



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

瑜翠園特別業主大會會議紀錄

日期：二零二一年一月二十三日 (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 50 人，即業權份數 900 份，包括持有有效授權書人士 (佔總業主人數 17.7% 及佔總業權份數 19.1%)。
管理公司代表：吳貴芳女士及陳昌輝先生
記錄：蔡卓朗先生
嘉賓：民政事務署代表傅茂馨先生

於晚上 8 時 35 分，當時大會出席人數為 34 人，佔總業主人數 12.06%，已達法例所規定的總業主人數的 10%，服務處陳先生宣布大會正式開始，而是次大會按議程獲得議決通過的事項將對全苑所有業主具約束力。

(1) 住戶發言時間 (20 分鐘)

2.1 住戶詢問是次會議會否計算白票，讓住戶可表達意見？

服務處陳先生回覆指知悉上次會議對個別回標的保安服務承辦商因違反招標章程，而沒有被列入供業主揀選承辦商有很大分歧，有業主表示沒有屬意的選擇而提出以白票表達意見。故主席及服務處基於尊重民意的原因下，酌情同意將白票計算在內，如議案仍能獲得過半數通過揀選則可令持有不同意見的業主更加信服。而是次會議之投票方式，是向業主重申必須按照建築物管理條例(第 344 章)內陳述的計算方法，除了法團更改名稱需獲 75% 以上贊成通過，另涉及委員選舉以得票最多者當選之外，其餘所有議決事項需得到出席並作出投票的業主或授權代表以過半數份數支持，才能獲得通過。管委會主席鄔先生補充上一次會議投票方式未能依照第 344 章法例，但是次提供多一個機會給更多資料給予業主了解。服務處陳先生指會將是次會議所重申的以上議決程序紀錄於會議紀錄中，往後的會議是必須要跟從這個做法，目的是不影響投票的有效性。

2.2 住戶追問即是否廢除白票？

服務處陳先生回覆指根據第 344 章，白票是不計算在內。有住戶表示如政府法例指不計算白票，應該跟從政府指引，以免影響投票結果及令人質疑。主席鄔先生補充不會再使用酌情權計算白票，上次會議因太遲提供資料予業主引發問題，故今次提早了給予更多資料業主作參考。陳先生邀請民政事務署代表傅先生表達意見，傅先生請示上司後表示第 344 章沒有規定會議內的投票方法，不



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

會評論合法性的問題。鄺先生指投票方法不是指百分比計算的方式，而是進行舉手投票或使用選票投票。而獲通過的議決是要獲出席並有投票的業主或授權代表以過半數的份數才可。如果沒有選項獲過半數支持，則會以得票最高的兩個選項作第二輪投票作決定。鄺先生表示是次議決投票管委會已盡最大努力，進行再次招標，並盡早提供資料給業主，亦於標書內加入服務欠佳可終止合約的條款，如往後有問題發生，可以再重新招標。服務處陳先生建議，為節省時間，於投票時，如有多過 3 個選項供業主選擇，當中沒有一個選項得票過半數，則揀選得票最高之兩間承辦商再作投票，於會上沒有業主反對有關做法，故是次會議將採用有關方法進行。

- 2.3 住戶反映屋苑網球場何以不跟從政府的抗疫指引而適時關閉，亦懷疑有其他屋苑的人士到屋苑租用場地，人數亦超過政府限聚令規定之人數，甚至與屋苑保安人員口角，令人擔心會否將疫症帶到屋苑和是否有人炒賣場地。另有業主查詢可供預定場地的日期範圍和容許使用的時段。

鄺先生回覆管委會會於會議後與服務處跟進調查有關事宜。服務處蔡先生補充，現時每個單位可預定 7 天和每星期可租用 2 小時場地，以確保住戶可以平均地使用場地，而租用或付款時，需要出示住戶證以核對住戶身份。有住戶反映則沒有檢查住戶證，鄺先生回覆指會調查後再跟進事件。

(2) 議決屋苑清潔服務合約承辦商

現有清潔服務合約於 2021 年 6 月 1 日屆滿，公開招標後，共收回 4 份標書。

有關合約價格及背景分析請參考附件一及附件二

經投票及由兩名業主進行監票，有關選擇服務方案投票結果如下：

	方案一	方案二
(a) 合計 (所得份數)	470	364
(b)有效總投票份數	834	
$a \div b \times 100\%$ 得票百份比	56.4%	43.6%

服務處陳先生宣佈議決通過使用方案一為聘用方案。方案為員工薪金包括有薪用膳時間，每日服務人數為 8 人。



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

經投票及由兩名業主進行監票，有關選擇公司投票結果如下：

	凱聯環保 服務有限公司	丞美服務 有限公司	天美高控股 有限公司	雅潔清潔 工程有限公司
(a) 合計 (所得份數)	666	182	0	0
(b)有效總投票份數	848			
$a \div b \times 100\%$ 得票百份比	78.5%	21.5%	0%	0%

服務處陳先生宣佈議決通過聘用凱聯環保服務有限公司為 1/6/2021 至 31/5/2023 屋苑清潔服務合約承辦商。合約金額為 2 年 \$3,361,533.60。

(3) 議決屋苑保安服務合約承辦商

現有保安服務合約於 2021 年 4 月 1 日屆滿，公開招標後，共收回 6 份標書。

有關合約價格及背景分析請參考附件三及附件四

經投票及由兩名業主進行監票，有關選擇服務方案投票結果如下：

	方案一	方案二	方案三
(a)合計 (所得份數)	860	0	20
(b)有效總投票份數	880		
$a \div b \times 100\%$ 得票百份比	97.7%	0%	2.3%

服務處陳先生宣佈議決通過使用方案一為聘用方案。方案為日、夜班主管為資深主管，每日服務人數為 17 人。



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

經投票及由兩名業主進行監票，有關選擇公司投票結果如下：

	正誠保安 服務有限 公司	信和護衛 有限公司	富天澤管 理及培訓 有限公司	誠明物業 管理有限 公司	城市專業 管理有限 公司	警衛國際 有限公司
(a)合計 (所得份數)	205	659	0	0	0	14
(b) 有效 總投票份數	878					
$a \div b \times 100\%$ 得票百份比	23.3%	75.1%	0%	0%	0%	1.6%

服務處陳先生宣佈議決通過聘用信和護衛有限公司為 1/4/2021 至 31/3/2023 屋苑保安服務合約承辦商。合約金額為 2 年 \$9,030,480.00。

大會於 2021 年 1 月 23 日晚上約 11 時 00 分圓滿結束。

瑜翠園業主立案法團
第九屆管理委員會主席 鄔國良啟

瑜翠園業主立案法團
第九屆管理委員會秘書 楊河珽啟



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(1) & 附件(2)

清潔合約價格分析及背景分析

方案一：(現行方案) 員工薪金須包括有薪用膳時間，每日服務人數為8人

	凱聯環保服務有限公司	丞美服務有限公司	天美高控股有限公司	雅潔清潔工程有限公司
全期合約費用(24個月)	\$ 3,361,533.60	\$ 3,427,200.00	\$ 3,432,000.00	\$ 5,184,000.00
與現時合約費比較 \$3,214,344 (24個月)	↑ \$ 147,189.60 ↑4.58%	↑ \$ 212,856.00 ↑6.62%	↑ 217,656.00 ↑6.77%	↑ 1,969,656.00 ↑61.28%
與最低標比較		↑ \$ 65,666.40 ↑1.95%	↑ 70,466.40 ↑2.10%	↑ 1,822,466.40 ↑54.22%

方案二：員工薪金須包括有薪休息日及有薪用膳時間，每日服務人數為8人

	凱聯環保服務有限公司	丞美服務有限公司	天美高控股有限公司	雅潔清潔工程有限公司
全期合約費用(24個月)	\$ 3,671,040.00	\$ 3,427,200.00	\$ 3,674,400.00	\$ 5,184,000.00
與現時合約費比較 \$3,214,344 (24個月)	↑ \$ 456,696.00 ↑14.21%	↑ \$ 212,856.00 ↑6.62%	↑ 460,056.00 ↑14.31%	↑ 1,969,656.00 ↑61.28%
與最低標比較	↑ \$ 243,840.00 ↑7.11%		↑ 247,200.00 ↑7.21%	↑ 1,756,800.00 ↑51.26%

公司	凱聯環保服務有限公司	丞美服務有限公司	天美高控股有限公司	雅潔清潔工程有限公司
公司成立年份	1987	1990	2000	1999年
全職員工人數	約200人	約4,000人	約400人	約1,000人
承辦清潔服務之物業數目及主要屋苑名單	約20個 - 天佑苑、嘉偉苑、嘉田苑、漁暉苑、麗澤園、威都閣、豪峰 2期、嘉源.....	約20個 - 恒順園、瑞譽、龍譽、碧堤半島、滙岸8號、翠湖居、薄扶林花園、W50、西九匯.....	約50個 - 駿景園、傲雲峰、翠雲閣、名逸居、曉翠山莊、藍塘傲、荃灣花園、和域、御庭園、新寶中心.....	約54個 - 美樂花園、兆禧苑、海寧花園、豐達、翠怡花園、綠楊新邨、愉景新城、青衣城、海怡坊、永亨保險大廈.....
法國/居民團體/管理公司的工作表現證明	已提供(共6封)	已提供(共12封)	已提供(共20封)	已提供(約6封)
處理化學物品及嚴安健之工作指示	已提供	已提供	已提供	未有提供
最近3年已審核的公司財政報告	已提供	已提供	已提供	已提供
最近3年公司財政狀況	2017、2018及2019年均有盈餘	2017、2018及2019年均有盈餘	2017、2018及2019年均有盈餘	2017、2018及2019年均有盈餘
(方案一)(現行方案)的月費佔總開支的百分比 (方案一)的月費較現合約費增加管理費支出的百分比	月費佔總開支的12.81% 較現合約費增加管理費支出0.64%	月費佔總開支的13.06% 較現合約費增加管理費支出0.93%	月費佔總開支的13.08% 較現合約費增加管理費支出0.95%	月費佔總開支的19.76% 較現合約費增加管理費支出8.59%
(方案二)的月費佔總開支的百分比 (方案二)的月費較現合約費增加管理費支出的百分比	月費佔總開支的13.99% 較現合約費增加管理費支出1.99%	月費佔總開支的13.06% 較現合約費增加管理費支出0.93%	標價月費佔總開支的14.00% 較現合約費增加管理費支出2.00%	月費佔總開支的19.76% 較現合約費增加管理費支出8.59%
其他	- 有出席見標及提供以下增值服務： - 一次性清洗車場範圍地台污漬 - 一次性清洗前開外圍之圍牆污漬	- 有出席見標及提供以下增值服務： - 一次性為會所進行煙霧消毒 - 合約內提供一部高壓轉盆洗地機 - 合約內提供一部煙霧消毒機，當有確診時會為該座樓層、升降機及大堂進行消毒	未有出席見標	- 有出席見標及提供以下增值服務： - 每月一次派運外圍組進行大做及滅蚊服務 - 合約期內提供三部手提吹風機提供一次性的下列免費服務 - 會所地下大堂云石翻新 - 各座地下大堂、升降機及會所範圍進行霧化消毒 - 清洗外圍牆身污漬 - 清理平台花園地台磚白蟻



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(3) & 附件(4)

保安合約價格分析及背景分析

方案一：(現行方案)日、夜更主管為資深主管，每日服務人數為17人

	正誠保安服務有限公司	信和護衛有限公司	富天澤管理及培訓有限公司	誠明物業管理有限公司	城市專業管理有限公司	警衛國際有限公司
全期合約費用 (24個月)	\$9,015,360.00	\$ 9,030,480.00	\$ 9,156,960.00	\$ 9,740,160.00	\$ 9,962,640.00	\$ 10,650,408.00
與現時合約費比較 \$9,008,370 (24個月)	↑ \$ 6,990.00 ↑0.08%	↑ \$ 22,110.00 ↑0.25%	↑ 148,590.00 ↑1.65%	↑ \$ 731,790.00 ↑8.12%	↑ \$ 954,270.00 ↑10.59%	↑ 1,642,038.00 ↑18.23%
與最低價比較		↑ \$ 15,120.00 ↑0.17%	↑ 141,600.00 ↑1.57%	↑ \$ 724,800.00 ↑8.04%	↑ \$ 947,280.00 ↑10.51%	↑ 1,635,048.00 ↑18.14%

方案二：日、夜更主管為保安主管，每日服務人數為17人

	正誠保安服務有限公司	信和護衛有限公司	富天澤管理及培訓有限公司	誠明物業管理有限公司	城市專業管理有限公司	警衛國際有限公司
全期合約費用 (24個月)	\$9,015,360.00	\$ 9,030,480.00	\$ 9,100,320.00	\$ 9,667,200.00	沒有提供報價	\$ 10,622,376.00
與現時合約費比較 \$9,008,370 (24個月)	↑ \$ 6,990.00 ↑0.08%	↑ \$ 22,110.00 ↑0.25%	↑ 91,950.00 ↑1.02%	↑ 658,830.00 ↑7.31%		↑ 1,614,006.00 ↑17.92%
與最低價比較		↑ \$ 15,120.00 ↑0.17%	↑ 84,960.00 ↑0.94%	↑ 651,840.00 ↑7.23%		↑ 1,607,016.00 ↑17.83%

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	富天澤管理及培訓有限公司	誠明物業管理有限公司	城市專業管理有限公司	警衛國際有限公司
全期合約費用 (24個月)	\$9,265,104.00	\$ 9,613,200.00	\$ 9,376,320.00	\$ 10,024,560.00	沒有提供報價	\$ 11,202,288.00
與現時合約費比較 \$9,008,370 (24個月)	↑ \$ 256,734.00 ↑2.85%	↑ \$ 604,830.00 ↑6.71%	↑ \$ 367,950.00 ↑4.08%	↑ \$ 1,016,190.00 ↑11.28%		↑ \$ 2,193,918.00 ↑24.35%
與最低價比較		↑ \$ 348,096.00 ↑3.76%	↑ \$ 111,216.00 ↑1.20%	↑ \$ 759,456.00 ↑8.20%		↑ \$ 1,937,184.00 ↑20.91%

公司	正誠保安服務有限公司	信和護衛有限公司	富天澤管理及培訓有限公司	誠明物業管理有限公司	城市專業管理有限公司	警衛國際有限公司
公司成立年份	1995年	1988年	1993年	1997年	1996年	2001年
全職員工人數	約1700人	約1,600人	約200人	約100人	約800人	約3,000人
承辦保安服務之物業數目及主要屋苑名單	約60個 東堤灣畔、嘉湖山莊景湖居、黃金海岸2A、首都、綠楊新村、匯豐、愉景新城、富健花園、維港灣、君傲灣、天晉一期...	約40個 萬景峰、浩景豪庭、碧湖花園、麒麟、寶馬山花園、御金、國豪、黃金海岸1期、畢架山峰.....	約30個 慈湖花園、龍豐花園、翠河花園、曉柏、漆樹、碧翠園、美景台.....	約40個 銀禧大廈、大德樓、百勝大廈、千里台、登打士廣場、潮流地境、皆旺商業大廈、修頓商業大廈.....	約40個 海怡花園、海濱軒、御景園、尚豪庭、龍門居、俊宏軒、碧苑.....	約40個 Yoho Midtown、滿名山、偉景花園、富安花園、寶翠園、康城商場、竹園北邨、全城匯.....
法團/居民團體/管理公司的工作表現證明	已提供(共7封)	已提供(共9封)	已提供(共2封)	已提供(約6封)	已提供(約60封)	已提供(共50封)
負責人員之工作經驗及資歷	資深保安管理層	管理層為前紀律部隊成員及有多年保安業經驗	資深保安管理層	管理層有超過30年物業管理	多年從事物業管理工作，擁有多項專業資格	管理層為前紀律部隊人員及資深業內人士
過往3年內的法律訴訟個案	已提供過往3年法律訴訟個案紀錄 3宗傷亡訴訟(2宗已完結) 2宗僱員補償案件(1宗已完結) 2宗小額錢債償案(進展中)	過往3年內沒有法律訴訟個案	過往7年內沒有法律訴訟個案	過往7年內沒有法律訴訟個案	過往3年內沒有法律訴訟個案	過往10年內沒有法律訴訟個案
最近3年已審核的公司財政報告	已提供	已提供	已提供	已提供	已提供	已提供
最近3年公司財政狀況	2017、2018及2019年均有盈餘	2017、2018及2019年均有盈餘	2017虧蝕\$364,209，2018及2019年均有盈餘	2017、2018及2019年均有盈餘	2017、2018及2019年均有盈餘	2017、2018及2019年均有盈餘
方案一(現行方案)的月費佔總開支的百分比	月費佔總開支的34.36%	月費佔總開支的34.41%	月費佔總開支的34.90%	月費佔總開支的37.12%	月費佔總開支的37.97%	月費佔總開支的40.59%
方案一的月費較現合約費增加管理費支出百分比	較現合約費增加管理費支出0.03%	較現合約費增加管理費支出0.10%	較現合約費增加管理費支出0.69%	較現合約費增加管理費支出3.19%	較現合約費增加管理費支出4.16%	較現合約費增加管理費支出7.16%
其他	· 可以2小時內補充缺勤人手 · 使用電子巡邏棒巡邏屋苑 · 有資深職員培訓職安健 · 有出席見標及提交補充資料	· 可以2小時內補充缺勤人手 · 使用電子巡邏棒巡邏屋苑 · 有高級職員培訓職安健 · 有出席見標 · 承諾新合約每半年資助5萬元硬件增值 / 活動費(全期共20萬)	· 可以2小時內補充缺勤人手 · 採用電子巡邏棒巡邏屋苑 · 有高級職員培訓職安健 · 有出席見標及提交補充資料	· 可以2小時內補充缺勤人手 · 採用電子巡邏棒巡邏屋苑 · 有高級職員培訓職安健 · 有出席見標及提交補充資料 · 有powerpoint介紹和提交補充資料	· 可以2小時內補充缺勤人手 · 採用電子巡邏棒巡邏屋苑 · 有安全主任培訓職安健 · 有出席見標及提交補充資料 · 每年提供2萬元作活動贊助	· 可以2小時內補充缺勤人手 · 採用電子巡邏棒巡邏屋苑 · 有高級職員培訓職安健 · 有出席見標及提交補充資料