.80	25,114.00	37,628.80	3,135.73	69,950.00	5,829.17	86%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	[D]	保安系統/衛星電視	8,220.00	2,160.00	10,380.00	865.00	18,426.00	1,535.50	78%
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]	消防保養	1,200.00	5,450.00	6,650.00	554.17	6,710.00	559.17	1%
LIFTS	[E]	升降機	72,480.00	36,240.00	108,720.00	9,060.00	117,417.60	9,784.80	8%
MANAGER'S REMUNERATION 4%		管理酬金 4%	23,782.54	14,005.32	37,787.86	3,148.99	42,184.42	3,515.37	12%
MAINTENANCE FUND 11%		維修基金 11%	65,401.95	38,514.66	103,916.61	8,659.72	116,007.17	9,667.26	12%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[A]	保安費	361,496.00	183,961.00	545,457.00	45,454.75	571,152.00	47,596.00	5%
PRINTING AND STATIONERY		印刷及廣告費	0.00	0.00	0.00	0.00	70.00	5.83	N/A
SUNDRY EXPENSES	[N]	什項支出	2,918.88	972.00	3,890.88	324.24	4,280.00	356.67	10%
TELEPHONE		電話費	1,304.42	651.00	1,955.42	162.95	2,053.00	171.08	5%
WATER FEE		水費	155.60	51.00	206.60	17.22	280.00	23.33	35%
TOTAL EXPENSES		總支出	1,038,112.21	544,896.16	1,583,008.37	131,917.37	1,775,062.94	147,921.90	12%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		盈餘/(赤字)	(33,088.21)	(42,384.16)	(75,472.37)	(6,289.37)	(207,061.34)	(17,255.10)	174%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F		年初累積盈餘/(赤字)			(347,553.41)		(423,025.78)		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR		本年盈餘/(赤字)			(75,472.37)		(207,061.34)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F		年終初累積盈餘/(赤字)			(423,025.78)		(630,087.12)		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE		基金結餘			1,415,361.46		1,605,207.19		
OWNERS' EQUITY		業主權益			992,335.68		975,120.07		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)		業主權益 (相等X個月管理費)			7.50 個月		7.09 個月		

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第15座)
(BLOCK 15)

管理費增幅：		8%	增加金額
(2023)	(2024)		
\$2088-\$2400	\$2255-\$2592		\$167-\$192

		請開 預算支出	註	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024 全年累計	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較 百分比
(Expressed in HK Dollars)		(以港元入賬)								
INCOME		收入								
MANAGEMENT FEE RECEIVED	管理費收入			821,760.00	410,880.00	1,232,640.00	102,720.00	1,331,232.00	110,936.00	8%
LESS: SINKING FUND	減：儲備基金			(41,088.00)	(20,544.00)	(61,632.00)	(5,136.00)	(66,561.60)	(5,546.80)	8%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.	減：管理費壞賬撥備			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.)WRITTEN BACK	加：收回管理費壞賬			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY INCOME	什項收入			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TOTAL INCOME	總收入			780,672.00	390,336.00	1,171,008.00	97,584.00	1,264,670.40	105,389.20	8%
EXPENSES		支出								
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES	公共費用之分攤			345,927.29	138,856.34	484,783.63	40,398.64	548,873.59	45,739.47	13%
AUDITORS REMUNERATION	核數費			0.00	0.00	0.00	0.00	551.00	45.92	N/A
CLEANING EXPENSES	清潔費	[B]		77,664.50	40,110.00	117,774.50	9,814.54	120,330.00	10,027.50	2%
ELECTRICITY	電費			34,601.00	17,214.00	51,815.00	4,317.92	56,997.00	4,749.75	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES	節日裝飾			3,264.00	0.00	3,264.00	272.00	3,590.00	299.17	10%
FURNITURE, FIXTURES & EQUIPMENT	屋苑設備			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
LEGAL FEE	訴訟費			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION	保養維修									
CONCRETE AND SCAFFOLDING	外牆維修及搭棚	[H]		21,136.00	0.00	21,136.00	1,761.33	50,000.00	4,166.67	137%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	水電保養維修	[I]+[J]+[K]		23,377.90	28,718.00	52,095.90	4,341.33	93,500.00	7,791.67	79%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	保安系統/衛星電視	[D]		12,320.00	11,140.00	23,460.00	1,955.00	65,556.00	5,463.00	179%
FIRE FIGHTING SYSTEM	消防保養	[F]		1,200.00	3,000.00	4,200.00	350.00	4,260.00	355.00	1%
MANAGER'S REMUNERATION 4%	管理酬金 4%			14,388.57	7,914.70	22,303.27	1,858.61	27,552.52	2,296.04	24%
MAINTENANCE FUND 11%	維修基金 11%			39,568.57	21,765.43	61,334.00	5,111.17	75,769.43	6,314.12	24%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	保安費	[A]		180,748.00	95,192.00	275,940.00	22,995.00	285,576.00	23,798.00	3%
PRINTING AND STATIONERY	印刷及廣告費			0.00	0.00	0.00	0.00	50.00	4.17	N/A
SUNDRY EXPENSES	什項支出	[N]		1,945.92	648.00	2,593.92	216.16	2,853.00	237.75	10%
TELEPHONE	電話費			3,260.14	1,626.00	4,886.14	407.18	5,130.00	427.50	5%
WATER FEE	水費			196.90	219.40	416.30	34.69	420.00	35.00	1%
TOTAL EXPENSES	總支出			759,598.79	366,403.87	1,126,002.66	93,833.57	1,341,008.54	111,750.73	19%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD	盈餘/(赤字)			21,073.21	23,932.13	45,005.34	3,750.43	(76,338.14)	(6,361.53)	-270%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F	年初累積盈餘/(赤字)					729,397.20		774,402.54		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR	本年盈餘/(赤字)					45,005.34		(76,338.14)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F	年終初累積盈餘/(赤字)					774,402.54		698,064.40		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE	基金結餘					294,506.26		278,356.30		
OWNERS' EQUITY	業主權益					1,068,908.80		976,420.70		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)	業主權益 (相等X個月管理費)					10.41 個月		8.80 個月		

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第16座)
(BLOCK 16)

管理費增幅：		6%	增加金額
(2023)	(2024)		
\$1370-\$1555	\$1452-\$1648		\$82-\$93

請閱 預算支出	註	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024 全年累計	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較 百分比
(Expressed in HK Dollars)	(以港元入賬)							
INCOME	收入							
MANAGEMENT FEE RECEIVED	管理費收入	1,357,200.00	678,600.00	2,035,800.00	169,650.00	2,157,600.00	179,800.00	6%
LESS: SINKING FUND	減：儲備基金	(67,860.00)	(33,930.00)	(101,790.00)	(8,482.50)	(107,880.00)	(8,990.00)	6%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.	減：管理費壞賬撥備	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.)WRITTEN BACK	加：收回管理費壞賬	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
INSURANCE AND OTHER COMPENSATION	保險及其他賠償	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY INCOME	什項收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TOTAL INCOME	總收入	1,289,340.00	644,670.00	1,934,010.00	161,167.50	2,049,720.00	170,810.00	6%
EXPENSES	支出							
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES	公共費用之分攤	693,260.80	278,277.13	971,537.93	80,961.49	1,099,978.37	91,664.86	13%
AUDITORS REMUNERATION	核數費	0.00	0.00	0.00	0.00	1,105.00	92.08	N/A
CLEANING EXPENSES	清潔費 [B]	77,936.59	40,110.00	118,046.59	9,837.22	120,330.00	10,027.50	2%
ELECTRICITY	電費	72,789.00	36,880.00	109,669.00	9,139.08	120,636.00	10,053.00	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES	節日裝飾	544.00	0.00	544.00	45.33	598.00	49.83	10%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION	保養維修							
CONCRETE AND SCAFFOLDING	外牆維修及搭棚 [H]	22,683.00	77,586.00	100,269.00	8,355.75	150,000.00	12,500.00	50%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	水電保養維修 [I]+[J]+[K]	(25,964.57)	33,740.00	7,775.43	647.95	130,750.00	10,895.83	1582%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	保安系統/衛星電視 [D]	4,320.00	2,160.00	6,480.00	540.00	18,346.00	1,528.83	183%
FIRE FIGHTING SYSTEM	消防保養 [F]	1,200.00	9,900.00	11,100.00	925.00	11,160.00	930.00	1%
LIFTS	升降機 [E]	69,381.84	34,691.73	104,073.57	8,672.80	112,398.58	9,366.55	8%
MANAGER'S REMUNERATION 4%	管理酬金 4%	23,622.00	17,108.91	40,730.91	3,394.24	49,831.02	4,152.59	22%
MAINTENANCE FUND 11%	維修基金 11%	64,960.44	47,049.52	112,009.96	9,334.16	137,035.31	11,419.61	22%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	保安費 [A]	361,496.00	190,384.00	551,880.00	45,990.00	571,152.00	47,596.00	3%
PRINTING AND STATIONERY	印刷及廣告費	0.00	0.00	0.00	0.00	110.00	9.17	N/A
SUNDRY EXPENSES	什項支出 [N]	4,702.64	1,569.00	6,271.64	522.64	6,899.00	574.92	10%
TELEPHONE	電話費	1,296.00	648.00	1,944.00	162.00	2,041.00	170.08	5%
WATER FEE	水費	165.00	54.00	219.00	18.25	250.00	20.83	14%
TOTAL EXPENSES	總支出	1,372,392.74	770,158.29	2,142,551.03	178,545.91	2,532,620.28	211,051.68	18%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD	盈餘/(赤字)	(83,052.74)	(125,488.29)	(208,541.03)	(17,378.41)	(482,900.28)	(40,241.68)	132%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F	年初累積盈餘/(赤字)			85,289.05		(123,251.98)		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR	本年盈餘/(赤字)			(208,541.03)		(482,900.28)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F	年終初累積盈餘/(赤字)			(123,251.98)		(606,152.26)		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE	基金結餘			1,601,255.57		1,829,174.43		
OWNERS' EQUITY	業主權益			1,478,003.59		1,223,022.17		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)	業主權益 (相等X個月管理費)			8.71 個月		6.80 個月		

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第17座)
(BLOCK 17)

管理費增幅：		8%	增加金額
(2023)	(2024)		
\$1366-\$1549	\$1475-\$1673		\$109-\$124

	請閱 預算支出	註	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較
(Expressed in HK Dollars)							全年累計		與2023年 比較 百份比
INCOME									
MANAGEMENT FEE RECEIVED			1,352,560.00	676,280.00	2,028,840.00	169,070.00	2,191,008.00	182,584.00	8%
LESS: SINKING FUND			(67,628.00)	(33,814.00)	(101,442.00)	(8,453.50)	(109,550.40)	(9,129.20)	8%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.)WRITTEN BACK			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY INCOME			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TOTAL INCOME			1,284,932.00	642,466.00	1,927,398.00	160,616.50	2,081,457.60	173,454.80	8%
EXPENSES									
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES			693,260.80	278,277.13	971,537.93	80,961.49	1,099,978.37	91,664.86	13%
AUDITORS REMUNERATION			0.00	0.00	0.00	0.00	1,105.00	92.08	N/A
CLEANING EXPENSES	[B]		78,912.94	40,110.00	119,022.94	9,918.58	120,330.00	10,027.50	1%
ELECTRICITY			80,406.00	40,826.00	121,232.00	10,102.67	133,355.00	11,112.92	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES			579.00	0.00	579.00	48.25	637.00	53.08	10%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION									
CONCRETE AND SCAFFOLDING		[H]	43,623.00	59,834.00	103,457.00	8,621.42	150,000.00	12,500.00	45%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS		[I]+[J]+[K]	16,938.43	48,437.00	65,375.43	5,447.95	72,450.00	6,037.50	11%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM		[D]	4,320.00	7,660.00	11,980.00	998.33	18,346.00	1,528.83	53%
FIRE FIGHTING SYSTEM		[F]	1,200.00	12,300.00	13,500.00	1,125.00	14,560.00	1,213.33	8%
LIFTS		[E]	69,381.84	34,691.73	104,073.57	8,672.80	112,398.58	9,366.55	8%
MANAGER'S REMUNERATION 4%			26,524.90	17,461.87	43,986.77	3,665.56	48,151.54	4,012.63	9%
MAINTENANCE FUND 11%			72,943.44	48,020.16	120,963.60	10,080.30	132,416.74	11,034.73	9%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES		[A]	361,496.00	190,384.00	551,880.00	45,990.00	571,152.00	47,596.00	3%
PRINTING AND STATIONERY			0.00	0.00	0.00	0.00	110.00	9.17	N/A
SUNDRY EXPENSES		[N]	4,871.64	1,623.00	6,494.64	541.22	7,144.00	595.33	10%
TELEPHONE			1,296.00	648.00	1,944.00	162.00	2,041.00	170.08	5%
WATER FEE			97.40	33.00	130.40	10.87	160.00	13.33	23%
TOTAL EXPENSES			1,455,851.39	780,305.89	2,236,157.28	186,346.44	2,484,335.23	207,027.92	11%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD			(170,919.39)	(137,839.89)	(308,759.28)	(25,729.94)	(402,877.63)	(33,573.12)	30%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F					(286,890.62)		(595,649.90)		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR					(308,759.28)		(402,877.63)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F					(595,649.90)		(998,527.53)		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE					1,847,699.17		2,072,669.86		
OWNERS' EQUITY					1,252,049.27		1,074,142.33		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)					7.41 個月		5.88 個月		

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第18座)
(BLOCK 18)

管理費增幅：		4%	增加金額
(2023)	(2024)		
\$1401-\$1589	\$1457-\$1653		\$56-\$64

	請閱 預算支出	註	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較	
(Expressed in HK Dollars)							全年累計		與2023年 百份比	
INCOME										
			收入							
MANAGEMENT FEE RECEIVED			管理費收入	1,387,360.00	693,680.00	2,081,040.00	173,420.00	2,164,560.00	180,380.00	4%
LESS: SINKING FUND			減：儲備基金	(69,368.00)	(34,684.00)	(104,052.00)	(8,671.00)	(108,228.00)	(9,019.00)	4%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.			減：管理費壞賬撥備	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.)WRITTEN BACK			加：收回管理費壞賬	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY INCOME			什項收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TOTAL INCOME			總收入	1,317,992.00	658,996.00	1,976,988.00	164,749.00	2,056,332.00	171,361.00	4%
EXPENSES			支出							
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES			公共費用之分攤	693,260.80	278,277.13	971,537.93	80,961.49	1,099,978.37	91,664.86	13%
AUDITORS REMUNERATION			核數費	0.00	0.00	0.00	0.00	1,105.00	92.08	N/A
CLEANING EXPENSES	[B]		清潔費	77,832.23	40,110.00	117,942.23	9,828.52	120,330.00	10,027.50	2%
ELECTRICITY			電費	86,719.00	44,154.00	130,873.00	10,906.08	143,960.00	11,996.67	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES			節日裝飾	579.00	0.00	579.00	48.25	637.00	53.08	10%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION			保養維修							
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[H]		外牆維修及搭棚	45,976.00	44,610.00	90,586.00	7,548.83	150,000.00	12,500.00	66%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[I]+[J]+[K]		水電保養維修	39,201.14	39,980.00	79,181.14	6,598.43	119,060.00	9,921.67	50%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	[D]		保安系統/衛星電視	4,320.00	2,160.00	6,480.00	540.00	18,346.00	1,528.83	183%
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]		消防保養	1,200.00	11,450.00	12,650.00	1,054.17	13,710.00	1,142.50	8%
LIFTS	[E]		升降機	69,381.84	34,691.73	104,073.57	8,672.80	112,398.58	9,366.55	8%
MANAGER'S REMUNERATION 4%			管理酬金 4%	27,779.98	16,414.15	44,194.13	3,682.84	50,499.50	4,208.29	14%
MAINTENANCE FUND 11%			維修基金 11%	76,394.90	45,138.93	121,533.83	10,127.82	138,873.63	11,572.80	14%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[A]		保安費	361,496.00	190,384.00	551,880.00	45,990.00	571,152.00	47,596.00	3%
PRINTING AND STATIONERY			印刷及廣告費	0.00	0.00	0.00	0.00	120.00	10.00	N/A
SUNDRY EXPENSES	[N]		什項支出	6,446.64	2,148.00	8,594.64	716.22	9,454.00	787.83	10%
TELEPHONE			電話費	1,306.07	651.00	1,957.07	163.09	2,055.00	171.25	5%
WATER FEE			水費	41.20	15.00	56.20	4.68	160.00	13.33	185%
TOTAL EXPENSES			總支出	1,491,934.80	750,183.94	2,242,118.74	186,843.22	2,551,839.08	212,653.24	14%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD			盈餘/(赤字)	(173,942.80)	(91,187.94)	(265,130.74)	(22,094.22)	(495,507.08)	(41,292.24)	87%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F			年初累積盈餘/(赤字)			477,939.01		212,808.27		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR			本年盈餘/(赤字)			(265,130.74)		(495,507.08)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F			年終初累積盈餘/(赤字)			212,808.27		(282,698.81)		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE			基金結餘			1,797,179.47		2,027,284.65		
OWNERS' EQUITY			業主權益			2,009,987.74		1,744,585.84		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)			業主權益 (相等X個月管理費)			11.59 個月		9.67 個月		

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第19座)
(BLOCK 19)

管理費增幅：		8%	增加金額
(2023)	(2024)		\$104-\$118
\$1306-\$1474	\$1410-\$1592		

		請開	註	實際收入/支出	預計收入/支出	收入/支出	每月平均	財政預算	每月平均	與2023年
		預算支出		1-7/2023	8-12/2023	1-12/2023	1-12/2023	2024	1-12/2024	比較
(Expressed in HK Dollars)		(以港元入賬)						全年累計	百份比	
INCOME	收入									
MANAGEMENT FEE RECEIVED	管理費收入			1,289,920.00	644,960.00	1,934,880.00	161,240.00	2,089,392.00	174,116.00	8%
LESS: SINKING FUND	減：儲備基金			(64,496.00)	(32,248.00)	(96,744.00)	(8,062.00)	(104,469.60)	(8,705.80)	8%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.	減：管理費壞賬撥備			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.)WRITTEN BACK	加：收回管理費壞賬			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY INCOME	什項收入			300.00	0.00	300.00	25.00	0.00	0.00	-100%
TOTAL INCOME	總收入			1,225,724.00	612,712.00	1,838,436.00	153,203.00	1,984,922.40	165,410.20	8%
EXPENSES	支出									
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES	公共費用之分攤			693,260.80	278,277.13	971,537.93	80,961.49	1,099,978.37	91,664.86	13%
AUDITORS REMUNERATION	核數費			0.00	0.00	0.00	0.00	1,105.00	92.08	N/A
CLEANING EXPENSES	清潔費	[B]		78,289.24	40,110.00	118,399.24	9,866.60	120,330.00	10,027.50	2%
ELECTRICITY	電費			94,246.00	47,094.00	141,340.00	11,778.33	155,474.00	12,956.17	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES	節日裝飾			544.00	500.00	1,044.00	87.00	1,148.00	95.67	10%
LEGAL FEE	訴訟費			38,000.00	0.00	38,000.00	3,166.67	0.00	0.00	-100%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION	保養維修									
CONCRETE AND SCAFFOLDING	外牆維修及搭棚	[H]		69,967.00	33,060.00	103,027.00	8,585.58	100,000.00	8,333.33	-3%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	水電保養維修	[I]+[J]+[K]		23,771.44	23,688.00	47,459.44	3,954.95	78,350.00	6,529.17	65%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	保安系統/衛星電視	[D]		4,320.00	8,070.00	12,390.00	1,032.50	21,346.00	1,778.83	72%
FIRE FIGHTING SYSTEM	消防保養	[F]		1,200.00	12,770.00	13,970.00	1,164.17	13,030.00	1,085.83	-7%
LIFTS	升降機	[E]		83,781.84	41,890.92	125,672.76	10,472.73	135,726.58	11,310.55	8%
MANAGER'S REMUNERATION 4%	管理酬金 4%			30,533.85	16,015.80	46,549.65	3,879.14	48,341.06	4,028.42	4%
MAINTENANCE FUND 11%	維修基金 11%			83,968.03	44,043.46	128,011.49	10,667.62	132,937.92	11,078.16	4%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	保安費	[A]		361,496.00	190,384.00	551,880.00	45,990.00	571,152.00	47,596.00	3%
PRINTING AND STATIONERY	印刷及廣告費			0.00	0.00	0.00	0.00	120.00	10.00	N/A
SUNDRY EXPENSES	什項支出	[N]		4,702.64	1,569.00	6,271.64	522.64	6,899.00	574.92	10%
TELEPHONE	電話費			1,475.07	740.00	2,215.07	184.59	2,326.00	193.83	5%
WATER FEE	水費			1,552.50	519.00	2,071.50	172.63	1,520.00	126.67	-27%
TOTAL EXPENSES	總支出			1,571,108.41	738,731.31	2,309,839.72	192,486.64	2,489,783.93	207,481.99	8%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD	盈餘/(赤字)			(345,384.41)	(126,019.31)	(471,403.72)	(39,283.64)	(504,861.53)	(42,071.79)	7%

ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F	年初累積盈餘/(赤字)	(135,699.89)	(607,103.61)
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR	本年盈餘/(赤字)	(471,403.72)	(504,861.53)
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F	年終初累積盈餘/(赤字)	(607,103.61)	(1,111,965.14)
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE	基金結餘	1,830,206.18	2,050,617.25
OWNERS' EQUITY	業主權益	1,223,102.57	938,652.11
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)	業主權益 (相等X個月管理費)	7.59 個月	5.39 個月

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第20座)
(BLOCK 20)

管理費增幅：		8%	增加金額
(2023)	(2024)		
\$1370-\$1546	\$1480-\$1670		\$110-\$124

	請閱 預算支出	註	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較
(Expressed in HK Dollars)							全年累計		與2023年 百份比
INCOME									
INCOME									
MANAGEMENT FEE RECEIVED			1,353,024.00	676,512.00	2,029,536.00	169,128.00	2,192,400.00	182,700.00	8%
LESS: SINKING FUND			(67,651.20)	(33,825.60)	(101,476.80)	(8,456.40)	(109,620.00)	(9,135.00)	8%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.)WRITTEN BACK			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY INCOME			200.00	0.00	200.00	16.67	0.00	0.00	-100%
TOTAL INCOME			1,285,572.80	642,686.40	1,928,259.20	160,688.27	2,082,780.00	173,565.00	8%
EXPENSES									
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES			693,260.80	278,277.13	971,537.93	80,961.49	1,099,978.37	91,664.86	13%
AUDITORS REMUNERATION			0.00	0.00	0.00	0.00	1,105.00	92.08	N/A
CLEANING EXPENSES			79,292.94	40,110.00	119,402.94	9,950.25	120,330.00	10,027.50	1%
ELECTRICITY		[B]	92,098.67	46,445.66	138,544.33	11,545.36	152,399.00	12,699.92	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES			544.00	0.00	544.00	45.33	598.00	49.83	10%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION									
CONCRETE AND SCAFFOLDING		[H]	29,944.00	57,370.00	87,314.00	7,276.17	100,000.00	8,333.33	15%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS		[I]+[J]+[K]	8,140.44	51,628.00	59,768.44	4,980.70	60,460.00	5,038.33	1%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM		[D]	4,320.00	8,070.00	12,390.00	1,032.50	21,306.00	1,775.50	72%
FIRE FIGHTING SYSTEM		[F]	1,200.00	6,500.00	7,700.00	641.67	7,810.00	650.83	1%
LIFTS		[E]	83,782.11	41,892.00	125,674.11	10,472.84	135,726.58	11,310.55	8%
MANAGER'S REMUNERATION 4%			26,745.02	17,808.79	44,553.81	3,712.82	47,296.26	3,941.36	6%
MAINTENANCE FUND 11%			73,548.81	48,974.18	122,522.99	10,210.25	130,064.72	10,838.73	6%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES		[A]	361,496.00	190,384.00	551,880.00	45,990.00	571,152.00	47,596.00	3%
PRINTING AND STATIONERY			0.00	0.00	0.00	0.00	120.00	10.00	N/A
SUNDRY EXPENSES		[N]	4,702.64	1,569.00	6,271.64	522.64	6,899.00	574.92	10%
TELEPHONE			1,295.42	648.00	1,943.42	161.95	2,041.00	170.08	5%
WATER FEE			1,809.40	603.00	2,412.40	201.03	2,460.00	205.00	2%
TOTAL EXPENSES			1,462,180.25	790,279.76	2,252,460.01	187,705.00	2,459,745.93	204,978.82	9%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD			盈餘/(赤字)	(176,607.45)	(324,200.81)	(27,016.73)	(376,965.93)	(31,413.82)	16%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F					(787,898.51)		(1,112,099.32)		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR					(324,200.81)		(376,965.93)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F					(1,112,099.32)		(1,489,065.25)		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE					1,841,452.53		2,064,140.80		
OWNERS' EQUITY					729,353.21		575,075.55		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)					4.31 個月		3.15 個月		

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第21座)
(BLOCK 21)

管理費增幅：		2%	增加金額
(2023)	(2024)		
\$1567-\$1772	\$1598-\$1807		\$31-\$35

	請開 預算支出	註	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024 全年累計	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較 百分比
(Expressed in HK Dollars)									
INCOME		收入							
MANAGEMENT FEE RECEIVED		管理費收入	1,549,296.00	774,648.00	2,323,944.00	193,662.00	2,369,880.00	197,490.00	2%
LESS: SINKING FUND		減：儲備基金	(77,464.80)	(38,732.40)	(116,197.20)	(9,683.10)	(118,494.00)	(9,874.50)	2%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.		減：管理費壞賬撥備	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.)WRITTEN BACK		加：收回管理費壞賬	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY INCOME		什項收入	300.00	0.00	300.00	25.00	0.00	0.00	-100%
TOTAL INCOME		總收入	1,472,131.20	735,915.60	2,208,046.80	184,003.90	2,251,386.00	187,615.50	2%
EXPENSES		支出							
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		公共費用之分攤	693,260.80	278,277.13	971,537.93	80,961.49	1,099,978.37	91,664.86	13%
AUDITORS REMUNERATION		核數費	0.00	0.00	0.00	0.00	1,105.00	92.08	N/A
CLEANING EXPENSES		清潔費 [B]	78,237.04	40,110.00	118,347.04	9,862.25	120,330.00	10,027.50	2%
ELECTRICITY		電費	95,754.98	47,131.04	142,886.02	11,907.17	157,175.00	13,097.92	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		節日裝飾	544.00	0.00	544.00	45.33	598.00	49.83	10%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		保養維修							
CONCRETE AND SCAFFOLDING		外牆維修及搭棚 [H]	53,762.00	55,876.00	109,638.00	9,136.50	150,000.00	12,500.00	37%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS		水電保養維修 [I]+[J]+[K]	20,258.94	76,741.00	96,999.94	8,083.33	78,350.00	6,529.17	-19%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM		保安系統/衛星電視 [D]	4,520.00	8,070.00	12,590.00	1,049.17	21,306.00	1,775.50	69%
FIRE FIGHTING SYSTEM		消防保養 [F]	19,200.00	7,000.00	26,200.00	2,183.33	13,760.00	1,146.67	-47%
LIFTS		升降機 [E]	83,781.84	41,891.73	125,673.57	10,472.80	135,726.58	11,310.55	8%
MANAGER'S REMUNERATION 4%		管理酬金 4%	28,946.66	18,778.15	47,724.81	3,977.07	50,350.54	4,195.88	6%
MAINTENANCE FUND 11%		維修基金 11%	79,603.32	51,639.93	131,243.25	10,936.94	138,463.99	11,538.67	6%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES		保安費 [A]	361,496.00	190,384.00	551,880.00	45,990.00	571,152.00	47,596.00	3%
PRINTING AND STATIONERY		印刷及廣告費	0.00	0.00	0.00	0.00	120.00	10.00	N/A
SUNDRY EXPENSES		什項支出 [N]	4,702.64	1,569.00	6,271.64	522.64	6,899.00	574.92	10%
TELEPHONE		電話費	1,306.07	648.00	1,954.07	162.84	2,052.00	171.00	5%
WATER FEE		水費	103.10	33.00	136.10	11.34	190.00	15.83	40%
TOTAL EXPENSES		總支出	1,525,477.39	818,148.98	2,343,626.37	195,302.20	2,547,556.48	212,296.38	9%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		盈餘/(赤字)	(53,346.19)	(82,233.38)	(135,579.57)	(11,298.30)	(296,170.48)	(24,680.88)	118%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F		年初累積盈餘/(赤字)			1,354,877.02		1,219,297.45		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR		本年盈餘/(赤字)			(135,579.57)		(296,170.48)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F		年終初累積盈餘/(赤字)			1,219,297.45		923,126.97		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE		基金結餘			1,775,113.38		1,215,074.92		
OWNERS' EQUITY		業主權益			2,994,410.83		2,138,201.89		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)		業主權益 (相等X個月管理費)			15.46 個月		10.83 個月		

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第22座)
(BLOCK 22)

管理費增幅：		12%	增加金額
(2023)	(2024)		
\$3,469.00	\$3,885.00		\$416.00

		請開 預算支出	註	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024 全年累計	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較 百份比
(Expressed in HK Dollars)		(以港元入賬)								
INCOME		收入								
MANAGEMENT FEE RECEIVED	管理費收入			1,221,088.00	610,544.00	1,831,632.00	152,636.00	2,051,280.00	170,940.00	12%
LESS: SINKING FUND	減：儲備基金			(61,054.40)	(30,527.20)	(91,581.60)	(7,631.80)	(102,564.00)	(8,547.00)	12%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.	減：管理費壞賬撥備			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.)WRITTEN BACK	加：收回管理費壞賬			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY INCOME	什項收入			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TOTAL INCOME	總收入			1,160,033.60	580,016.80	1,740,050.40	145,004.20	1,948,716.00	162,393.00	12%
EXPENSES		支出								
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES	公共費用之分攤			556,858.58	223,524.83	780,383.41	65,031.95	883,552.61	73,629.38	13%
AUDITORS REMUNERATION	核數費			0.00	0.00	0.00	0.00	887.00	73.92	N/A
CLEANING EXPENSES	清潔費	[B]		78,129.04	40,110.00	118,239.04	9,853.25	120,330.00	10,027.50	2%
ELECTRICITY	電費			66,097.00	33,202.00	99,299.00	8,274.92	109,229.00	9,102.42	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES	節日裝飾			579.00	0.00	579.00	48.25	637.00	53.08	10%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION	保養維修									
CONCRETE AND SCAFFOLDING	外牆維修及搭棚	[H]		9,114.00	8,300.00	17,414.00	1,451.17	35,000.00	2,916.67	101%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	水電保養維修	[I]+[J]+[K]		49,684.54	28,410.00	78,094.54	6,507.88	72,450.00	6,037.50	-7%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	保安系統/衛星電視	[D]		4,320.00	2,160.00	6,480.00	540.00	18,426.00	1,535.50	184%
FIRE FIGHTING SYSTEM	消防保養	[F]		5,700.00	6,650.00	12,350.00	1,029.17	7,910.00	659.17	-36%
LIFTS	升降機	[E]		69,381.84	34,691.73	104,073.57	8,672.80	112,398.58	9,366.55	8%
MANAGER'S REMUNERATION 4%	管理酬金 4%			25,910.09	13,814.79	39,724.88	3,310.41	42,837.94	3,569.83	8%
MAINTENANCE FUND 11%	維修基金 11%			71,252.71	37,990.69	109,243.40	9,103.62	117,804.34	9,817.03	8%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	保安費	[A]		361,496.00	190,384.00	551,880.00	45,990.00	571,152.00	47,596.00	3%
PRINTING AND STATIONERY	印刷及廣告費			0.00	0.00	0.00	0.00	50.00	4.17	N/A
SUNDRY EXPENSES	什項支出	[N]		1,793.76	597.00	2,390.76	199.23	20,088.00	1,674.00	740%
TELEPHONE	電話費			1,295.42	648.00	1,943.42	161.95	2,041.00	170.08	5%
WATER FEE	水費			161.30	217.00	378.30	31.53	350.00	29.17	-7%
TOTAL EXPENSES	總支出			1,301,773.28	620,700.04	1,922,473.32	160,206.13	2,115,143.47	176,261.97	10%
SURPLUS / (DEFICIT)	盈餘/(赤字)			(141,739.68)	(40,683.24)	(182,422.92)	(15,201.93)	(166,427.47)	(13,868.97)	-9%
CONTRIBUTION COLLECTED	已收集資			258,400.00	76,000.00	334,400.00	27,866.67	0.00	0.00	-100%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD	盈餘/(赤字)			116,660.32	35,316.76	151,977.08	12,664.74	(166,427.47)	(13,868.97)	-210%

ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F	年初累積盈餘/(赤字)				(1,168,294.17)	(1,016,317.09)
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR	本年盈餘/(赤字)				151,977.08	(166,427.47)
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F	年終初累積盈餘/(赤字)				(1,016,317.09)	(1,182,744.56)
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE	基金結餘				1,255,017.75	1,461,733.76
OWNERS' EQUITY	業主權益				238,700.66	278,989.20
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)	業主權益 (相等X個月管理費)				1.56 個月	1.63 個月

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第23座)
(BLOCK 23)

管理費增幅：		8%	增加金額
(2023)	(2024)		
\$3,810.00	\$4,115.00		\$305.00

	請開 預算支出	註	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較
(Expressed in HK Dollars)							全年累計		與2023年 百份比
INCOME		收入							
MANAGEMENT FEE RECEIVED		管理費收入	1,280,160.00	640,080.00	1,920,240.00	160,020.00	2,073,960.00	172,830.00	8%
LESS: SINKING FUND		減：儲備基金	(64,008.00)	(32,004.00)	(96,012.00)	(8,001.00)	(103,698.00)	(8,641.50)	8%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.		減：管理費壞賬撥備	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.)WRITTEN BACK		加：收回管理費壞賬	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY INCOME		什項收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TOTAL INCOME		總收入	1,216,152.00	608,076.00	1,824,228.00	152,019.00	1,970,262.00	164,188.50	8%
EXPENSES		支出							
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		公共費用之分攤	531,546.83	213,364.61	744,911.44	62,075.95	843,391.12	70,282.59	13%
AUDITORS REMUNERATION		核數費	0.00	0.00	0.00	0.00	847.00	70.58	N/A
CLEANING EXPENSES	[B]	清潔費	77,642.20	40,110.00	117,752.20	9,812.68	120,330.00	10,027.50	2%
ELECTRICITY		電費	61,580.00	30,905.00	92,485.00	7,707.08	101,734.00	8,477.83	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		節日裝飾	544.00	0.00	544.00	45.33	598.00	49.83	10%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		保養維修							
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[H]	外牆維修及搭棚	12,802.00	3,000.00	15,802.00	1,316.83	50,000.00	4,166.67	216%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[I] + [J] + [K]	水電保養維修	36,671.44	18,454.00	55,125.44	4,593.79	72,450.00	6,037.50	31%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	[D]	保安系統/衛星電視	4,320.00	2,160.00	6,480.00	540.00	18,426.00	1,535.50	184%
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]	消防保養	1,200.00	4,900.00	6,100.00	508.33	6,160.00	513.33	1%
LIFTS	[E]	升降機	69,381.84	34,691.73	104,073.57	8,672.80	112,398.58	9,366.55	8%
MANAGER'S REMUNERATION 4%		管理酬金 4%	25,153.09	13,042.53	38,195.62	3,182.97	43,066.58	3,588.88	13%
MAINTENANCE FUND 11%		維修基金 11%	69,170.95	35,866.98	105,037.93	8,753.16	118,433.10	9,869.43	13%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[A]	保安費	361,496.00	190,384.00	551,880.00	45,990.00	571,152.00	47,596.00	3%
PRINTING AND STATIONERY		印刷及廣告費	0.00	0.00	0.00	0.00	40.00	3.33	N/A
SUNDRY EXPENSES	[N]	什項支出	1,702.68	567.00	2,269.68	189.14	20,088.00	1,674.00	785%
TELEPHONE		電話費	1,295.42	648.00	1,943.42	161.95	2,041.00	170.08	5%
WATER FEE		水費	191.30	243.60	434.90	36.24	400.00	33.33	-8%
TOTAL EXPENSES		總支出	1,254,697.75	588,337.45	1,843,035.20	153,586.25	2,081,555.38	173,462.93	13%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		盈餘/(赤字)	(38,545.75)	19,738.55	(18,807.20)	(1,567.25)	(111,293.38)	(9,274.43)	492%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F		年初累積盈餘/(赤字)			(1,248,709.16)		(1,267,516.36)		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR		本年盈餘/(赤字)			(18,807.20)		(111,293.38)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F		年終初累積盈餘/(赤字)			(1,267,516.36)		(1,378,809.74)		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE		基金結餘			1,500,832.22		1,709,931.55		
OWNERS' EQUITY		業主權益			233,315.86		331,121.81		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)		業主權益 (相等X個月管理費)			1.46 個月		1.92 個月		

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第24座)
(BLOCK 24)

管理費增幅：		2%	增加金額
(2023)	(2024)		
\$3,503.00	\$3,573.00		\$70.00

	請開 預算支出	註	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較
(Expressed in HK Dollars)							全年累計		與2023年 百份比
INCOME		收入							
MANAGEMENT FEE RECEIVED		管理費收入	1,120,960.00	560,480.00	1,681,440.00	140,120.00	1,715,040.00	142,920.00	2%
LESS: SINKING FUND		減：儲備基金	(56,048.00)	(28,024.00)	(84,072.00)	(7,006.00)	(85,752.00)	(7,146.00)	2%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.		減：管理費壞賬撥備	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.)WRITTEN BACK		加：收回管理費壞賬	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY INCOME		什項收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TOTAL INCOME		總收入	1,064,912.00	533,306.00	1,598,218.00	133,184.83	1,629,288.00	135,774.00	2%
EXPENSES		支出							
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		公共費用之分攤	506,235.07	203,204.40	709,439.47	59,119.96	803,229.64	66,935.80	13%
AUDITORS REMUNERATION		核數費	0.00	0.00	0.00	0.00	807.00	67.25	N/A
CLEANING EXPENSES	[B]	清潔費	78,860.74	40,110.00	118,970.74	9,914.23	120,330.00	10,027.50	1%
ELECTRICITY		電費	60,827.00	30,766.00	91,593.00	7,632.75	100,752.00	8,396.00	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		節日裝飾	544.00	500.00	1,044.00	87.00	1,148.00	95.67	10%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		保養維修							
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[H]	外牆維修及搭棚	11,610.00	0.00	11,610.00	967.50	50,000.00	4,166.67	331%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[I] + [J] + [K]	水電保養維修	13,184.44	20,088.00	33,272.44	2,772.70	119,150.00	9,929.17	258%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	[D]	保安系統/衛星電視	5,520.00	2,559.00	8,079.00	673.25	21,426.00	1,785.50	165%
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]	消防保養	1,200.00	10,900.00	12,100.00	1,008.33	13,160.00	1,096.67	9%
LIFTS	[E]	升降機	69,381.84	34,691.73	104,073.57	8,672.80	112,398.58	9,366.55	8%
MANAGER'S REMUNERATION 4%		管理酬金 4%	24,230.30	13,258.41	37,488.71	3,124.06	45,318.90	3,776.58	21%
MAINTENANCE FUND 11%		維修基金 11%	66,633.31	36,460.63	103,093.94	8,591.16	124,626.98	10,385.58	21%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[A]	保安費	361,496.00	190,384.00	551,880.00	45,990.00	571,152.00	47,596.00	3%
PRINTING AND STATIONERY		印刷及廣告費	0.00	0.00	0.00	0.00	40.00	3.33	N/A
SUNDRY EXPENSES	[N]	什項支出	1,621.60	540.00	2,161.60	180.13	20,088.00	1,674.00	829%
TELEPHONE		電話費	1,296.00	648.00	1,944.00	162.00	2,041.00	170.08	5%
WATER FEE		水費	215.80	273.40	489.20	40.77	480.00	40.00	-2%
TOTAL EXPENSES		總支出	1,202,856.10	584,383.57	1,787,239.67	148,936.64	2,106,148.10	175,512.35	18%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		盈餘/(赤字)	(137,944.10)	(51,077.57)	(189,021.67)	(15,751.81)	(476,860.10)	(39,738.35)	152%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F		年初累積盈餘/(赤字)			166,160.68		(22,860.99)		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR		本年盈餘/(赤字)			(189,021.67)		(476,860.10)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F		年終初累積盈餘/(赤字)			(22,860.99)		(499,721.09)		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE		基金結餘			1,385,643.70		1,583,611.48		
OWNERS' EQUITY		業主權益			1,362,782.71		1,083,890.39		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)		業主權益 (相等X個月管理費)			9.73 個月		7.58 個月		

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第25座)
(BLOCK 25)

管理費增幅：		8%	增加金額
(2023)	(2024)		
\$3,321.00	\$3,587.00		\$266.00

	請閱 預算支出	註	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024 全年累計	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較 百分比	
(Expressed in HK Dollars)										
(以港元入賬)										
INCOME			收入							
MANAGEMENT FEE RECEIVED			管理費收入	1,168,992.00	584,496.00	1,753,488.00	146,124.00	1,893,936.00	157,828.00	8%
LESS: SINKING FUND			減：儲備基金	(58,449.60)	(29,224.80)	(87,674.40)	(7,306.20)	(94,696.80)	(7,891.40)	8%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.			減：管理費壞賬撥備	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.) WRITTEN BACK			加：收回管理費壞賬	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY INCOME			什項收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TOTAL INCOME			總收入	1,110,542.40	555,271.20	1,665,813.60	138,817.80	1,799,239.20	149,936.60	8%
EXPENSES			支出							
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES			公共費用之分攤	556,858.58	223,524.83	780,383.41	65,031.95	883,552.61	73,629.38	13%
AUDITORS REMUNERATION			核數費	0.00	0.00	0.00	0.00	887.00	73.92	N/A
CLEANING EXPENSES	[B]		清潔費	77,590.00	40,110.00	117,700.00	9,808.33	120,330.00	10,027.50	2%
ELECTRICITY			電費	59,332.00	30,299.00	89,631.00	7,469.25	98,594.00	8,216.17	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES			節日裝飾	644.00	500.00	1,144.00	95.33	1,258.00	104.83	10%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION			保養維修							
CONCRETE AND SCAFFOLDING		[H]	外牆維修及搭棚	22,584.00	4,810.00	27,394.00	2,282.83	50,000.00	4,166.67	83%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS		[I]+[J]+[K]	水電保養維修	27,434.44	16,454.00	43,888.44	3,657.37	78,350.00	6,529.17	79%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM		[D]	保安系統/衛星電視	4,320.00	2,160.00	6,480.00	540.00	18,426.00	1,535.50	184%
FIRE FIGHTING SYSTEM		[F]	消防保養	1,200.00	9,650.00	10,850.00	904.17	10,910.00	909.17	1%
LIFTS		[E]	升降機	69,381.84	34,691.73	104,073.57	8,672.80	112,398.58	9,366.55	8%
MANAGER'S REMUNERATION 4%			管理酬金 4%	25,084.73	13,213.99	38,298.72	3,191.56	43,385.38	3,615.45	13%
MAINTENANCE FUND 11%			維修基金 11%	68,982.99	36,338.47	105,321.46	8,776.79	119,309.80	9,942.48	13%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES		[A]	保安費	361,496.00	190,384.00	551,880.00	45,990.00	571,152.00	47,596.00	3%
PRINTING AND STATIONERY			印刷及廣告費	0.00	0.00	0.00	0.00	40.00	3.33	N/A
SUNDRY EXPENSES		[N]	什項支出	1,783.76	594.00	2,377.76	198.15	20,088.00	1,674.00	745%
TELEPHONE			電話費	1,296.00	648.00	1,944.00	162.00	2,041.00	170.08	5%
WATER FEE			水費	56.10	48.90	105.00	8.75	160.00	13.33	52%
TOTAL EXPENSES			總支出	1,278,044.44	603,426.92	1,881,471.36	156,789.28	2,130,882.37	177,573.53	13%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD			盈餘/(赤字)	(167,502.04)	(48,155.72)	(215,657.76)	(17,971.48)	(331,643.17)	(27,636.93)	54%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F			年初累積盈餘/(赤字)			(539,745.15)		(755,402.91)		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR			本年盈餘/(赤字)			(215,657.76)		(331,643.17)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F			年終累積盈餘/(赤字)			(755,402.91)		(1,087,046.08)		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE			基金結餘			1,449,125.99		1,649,480.26		
OWNERS' EQUITY			業主權益			693,723.08		562,434.18		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)			業主權益 (相等X個月管理費)			4.75 個月		3.56 個月		

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第26座)
(BLOCK 26)

管理費增幅：		15%	增加金額
(2023)	(2024)		\$582.00
\$3,881.00	\$4,463.00		

請閱 預算支出	註	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較
(Expressed in HK Dollars)		(以港元入賬)				全年累計		與2023年 百分比
INCOME		收入						
MANAGEMENT FEE RECEIVED		1,304,016.00	652,008.00	1,956,024.00	163,002.00	2,249,352.00	187,446.00	15%
LESS: SINKING FUND	減：儲備基金	(65,200.80)	(32,600.40)	(97,801.20)	(8,150.10)	(112,467.60)	(9,372.30)	15%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.	減：管理費壞賬撥備	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.)WRITTEN BACK	加：收回管理費壞賬	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY INCOME	什項收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TOTAL INCOME	總收入	1,238,815.20	619,407.60	1,858,222.80	154,851.90	2,136,884.40	178,073.70	15%
EXPENSES		支出						
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES	公共費用之分攤	531,546.83	213,364.61	744,911.44	62,075.95	843,391.12	70,282.59	13%
AUDITORS REMUNERATION	核數費	0.00	0.00	0.00	0.00	847.00	70.58	N/A
CLEANING EXPENSES	清潔費	77,590.00	40,110.00	117,700.00	9,808.33	120,330.00	10,027.50	2%
ELECTRICITY	電費	61,437.00	30,851.00	92,288.00	7,690.67	101,517.00	8,459.75	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES	節日裝飾	544.00	500.00	1,044.00	87.00	1,148.00	95.67	10%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION	保養維修							
CONCRETE AND SCAFFOLDING	外牆維修及搭棚	5,800.00	13,999.00	19,799.00	1,649.92	20,000.00	1,666.67	1%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	水電保養維修	31,371.42	19,975.00	51,346.42	4,278.87	60,460.00	5,038.33	18%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	保安系統/衛星電視	5,375.00	2,511.00	7,886.00	657.17	18,426.00	1,535.50	134%
FIRE FIGHTING SYSTEM	消防保養	1,200.00	5,450.00	6,650.00	554.17	6,710.00	559.17	1%
LIFTS	升降機	69,381.60	34,691.70	104,073.30	8,672.78	112,398.58	9,366.55	8%
MANAGER'S REMUNERATION 4%	管理酬金 4%	24,694.33	13,596.31	38,290.64	3,190.89	41,418.30	3,451.53	8%
MAINTENANCE FUND 11%	維修基金 11%	67,909.44	37,389.86	105,299.30	8,774.94	113,900.33	9,491.69	8%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	保安費	361,496.00	190,384.00	551,880.00	45,990.00	571,152.00	47,596.00	3%
PRINTING AND STATIONERY	印刷及廣告費	0.00	0.00	0.00	0.00	50.00	4.17	N/A
SUNDRY EXPENSES	什項支出	1,764.48	588.00	2,352.48	196.04	20,088.00	1,674.00	754%
TELEPHONE	電話費	1,296.00	648.00	1,944.00	162.00	2,041.00	170.08	5%
WATER FEE	水費	103.00	200.00	303.00	25.25	290.00	24.17	-4%
TOTAL EXPENSES	總支出	1,241,509.10	604,258.48	1,845,767.58	153,813.98	2,034,167.33	169,513.95	10%
SURPLUS / (DEFICIT)	盈餘/(赤字)	(2,693.90)	15,149.12	12,455.22	1,037.92	102,717.07	8,559.75	725%
CONTRIBUTION COLLECTED	已收集資	316,250.00	215,050.00	531,300.00	44,275.00	0.00	0.00	-100%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD	盈餘/(赤字)	313,556.10	230,199.12	543,755.22	45,312.92	102,717.07	8,559.75	-81%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F	年初累積盈餘/(赤字)			(1,718,251.15)		(1,174,495.93)		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR	本年盈餘/(赤字)			543,755.22		102,717.07		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F	年終初累積盈餘/(赤字)			(1,174,495.93)		(1,071,778.86)		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE	基金結餘			1,002,991.22		1,216,327.38		
OWNERS' EQUITY	業主權益			(171,504.71)		144,548.52		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)	業主權益 (相等X個月管理費)			-1.05 個月		0.77 個月		

2024年度豪華花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第27座)
(BLOCK 27)

管理費增幅：		4%	增加金額
(2023)	(2024)		\$165.00
\$4,130.00	\$4,295.00		

	請開 預算支出	註	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較
(Expressed in HK Dollars)							全年累計		與2023年 比較 百分比
(以港元入賬)									
INCOME		收入							
MANAGEMENT FEE RECEIVED		管理費收入	1,387,680.00	693,840.00	2,081,520.00	173,460.00	2,164,680.00	180,390.00	4%
LESS: SINKING FUND		減：儲備基金	(69,384.00)	(34,692.00)	(104,076.00)	(8,673.00)	(108,234.00)	(9,019.50)	4%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.		減：管理費壞賬撥備	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.)WRITTEN BACK		加：收回管理費壞賬	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
INSURANCE AND OTHER COMPENSATION		保險及其他賠償	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY INCOME		什項收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TOTAL INCOME		總收入	1,318,296.00	659,148.00	1,977,444.00	164,787.00	2,056,446.00	171,370.50	4%
EXPENSES		支出							
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		公共費用之分攤	531,546.83	213,364.61	744,911.44	62,075.95	843,391.12	70,282.59	13%
AUDITORS REMUNERATION		核數費	0.00	0.00	0.00	0.00	847.00	70.58	N/A
CLEANING EXPENSES	[B]	清潔費	78,081.83	40,110.00	118,191.83	9,849.32	120,330.00	10,027.50	2%
ELECTRICITY		電費	73,280.00	37,562.00	110,842.00	9,236.83	121,926.00	10,160.50	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		節日裝飾	544.00	0.00	544.00	45.33	598.00	49.83	10%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		保養維修							
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[H]	外牆維修及搭棚	0.00	8,772.00	8,772.00	731.00	50,000.00	4,166.67	470%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[I]+[J]+[K]	水電保養維修	77,251.90	28,129.00	105,380.90	8,781.74	79,800.00	6,650.00	-24%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	[D]	保安系統/衛星電視	5,280.00	1,761.00	7,041.00	586.75	18,426.00	1,535.50	162%
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]	消防保養	1,200.00	10,900.00	12,100.00	1,008.33	13,160.00	1,096.67	9%
LIFTS	[E]	升降機	92,000.00	77,100.00	169,100.00	14,091.67	199,040.00	16,586.67	18%
MANAGER'S REMUNERATION 4%		管理酬金 4%	27,737.72	15,853.09	43,590.81	3,632.57	47,987.16	3,998.93	10%
MAINTENANCE FUND 11%		維修基金 11%	76,278.68	43,596.01	119,874.69	9,989.56	131,964.69	10,997.06	10%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[A]	保安費	361,496.00	190,384.00	551,880.00	45,990.00	571,152.00	47,596.00	3%
PRINTING AND STATIONERY		印刷及廣告費	0.00	0.00	0.00	0.00	40.00	3.33	N/A
SUNDRY EXPENSES	[N]	什項支出	1,702.68	567.00	2,269.68	189.14	20,088.00	1,674.00	785%
TELEPHONE		電話費	1,245.00	624.00	1,869.00	155.75	1,962.00	163.50	5%
WATER FEE		水費	1,361.20	418.20	1,779.40	148.28	2,310.00	192.50	30%
TOTAL EXPENSES		總支出	1,329,005.84	669,140.91	1,998,146.75	166,512.22	2,223,021.97	185,251.83	11%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		盈餘/(赤字)	(10,709.84)	(9,992.91)	(20,702.75)	(1,725.22)	(166,575.97)	(13,881.33)	705%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F		年初累積盈餘/(赤字)			1,006,808.63		986,105.88		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR		本年盈餘/(赤字)			(20,702.75)		(166,575.97)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F		年終初累積盈餘/(赤字)			986,105.88		819,529.91		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE		基金結餘			1,276,506.50		1,503,673.42		
OWNERS' EQUITY		業主權益			2,262,612.38		2,323,203.33		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)		業主權益 (相等X個月管理費)			13.04 個月		12.88 個月		

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第28座)
(BLOCK 28)

管理費增幅：		4%	增加金額
(2023)	(2024)		
\$4,130.00	\$4,295.00		\$165.00

		請閱 預算支出	註	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較
(Expressed in HK Dollars)		(以港元入賬)						全年累計		百份比
INCOME		收入								
MANAGEMENT FEE RECEIVED	管理費收入			1,321,600.00	660,800.00	1,982,400.00	165,200.00	2,061,600.00	171,800.00	4%
LESS: SINKING FUND	減：儲備基金			(66,080.00)	(33,040.00)	(99,120.00)	(8,260.00)	(103,080.00)	(8,590.00)	4%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.	減：管理費壞賬撥備			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.)WRITTEN BACK	加：收回管理費壞賬			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY INCOME	什項收入			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TOTAL INCOME	總收入			1,255,520.00	627,760.00	1,883,280.00	156,940.00	1,958,520.00	163,210.00	4%
EXPENSES		支出								
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES	公共費用之分攤			506,234.99	203,204.38	709,439.37	59,119.95	803,229.64	66,935.80	13%
AUDITORS REMUNERATION	核數費			0.00	0.00	0.00	0.00	807.00	67.25	N/A
CLEANING EXPENSES	清潔費	[B]		77,590.00	40,110.00	117,700.00	9,808.33	120,330.00	10,027.50	2%
ELECTRICITY	電費			77,662.00	40,740.00	118,402.00	9,866.83	130,242.00	10,853.50	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES	節日裝飾			544.00	500.00	1,044.00	87.00	1,148.00	95.67	10%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION	保養維修									
CONCRETE AND SCAFFOLDING	外牆維修及搭棚	[H]		0.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	4,166.67	N/A
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	水電保養維修	[I]+[J]+[K]		15,462.80	18,208.00	33,670.80	2,805.90	119,190.00	9,932.50	254%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	保安系統/衛星電視	[D]		5,820.00	4,659.00	10,479.00	873.25	18,426.00	1,535.50	76%
FIRE FIGHTING SYSTEM	消防保養	[F]		1,200.00	10,220.00	11,420.00	951.67	11,480.00	956.67	1%
LIFTS	升降機	[E]		92,000.00	46,000.00	138,000.00	11,500.00	199,040.00	16,586.67	44%
MANAGER'S REMUNERATION 4%	管理酬金 4%			25,384.92	14,074.76	39,459.68	3,288.31	49,748.72	4,145.73	26%
MAINTENANCE FUND 11%	維修基金 11%			69,808.47	38,705.59	108,514.06	9,042.84	136,808.98	11,400.75	26%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	保安費	[A]		361,496.00	190,384.00	551,880.00	45,990.00	571,152.00	47,596.00	3%
PRINTING AND STATIONERY	印刷及廣告費			0.00	0.00	0.00	0.00	50.00	4.17	N/A
SUNDRY EXPENSES	什項支出	[N]		1,637.10	546.00	2,183.10	181.93	20,088.00	1,674.00	820%
TELEPHONE	電話費			1,089.00	363.00	1,452.00	121.00	1,525.00	127.08	5%
WATER FEE	水費			121.70	138.90	260.60	21.72	240.00	20.00	-8%
TOTAL EXPENSES	總支出			1,236,050.98	607,853.63	1,843,904.61	153,658.73	2,233,505.34	186,125.46	21%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD	盈餘/(赤字)			19,469.02	19,906.37	39,375.39	3,281.27	(274,985.34)	(22,915.46)	-798%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F	年初累積盈餘/(赤字)					630,392.72		669,768.11		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR	本年盈餘/(赤字)					39,375.39		(274,985.34)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F	年終初累積盈餘/(赤字)					669,768.11		394,782.77		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE	基金結餘					1,538,844.22		1,766,322.00		
OWNERS' EQUITY	業主權益					2,208,612.33		2,161,104.77		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)	業主權益 (相等X個月管理費)					13.37 個月		12.58 個月		

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(A車場)
(CARPARK A)

管理費增幅：		0%	增加金額
(2023)	(2024)		\$0.00
\$190.00	\$190.00		

請開 預算支出	註	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較
(Expressed in HK Dollars)	(以港元入賬)					全年累計		百份比
INCOME	收入							
MANAGEMENT FEE RECEIVED	管理費收入	1,083,760.00	541,880.00	1,625,640.00	135,470.00	1,625,640.00	135,470.00	0%
LESS: SINKING FUND	減：儲備基金	(54,188.00)	(27,094.00)	(81,282.00)	(6,773.50)	(81,282.00)	(6,773.50)	0%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.	減：管理費壞賬撥備	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.)WRITTEN BACK	加：收回管理費壞賬	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
INSURANCE AND OTHER COMPENSATION	保險及其他賠償	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
LEGAL FEE RECOVERED	訴訟費收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
INTEREST INCOME	利息收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY INCOME	什項收入	50,811.48	0.00	50,811.48	4,234.29	0.00	0.00	-100%
TOTAL INCOME	總收入	1,080,383.48	514,786.00	1,595,169.48	132,930.79	1,544,358.00	128,696.50	-3%
EXPENSES	支出							
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES	公共費用之分攤	250,656.68	100,614.39	351,271.07	29,272.59	397,710.23	33,142.52	13%
AUDITORS REMUNERATION	核數費	0.00	0.00	0.00	0.00	400.00	33.33	N/A
CARPARK EQUIPMENT	車場設備	6,971.69	19,459.32	26,431.01	2,202.58	0.00	0.00	-100%
CLEANING EXPENSES	清潔費 [B]	130,079.72	66,512.00	196,591.72	16,382.64	199,536.00	16,628.00	1%
ELECTRICITY	電費	210,507.54	96,227.00	306,734.54	25,561.21	337,408.00	28,117.33	10%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION	保養維修							
CONCRETE AND SCAFFOLDING	外牆維修及搭棚 [H]	137,886.00	0.00	137,886.00	11,490.50	0.00	0.00	-100%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	水電保養維修 [I]+[J]+[K]	49,464.14	37,000.00	86,464.14	7,205.35	4,050.00	337.50	-95%
SECURITY SYSTEM	保安系統 [D]	13,250.00	5,418.00	18,668.00	1,555.67	219,450.00	18,287.50	1076%
FIRE FIGHTING SYSTEM	消防保養 [F]	10,200.00	8,500.00	18,700.00	1,558.33	64,105.00	5,342.08	243%
LIFTS	升降機 [E]	23,920.00	11,960.00	35,880.00	2,990.00	37,800.00	3,150.00	5%
MANAGER'S REMUNERATION 4%	管理酬金 4%	33,266.16	15,000.04	48,266.20	4,022.18	51,971.13	4,330.93	8%
MAINTENANCE FUND 11%	維修基金 11%	91,481.87	41,250.14	132,732.01	11,061.00	142,920.61	11,910.05	8%
PRINTING AND STATIONERY	印刷及廣告費	368.15	0.00	368.15	30.68	760.00	63.33	106%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	保安費 [A]	198,852.00	104,536.00	303,388.00	25,282.33	313,608.00	26,134.00	3%
STAFF COST ALLOCATION	人力成本調配 [P]	42,538.16	21,268.27	63,806.43	5,317.20	63,807.24	5,317.27	0%
SUNDRY EXPENSES	什項支出 [N]	75.60	24.00	99.60	8.30	46,554.00	3,879.50	46641%
TELEPHONE	電話費	6,430.50	3,198.00	9,628.50	802.38	10,110.00	842.50	5%
WATER FEE	水費	1,110.00	898.60	2,008.60	167.38	1,690.00	140.83	-16%
TOTAL EXPENSES	總支出	1,207,058.21	531,865.76	1,738,923.97	144,910.32	1,891,880.21	157,656.67	9%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD	盈餘/(赤字)	(126,674.73)	(17,079.76)	(143,754.49)	(11,979.53)	(347,522.21)	(28,960.17)	142%

ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F	年初累積盈餘/(赤字)	5,275,822.91	5,132,068.42
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR	本年盈餘/(赤字)	(143,754.49)	(347,522.21)
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F	年終初累積盈餘/(赤字)	5,132,068.42	4,784,546.21
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE	基金結餘	1,694,178.08	1,912,235.42
OWNERS' EQUITY	業主權益	6,826,246.50	6,696,781.63
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)	業主權益 (相等X個月管理費)	50.39 個月	49.43 個月

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(B車場)
(CARPARK B)

管理費增幅：		0%	增加金額
(2023)	(2024)		\$0.00
\$190.00	\$190.00		

		請閱 預算支出	註	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較 百份比
(Expressed in HK Dollars)		(以港元入賬)						全年累計		
INCOME		收入								
MANAGEMENT FEE RECEIVED	管理費收入			866,400.00	433,200.00	1,299,600.00	108,300.00	1,299,600.00	108,300.00	0%
LESS: SINKING FUND	減：儲備基金			(43,320.00)	(21,660.00)	(64,980.00)	(5,415.00)	(64,980.00)	(5,415.00)	0%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.	減：管理費壞賬撥備			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.) WRITTEN BACK	加：收回管理費壞賬			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
INSURANCE AND OTHER COMPENSATION	保險及其他賠償			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
LEGAL FEE RECOVERED	訴訟費收入			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
INTEREST INCOME	利息收入			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY INCOME	什項收入			38,343.80	0.00	38,343.80	3,195.32	0.00	0.00	-100%
TOTAL INCOME	總收入			861,423.80	411,540.00	1,272,963.80	106,080.32	1,234,620.00	102,885.00	-3%
EXPENSES		支出								
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES	公共費用之分攤			200,384.71	80,435.07	280,819.78	23,401.65	317,945.07	26,495.42	13%
AUDITORS REMUNERATION	核數費			0.00	0.00	0.00	0.00	319.00	26.58	N/A
CARPARK EQUIPMENT	車場設備			5,573.48	19,216.78	24,790.26	2,065.86	0.00	0.00	-100%
CLEANING EXPENSES	清潔費	[B]		129,970.19	66,512.00	196,482.19	16,373.52	199,536.00	16,628.00	2%
ELECTRICITY	電費			193,841.86	96,957.00	290,798.86	24,233.24	319,879.00	26,656.58	10%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION	保養維修									
CONCRETE AND SCAFFOLDING	外牆維修及搭棚	[H]		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	水電保養維修	[I]+[J]+[K]		33,288.26	46,884.81	80,173.07	6,681.09	5,050.00	420.83	-94%
SECURITY SYSTEM	保安系統	[D]		8,800.00	4,875.00	13,675.00	1,139.58	215,970.00	17,997.50	1479%
FIRE FIGHTING SYSTEM	消防保養	[F]		1,500.00	18,800.00	20,300.00	1,691.67	58,375.00	4,864.58	188%
MANAGER'S REMUNERATION 4%	管理酬金 4%			24,511.42	15,339.55	39,850.97	3,320.91	49,070.84	4,089.24	23%
MAINTENANCE FUND 11%	維修基金 11%			67,406.37	42,183.79	109,590.16	9,132.51	134,944.81	11,245.40	23%
PRINTING AND STATIONERY	印刷及廣告費			141.79	48.00	189.79	15.82	490.00	40.83	158%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	保安費	[A]		198,852.00	104,536.00	303,388.00	25,282.33	313,608.00	26,134.00	3%
STAFF COST ALLOCATION	人力成本調配	[P]		34,006.64	17,003.32	51,009.96	4,250.83	51,009.96	4,250.83	0%
SUNDRY EXPENSES	什項支出	[N]		0.00	5,332.00	5,332.00	444.33	51,834.00	4,319.50	872%
TELEPHONE	電話費			6,430.50	3,198.00	9,628.50	802.38	10,110.00	842.50	5%
WATER FEE	水費			380.60	126.00	506.60	42.22	590.00	49.17	16%
TOTAL EXPENSES	總支出			905,087.82	521,447.32	1,426,535.14	118,877.94	1,728,731.68	144,060.96	21%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD	盈餘/(赤字)			(43,664.02)	(109,907.32)	(153,571.34)	(12,797.62)	(494,111.68)	(41,175.96)	222%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F	年初累積盈餘/(赤字)					3,539,985.27		3,386,413.93		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR	本年盈餘/(赤字)					(153,571.34)		(494,111.68)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F	年終初累積盈餘/(赤字)					3,386,413.93		2,892,302.25		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE	基金結餘					2,273,251.83		2,468,263.87		
OWNERS' EQUITY	業主權益					5,659,665.76		5,360,566.12		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)	業主權益 (相等X個月管理費)					52.26 個月		49.50 個月		

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(C車場)
(CARPARK C)

管理費增幅：		0%	增加金額
(2023)	(2024)		
\$211.00	\$211.00		\$0.00

	請開 預算支出	註	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024 全年累計	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較 百份比
(Expressed in HK Dollars)									
			(以港元入賬)						
INCOME			收入						
MANAGEMENT FEE RECEIVED			1,098,888.00	549,444.00	1,648,332.00	137,361.00	1,648,332.00	137,361.00	0%
LESS: SINKING FUND			(54,944.40)	(27,472.20)	(82,416.60)	(6,868.05)	(82,416.60)	(6,868.05)	0%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.) WRITTEN BACK			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
INSURANCE AND OTHER COMPENSATION			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
LEGAL FEE RECOVERED			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
INTEREST INCOME			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY INCOME			47,080.03	0.00	47,080.03	3,923.34	0.00	0.00	-100%
TOTAL INCOME			1,091,023.63	521,971.80	1,612,995.43	134,416.29	1,565,915.40	130,492.95	-3%
EXPENSES			支出						
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES			228,860.42	91,865.31	320,725.73	26,727.14	363,126.73	30,260.56	13%
AUDITORS REMUNERATION			0.00	0.00	0.00	0.00	365.00	30.42	N/A
CARPARK EQUIPMENT			6,365.50	19,354.17	25,719.67	2,143.31	0.00	0.00	-100%
CLEANING EXPENSES		[B]	130,136.98	66,512.00	196,648.98	16,387.42	199,536.00	16,628.00	1%
ELECTRICITY			194,581.99	88,502.00	283,083.99	23,590.33	311,392.00	25,949.33	10%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION			保養維修						
CONCRETE AND SCAFFOLDING		[H]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS		[I]+[J]+[K]	8,406.71	37,170.12	45,576.83	3,798.07	4,050.00	337.50	-91%
SECURITY SYSTEM		[D]	8,800.00	3,933.00	12,733.00	1,061.08	217,410.00	18,117.50	1607%
FIRE FIGHTING SYSTEM		[F]	1,500.00	24,460.00	25,960.00	2,163.33	25,855.00	2,154.58	0%
MANAGER'S REMUNERATION 4%			24,072.75	14,788.76	38,861.51	3,238.46	47,630.35	3,969.20	23%
MAINTENANCE FUND 11%			66,200.07	40,669.12	106,869.19	8,905.77	130,983.47	10,915.29	23%
PRINTING AND STATIONERY			155.31	51.00	206.31	17.19	590.00	49.17	186%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES		[A]	198,852.00	104,536.00	303,388.00	25,282.33	313,608.00	26,134.00	3%
STAFF COST ALLOCATION		[P]	38,839.20	19,419.90	58,259.10	4,854.93	58,258.80	4,854.90	0%
SUNDRY EXPENSES		[N]	6,140.00	2,046.00	8,186.00	682.17	46,534.00	3,877.83	468%
TELEPHONE			6,430.50	3,198.00	9,628.50	802.38	10,110.00	842.50	5%
WATER FEE			1,610.60	537.00	2,147.60	178.97	3,050.00	254.17	42%
TOTAL EXPENSES			920,952.03	517,042.38	1,437,994.41	119,832.88	1,732,499.35	144,374.95	20%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD			盈餘/(赤字)	170,071.60	4,929.42	175,001.02	(166,583.95)	(13,882.00)	-195%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F			年初累積盈餘/(赤字)			2,132,449.82	2,307,450.84		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR			本年盈餘/(赤字)			175,001.02	(166,583.95)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F			年終累積盈餘/(赤字)			2,307,450.84	2,140,866.89		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE			基金結餘			2,021,078.05	2,228,867.22		
OWNERS' EQUITY			業主權益			4,328,528.89	4,369,734.11		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)			業主權益 (相等X個月管理費)			31.51 個月	31.81 個月		

2024年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2024 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(D車場)
(CARPARK D)

管理費增幅：		0%	增加金額
(2023)	(2024)		\$0.00
\$162.00	\$162.00		

	請開 預算支出	註	實際收入/支出 1-7/2023	預計收入/支出 8-12/2023	收入/支出 1-12/2023	每月平均 1-12/2023	財政預算 2024	每月平均 1-12/2024	與2023年 比較
(Expressed in HK Dollars)							全年累計		百份比
INCOME		收入							
MANAGEMENT FEE RECEIVED		管理費收入	1,161,216.00	580,608.00	1,741,824.00	145,152.00	1,741,824.00	145,152.00	0%
LESS: SINKING FUND		減：儲備基金	(58,060.80)	(29,030.40)	(87,091.20)	(7,257.60)	(87,091.20)	(7,257.60)	0%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.		減：管理費壞賬撥備	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.) WRITTEN BACK		加：收回管理費壞賬	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
INSURANCE AND OTHER COMPENSATION		保險及其他賠償	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
LEGAL FEE RECOVERED		訴訟費收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
INTEREST INCOME		利息收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
SUNDRY INCOME		什項收入	69,228.13	0.00	69,228.13	5,769.01	0.00	0.00	-100%
TOTAL INCOME		總收入	1,172,383.33	551,577.60	1,723,960.93	143,663.41	1,654,732.80	137,894.40	-4%
EXPENSES		支出							
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		公共費用之分攤	314,990.71	126,438.29	441,429.00	36,785.75	499,787.33	41,648.94	13%
AUDITORS REMUNERATION		核數費	0.00	0.00	0.00	0.00	502.00	41.83	N/A
CARPARK EQUIPMENT		車場設備	8,761.13	19,769.73	28,530.86	2,377.57	0.00	0.00	-100%
CLEANING EXPENSES	[B]	清潔費	131,665.45	66,512.00	198,177.45	16,514.79	199,536.00	16,628.00	1%
ELECTRICITY		電費	181,929.01	78,558.00	260,487.01	21,707.25	286,536.00	23,878.00	10%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		保養維修							
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[H]	外牆維修及搭棚	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[I] + [J] + [K]	水電保養維修	(848,522.05)	30,570.00	(817,952.05)	(68,162.67)	6,050.00	504.17	-101%
SECURITY SYSTEM	[D]	保安系統	40,625.00	3,000.00	43,625.00	3,635.42	231,210.00	19,267.50	430%
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]	消防保養	2,900.00	15,000.00	17,900.00	1,491.67	66,965.00	5,580.42	274%
MANAGER'S REMUNERATION 4%		管理酬金 4%	(8,887.18)	14,124.47	5,237.29	436.44	49,961.80	4,163.48	854%
MAINTENANCE FUND 11%		維修基金 11%	(24,439.74)	38,842.31	14,402.57	1,200.21	137,394.95	11,449.58	854%
PRINTING AND STATIONERY		印刷及廣告費	242.83	81.00	323.83	26.99	740.00	61.67	128%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[A]	保安費	198,852.00	104,536.00	303,388.00	25,282.33	313,608.00	26,134.00	3%
STAFF COST ALLOCATION	[P]	人力成本調配	53,456.00	26,728.00	80,184.00	6,682.00	80,184.00	6,682.00	0%
SUNDRY EXPENSES	[N]	什項支出	930.00	4,976.00	5,906.00	492.17	52,544.00	4,378.67	790%
TELEPHONE		電話費	6,430.50	3,198.00	9,628.50	802.38	10,110.00	842.50	5%
WATER FEE		水費	550.70	183.00	733.70	61.14	1,060.00	88.33	44%
TOTAL EXPENSES		總支出	59,484.36	532,516.80	592,001.16	49,333.44	1,936,189.08	161,349.09	227%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		盈餘/(赤字)	1,112,898.97	19,060.80	1,131,959.77	94,329.97	(281,456.28)	(23,454.69)	-125%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F		年初累積盈餘/(赤字)			1,295,133.55		2,427,093.32		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR		本年盈餘/(赤字)			1,131,959.77		(281,456.28)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F		年終初累積盈餘/(赤字)			2,427,093.32		2,145,637.04		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE		基金結餘			1,227,433.40		944,197.00		
OWNERS' EQUITY		業主權益			3,654,526.72		3,089,834.04		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)		業主權益 (相等X個月管理費)			25.18 個月		21.29 個月		