

慧豐園業主立案法團
第三屆管理委員會
第一次業主周年大會會議紀錄

日期：二零二四年七月二十一日(星期日)
時間：下午三時正
地點：慧豐園會所

大會主持：
黃深妍女士 – 第三屆管理委員會主席

列席：
郭麗芬女士 – 第三屆管理委員會司庫
陳俊華先生 – 屋苑法律顧問

嘉賓：
鍾健峰先生 – 屯門區議員
許嘉嘉女士 – 民政事務處代表

工作人員：佳定物業管理有限公司職員隊伍

根據香港法例第 344 章《建築物管理條例》附表 3 第 3 條(1)(a)，管理委員會主席須主持法團的會議，大會由第三屆管理委員會主席黃深妍主持。

管業處朱經理表示，根據香港法例第 344 章《建築物管理條例》附表 3 第 5 條(1)(b)，業主大會的法定人數須為業主人數的 10%。而截至下午 3 時 5 分已登記出席大會之業主/代表共有 197 名，已符合香港法例《建築物管理條例》（第 344 章）不少於總業主人數百分之十(10%)業主/代表出席之法定要求，由主持是次大會的慧豐園業主立案法團第三屆管理委員會主席黃深妍女士宣佈是次業主周年大會正式開始。



會議內容

議程(一) 管理委員會工作報告

第三屆管理委員會主席黃女士匯報工作報告如下：

首先歡迎各位業主出席是次慧豐園業主立案法團第三屆管理委員會第一次業主周年大會，同時亦感謝區議員鍾健峰先生、民政事務署代表許嘉嘉女士，以及陳俊華律師百忙之中抽空出席是次大會，本人自當選第三屆管理委員會主席於至今，除與管理公司緊密合作外，亦同時堅守監察管業處之職責，我們積極提昇屋苑整體管理質素，並與「佳定」同心協力為屋苑做好管理服務。現交由管業處朱經理繼續匯報屋苑事務及餘下的議程事項，感謝大家。

管業處朱經理簡略匯報過往的管理工作：

有關屋苑的食水泵情況，屋苑每座原有兩台食水泵運作，但在「佳定」接手屋苑的管理前，各座只有一台食水泵運作，經「佳定」接手管理工作後已立即安排檢查、維修或更換損壞的食水泵，現時除第一座其中一台食水泵於近期損壞外，其餘各座的食水泵乃兩台食水泵交替運作的，管業處並已向中電申請資助更換損壞的食水泵，亦已獲批約 3 的成工程費用。

而有關屋苑各座的鹹水泵情況，經管業處檢查、維修或更換後，現時各座的鹹水泵已恢復兩台鹹水泵交替運作。

另有關屋苑的污水泵情況，經管業處檢查及安排更換後，現時各污水井已恢復兩台污水泵交替運作，污水回湧的情況亦已得到大幅度的改善。

就外判工程方面，簡略匯報如下：

項目	工程項目內容
1	更換位於停車場的公共污水喉/雨水喉工程約 11 組工程
2	更換平台的公共污水喉工程
3	維修馬路地下水喉工程
4	更換第 3 座咸水上水泵工程
5	更換第 5 座近 C 室及 D 室公共銹蝕煤氣喉管及支承工程
6	更換第 2 座 C 單位外牆公共 DI 咸水喉管及配件工程
7	2023 年消防年檢後執修工程

除以上的外判工程，駐苑技工也進行日常維修保養工作，例如：維修及油漆停車場路拱及路標、更換咸水泵止回閥及避震喉、維修咸水泵止回閥、更換食水缸蓋、修補及油漆停車場牆身及柱身、維修照明系統、更換泳池玻璃門地鼓、維修大堂玻璃門、更換馬路燈、更換水喉零件、更換泳池池磚、樓層磁磚、清理污水泵雜物等。



有關屋苑的財務狀況，截至 2024 年 6 月 30 日，屋苑的銀行存款結餘如下：

HK\$	
(1) 匯豐銀行存款	
儲蓄戶口	\$5,773,688.83
支票戶口	\$168,658.72
定期存款	\$6,722,356.61
(2) 中國銀行儲蓄戶口存款	
活動戶口	\$266,633.95
定期存款	\$3,000,000.00
法團銀行存款總金額 (截至 2024 年 6 月 30 日)：	\$15,931,338.11
扣除以下按金：	
管理費及公共水電錶按金	(\$2,591,154.00)
電訊公司收發站租賃按金	(\$147,000.00)
屋苑實際可動用的銀行存款金額：	\$13,193,184.11

截至 2024 年 4 月 30 日未經核實的資產負債表所錄得之基金數據如下：

基金	截至 2023 年 12 月 31 日 HK\$	截至 2024 年 4 月 30 日 HK\$
上年度常用基金的累積盈餘 / (赤字)	(\$7,298,832.67)	(\$7,454,883.29)
本年度常用基金的盈餘 / (赤字)	\$443,949.38	\$755,614.52
本年度的基金調撥(調撥至儲備基金)	(\$600,000.00)	(\$200,000.00)
儲備基金	\$12,944,719.08	\$13,144,719.08
備用基金	\$6,716,675.00	\$6,407,925.00
營運資金	\$1,000,000.00	\$1,000,000.00
總基金結餘：	\$13,206,510.79	\$13,653,375.31
備註：有關數據未經核數師核實		

議程(二) 省覽 2021-2022 年度核數報告事宜

管業處朱經理表示，2021 及 2022 年度核數報告已張貼於會場內壁報板上供業戶省覽。

議程(三) 決議與現任屋苑物業管理公司「佳定物業管理有限公司」續約三年(2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日)

隨著屋苑的管理服務合約將於 2024 年 12 月 31 日屆滿，法團已於 2024 年 5 月 13 日向屋苑各業戶發出管理服務意見調查問卷及於 2024 年 5 月 28 日截止。是次問卷調查總共收回 167 份問卷，而問卷調查結果，當中有 157 份(即 94.0%)同意與現任物業管理公司「佳定物業管理有限公司」續約三年及有 9 份(即 5.4%)表示反對續約及有 1 份(即 0.6%)沒有表示意見。由於

反對與現任管理公司續約的業戶只佔少數，因此，就 2025-2027 年度的管理服務合約，法團決定不公開招標，但會安排於是次召開的業主大會上進行有關續約的議決。

有關與現任屋苑的物業管理公司「佳定物業管理有限公司」續約期為三年(即由(2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日)包括首尾兩日)的價格如下：

項目	現時合約價格	新合約價格		
	2024 年度(每月) HK\$	2025 年度(每月) HK\$	2026 年度(每月) HK\$	2027 年度(每月) HK\$
(1) 駐苑員工薪酬 -包賬制	\$1,134,390.00	\$1,198,480.00	\$1,234,040.00	\$1,288,980.00
(2) 經理人酬金	\$38,000.00	\$38,000.00	\$39,000.00	\$40,000.00
(3) 行政費用	\$11,300.00	\$11,300.00	\$11,800.00	\$12,300.00

經投票並在業主監察點票後，結果如下：

投票選項	得票業權份數	得票百份比
贊成	181,861	98.43%
反對	2,900	1.57%

監察點票及簽封人士：第 4 座業主曹先生、第 5 座業主鄭女士。

投票結果：通過上述各項管理服務合約價格，並通過與現任屋苑物業管理公司「佳定物業管理有限公司」續約三年(合約期由 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日)包括首尾兩日。

議程(四) 議決與現任屋苑清潔服務承辦商「惠康環境服務有限公司」續約二年(2025 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日)

就屋苑的清潔服務合約將於 2024 年 12 月 31 日屆滿，就屋苑清潔服務合約事宜，管業處已於 2024 年 5 月 29 日向屋苑各業戶發出清潔服務問卷調查及於 2024 年 6 月 11 日截止。是次問卷調查總共收回 139 份問卷，而問卷調查結果，當中有 135 份(即 97.1%)同意，有 1 份(即 0.7%)不同意及有 3 份(即 2.2%)沒有表示意見與現任屋苑清潔服務承辦商「惠康環境服務有限公司」續約。因此，法團決定不公開招標，但會安排於是次召開的業主大會進行有關的續約議決，合約期由 2025 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。

就有關與現任屋苑清潔服務承辦商「惠康環境服務有限公司」續約二年(即由 2025 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止)，將交由是次的業主周年大會上進行投票表決。



清潔服務合約價格分析如下：

項目	現時合約 (1/12/2022-31/12/2024) HK\$	新合約 (1/1/2025-31/12/2026) HK\$
每月服務費用	\$226,000.00	\$247,500.00

經投票並在業主監察點票後，結果如下：

投票選項	得票業權份數	得票百份比
贊成	187,595	100%
反對	0	0%

監察點票及簽封人士：第 1 座業主冼女士、第 2 座業主蕭女士。

投票結果：通過與現任屋苑清潔服務公司「惠康環境服務有限公司」以每月服務費用港幣 \$247,500.00 續約二年 (合約期由 2025 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日) 包括首尾兩日。

議程(五) 議決揀選 2024、2025 及 2026 年度核數師事宜

經邀請報價後，下列專業會計師行/事務所的報價如下：

承辦商	2024 年費用 HK\$	2025 年費用 HK\$	2026 年費用 HK\$	總價 HK\$
1. 嘉達會計師事務所有限公司	\$9,000.00	\$9,000.00	\$9,000.00	\$27,000.00
2. 葉偉傑會計師行*	\$9,000.00	\$9,500.00	\$10,000.00	\$28,500.00
3. 振輝會計師事務所	\$37,300.00	\$37,300.00	\$37,300.00	\$111,900.00
*備註：「葉偉傑會計師行」為本苑 2017 至 2023 年度核數師。				

經投票並在業主的監察點票後，結果如下：

承辦商	得票業權份數	得票百份比
1. 嘉達會計師事務所有限公司	11,846	6.38%
2. 葉偉傑會計師行	172,849	93.06%
3. 振輝會計師事務所	1,035	0.56%



監察點票及簽封人士：第 4 座業主趙先生、第 2 座業主鄒小姐。

投票結果：揀選「葉偉傑會計師行」為 2024、2025 及 2026 年度核數師。

議程(六) 議決通過聘請「EV 屋苑充電易資助計劃」電動車充電基礎設施工程顧問

經投票並在業主監察點票後，結果如下：

顧問公司	總金額 (HK\$)	得票業權份數	得票百份比
1.域合顧問有限公司	\$700,000.00	4,499	2.44%
2.保能科技工程有限公司	\$736,380.00	180,149	97.56%

監察點票及簽封人士：第 1 座業主曾女士、第 1 座業主陳先生。

投票結果：通過聘請「保能科技工程有限公司」為「EV 屋苑充電易資助計劃」電動車充電基礎設施工程顧問，工程顧問費用為 HK\$736,380.00。

議程(七) 按照由環境保護署發出的「EV 屋苑充電易資助計劃 - 申請須知」（下稱「申請須知」）段落 10.2 及附錄一第二部份(a)，決議通過慧豐園業主立案法團與香港特別行政區政府簽訂初步資助協議

經投票並在業主監察點票後，結果如下：

投票選項	得票業權份數	得票百份比
贊成	186,036	100%
反對	0	0%

監察點票及簽封人士：第 2 座業主歐先生、第 2 座業主梁女士。

投票結果：決議通過慧豐園業主立案法團與香港特別行政區政府簽訂初步資助協議。



議程(八) 按照「申請須知」附錄一第二部份(b)，決議授權慧豐園業主立案法團主席黃深妍女士及秘書梁慧妍女士代表慧豐園業主立案法團與香港特別行政區政府簽訂初步資助協議

經投票並在業主監察點票後，結果如下：

投票選項	得票業權份數	得票百份比
贊成	185,986	100%
反對	0	0%

監察點票及簽封人士：第 1 座業主劉先生、第 1 座業主黎先生。

投票結果：決議通過授權慧豐園業主立案法團主席黃深妍女士及秘書梁慧妍女士代表慧豐園業主立案法團與香港特別行政區政府簽訂初步資助協議。

議程(九) 決議申請參加「水安全計劃資助計劃」

經投票並在業主監察點票後，結果如下：

投票選項	得票業權份數	得票百份比
贊成	185,112	99.93%
反對	135	0.07%

監察點票及簽封人士：第 5 座業主鄭女士、第 2 座業主王先生。

投票結果：通過決議參加「水安全計劃資助計劃」。

議程(十) 議決授權管理委員會兩名委員作為申請人代表，負責簽署申請表及處理一切與「水安全計劃資助計劃」有關之事宜

經投票並在業主監察點票後，結果如下：

投票選項	得票業權份數	得票百份比
贊成	185,247	100%
反對	0	0%



監察點票及簽封人士：第 1 座業主冼女士、第 3 座業主鄭先生。

投票結果：通過授權慧豐園業主立案法團的管理委員會主席黃深妍女士及秘書梁慧妍女士代表慧豐園業主立案法團負責簽署申請表及處理一切與「水安全計劃資助計劃」有關之事宜。

會議結束

是日於下午 4 時 35 分，大會主持黃深妍女士宣佈大會結束。

The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official stamp. The stamp contains the text "THE INCORPORATED OWNERS OF MARINA GARDEN" around the perimeter, with "慧豐園" and "業主立案法團" in the center, and an asterisk at the bottom.

慧豐園業主立案法團
第三屆管理委員會
主席 黃深妍
日期：2024 年 7 月 24 日