

本期內容包括第十四屆管理委員會二零二一至二零二二年度工作報告(詳情見第一至四頁)，富豪花園和管理委員會二零二一年度經許清安會計師事務所核實的財務核數報告及本苑截至二零二一年十二月三十一日的財務狀況表(詳情見第五、六頁)。

沙田富豪花園業主立案法團第十四屆管理委員會將於二零二二年七月二十八日(星期四)晚上六時三十分在沙田富豪花園新光宴會廳舉行第二十六次業主周年大會，是次業主周年大會將選舉第十五屆管理委員會委員，主席、副主席、秘書和司庫。由於2019新冠病毒疫情及因應政府的限聚令措施，故大會場內將不提供飲食，仍誠邀各業主撥冗出席。

## 主席的話



## 第十四屆管理委員會2021~2022年度工作報告

### 1. 工程維修

#### i. 固定電力裝置(WR2)維修工程承辦商

固定電力裝置(WR2)測試工程承辦商，管理公司已於2021年10月5日發信邀請7間公司報價，2021年10月12日收回3間公司報價。報價如下：

投標公司名稱	總標價
廣聯電器水喉工程有限公司	\$109,200
為你大廈保養服務有限公司	\$127,000
安樂機電設備工程有限公司	\$198,000
偉保工程有限公司	回覆不提交報價
怡保機器有限公司	沒有回覆
誠信機電工程公司	沒有回覆
威煌工程有限公司	沒有回覆

總標價是維修碧華閣、嘉蘭閣和文禧閣三座大廈的四項工程及建議本苑兩項維修工程，三間公司以「廣聯電器水喉工程有限公司」的標價最低\$109,200，她是本苑現時水電保養及維修服務承辦商。

2021年10月15日第十四屆管理委員會第一次特別會議上，經委員商討後，從「廣聯電器水喉工程有限公司」的投標書內剔除D項(地面至天台水缸頂)等電位接駁導體終端。(包括裝回已脫落導體、重接已斷路的導體、更換字樣不清接地終端告示牌、不少於70個位置，A至N座、商場及停車場。)的標價\$48,000，該項目由水電保養及維修服務承辦商進行維修。

經委員投票後：沒有委員反對，1名委員棄權，通過「廣聯電器水喉工程有限公司」以標價\$61,200成為固定電力裝置(WR2)維修工程承辦商。

#### ii. 更換A至N座各樓層消防喉轆承辦商

更換A至N座各樓層消防喉轆承辦商，於2021年11月10日登報公開招標，共有6間公司取標，2021年11月19日截標時共收回5份標書。標價如下：

投標公司名稱	(A至H座)	選擇性項目(I至N座)	
	更換消防喉轆連盤總標價	更換膠喉(每札)	更換消防喉轆連盤(每套)
萬力消防工程有限公司	\$349,980	\$755	\$1,535
港消集團有限公司	\$364,800	\$900	\$1,500
榮基消防工程公司	\$369,360	\$810	\$1,620
寶高工程有限公司	\$570,000	\$1,500	\$2,500
信豪(集團)工程有限公司	\$615,600	\$1,300	\$2,700

2021年12月7日第十四屆管理委員會第七次會議上，經管理委員會商議後，通過「萬力消防工程有限公司」以總標價\$349,980成為更換A至H座各樓層的消防喉轆承辦商。I至N座是選擇性項目，選取哪一個方案或不進行更換，由該座自行決定。

### 2. 外判合約

#### i. 升降機維修及保養合約承辦商

升降機維修及保養合約承辦商，登報進行公開招標，由「其士(香港)有限公司」的總標價\$4,105,440成為本苑升降機維修及(全包零件)保養合約承辦商，合約期三年，由2021年6月1日至2024年5月31日。詳情已刊載於72期法團通訊。

## ii. 二零二一年度財務核數承辦商

二零二一年度財務核數承辦商，管理公司已發邀請信給八間香港註冊執業會計師事務所報價承辦本苑財務報告核數工作，2021年5月21日屆截標時收到兩份報價單：

公司名稱	總標價
許清安會計師事務所	\$25,500
加多利會計師事務所有限公司	\$85,200
李振寧鄧信能會計師事務所	沒有回覆
黃潤華會計師事務所	沒有回覆
李湯陳會計師事務所	沒有回覆
楊建基會計師行	沒有回覆
鍾偉良會計師行	沒有回覆
進高會計師事務所有限公司	沒有回覆

經管理委員會商議後，建議由「許清安會計師事務所」以標價\$25,500成為本苑2021年度財務報告核數承辦商，並於第二十五次業主周年大會上議決通過。

## iii. 二零二二年度保險合約承辦商

本苑保險顧問「森那美保險顧問有限公司」為本苑2022年度的公眾責任保險、物業全險、勞工保險及第三者風險責任保險進行招標工作，一共邀請11間公司落標，但最後只有三間公司按照規定報價落標，其餘被邀請的公司沒有回覆報價。三間公司報價如下：

公司名稱	1-1-2021至31-12-2021		1-1-2022至31-12-2022	
	MSIG	MSIG	China Ping An Insurance	Zurich Insurance
保險類別				
物業全險（三億元）	\$135,114.75	\$135,135.00	\$240,240.00	\$700,700.00
公眾責任保險（二千萬）	\$52,044.20	\$52,052.00	\$100,100.00	\$34,754.72
勞工保險（一億元）	\$91,340.68	\$93,220.97	\$198,842.70	\$172,711.26
第三者風險責任保險（一千萬）	\$6,005.10	\$6,006.00	\$8,008.00	\$14,014.00
總保費	<b>\$284,504.73</b>	<b>\$286,413.97</b>	<b>\$547,190.70</b>	<b>\$922,179.98</b>

三間公司以「MSIG」保險有限公司的標價最低，她是本苑十多年的投保公司，過去合作良好，處理申報保險事項反應迅速，保費比2021年上調1,909.24(+0.67%見上表)，2021年12月7日第十四屆管理委員會第七次會議上，經管理委員會商議後，通過由「MSIG」保險有限公司以總標價\$286,413.97成為本苑2022年度物業全險、公共責任保險、勞工保險及第三者風險責任保險的承辦商。合約期由2022年1月1日至2022年12月31日。

## iv. 二零二二至二零二三年度清潔服務合約承辦商

二零二二至二零二三年度清潔服務合約承辦商，登報進行公開招標，共發出5份標書，2022年4月6日截標時共收回4份標書。四間公司標價如下：

投標公司名稱	每月標價	12個月總標價
森豐服務有限公司	\$475,000	\$5,700,000
博雅環境有限公司	\$489,800	\$5,877,600
財照有限公司	\$528,800	\$6,345,600
栢麗服務有限公司	\$577,800	\$6,933,600

鑑於2019冠狀病毒(COVID-19)疫情，管理委員會未能召開會議進行議決，管理公司2022年4月16日以文書方式派給委員投票議決，2022年4月23日截止日共收回18份投票議決書，2022年5月31日第十四屆管理委員會第八次會議上，經管理委員會確認後，通過由「森豐服務有限公司」以總標價\$5,700,000成為2022至2023年度清潔服務合約承辦商，合約期壹年，由2022年5月1日至2023年4月30日。

## v. 聘請常年法律顧問

管理公司合共發出三封邀請報價信給三間律師事務所，只收回「趙、司徒、鄭律師事務所」的報價，餘下兩間公司回覆不作報價，「趙、司徒、鄭律師事務所」兩年標價\$26,000增加\$6,000(+30%)，她亦是本苑過去十年的常年法律顧問，其服務表現理想，反應迅速，有問必答，值得信賴。三間律師事務所報價如下：

公司名稱	標價(兩年)
趙、司徒、鄭律師事務所	\$26,000
侯穎承、周明寶律師事務所	不作報價
銘德有限法律責任合夥律師事務所	不作報價

經管理委員會商議後，一致通過「趙、司徒、鄭律師事務所」以標價\$26,000成為2022-2023年度法團常年法律顧問，為期兩年，由2022年1月1日至2023年12月31日。

#### vi. 2021-2023年度水電保養及維修服務合約承辦商

2021-2023年度水電保養及維修服務合約承辦商，登報進行公開招標，由「廣聯電器水喉工程有限公司」以總標價\$2,208,000成為2021-2023年度水電保養及維修服務合約承辦商，合約期兩年，由2021年8月1日至2023年7月31日。詳情已刊載於72期法團通訊。

#### vii. 棚架認可承辦商

棚架認可承辦商於2018年登報進行公開招標，通過首選「養記棚業工程有限公司」為棚架認可承辦商，假若做工滿意則維持其繼續承造，否則更換第二低標公司「捷升建築工程有限公司」，合約期兩年，由2018年7月1日至2020年6月30日。因2019冠狀病毒(COVID-19)疫情於第十四屆管理委員會第三和四次會議上，通過按現時合約條款及標價與承辦商續約兩年，詳情已刊載於72期法團通訊。

2022年5月31日第十四屆管理委員會第八次會議上，經管理委員會商議後，通過按現時合約條款及標價再與承辦商續約壹年，承辦商答允按現時合約條款及標價再續約壹年，由2022年6月30日延至2023年6月30日。

#### viii. 外牆維修認可承辦商

外牆維修認可承辦商於2018年登報進行公開招標，通過首選最低標的「港新工程公司」成為外牆維修認可承辦商，假若維修做工滿意則維持其繼續承造，否則更換第二低標公司「百昇工程有限公司」，合約期兩年，由2018年7月1日至2020年6月30日。因2019冠狀病毒(COVID-19)疫情第十四屆管理委員會第三次和四次會議上，通過按現時合約條款及標價與承辦商續約兩年，詳情已刊載於72期法團通訊。

2022年5月31日第十四屆管理委員會第八次會議上，經管理委員會商議後，通過按現時合約條款及標價再與承辦商續約壹年，承辦商答允按現時合約條款及標價再續約壹年，由2022年6月30日延至2023年6月30日。

#### ix. 衛星電視及公共天線系統保養合約承辦商

衛星電視及公共天線系統保養合約承辦商，登報進行公開招標，由「柏衛通訊器材有限公司」以總標價\$193,680成為衛星電視及公共天線系統保養合約承辦商，合約期三年，由2018年7月1日至2021年6月30日。詳情已刊載於69期法團通訊。

因2019冠狀病毒(COVID-19)疫情於第十四屆管理委員會第三和四次會議上，通過按現時合約條款及標價與承辦商續約兩年，詳情已刊載於72期法團通訊。

2022年5月31日第十四屆管理委員會第八次會議上，經管理委員會商議後，通過按現時合約條款及標價再與承辦商續約壹年，承辦商答允按現時合約條款及標價續約壹年，由2022年6月30日延至2023年6月30日。

#### x. A至N座及停車場消防系統保養合約承辦商

A至N座及停車場消防系統保養合約承辦商，登報進行公開招標，由「萬力消防工程有限公司」以總標價\$379,440，成為A至N座及停車場消防系統(全包零件)保養合約承辦商，合約期三年，由2018年7月1日至2021年6月30日。詳情已刊載於69期法團通訊。

因2019冠狀病毒(COVID-19)疫情於第十四屆管理委員會第三和四次會議上，通過按現時合約條款及標價與承辦商續約兩年，詳情已刊載於72期法團通訊。

2022年5月31日第十四屆管理委員會第八次會議上，經管理委員會商議後，通過按2021年合約條款及標價與承辦商續約壹年，承辦商答允按現時合約條款及標價續約壹年，由2021年6月30日延至2022年6月30日。

#### xi. 大廈住戶對講機及閉路電視系統保養合約承辦商

大廈住戶對講機及閉路電視系統保養合約承辦商，登報進行公開招標共有5間公司取標，2021年9月9日截標時共收回4份標書。四間公司標價如下：

投標公司名稱	第一年月費	第二年月費	第三年月費	三年總標價
E.C.Info Tech Ltd	\$2,400	\$2,400	\$2,400	\$ 86,400
柏衛通訊器材有限公司	\$3,000	\$3,000	\$3,000	\$108,000
峰協有限公司	\$5,800	\$5,800	\$5,800	\$208,800
聯衛防盜系統有限公司	\$6,250	\$6,625	\$7,000	\$238,500

2021年9月14日第十四屆管理委員會第六次會議上，經管理委員會商議後，通過由「E.C.Info Tech Ltd」以總標價\$86,400，成為本苑大廈住戶對講機及閉路電視系統(不包零件)保養合約承辦商，合約期三年，由2022年1月1日至2024年12月31日。

#### xii. 停車場保安系統保養合約承辦商

停車場保安系統保養合約由「大昌華嘉(香港)有限公司」承辦，2021年9月15日合約屆滿前管理公司致電承辦商「大昌華嘉(香港)有限公司」要求按照現有服務月費續約一年，及後承辦商書面回覆按照現時保養月費\$8,596上調8%，經再三要求後，承辦商答應不上調月費，以現時每月月費\$8,595續約一年。由2021年9月16日續約壹年至2022年9月15日。詳情已刊載於71期法團通訊。

### xiii. 2022年度游泳池救生員及保養維修服務合約

2022年度游泳池救生員及保養維修服務合約承辦商，已於2022年4月23日登報公開招標，沒有公司前來取標，2022年5月5日再次登報公開招標，2022年5月13日截標時只得一間公司取標及交回標書。

2022年5月31日第十四屆管理委員會第八次會議上，經管理委員會委員投票後，通過2022年度游泳池暫停開放。

## 3. 文康公關小組

- 因新冠病毒(COVID-19)疫情延續，2022年法團沒有舉辦環保跳蚤市場活動及農曆新春團拜。
- 為加強居民的環保意識，法團與環保公司合作舊衣物及廢紙回收計劃，整年在本苑的法團會議室門外、豪華閣及文禧閣對出均放置舊衣物回收箱，鼓勵業戶參與及支持環保工作，減少浪費，共同保護環境、珍惜資源。
- 法團與「綠在沙田」合辦《玻璃樽回收服務計劃》，在本苑的法團會議室門外及豪華閣對出放置玻璃回收桶，希望業戶積極參與，推動環保。

## 4. 其他工作報告

### i. 調整管理費

2020年8月1日住宅上調管理費後，截至2021年12月31日只有林景閣有赤字(\$193,691.21) 已比2020年大幅減少，14座大廈合共有盈餘\$6,636,316.43，停車場有盈餘\$4,478,296.40，商場有盈餘\$37,060.65。截至2020年12月31日累積盈餘\$11,151,673.48(整體財務計算)，如不按通脹調整管理費，到2022年12月31日盈餘將會減至\$6,402,991(整體財務計算)，14座大廈的盈餘將會減至\$2,595,468。2022年5月31日第十四屆管理委員會第八次會議上，經管理委員會商議及考慮經濟環境因素後，決定調整管理費。管理費於2022年8月1日調整；

見下表：

座	A-G、N	H	I、J、M	K	L	停車場
上調	0%	3%	5%	2%	10%	0%

### ii. 管理公司職員、保安員及園藝員工調整薪金

於2022年5月31日第十四屆管理委員會第八次會議上，經管理委員會商議後，通過管理公司10名職員2022年度調整薪金按薪級表，起薪點MO1時薪上調3%及在本苑工作滿一年及表現滿意者再按年資遞加一個增薪點2% (薪金達頂薪的除外)，合共加薪5%。同時通過保安員及園藝員工2022年度調整薪金按薪級表上調3%，在本苑工作滿一年及工作表現滿意者再按年資遞加一個增薪點1%，共加薪4%，追溯至2022年2月1日生效。保安員紀律獎金維持每月\$1,000，2016年2月1日開始新入職保安員工作滿6個月可享有\$3,000新人獎。

### iii. I至N座大堂及平台加裝攝錄鏡頭

2021年9月14日第十四屆管理委員會第六次會議上，經管理委員會商議後，通過「聯衛防盜系統有限公司」以總標價\$90,312成為I至N座大堂及L2平台等加裝攝錄鏡頭承辦商，2022年1月中已經完成工程。

### iv. 天台違例建築

帝皇閣現有3個單位天台有違例建築，1個單位已於2021年11月完成拆除違例建築，1個單位業主已拆除頂板及一面玻璃窗，但因天雨影響拆除進度。另一單位業主2020年1月25日於家中過身，現時單位業權空置，法團常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」不建議管理公司入稟。

文禧閣仍有一單位天台有違例建築，2021年6月3日香港特別行政區區域法院已向該單位發出傳訊令狀，至今仍等待排期上庭。

景峰閣有一單位天台有嚴重違例建築，管理公司於2022年5月27日發信予該業主，該業主初步表示會清拆天台的違例建築。

### v. 飼養狗隻

截至2022年2月本苑現時仍有51戶飼養狗隻，管理公司若接獲業主投訴受狗隻滋擾，會即時向有關業主發出警告信，將狗隻遷離本苑，否則會對有關狗隻主人採取法律行動，過往有不少成功個案，管理公司會定期發信予有飼養狗隻的業戶，提醒他們本苑大廈公契是不准飼養狗隻。

## 5. 管理費財務核數報告

截至2021年12月31日，經許清安會計師事務所核實的財政狀況如下：

維修基金	住宅	商場	停車場	公共地方	運動地方	總數
截至2020年12月	\$17,577,133.85	\$1,682,100.15	\$1,143,904.65	\$1,910,122.16	\$2,496,439.10	\$24,809,699.91
2021年度	\$1,235,449.46	\$214,743.59	\$228,972.02	\$101,607.92	\$132,746.49	\$1,913,519.48
維修基金總數	\$18,812,583.31	\$1,896,843.74	\$1,372,876.67	\$2,011,730.08	\$2,629,185.59	\$26,723,219.39

屋苑管理費	住宅	商場	停車場	總數
2020年度累積盈餘/(赤字)	\$4,841,267.97	(\$514,408.16)	\$3,655,814.06	\$7,982,673.87
收回赤字	-	\$514,408.16	-	\$514,408.16
2021年度結存	\$1,795,048.46	\$37,060.65	\$822,482.34	\$2,654,591.45
2021年度累積盈餘/(赤字)	\$6,636,316.43	\$37,060.65	\$4,478,296.40	\$11,151,673.48

2021年度富豪花園財務核數報告詳情各業主可登入法團網頁 [www.belair.org.hk](http://www.belair.org.hk) 瀏覽



# BELAIR GARDENS

## STATEMENT OF FINANCIAL POSITION AS AT 31 DECEMBER 2021

### 財務狀況表 — 截至 2021 年 12 月 31 日

		2021 HK\$	2020 HK\$
<b>NON CURRENT ASSETS</b>	<b>非流動資產</b>		
Fixed assets	固定資產	34,367.50	74,410.50
Public utility deposits outward	公共按金	<u>650,258.00</u>	<u>660,587.00</u>
		684,625.50	734,997.50
<b>CURRENT ASSETS</b>	<b>流動資產</b>		
Accounts receivable	應收帳款	4,325.15	1,561,114.45
Amount due from the Building Manager	管理公司往來帳	-	368,719.45
Inventories of garbage bags and electrical items	垃圾袋及電器用品存貨	-	27,864.90
Management fees receivable	應收管理費	1,280,416.00	1,350,546.00
Cash in hand and cash at bank equivalents	現金及銀行結餘	<u>46,822,076.78</u>	<u>40,522,172.20</u>
		48,106,817.93	43,830,417.00
<b>CURRENT LIABILITIES</b>	<b>流動負債</b>		
Accrued expenses	應付款項	2,826,359.42	4,161,920.00
Amount due to the Building Manager	管理公司往來帳	319,957.42	-
Decoration and water deposits received	裝修及水費按金	915,100.00	902,100.00
Debris removal deposits received	清理泥頭按金	417,000.00	393,000.00
Management fees received in advance	預繳管理費	312,965.00	328,303.00
Provision for property tax	應付物業稅	184,968.00	164,304.00
Telecom station licence fee deposits received	電訊站按金	106,400.00	106,400.00
		<u>5,082,749.84</u>	<u>6,056,027.00</u>
<b>NET CURRENT ASSETS</b>	<b>淨流動資產</b>	<u>43,024,068.09</u>	<u>37,774,390.00</u>
<b>TOTAL ASSETS LESS CURRENT LIABILITIES</b>	<b>淨資產</b>	43,708,693.59	38,509,387.50
<b>NON - CURRENT LIABILITIES</b>	<b>非流動負債</b>		
Management fee deposits received	管理費按金	5,516,219.98	5,051,032.98
Public utility deposits received	公共水電按金	<u>670,580.74</u>	<u>665,980.74</u>
		5,833,800.72	5,717,013.72
<b>NET ASSETS</b>	<b>淨資產</b>	<u>37,874,892.87</u>	<u>32,792,373.78</u>
<b>OWNERS' FUNDS</b>	<b>業主淨資產</b>		
Accumulated (deficit)/surplus	累積(赤字)/盈餘	11,151,673.48	7,982,673.87
Sinking fund	維修基金	<u>26,723,219.39</u>	<u>24,809,699.91</u>
		<u>37,874,892.87</u>	<u>32,792,373.78</u>