

# 查閱保安費開支簡報

(涵蓋 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月份支出)

## 前言

1. 事源 豪景花園 (本園) 法團建議自 2016 年度(來年)管理費 上調幅度由 (5 – 15%)不等；
2. 但上述建議已於 2016 年 1 月 21 日經特別業主大會以 大比數否決 ；會上一羣業主對過往屋苑支出、帳目等問題引起非比尋常的關注。因而觸發坊間質疑，引來不安傳聞；
3. 續後業主自願組成多個工作小組，就在相關議題上跟進及釐清疑團。

## 查數組成立及目的

1. 查數組(小組)共五人，均為邨內居民自願組成，成員包括會計界及其他在職人士。小組本着求知、求真、客觀、不偏不倚的態度及 沒有前置立場而進行審閱。
2. 此報告讀者以本園居民為主。撰寫時以力求精簡易明，少用會計概念或俗稱「離地」手法，但不可失去嚴謹的專業水平；
3. 如有需要，小組可安排本地或外語講解。

## 工作範圍及選項

### 1. 選項基礎

基於人手、時間及資源局限，是次工作並非全盤賬目審核，小組只作針對性選項為查閱起步點。因而選取較大額費用 - 「保安費」為首輪工作目標，該項目在過往三年間佔整體支出約為 (31 – 38%) 不等。

### 2. 範圍及資料來源

1. 由法團提供三份未經審核的收支報告下列：
2. 2013 年度 1 – 12 月份
3. 2014 年度 1 – 12 月份 (據稱，法律糾紛當時仍在進行，但該報告 7 至 12 月資料紀錄不完整或俗稱“爛尾”報告更為貼切)
4. 2015 年度 1 – 9 月份及期後補充資料

# 審閱內容及所見所聞

## 1. 賬目數額 與 文件不吻合

### 所見所聞

開展工作初期，小組採用 2013 - 2015 年期間共三份收支賬目為查閱基礎。從觀察所得 2013 年度至 2014 年上旬，賬目尚可顯示憑據文件的確實性，但往後即 2014 年度下旬 (7 - 12 月) 賬目誤差越見明顯；即收支報表每月份的交易支出與所提供的憑據文件 (supporting documents) 並不吻合。而這情況至 2015 年 9 月份仍未改善。

因此小組改變沿用察閱模式而另行計算錯誤差額，分析列表如下:-

<u>保安費賬戶誤差分析</u>				
		<u>2013 年度</u>	<u>2014 年度</u>	<u>2015 年度(1-9 月)</u>
合約應付費用 -		*16,315,322	*18,280,447	*14,979,586
牌照費		14,650	14,650	14,650
<hr/>				
全年/期內應付費	<u>(A)</u>	<u>16,329,972</u>	<u>18,295,097</u>	<u>14,994,236</u>
**收支賬戶結存	<u>(B)</u>	<u>16,320,077</u>	<u>14,932,768</u>	<u>16,938,610</u>
收支賬戶誤差	<u>(A)-(B)</u>	-9,895	-3,362,329 (C) - 少付	+1,944,374(D) - 多付
<hr/>				
比較淨差額	<u>(C)-(D)</u>		<b>-1,427,850</b>	<b>全期少付淨額</b>

\*附件 (1)

\*\*附件 (2) 1-7

## 法團聲稱

- 1) 據稱 上述誤差主要是 **更替外判會計服務**期間所帶來**質量欠佳的後遺症** 與當時出任之會計事務所 (**時任 A**)仍在進行法律糾紛，繼而產生連鎖反應惡果因而出現: (a)不完整賬目及困難未能即時修正;(b)與現任會計事務所(**現任 B**) 在銜接工作上採取不合作態度而導致往後更大的差誤。
- 2) **2014 年度誤差賬目仍未修正**據稱 (**時任 A**) 编制欠質量的所謂 **\*糊塗/爛尾帳 \***仍未修正。因 (**現任 B**) 仍拒絕接任撥亂反正，為他人進行執漏修補補工作，至今法團仍在商討解決方案。

## 觀感

正確的收支報表是唯一文件，好讓受眾者更全面理解本園期內營運事務、開支及財政狀況等，而作出日後改善依據。很不幸地，專業管理層將已知既存在錯漏百出的財務表發佈，帶來不可預計的負面回響和無謂猜測難辭其咎。同時亦反映業者會計知識貧乏，問題出現後仍遲遲未作修正，在對事態的警覺性，有不可推卸責任。

## 2. 支付費用流程測試

### 所見所聞

如 前文(1)所述，由於部份賬項的不確定性而失去有效的作業基礎，故改變初衷，從日常運作為查閱根據點，以現今執行的 **費用支出模式為藍本**，翻查這期內支付每一宗交易必須遵守下列流程：

### 服務者提供

1. 有效憑據文件 (supporting documents) – 如發票 (Invoice)；

### 經管業處

2. 文件覆核；

### 經法團

3. 審批後交由第三方；

### 經會計事務所

4. 草備支票繳付相關供應商戶，即 Onward Security .....；

### 交回管業處 (TL60) 及法團

5. 支票由 TL60 高層及法團加簽；

### 由法團

6. 將已加簽支票寄出及文件存檔

小組採用 2013 - 2015 年期間 **共 31 宗** 連續付款交易記錄，查閱確認期內有**足夠文件支持**保安費，費用付款均**遵守前述流程**而執行；這足以反映 **有效的內部分權**掌控機制。查閱詳程可見下 **附件 (2)**

### 3. 欠未經審核財務報表

#### 所見所聞

迄今 (查閱工作完結) 法團仍未提交自 2012 至 2015 會計年度審核財務報告表(審財表)共四份。

小組察覺這現象過往十年間(2007 至 2015)一直存在至今仍未有改善，公佈延誤可長達 3 至 4 年多之久，詳情見表例如下:

<u>財務報告年份</u>	<u>審核財報表獲批年份</u>	<u>最長延誤時間</u>
2007 及 2008	2012 年 4 月	4(4/12) 年
2009 及 2010	2013 年 6 月	3(1/2)年
2011	2014 年 8 月	2(8/12)年
2012 至 2015	仍未提交	多於 3(5/12)年

#### 法團聲稱

2015 年 12 月 法團已提交 2012 - 2013 會計年度財務報告進行審計工作， 據瞭解，進度遲緩。

#### 觀感

審財表是唯一認證件，好讓受眾者更明確理解本園內營運事務，開支及財政狀況等，而作出日後改善依據。 不合理的延誤，阻礙居民認知的權利及表達意見的機會。 如有疑難或不可預期延誤，法團應當適時反映，好讓居民了解實況，相信疑團是可以避免的。

適時發放審核財務報告在一般企業視為**量度良好的管治**指標，延誤公布 將可引發管治信心危機的**導火線**，這點大可作為法團的借鏡。

## 總結

有理由相信 這是一次《誤鳴事件》。引起居民關注 主要由於 管理層在知情下發佈不確實及錯漏的財務報表而觸發信心危機 繼而引來不必要的猜測。專業管理層在執行上的粗疏，難持其咎；法團會計知識不足在監督角色上，有不可推卸責任。；小組亦有理由相信 頻密更替外判會計服務 引致銜接及品質控制所產生後遺症，亦是令問題惡化的主要原因。法團一直存在長期延誤發放審核財務報表的陋習，這點顯示不健全的內在賬務難題 由來已久。

本人意見，此事件可稱之為《茶杯裏的風波》難免帶來衝擊，如處理恰當或許帶來良性結果。從積極層面看，可引發居民更關注社區 動向、鼓勵參與公務；長遠而言提高管治質素、加強溝通、廣開透明度，有助建立和諧社區。所謂：《危邦不立，亂邦不居》這正是居民所期盼的理想居所。

準確的財務報表 是居民唯一關注的要重要文件。從今以後 法團應該 提高警覺性：

- 1) 監察清楚的帳務 是其核心任務之一 應加強知識改善運作。解鈴還須繫鈴人、此 時此刻，法團應立刻向會計服務公司施加壓力、積極地處理敏感的帳務問題，有需要再向居民交代；
- 2) 廣開監察渠道、開放平台；例如加入居民（法團以外）關注組織，表達建議及監察空間 的機會，增加透明度，以避免此事件惡性循環；帶出（“法團是居民的法團”）的管治概念。這才是長治久安之良策。

## 後話

### 撰寫報告目的

撰寫報告期間 需要廣泛資料搜集 以便能提供不同角度對事件從《前因、後果、得、失》作出多層面分析、這裏沒有優貶，忍惡揚善立場。以令一般受眾者獲得 秉公持平，不偏不倚評論。因比、撰寫人強調 這報告絕 對不是用作取悅 或 是作為打壓 某一方的工具。相反、在作出總結時、曾經向多方受眾進行諮詢，並在言詞修飾，如有個人立場得以 刪除，但不能失去主禮原意為

報告撰寫人：葉錦進

查閱小組成員：葉錦進(2)

被刪除小組成員：蘇小燕(1),組長; 被刪除  
梁志輝(3); 被刪除  
曾美君(4); 被刪除  
楊冠益(5); 被刪除

日期: 2016 年 5 月 2 日

## 四月份日誌

### 刪除小組成員

(4月10日至27)

因帳目不確實而改變沿用查閱模式。 在4月10日至27日期間，經多次邀請組員重新投入工作，但組員並沒有繼續參與查閱實務。 因此，在職能上組員(1)、(3)(4)及(5)並沒有盡全責執行實務，故撰寫人不能接納以上組員任何論點。

(4月28日)

當天晚上，草稿諮詢大會。同場除部份關注者 小組成員五人全部出席。

(4月29日)

在翌日，組員(4)及(5)名字同時刊登在 楊冠益團隊投票宣傳單張上。事前他們並沒有披露參與投票大會活動。 此點(撰寫人)在事前全不知情。因此(撰寫人)認為有角色上 有違持平客觀原則，有欠公允。 因此即時在查察 成員名單 刪除他們兩人，亦拒絕 報告有任何有關兩人人觀感。

(5月2日)

報告完成

## 參考資料

附件( )

\*香港政府統計處、  
按年收入及工時統計調查報告

### \*物業管理、保安及清潔服務 按年每月工資中位數增幅百分率

<u>2010 – 11</u> <u>5 – 6 月</u>	<u>2011 – 2012</u> <u>5 – 6 月</u>	<u>2012 – 13</u> <u>5 – 6 月</u>	<u>2013 – 14</u> <u>5 – 6 月</u>	<u>2014 – 15</u> <u>5 – 6 月</u>
7,000	8,700	9,100	9,700	10,000
8,700	9,100	9,700	10,000	10,600
<u>*24.8%</u>	<u>+ 3%</u>	<u>+7.1%</u>	<u>+2.9%</u>	<u>+6.0%</u>
(P.9)	(P.7)	(P.7)	(P.7)	*(P.7)

1. 五年總升幅(2011-2015) = 44.6%
2. 四年總升幅(2012-2015) = 19.8%

\*香港政府統計處、  
按年收入及工時統計調查報告