



# 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.hkgarden@yahoo.com Web Site : www.hkgarden.hk

檔案編號：2020-0529-9F02

## 第9屆管理委員會財務小組第02次會議紀錄

頁 | 1

日期：2020年5月29日（星期五）

時間：晚上7時30分

地點：法團辦事處

出席小組委員	劉浩良（小組召集人）、劉啟文（秘書）、陳兆鴻、黃楊慕蓮、李家雄
管理公司	區大明（物業經理）、劉鳳儀（會計主任）、劉健明（物業主任）

### 討論事項

討論事項	
1.	匯報屋苑及法團會計帳目進度
1.1	會計主任匯報，由於這兩個月需應付額外工作，同時會計文員離職，新同事於4月16日入職，需要時間適應，因此延誤了屋苑收支報告表進度，6月中前可完成2020年1月至3月報表。至於重入2015年管理公司帳目的工作在這兩個月暫時擱置，會儘快繼續。
1.2	委員認為應盡快發佈1月及2月收支報告表，3月報表可稍為押後。會計主任承諾會在6月5日前發佈1月及2月報表，6月中再發佈3月報表。
1.3	法團帳目方面，2016年6月幹事離職後便由管理處職員負責收支單據及現金管理，她已於4月底交出所有2016年6月至2019年6月之單據給會計主任。至於手持之現金分別於2019年7月及2020年3月存入「中國銀行」儲蓄戶口。經會計主任粗略核對後，尾數\$44,217.50亦已於2020年5月8日存入銀行戶口。
1.4	現時高級主任只持有\$6,000零用現金，每月以實報實銷方式申請報；遊樂會興趣班學費收入及其他收入，需於當月或下月存入銀行。如日後籌辦活動，經法團批准後會預先發放經費，活動完成後需盡快提交收支報表及申請/歸還費用餘額。
1.5	會計主任表示2016年6月至2019年6月三年時間，涉及活動之單據甚多，檢視及整理需時，但現在首要任務是盡快完成2015年及2016年屋苑帳目及法團帳目重新入帳工作及核數工作，法團帳目並非是優先處理之工作。
1.6	會計主任表示，屋苑帳目方面，由於外判會計公司沒有提交2012年8月至2014年6月之會計總帳，2014年1月至2月新舊會計公司交接又沒有提供會計總帳，而且也沒有提供足夠之資產負債帳戶明細表。因此外判會計公司提供之2019年6月帳目與重做之會計帳目會有差異，需進行對帳調節方可確保帳目準確性，這部份比較需時。



# 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.hkgarden@yahoo.com Web Site : www.hkgarden.hk

1.7	區經理補充，2016年發現外判會計公司採用錯誤的入帳方法處理2012-2016年6月的帳目致無法核數，因此時任法團才決定聘請會計主任為上述期間重做帳目。會計主任到任後接手2016年6月以後的管理公司帳目一直至今，如1.1所說已完成至今年的2、3月；至於2012、2013及2014的帳目已經輸入電腦，並完成核數。因此只要完成至2015年1月至2016年6月，前後帳目即可銜接，只需跟進一些小修訂即可，希望2020年內可完成。之後可集中重做法團帳目。
1.8	至於法團帳目方面，以往是法團幹事負責，幾位幹事於2016年5月離職後便由管理處職員暫代，至2019年7月中會計主任才接手跟進。會計主任表示，法團幹事留下的帳目尚算清晰，管理處職員亦於4月尾交出2016年6月至2019年6月所有單據，資料大致齊全，但需重新整合。預計有關會計工作可暢順進行。

<b>2.</b>	<b>匯報第1座集資收款情況及商討第2、4、9座集資安排</b>
2.1	截至開會當日，第1座已繳付集資的共75戶，佔全部144戶約52%，尚69戶仍未交費，而其中2戶正有買賣交易，但均已經與新業主溝通。
2.2	根據2020年2月份數據，第1座業主權益只餘約\$36,000，當中還未計2月後開支，由於是結構性赤字，管理費入不敷支，因此技術上該座已經破產。是次集資\$158,976，只僅夠應付2020年的開支，未來仍有集資需要。
2.3	委員擔心如短期內再集資會引來居民不滿，查詢能否以加明年管理費代替集資。會計主任指根據2019年的數據，第1座如透過加管理費達至收支平衡估計需要較大幅度調整，此外區經理指本港經濟可能下滑，大幅加管理費會引起很大反彈。委員則強調先要解決第1座的結構性赤字問題，最低限度要做到收支平衡以止蝕，在服務水平及費用之間取得平衡。
2.4	會計主任表示，昨日(28/5)已向未交費的業戶發出催繳通知單，6月底將發出最後催繳通知單，如業戶無回應將兩星期後可入稟小額法庭。委員認為應提早，最終決定於6月20日發出最後催繳通知單。每月15日前會入審小額錢債審裁處追討拖欠管理費，屆時一併追討拖欠之集資。
2.5	至於第2、4及9座的集資問題，截至2月底，上述三座的業主權益分別為17萬、24萬及43萬，可以稍後再探討。其中第9座業主權益結存較多，但當支付升降機優化工程費用後，仍存在壓力；建議以「籌集升降機優化工程費」為集資目的，這亦適用於日後其他座別，委員同意。

<b>3.</b>	<b>匯報保險個案索償情況</b>
3.1	區經理指管理處現時有機制將屋苑所有索償或被索償個案紀錄，並會作定時跟進。
3.2	一宗第2016年第18座一宗爆喉淹浸升降機的個案，屋苑索償\$199,500，最終保險公司賠償\$169,000，約3萬元的墊底費繼續由保險公司代為追討。



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hong Kong Garden

Tel. : (852) 2491 9522 Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com Web Site : www.hkgarden.hk

3.3	一宗 2016 年村巴撞閘事件，維修費\$4,000，前法團考慮到村巴公司與屋苑的合作關係，同意只收取對方\$1,000 結案。
3.4	2016 年商場總泵房爆喉浸濕控制台，維修時改動了設計，將所有重要組件由低位升至高位，避免再受水浸之災。時任法團作全費逾 30 萬的索償，惟公證行最終只負責 8 萬餘元。
3.5	一宗 2017 年第 22 座因清潔承辦商「誠信」的清潔工失誤引至升降機被浸，最終獲賠償 6 萬餘元，有關墊底費 1 萬餘元，前法團同樣考慮到雙方合作關係，並無繼續向「誠信」追討。
3.6	一宗 2017 年第 22 座爆喉浸升降機事故，最終屋苑獲賠 26 萬餘元，保險公司代向肇事業主追討 4 萬餘元的墊底費差額，該筆墊底費已於 3 月收到。
3.7	一宗 2016 年第 24 座某單位裝修時損壞後梯升降機機廂，最終業主全數賠償 \$28,000 的維修費。

4.	<b>其他事項</b>
4.1	有關管理費欠款問題，會計主任報告，5 月 1 日向欠款多於 3 個月之物業發出最後繳款通知單，合共\$481,083，至今\$78,000 尚未收回。5 月 16 日向欠款達 3 個月之物業發出繳款通知單，合共約\$374,000。區經理表示，有住戶因疫情關係滯留外地無法返港處理，管理處會盡力了解，如確認為困難戶，會酌情處理，考慮暫緩入稟。
4.2	現時全苑共有 4 宗長拖欠管理費的個案，均已被釘契，當中包括第 6 座一單位拖欠\$102,603，由於屋苑僅列第 6 債權人，故在之前 5 名債權人未有採取行動之前，管理處無法處理。另外 3 宗均為車位，2 個來自 A 車場，分別欠款 \$6,460 及 \$3,040，另一個為 D 車場，結欠 \$9,378，以上 3 宗個案皆為長期無法與業主聯絡，其欠款暫難進行強拍，因此亦無法處理。
4.3	「富邦銀行」之授權人簽署更改手續已於 2020 年 5 月 22 日生效；而「匯豐銀行」則有文件需要補充，已於 5 月 23 日送交分行，預計可於 6 月完成手續。另由於更新簽署時取消了公司印章，故以後上述兩間銀行之支票及文件都無需蓋公司印。
4.4	有關在屋苑內裝設自動櫃員機一事，上屆法團曾嘗試邀請「滙豐」、「中銀」、「交銀」及「星展」在屋苑放置櫃員機，惟對方以營運成本為理由而婉拒。現時計算機電、保安、運送鈔票及保養成本等，每部機每月成本約\$20,000，如屋苑人口及使用量未能達標，便難以說服銀行安裝。除非屋苑願意承擔成本。委員表示爭取村內有提款機的決心不變，而隨着豪景周邊未來有新屋苑入伙，另市場環境亦有可能改變，故應繼續與銀行商討及爭取。

會議結束時間：晚上 9 時 20 分

記錄：劉健明、劉鳳儀



豪景花園業主立案法團  
財務小組召集人 劉浩良

18 JUN 2020