



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

2023 年度瑜翠園業主周年大會會議紀錄

- 日期：二零二三年九月十六日 (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 38 人，即業權份數 685 份，包括持有有效授權書人士 (佔總業主人數 13.01% 及佔總業權份數 14.84%)。
管理公司代表：吳貴芳女士及姜才韻先生
司儀：陳少嫻小姐 (服務處)
記錄：梁震傑先生 (服務處)
嘉賓：「科進顧問(亞洲)有限公司」充電車裝置工程顧問代表 鍾敏明先生
「信誠營造工程有限公司」充電車裝置工程承辦商代表 吳永堅先生
「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 31 人，佔總業主人數 10.61%，已達法例所規定的總業主人數的 10%，司儀陳少嫻小姐宣布大會正式開始，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. 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)

1.1 於住戶發言時間，業主們提出意見如下：

- I. 屋苑前圍位置新設自動售賣機或會增加外來人士使用而有造成滋擾的可能；
- II. 飛機噪音問題持續對本園影響；
- III. 泳季期間，更衣室使用人數增加因而有擠擁情況；
- IV. 建議會所增設 Wifi 服務及考慮將多用途室使用安排轉作自修室使用；
- V. 查詢充電車工程完工期及業戶加裝充電設備的要求；
- VI. 查詢颱風及暴雨過後屋苑設施損壞情況；
- VII. 保安合約費用上調，惟服務未有提升；
- VIII. 有飼主在停車場溜狗，但未有妥善處理狗隻排泄物，影響衛生；
- IX. 建議健身室引入日票。



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

1.2 就業戶意見，服務處有回應如下：

- I. 服務處會留意前閘位置的環境衛生狀況，按實際情況調整自動販賣機合約期；
- II. 服務處已去信民航處作出反映，處方書面回覆已就第三跑道項目採取不同的緩解噪音措施；
- III. 服務處已直接提醒有關使用者，及會就改善更衣室使用作出檢討；
- IV. 會考慮在會所引入免費 Wifi 服務及檢視多用途室的使用；
- V. 因應物料供應所限，工程將於 2023 年 10 月為完成。服務處預計在 10 月份舉行講座，各向業主講解充電器安裝細則，隨後亦會發出通告作出說明；
- VI. 有見保安服務水平未符預期，自 2023 年 2 月起已每 2 個月與保安服務承辦商「信和」進行工作會議，要求對方改善人手不足，工作表現欠佳等問題；
- VII. 除加派清潔工人跟進停車場清潔外，亦會發出通告提示溜狗注意事項；
- VIII. 會就引入健身室日票作出研究。

4. 議決聘用 2022 年度核數師

根據建築物管理條例第 344 章訂明，法團須於業主大會上通過委任 1 名核數師去查核賬目，故就聘用瑜翠園 2022 年度財務核數師事宜，服務處邀請 4 間認可的會計師事務所就屋苑 2022 年度核數工作報價，並收到 3 份有效回覆。(相關招標分析請見附件 3)

經投票及由兩名業主代表監票後，有關投票結果如下：

承辦商	所得業權份數	百份比
鄒曾會計師事務所有限公司	585	87.31%
力恒會計師事務所有限公司	85	12.69%
吳錦超會計師事務所	0	0%
總業權份數	670	--

服務處陳小姐宣布議決通過聘用「鄒曾會計師事務所有限公司」為本苑 2022 年度財務核數師，合約金額為\$63,300。

5. 議決聘用屋苑升降機保養合約承辦商

由於是次升降機保養服務合約超過法團每年預算的 20%，而根據建築物管理條例(第 344 章)條例第 20A(2)(b)及(2B)條的採購規定，法團需召開業主大會進行升降機保養服務合約之議決。是項議程需議決合約年期與合約承辦商。(相關招標分析請見附件 4)

5.1 議決聘用屋苑升降機保養合約承辦商-合約年期

經投票及由兩名業主進行監票，有關選擇合約年期投票結果如下：



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

合約年期	所得業權份數	百份比
2 年	14	2.09%
5 年	655	97.91%
總業權份數	669	--

服務處陳小姐宣布議決通過議決聘用屋苑升降機保養服務合約的合約年期為 2 年。

5.2 議決聘用屋苑升降機保養合約承辦商

經投票及由兩名業主進行監票，有關選擇合約承辦商投票結果如下：

承辦商	所得業權份數	百份比
其士(香港)有限公司	669	100%
蒂升電梯香港有限公司	0	0%
總業權份數	669	--

服務處陳少嫻小姐宣佈議決通過聘用「其士(香港)有限公司」為 2023 至 2028 年度屋苑升降機保養合約承辦商。

6 議決第十一屆管理委員會人數

服務處陳小姐宣佈根據建築物管理條例，建築物的單位多於 100 個，則委員人數須不少於 9 位。經會議前招募及現場呼籲，共有 9 位業主報名參選管委會委員。

服務處陳小姐於會上詢問各座業主有否反對後，在沒有人反對下，陳小姐宣佈議決通過第十一屆管理委員會人數為 9 人。

7 投票選舉第十一屆管理委員會委員

服務處陳小姐表示上屆管理委員會中有 7 位委員表示願意繼續留任為住戶服務，而於議決管理委員會人數時，現場有 2 名業主表示願意參選候選人，分別是第 6 座住戶簡德忠先生及第 7 座住戶易偉能先生。

服務處陳小姐於會上再邀請業主推薦或自薦成為第十一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十一屆管理委員會委員，有關名單如下：



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

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	展峰發展有限公司代表 林美卿女士	4
3	梁建明先生	5
4	鄔國良先生	8
5	黃淑瑜女士	8
6	唐德成先生	8
7	陳致良先生	6
8	易偉能先生	6
9	簡德忠先生	8

8 投票選舉第十一屆管理委員會主席、副主席、秘書及司庫

8.1 投票選舉第十一屆管理委員會主席

第 7 座 ■ 樓 ■ 室業主韓先生動議由鄔國良先生擔任第十一屆管理委員會主席，第 5 座 ■ 樓 ■ 室業主梁生先和議，由於只有 1 名候選人及在場沒有業主反對，鄔國良先生當選第十一屆管理委員會主席。

8.2 投票選舉第十一屆管理委員會副主席

第 8 座 ■ 樓 ■ 室業主簡先生動議由黃淑瑜女士擔任第十一屆管理委員會副主席，第 7 座 ■ 樓 ■ 室業主雷小姐和議，由於只有 1 名候選人及在場沒有業主反對，黃淑瑜女士當選第十一屆管理委員會副主席。

8.3 投票選舉第十一屆管理委員會秘書

第 4 座 ■ 樓 ■ 室業主林女士動議由簡德忠先生擔任第十一屆管理委員會秘書，第 6 座 ■ 樓 ■ 室業主易生先和議，由於只有 1 名候選人及在場沒有業主反對，簡德忠先生當選第十一屆管理委員會秘書。

8.4 投票選舉第十一屆管理委員會司庫

第 8 座 ■ 樓 ■ 室業主黃女士動議由林美卿女士擔任第十一屆管理委員會司庫，第 5 座 ■ 樓 ■ 室業主梁先生和議，由於只有 1 名候選人及在場沒有業主反對，林美卿女士當選第十一屆管理委員會司庫。



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

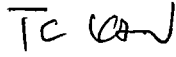
服務處陳少嫻小姐宣佈第十一屆管理委員會委員名單如下：

姓名	職銜
鄔國良先生	主席
黃淑瑜女士	副主席
簡德忠先生	秘書
展峰發展有限公司代表 - 林美卿女士	司庫
漢興工程有限公司代表 - 鍾漢強先生	委員
梁建明先生	委員
唐德成先生	委員
陳致良先生	委員
易偉能先生	委員

大會於 2023 年 9 月 16 日晚上約 10 時 30 分圓滿結束。


瑜翠園業主立案法團

第十一屆管理委員會主席 鄔國良啟


瑜翠園業主立案法團

第十一屆管理委員會秘書 簡德忠啟



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：屋苑工作報告

甲. 屋苑工作

I) 匯報屋苑有關「EV 充電易資助計劃及電動車充電基礎設施安裝工程」進度，有關申請資助計劃步驟如下：

1. 召開業主大會議決通過申請資助計劃；
2. 第一次業主大會中授權兩位委員簽署資助計劃申請表及其他所需文件；
3. 向電力公司要求作出初步評估；
4. 向環保署遞交申請表；
5. 就工程制訂規格，及招聘工程顧問；
6. 召開第二次業主大會，議決揀選顧問公司及議決授權兩位委員與政府簽訂初步資助協議；
7. 就工程範圍和規格徵求環保署及中華電力有限公司批准；
8. 確定標書細則及招標程序；
9. 召開第三次業主大會揀選工程承辦商及授權兩位委員與政府簽訂進一步協議；
10. 與工程承辦商簽約及將中標的承辦商名稱通知環保署；
11. 開設專用銀行戶口以收取費用；
12. 監督安裝工程，每兩個月向環保署提交進度報告；
13. 向顧問及承辦商支付費用。

現時進度

2023 年 2 月 21 日與「科進」簽署合約，並於同日展開工程。參照 2023 年 9 月 6 日顧問「科進」發出之進度報告，現時工程整體完成率 86.4%。

II) 維修工程

項目
1. 更換低壓掣房空氣斷路器(ACB)及模式斷路器(MCCB)工程
2. 維修及改善消防系統及設備工程
3. 更換第 3 座 1 號及第 6 座 2 號消防泵工程
4. 更換泳池池面損壞地台磚工程
5. 更換泳池燈變壓器及線槽工程
6. 檢查及更換第 3 座 1 號消防泵馬達及啤鈴工程
7. 年度消防檢查
8. 停車場高度限制警報器工程
9. 更換第 5 座地下 1 號廁水泵工程
10. 更換控制室數碼錄影機工程



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) 改善工作

	項目
1.	更換平台安全地墊及遊樂設施
2.	更換健身室器材
3.	天台塗上防漏塗層 (由駐園技工處理)
4.	各項油漆翻新工程，包括：會所門前扶手、車路指示線等 (由駐園技工處理)
5.	於風季前完成年度修樹工作
6.	栽種季節性開花種物及定期更換時花以增添園林色彩
7.	農曆新年放置年桔、芍藥、鬱金香及風信子，增添節日氣氛

IV) 加強溝通

為加強與住戶及社區的溝通，有以下措施及溝通渠道如下：	
1.	分別就飛機噪音及車閘前公廁改位聯絡民航處、區議會及民政事務署
2.	繼續於法團網站發放屋苑資訊
3.	重要資訊會直接放到業戶信箱
4.	張貼「每月工作計劃表」
5.	上載各座保安員當值時間表
6.	二十八天內張貼會議記錄
7.	電子通告服務，提昇屋苑緊急通告的傳遞渠道，法團網址為 www.peridotcourt.info ，各住戶可各服務處索取住戶登入密碼
8.	定期召開會議，歡迎業戶列席會議發表意見

V) 環保工作

屋苑參與的環保活動：	
1.	家居廢物源頭分類比賽
2.	「環保回收行動」包括：舊衣、舊書、舊電腦及舊電器
3.	綠惜歲晚回收計
4.	傳心盒意回收站
5.	利是封回收重用大行動
6.	「食德有營過中秋」月餅回收
7.	傳心盒意回收站



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：屋苑財務報告

I. 年度金額及備用基金撥備

	年度盈餘/(赤字)	年度備用基金撥備
第一座	(\$18,217.67)	\$34,062.00
第二座	\$1,919.38	\$31,073.00
第三座	(\$30,910.72)	\$26,551.00
第四座	(\$32,529.97)	\$24,829.00
第五座	(\$9,564.79)	\$23,205.00
第六座	(\$46,787.02)	\$45,283.00
第七座	(\$20,638.32)	\$45,283.00
第八座	(\$41,597.76)	\$45,283.00
停車場	\$6,076.86	\$19,040.00
共	(\$192,250.01)	\$294,609.00

	2022 年	2023 年 (截至 31/7/2023)
全苑累積盈餘	(\$102,261.06)	(\$294,511.07)
全苑累積基金	\$5,416,152.51	\$5,804,776.68
共	\$5,313,891.45 (未經核數)	\$5,510,265.61 (未經核數)

II. 2023 及 2024 年度服務合約費用

	服務合約	現時合約價錢	較舊合約變幅 / 預計加幅
1.	清潔服務合約 (2023 年 6 月 1 日至 2025 年 5 月 31 日)	\$3,595,200	+6.9%
2.	保安服務合約 (2023 年 4 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日)	\$11,431,140	+26.6%
3.	園藝保養合約 (2023 年 3 月 1 日至 2025 年 2 月 28 日)	\$957,600	+5.5%
4.	滅蟲服務合約 (2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日)	\$46,200	+7.1%
5.	清洗水缸服務合約 (2023 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日)	\$140,160	+5.5%



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

6.	2023-2025 年度公共天線、車場及弱電系統保養合約 (2023 年 11 月 1 日至 2025 年 10 月 31 日)	\$126,720	+6%
7	2019-2023 年度升降機保養合約 (2019 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日)	\$3,244,800	0% (與上年度比較)
8.	發電機保養合約 (2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日)	\$18,000	-5.3%
9.	消防系統及裝置年檢保養合約 (2023 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日)	\$28,000	0%
10.	救生員及泳池保養合約 (2023 年 6 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日)	\$444,380	-6.5%
11.	屋苑保險 (2023 年 9 月 12 日至 2024 年 9 月 11 日)	\$87,144.06	+4.46%

III. 主要系統檢查、維修和改善屋苑老化的設施開支：

	工程項目	支出費用
1.	更換低壓掣房空氣斷路器(ACB)及模式斷路器(MCCB)工程	\$261,500
2.	維修及改善消防系統及設備工程	\$125,750
3.	更換健身室器材	\$71,000
4.	更換第 3 座 1 號及第 6 座 2 號消防泵工程	\$53,500
5.	更換泳池池面損壞地台磚工程	\$51,300
6.	更換泳池燈變壓器及線槽工程	\$45,000
7.	檢查及更換第 3 座 1 號消防泵馬達及啤吟工程	\$44,200
8.	年度園藝樹木修剪	\$37,600
9.	2023 年度消防系統年度檢查	\$30,800
10.	安裝停車場高度限制警報器工程	\$23,800
11.	更換第 5 座地下 1 號廁水泵工程	\$21,000
12.	更換服務處電腦	\$20,760
13.	維修近第 3 座行人天橋底瓦片工程	\$12,600
14.	更換控制室數碼錄影機工程	\$11,800
15.	2022-2023 年度共 12 宗外牆滲水工程	\$174,790
16.	2022-2023 年度共 3 宗更換公眾污水喉管工程	\$55,500
	共支出	\$1,040,900



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：財務核數師回標分析

一、合約總價

會計師公司	鄒曾會計師事務所 有限公司	力恒會計師事務所 有限公司	吳錦超 會計師事務所
審核屋苑管理賬 (9 份獨立賬)及總賬費用	\$63,300	\$76,000	\$120,000
公司成立年期	21 年以上	10 年以上	30 年以上
公司職員人數	10 至 50 人	50 至 100 人	10 人
相關處理物業 賬目經驗	錦翠園、曉峰園、崇華大廈	蟠龍半島、新葵興花園、荔欣苑、置富花園、淺水灣道 3 號	御半山、帝景園、愛琴海岸、珀麗灣
與最低承辦商相差(%)	--	\$12,700 (+20%)	\$56,700 (+89.57%)

備註

2021 年度財務核數師為「黃龍德會計師事務所」，費用為港幣\$40,000。經邀請報價後，對方以業務繁重為由婉拒報價。



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 4：升降機保養服務合約回標分析

一、合約總價

	現時承辦商 (4 年期)	2 年期合約		5 年期合約	
承辦商	其士(香港) 有限公司	其士(香港) 有限公司	蒂升電梯香港 有限公司	其士(香港) 有限公司	蒂升電梯香港 有限公司
合約總額	\$3,244,800	\$1,992,000	\$2,112,000	\$4,761,120	\$5,280,000
每月平均支出	\$67,600	\$83,000	\$88,000	\$79,352	\$88,000
與最低標相差 (%)	--	±0%	6.02%	±0%	10.90%
與現時合約相 差(%)	±0%	22.78%	30.18%	17.38%	30.18%