



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel. : (852) 2491 9522 Fax : (852) 2491 6592 Email : info@hongkonggarden.org

Web Site : www.hongkonggarden.org

本會檔案：2017-0114-7F09

第七屆管理委員會(補選)財務小組第9次會議紀錄

會議日期：2017年1月14日(星期六)

時間：上午10時30分

地點：法團辦事處

出席委員	召集人：梁國強 委員：蘇少燕、劉啟文、曾美君、梁志輝
出席管理公司代表	區大明(屋邨經理)、劉鳳儀(會計主任)、劉健明(屋邨主任)

討論事項	
1A.	跟進上次會議事項之：2012年之核數報告進度
1A.1	會計主任報告2017年1月13日收到2012年核數報告草稿的最新版本，核數師作出有保留意見的審計報告，包括兩點：i)法團往來帳及大業主貢獻收入、ii)或然負債。基於以上兩點未能獲得充足的審核憑證以作為提供審核意見的基礎，故表示不能信納法團往來帳及大業主貢獻收入是否存在重大錯誤陳述。
1A.2	應法團委員要求，會計主任再次解釋豪景花園與「青龍」的對數表，兩者的相差之\$177,185.97，其中\$117,783.61為青龍應分攤的3%公共開支。由於上述的公共開支從各座儲備基金扣除，前外判會計公司未有將款項向「青龍」發出付款通知書。現階段該筆款項仍未獲「青龍」確認，此乃核數師不能對大業主貢獻收入不提意見的主要原因。
1A.3	上述之2012年核樓報告草稿會計主任會以電郵發送給各財務小組成員，並列印兩份予法團，待法團通過，便會通知核數師印發正本給主席及司庫簽名作實。
1B.	跟進上次會議事項之：追數拖欠管理費進度
1B.1	追收拖欠管理費一事已進行中，12月31日原有2宗入稟小額錢債法庭之個案，惟其中一宗於入稟前一日已全數清繳，故最終只入稟1宗，並定於1月25日上庭。
1B.2	會計主任匯報，現時管理處每月對欠款3個月或以上之業戶發出之通知信超過200封，由於拖欠款額不同，並非所有個案適宜入稟小額法庭，故建議由其負責跟進及審視，決定個別個案入稟的緩急先後。整合文件後，定期每隔3個月將適用個案提交法院，小組對此做法表示同意。
1B.3	至於本苑拖欠款額逾5萬元(已超過小額錢債法庭受理之上限)及單位因已釘契而拖欠逾10年管理費之個案，正考慮採取申請將單位強拍之法律行動。惟這類個案成本高昂，根據管理處暫時獲得之報價，此類強拍個案的初步律師費最低為\$34,090(禰氏)，而且不包雜費及將來大律師之費用。
1B.4	委員同意對此類長期拖欠個案不能容忍，必須嚴肅處理，以達殺一儆百之效果。惟特別提出處理此類個案要小心，事前應作詳細土地查察，了解單位是否早已有其他債權人申索、其債務情況及評估收回欠款之可能性，慎重審視是否入稟，以免得不償失。
2.	檢視2016年7月份收支報告

	2.1 日後會計主任於完成每月份之收支報告後，會將資料上網供委員參閱。
	2.2 委員建議7月份收支報告備註，須補充由儲備支付之項目，完成後即可張貼。
	2.3 委員要求於日後各座支出備註下註腳聲明：「除保養維修月費外，只會特別列出每單一萬元或以上之項目，以供參考。」另日後如有任何有關保險之收入，須予適當顯示。
	2.4 另有委員發現報表中，商場部份獨立於本苑28座及4個車場，故要求會計主任另加一份將商場加入大廈及車場之總報表。會計主任反映上述做法因商場大業主為華懋，營運亦有別於大廈及車場，如將之整合，反而不能實際反映屋苑之收支狀況，故不建議，委員同意暫時擱置。
3.	商討監察及支付屋苑公眾水電費程序
	3.1 目前本苑水電費以自動轉帳形式支付，委員指因日常過萬元的自動轉帳並無經過法團審批，故要管理處日後列出每宗逾萬元之公用水電費自動轉帳項目之清單，予法團作整體批核，以完善屋苑固有的審批程序，即任何一萬元以上的支出，均需法團審批。
	3.2 因較早前泳池出現逾8萬元的「震撼水費帳單」，委員一致要求管理處每月派人抄錶，希望及早掌握數據及以減低損失。惟管理處表示現時人手不足以應付此項額外工作，此項目將於下次工程小組再討論。
4.	查詢屋苑管理費以外之收入項目資料
	4.1 會計主任回覆，現時本苑除管理費外，其他收入包括康樂設施場地租金、泳池入場費、更改車牌手續費、入邨工程人員之臨時工作證收費、鎖車行政費及臨時水電費等。
	4.2 委員要求需要有機制及紀錄監察應收的款項是否收到及是否有跟進工作。此等款項包括屋苑設施遭破壞而需收回的賠償費、保險賠償費、終止聘用員工時所收回的僱主對沖、員工勞保賠償、時租收銀員應支付本苑的勞工保險費等等。
5.	商討及跟進寶豐水渠工程尾數事件
	5.1 已收到「寶豐」打山石尾期數的最終帳單，連後加工程總額為\$536,169.33，雖然法團亦想盡快了結此事，但小組仍堅持要集齊所有證明文件後始可批款，要求管理處再發信「寶豐」，要求提交保險單據及文件確認前法團同意支付該筆後加工程費用。
	5.2 因是項工程一直由前委員處理，而本屆委員全不知情，小組認為有必要去信各相關之前委員，要求對方對於此筆帳目如有異議，須在指定期限內提出意見，以免一拖再拖至對方興訟。
6.	其他事項
	由於2016年底本屋苑須付帳項目增多，加上要繳付了77萬餘之水費按金，導至用作日常支出的「滙豐銀行」戶口內現金不敷應用，故須由「富邦銀行」的儲備中撥500萬元至「滙豐」，以應付開支需要。由於時間逼切，小組同意先簽票，後於常會追認通過。

會議於13:40結束

記錄：劉健明



3 FEB 2017