



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

瑜翠園周年業主大會會議紀錄

- 日期：二零一九年三月二十三日 (星期六)
時間：晚上八時三十分
地點：瑜翠園住客會所
主持：鄔國良先生 (主席)
出席業主：總出席業主人數為 41 人，即業權份數 743 份，包括持有有效授權書人士，
(佔總業主人數 15.5% 及佔總業權份數 16.5%)。
管理公司代表：吳貴芳女士及李展鵬先生
記錄：蔡洵娜小姐
嘉賓：民政事務署代表何善瑜小姐

於晚上八時三十分，當時大會出席人數為 36 人，佔總業主人數 12.7%，已達法例所規定的總業主人數的 10%，服務處李先生宣布大會正式開始，並表示管理委員會主席鄔國良先生為是次大會的主持。

(1) 管理委員會工作報告

見附件(1)

(2) 管理委員會財務報告

見附件(2)

(3) 住戶發言時間 (20 分鐘)

- 3.1 第 8 座住戶反映於上次週年大會時曾反映會所內的傢俱殘舊，但近日發現會所下層已完成翻新工程，會所的整體形象得以提升，對此表示讚賞。
- 3.2 第 4 座住戶反映有關鄰近屋苑 The Drake 會所的風機產生噪音問題，唯該屋苑一直未有正視此問題，然而此噪音問題十分滋擾，影響居民的睡眠質素，服務處表示會就此事再與對方服務處溝通，有需要時會替本苑居民向環保署求助。
- 3.3 第 3 座住戶表示化糞池旁傳出惡臭，要求服務處增加吸池的次數，以減少臭味的傳出。服務處李先生表示於年尾的例行檢查時，承辦商發現化糞池的泵有零件出現損耗，故影響化糞池的正常運作，因此已向承辦商訂購所需的零件，相信更換有關零件後，化糞池的惡臭會得以消除。

另外，此住戶亦反映了前閘青龍公園有違例泊車嚴重的問題，擔心會影響本苑居民車輛出入屋苑，故要求服務處跟進。服務處李先生回覆會與控制室主管加緊溝通，當發現前閘有大量違泊車輛時便應報警求助。



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

2.4 第 8 座住戶反映 CP2 車場衛生欠佳，應該加強清潔次數，服務處表示會增加清潔車場之次數，以提升車場的衛生。

2.5 服務處收到第 8 座業戶因身分抱恙而未能出席會議，但希望由服務處於會中轉達向運輸署爭取於瑜翠街增設專線小巴中途站，便利屋苑住戶。

(4) 議決聘用 2018 年度財務核數師

根據建築物管理條例，須由法團聘請並藉業主大會通過的決議所批准的會計師審計屋苑賬目，故服務處邀請五間認可的會計師事務所就屋苑 2018 年度核數工作作出報價，並收到四份有效回覆。

經進行投票及由兩名業主代表進行監票，有關投票結果如下：

	所得份數	百份比
黃龍德會計師事務所有限公司	852	95.51%
李湯陳會計師事務所	40	4.49%
鄒曾會計師事務所有限公司	0	0%
力恒會計師事務所有限公司	0	0%

服務處李先生宣佈議決通過聘用「黃龍德會計師事務所有限公司」為本苑 2018 年度核數工作承辦商，總合約金額為\$31,000。

(5) 服務處講解保安服務合約招標細節和分析

現時屋苑保安服務合約將於 2019 年 3 月 31 日屆滿，故管委會與服務處就此合約於 2019 年 1 月 28 日於報章刊登廣告作公開招標，並收到「信和護衛有限公司」及「正誠保安服務有限公司」之回標，並於 2019 年 3 月 14 日進行見標，上述兩間承辦商皆應邀出席。

服務處李先生解釋新的保安服務合約將分為三個方案；「方案一：日、夜更主管為資深主管，每日服務人數為 17 人」；「方案二：現行方案，每日服務人數為 17 人」以及「方案三：主管職位三更制，每日服務人數為 18 人」。李先生補充是次標書列出三個方案，尤其方案一及方案三是加強保安主管一職的資源，以提升屋苑保安服務水平。經議價後，有關報價如下：



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

方案一：日、夜更主管為資深主管，每日服務人數為 17 人

		信和護衛有限公司	正誠保安服務有限公司
月費	(第五次法定最低工資實施前)	\$367,500.00	\$380,000.00
	1-5-2019 至 31-3-2020	\$371,370.00	
	1-4-2020 至 31-3-2021	\$379,650.00	
	(第五次法定最低工資實施後)		\$380,000.00
全期合約費用 (24 個月)		\$9,008,370.00	\$9,120,000.00
與現時合約比較		+\$659,950.00	+\$771,580.00
現時合約總費：\$8,348,420.00		+7.9%	+9.2%
與最低標比較			+\$111,630.00
			+1.2%

方案二：現行方案，每日服務人數為 17 人

		信和護衛有限公司	正誠保安服務有限公司
月費	(第五次法定最低工資實施前)	\$367,500.00	\$379,000.00
	1-5-2019 至 31-3-2020	\$371,370.00	
	1-4-2020 至 31-3-2021	\$379,650.00	



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

	(第五次法定最低工資實施後)		\$379,000.00
全期合約費用 (24 個月)		\$9,008,370.00	\$9,096,000.00
與現時合約比較		+\$659,950.00	+\$747,580.00
現時合約總費：\$8,348,420.00		+7.9%	+9.0%
與最低標比較			+\$87,630.00
			+1.0%

方案三： 主管一職為三更制，每日服務人數為 18 人

		正誠保安服務 有限公司	信和護衛有限公司
月費	(第五次法定最低工資實施前)	\$385,000.00	\$392,075.00
	1-5-2019 至 31-3-2020		\$395,375.00
	1-4-2020 至 31-3-2021		\$404,045.00
	(第五次法定最低工資實施後)	\$385,000.00	
全期合約費用 (24 個月)		\$9,240,000.00	\$9,589,740.00
與現時合約比較		+\$891,580.00	+\$1,241,320.00
現時合約總費：\$8,348,420.00		+10.7%	+14.9%
與最低標比較			+\$349,740.00
			+3.8%

服務處李先生補充，於見標過程中，信和護衛有限公司代表表示無論業主選擇方案一或方案二，均會指派有足夠資歷的人員擔任主管一職，故其公司提交方案一及方案二的價錢是沒有差別；另對於方案三，信和護衛有限公司代表表示倘只有主管一職轉變

為三更制，其餘保安員保留兩更制，憂心有溝通問題衍生。相反，正誠保安服務有限公司代表表示歡迎屋苑採用方案三，並強調是次報價是著重把資源投放在保安員薪金，以保留或吸引具質素員工在屋苑服務。



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

- (6.1) 議決聘用 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日保安服務合約方案
是項議決由兩名業主進行監票，有關投票結果如下：

承辦商	方案一	方案二	方案三
(a) 合計 (所得份數)	454	131	111
(b) 有效總投票份數	696		
$a \div b \times 100\%$ 得票百份比(%)	65.23%	18.82%	15.95%
當選	方案一		

服務處李先生宣布議決通過採用「方案一」(即日、夜更主管為資深主管，每日服務人數為 17 人)，為本苑 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日保安服務合約選項。

- (6.2) 議決聘用 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日保安服務合約承辦商
是項議決由兩名業主進行監票，有關投票結果如下：

承辦商	信和護衛有限公司	正誠保安服務有限公司
(a)合計 (所得份數)	628	53
(b)有效總投票份數	681	
$a \div b \times 100\%$ 得票百份比(%)	92.22%	7.78%
當選	信和護衛有限公司	

服務處李先生宣布議決通過聘用「信和護衛有限公司」為本苑 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日的保安服務合約承辦商，兩年合約費用為港幣 \$ 9,008,370.00 元。



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

(7) 服務處講解清潔服務合約招標細節和分析

現時清潔服務合約將在 2019 年 5 月 31 日屆滿，承辦商為「凱聯環保服務有限公司」，合約費用為每月港幣\$102,473，兩年合約為\$ 2,459,352.00。

服務處於 2019 年 1 月 28 日蘋果日報刊登招標廣告，共有 3 間清潔公司回標，分別為凱聯環保服務有限公司、張記集團及碧瑤清潔服務有限公司。管理委員會與服務處邀請以上最低回標的兩間承辦商於 2019 年 3 月 14 日進行見標。2 間承辦商均應邀出席。而有關報價分析如下：

	現時合約	凱聯環保服務有限公司	碧瑤清潔服務有限公司	張記環保有限公司
每月費用	\$102,473.00	\$133,931.00	\$134,312.00	\$161,000.00
合約總價 (2 年)	\$2,459,352.00	\$3,214,344.00	\$3,223,488.00	\$3,864,000.00
與現時合約 比較		+\$754,992.00 +31%	+\$764,136.00 +31%	+\$3,864,000.00 +157%
與最低標 比較			+\$9,144.00 +0.3%	+\$649,656.00 +20.2%

(8) 議決聘用 2019 年 6 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日清潔服務合約承辦商

是項議決由兩名業主進行監票，有關投票結果如下：

承辦商	凱聯環保服務有限公司	碧瑤清潔服務有限公司	張記集團
(a)合計 (所得份數)	555	80	13
(b)有效總投票份數	648		
$a \div b \times 100\%$ 得票百份比(%)	85.65%	12.34%	2.01%
當選	凱聯環保服務有限公司		

服務處李先生宣布議決通過聘用「凱聯環保服務有限公司」為本苑 2019 年 6 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日的清潔服務合約承辦商，兩年合約費用為港幣\$3,214,344 元。



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel: 2458 7256 Fax: 2458 8687

(9) 議決第九屆管理委員會人數

根據建築物管理條例，本屋苑的委員數目不可少於 9 名，但沒有設上限。服務處李先生提醒業主，管委會會議需要有 50% 的委員人數出席方可舉行會議。經進行投票及由兩名業主聯同民政事務署代表進行監票，有關投票結果如下：

管理委員會議席數目	所得份數	百份比
9 名	610	97.91%
10 名	0	0%
11 名	0	0%
12 名	0	0%
13 名	13	2.09%
14 名	0	0%
15 名	0	0%

服務處李先生宣布議決通過第九屆管理委員會議席數目為 9 名。

(10) 投票選舉第九屆管理委員會委員

服務處李先生表示 6 名上屆管理委員會委員表示願意繼續留任為住戶服務，及 8 座住戶陶燕勵女士遞交了參選表格，但由於第九屆委員會議席有 9 名，而候選人只有 7 名，故向現場住戶呼籲參選成為最後兩名候選人，經呼籲後，4 座住戶林美卿女士及 8 座住戶唐德成先生表示願意參選。

服務處李先生於會上再邀請業主推薦或自薦成為第九屆管理委員會委員候選人，由於再沒有新提名候選人，故上述 9 名候選人自動當選為第九屆管理委員會委員，有關名單如下：

候選人編號	候選人姓名	座數
1	漢興工程有限公司代表 鍾漢強先生	1
2	梁健明先生	5
3	鄺國良先生	8
4	羅惠紅女士	6
5	黃淑瑜女士	8
6	陶燕勵女士	8
7	楊河琹先生	6
8	唐德成先生	8
9	展峰發展有限公司代表 林美卿女士	4



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

(11) 投票選舉第九屆管理委員會主席、副主席、秘書及司庫

11.1 投票選舉第九屆管理委員會主席

有業主提名鄔國良先生為主席候選人，由於在場再沒有任何候選人角逐主席一職，故在沒有業主反對下，由鄔國良先生當選第九屆管理委員會主席。

11.2 投票選舉第九屆管理委員會副主席

有業主提名羅惠紅女士為副主席候選人，由於在場再沒有任何候選人角逐副主席一職，故沒有業主反對下，由羅惠紅女士當選第八屆管理委員會副主席。

11.3 投票選舉第九屆管理委員會秘書

根據建築物管理條例，管委會秘書及司庫一職，可由非管委會委員擔任。就秘書一職，有業主提名楊河琹先生為秘書候選人。由於在場再沒有任何候選人角逐秘書一職，故在沒有業主反對下，由楊河琹先生當選第九屆管理委員會秘書。

11.4 投票選舉第九屆管理委員會司庫

就司庫一職，有業主提名黃淑瑜女士為司庫候選人，由於在場再沒有任何候選人角逐司庫一職，故在場沒有業主反對下，黃淑瑜女士當選第九屆管理委員會司庫。

第九屆管理委員會委員名單如下：

姓名	職銜
鄔國良先生	主席
羅惠紅女士	副主席
楊河琹先生	秘書
黃淑瑜女士	司庫
漢興工程有限公司代表	委員
鍾漢強先生	
梁健明女士	委員
陶燕勵女士	委員
唐德成先生	委員
展峰發展有限公司代表	委員
林美卿女士	

大會於 2019 年 3 月 23 日晚上約 11 時 00 分圓滿結束。

瑜翠園業主立案法團

第八屆管理委員會主席鄔國良啓



瑜翠園業主立案法團

第八屆管理委員會秘書 楊河琹啓



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

附件一：

第八屆管理委員會年度工作報告

第八屆管理委員會自 2016 年 9 月 10 日接任，除了秉承「公平、公開、公正」及「合情、合理、合法、環保」的宗旨，在有關屋苑維修、環境改善、財務控制、加強溝通及環保工作等範疇上，通過本法團和服務處鼎力執行及各住戶熱心參與、體諒及合作，欣然順利推行，謹此致謝！現匯報由 2018 年 1 月至 2019 年 3 月有關工作報告如下：

I) 維修工程

	項目
1.	為可提供穩定的供水服務，安排承辦商更換第 7 座 1 台食水上水泵，確保屋苑供水穩定性。
2.	第 2 座大堂及會所健身室舊式冷氣已運作逾 10 年，經多次維修後均無法確保正常運作，故安排更換環保雪種冷氣機，以提供舒環境。
3.	就垃圾房地底消防管爆裂事宜，經服務處與法團積極研究滲漏源頭，安排承辦商挖掘最少範圍，成功找到滲水源頭。挖掘連維修喉管價錢為\$30,000。
4.	經本屆管理委員會審查核証，批出 20 宗外牆維修工程，務求本苑居民有安全及舒適的生活環境。
5.	為提供安全環境讓本苑的小朋友享用平台遊樂場設施，安排承辦商進行安全地氈更換工程。
6.	以 3M 貼更新會所及 1 至 5 座接待處木器，並由駐苑技工改裝 1 至 5 座燈槽為 LED，提升大堂格調。
7.	由駐苑技工自行打磨翻新會所迴旋木樓梯以及翻噴會所大門手挽，令物業歷久常新。
8.	近出閘口行人路因樟樹樹根生長關係，導致地磚凹凸不平。隨著園藝改善，由駐苑技工自行重鋪地磚，修葺地渠及花槽，解決行人路地磚凹凸不平，長期圍封問題。
9.	由駐苑技工於會所天台油上防水物料，以改善會所滲水問題。
10.	以第 6 座 1 號升降機作試點，訂造鏡鋼修葺損壞的升降機內部木器，並鋪設地毯，效果理想。
11.	定期安排承辦商每年全苑進行高壓通渠及吸污泥工程，以確保屋苑渠務暢通。



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

II) 改善工作

	項目
1.	基於上年度有屋苑大樹倒塌事件發生，法團聘請樹藝師就有風險的樹木作出評估，並按評估結果移除有倒塌風險的樹木。此外，亦安排承辦商到屋苑大幅修剪屋苑高樹，故面對山竹超強颱風吹襲，樹木倒塌的情況得以受控。
2	就屋苑前開倒下的 3 棵樟樹及以較早前移除樹木的樹頭，安排掘土車以協助起出樹頭，連額外購買保險，花費約 8 千多元。倘外判給園藝公司處理，費用可高達 6 萬元。
3.	於內地購入紫薇樹、黃金香柳、毛杜鵑、大紅花及雞蛋花等植物，以改善因山竹受影響的花槽及樹木。
4.	自行購買 LED 燈具，由駐苑技工自行更換停車場緊急照明共 140 套，以節省停車場用電。
5.	自行購買高清數碼閉路電視錄影機及鏡頭，由駐苑技工自行安裝，只花費\$5,110，便提高停車場錄影質素。
6.	以\$6,836 更換屋苑外圍垃圾桶共 13 套，更升屋苑形象。
7.	自行購買 LED 燈料，由駐苑技工自行改善會所上下大堂及健身室照明系統。
8.	就會所地下大堂裝修及家俱陳舊問題，服務處與法團積極進行翻新工作。並在農曆新年前完成更換梳化、茶几、椅子及牆紙等改善工作，令會所耳目一新。
9.	待會所天台防水得以根治後，會陸續進行會所上層改善工作，以提升物業價值。



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

III) 財務工作

項 目				
1.	第八屆管理委員會以開源節流，應使得使理財的理財方針，維持健康屋苑財務狀況之餘，讓屋苑可持續發展。 在未經核數情況下：			
	包括第 1 至 8 座及停車場 共 9 個帳戶	2017 年	2018 年	
	A)年度盈餘	-\$191,013.66	-\$98,373.27	
	B)累積盈餘	\$1,439,565.59	\$1,341,192.22	
	C)累積基金	\$3,020,207.76	\$3,480,945.73	
	共(B+C)	\$4,459,773.35 (未經核數)	\$4,822,137.95 (未經核數)	
2.	服務合約管理 在近年通脹急劇增長及第五個最低工資法例實行的環境底下，尤其對保安、清潔及園藝服務合約價錢有重大影響。管委員與服務處致力與承辦商議價商討，爭取合理價錢。除了保安服務合約，其他合約均判予以最低標的承辦商，有關詳情如下：			
	合約	舊合約價錢	新合約價錢	
1	清潔服務合約*	\$2,459,352.00	\$3,214,344.00	+31.0%
2	保安服務合約*	\$8,348,420.00	\$9,008,370.00	+7.3%
3	園藝保養合約	\$742,800.00	\$780,000.00	+5.01%
4	滅蟲服務合約	\$33,440	\$38,720	+15.79%
5	救生員及泳池保養合約	\$293,880	\$289,312	-1.55%
6	大廈保險	\$83,054.8	\$81,087.62	-2.37%
7	2018-2019 年度升降機保養合約**	\$429,000.00	\$468,000.00	+9.1%
8	2019-2020 年度升降機保養合約***	\$468,000.00	\$768,000.00	+39.1%
*保安服合約及清潔服務合約需由是次大會，經在場業主投票選出；				
**2018-2019 年度升降機保養合約以原價續約一年；				
***2019-2020 年度升降機保養合約於 2018 年 10 月 6 日特別業主大會中，經在場業主投票選出。				



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

3.	由於屋苑運作成本不斷上漲，管委會就市場、居民意見及屋苑長遠發展各方面，就以下收費作出調整： ● 適度調升屋苑管理費用； ● 按市況上調月租停車場租金； ● 上調游泳池入場費用； ● 調整會所網球場、桌球室、乒乓球室、壁球室、健身室及燒烤場等設施收費
4.	於平台增置順豐智能櫃，除方便住戶收取包裹外，亦為屋苑引入額外收入。
5.	法團成功申請戴麟趾爵士基金共\$6,000 元，津貼屋苑添置瑜伽墊及泳池傢俱。
6.	因外牆維修費用為屋苑其中一項主要維修支出，故於 2017 年訂立外牆維修年約，以爭取更經濟的維修價錢。就以 2018 年至 2019 年度計算，共有 18 宗工程經外牆維修年約進行，平均價錢為每宗\$8,464，而相對其他 2 宗以每單報價進行，平均每宗為\$33,045。
7.	引入 IVM 自動販賣機，增加屋苑收入。

IV) 加強溝通

	項目
1.	為使住戶了解屋苑管理事務，管委會要求服務處制定及於各座大堂張貼「每月工作計劃表」。
2.	為增加管委會會議透明度，會議過程將進行錄音，方便未克出席的業戶日後查閱。
4.	緊守建築物(管理)條例要求，第八屆管委員會共召開會議、業主大會及特別業主大會，均按時(少於二十八天內)張貼大堂供業戶參閱。
5.	推行電子通告服務，加強屋苑緊急通告的傳遞渠道，自今有關服務處已收到 92 個業戶電郵地址申請。



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

6.	舉行不同的活動供業戶參與： ● 屋苑走火演習 ● 泳客遇溺及拯救演習 ● 升降機故障及困人演習 ● 舉行泳班，方便屋苑小童能在屋苑學習游泳技能 ● 中秋節舉行燈籠製作班，與業戶共度佳節。 ● 聖誕節舉辦親子聖誕飾物製作
----	---

VI) 外界獎項

	項目
1.	物業管理(保安)獎勵計劃 2017 中獲得二星獎。
2	新界北總區最佳保安服務選舉， 有三位同事獲得傑出表現獎，而屋苑管理公司亦獲頒發“優質管理物業獎”
3.	參加屯門區最佳保安員選舉，保安員獲紀念狀

VII) 環保工作

	項目
1.	家居廢物源頭分類比賽獲優異獎。
3.	參加「知慳惜電」節能比賽獲持續參與獎
4.	採用投影機進行法團會議，減少使用紙張及列印。
5.	屋苑參與的環保活動： 甲、 「電子廢物」良心回收 乙、 「環保回收行動」回收舊衣 丙、 「環保回收行動」回收舊玩具 丁、 「環保回收行動」回收電腦及電器 戊、 食得好·愛心匯聚慶中秋」月餅回收運動 己、 利是封回收活動



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

VIII) 展望

屋苑入伙已有 28 年，屋苑設施陸續老化，加上社會經濟的環境變化，屋苑的運作成本在可見未來會不斷上升，如年中保安服務合約、清潔服務合約及升降機保養合約價錢有大幅調升。故管理委員會在平衡財務及屋苑維修方面實面對極大挑戰。管委會現正與服務處緊密合作，推行更多可行節流措施。此外，管委會會與服務處制定長遠維修及保養計劃並密切監察其進度，以確保屋苑環境及設施處於最佳狀態。管委會亦會進行屋苑改善工程，希望瑜翠園各業主安居樂業。



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

附件 2：

第八屆管理委員會財務報告

自 2016 年 9 月 10 日接任後，第八屆管理委員會與服務處就屋苑財務工作上作緊密溝通，期間已審批出屋苑 2014 年度的核數報告，而 2016 年度的核數報告亦正在批閱中，而有關 2017 年度及 2018 年度的屋苑財務狀況節錄如下：

各戶口的年度 盈餘/(赤字) (扣減維修儲備 基金支出)	2017 年度	2018 年度
第一座	-\$26,927.88	\$2,226.50
第二座	-\$9,059.98	-\$72,227.61
第三座	-\$60,333.89	\$20,562.73
第四座	\$12,071.25	\$22,583.97
第五座	-\$4,525.02	\$19,503.61
第六座	-\$36,807.26	\$6,654.40
第七座	-\$27,053.97	-\$68,170.45
第八座	-\$37,726.80	-\$21,760.44
停車場	-\$650.11	-\$7,745.98
共	-\$191,013.66	-\$98,373.27



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

	2017 年度	2018 年度
全苑累積盈餘	\$1,439,565.59	\$1,341,192.22
全苑累積基金	\$3,020,207.76	\$3,480,945.73
共	\$4,459,773.35 (未經核數)	\$4,822,137.95 (未經核數)

從以上核數報告資料，基於通漲的社會環境，再加上 2017 年 5 月份實施第四個最低工資，於 2017 年至 2018 年間有數份服務合約均有大幅增長，詳情如下：

	合約	舊合約價錢	新合約價錢	
1.	清潔服務合約	\$2,138,568.00	\$2,459,352.00	+15.0%
2.	保安服務合約	\$7,730,005.00	\$8,348,420.00	+8.0%
3.	2017-2019 年園藝保養合約	\$737,400.00	\$788,800.00	+7.0%
4.	水泵保服務合約 (洗清水缸服務合約)	\$117,600.00	\$128,000.00	+8.8%
5.	救生員及泳池保養合約	\$255,600.00	\$293,880.00	+15.0%
6.	2018-2019 年度升降機保養合約	\$429,000.00	\$468,000.00	+9.1%

隨著法例法規訂下的系統檢查，與及屋苑設施老化所帶來的維修開支：-

	工作	價錢
1.	五年一次固定電力檢查	\$59,800.00
2.	更換總電掣房電容(執修項目)	\$20,000.00
3.	更換 1 號壁球場地板	\$119,800.00
4.	更換平台遊樂場安全地蓆	\$80,000.00
5.	更換 1 至 8 座帳篷	\$18,140.00
6.	更換停車場 LED 光管	\$12,931.50
7.	更換受山竹影響的植物	\$9,243.00
8.	會所及 1 至 5 座接待處張貼 3M 貼	\$19,500.00
9.	更換第二座大堂、第三座大堂、會所健身室及男更衣室分體式冷氣	\$123,970.00
10.	2017 至 2018 共批出 28 宗外牆滲水維修	\$247,830.00
11.	跟進及維修 1 座地底消防喉管滲透問題	\$84,375.00
	共	\$795,589.5



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

隨著本年 5 月第 5 個最低工資生效，預計 2019 年合約開支：

	合約	舊合約價錢	新合約價錢	
1.	園藝服務合約	\$742,800.00	\$780,000.00	+5.01%
2.	升降機保養合	\$468,000.00	\$768,000.00	+39.1%
3.	保安服務合約(如選最低標價)	\$8,348,420.00	\$9,008,370.00	+7.3%
4.	清潔服務合約(如選最低標價)	\$2,459,352.00	\$3,214,344.00	+31.0%

管委會及服務處亦不感怠慢，在審慎理財方針下，推行以下措施：

- 適度調升屋苑管理費用；
- 按市況上調月租停車場租金；
- 調整設施收費：
 - 維持泳季開放時間及上調游泳池入場費用；
 - 下調小童及長者泳池季票；
 - 調整會所網球場、桌球室、乒乓球室、壁球室、健身室及燒烤場等設施收費；
- 推行泳班以增加會所收入，而管委員亦研究開辦其他興趣班的可行性；
- 引入順豐智能櫃，IVM 自動販賣機增加屋苑收入；
- 緊慎批出保養合約及工程，並研究合約細節以節省開支，如訂下外牆維修年約；

雖然經採取以上措施後，截至 2018 年 12 月，本年度屋苑可動用資金錄得負增長，再加上本年中升降機保養合約及清潔服務合約價錢大幅調升，故管委會繼續以審慎的態度監管各項開支，務求在改善屋苑維修狀況之餘，亦能保持健康的財政狀況。