



# 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

## 2026 年度瑜翠園業主周年大會會議紀錄

- 日期：二零二六年一月二十四日 (星期六)  
時間：晚上八時三十分  
地點：瑜翠園住客會所  
主持：鄺國良先生 (主席)  
出席業主：總出席業主人數 42 人，即業權份數 916 份，包括持有有效授權書人士 (佔總業主人數 14.95% 及佔總業權份數 19.49%)。  
管理公司代表：高級物業及設施經理吳貴芳女士  
助理物業及設施經理蔡雅婷女士  
司儀及記錄：黃偉文先生 (服務處)  
嘉賓：禰氏律師行代表蘇穎琪律師  
：民政事務署代表孫伊莎女士

於晚上 8 時 35 分，大會出席人數為 42 人，佔總業主人數 14.95%，當中有 9 位業主授權服務處出席，佔不可分割份數 154 份。根據建築物管理條例(第 344 章)，出席業主人數已超過法例所規定的總業主人數的 10%，司儀黃偉文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. 管理委員會工作報告

請參考附件 1

### 2. 管理委員會財務報告

請參考附件 2

### 3. 住戶發言時間 (20 分鐘)

於住戶發言時間，業主們提出意見如下：

第七座周小姐查詢

1) 定期更換時花對園藝保養合約費用的影響，以及合約是否一直設有兩名園藝工人。

服務處回應表示，現行園藝保養合約的主要支出為兩名園藝工人的薪金，定期更換時花所佔費用不高。由於屋苑園藝範圍較大，合約一直設有兩名具備經驗的園藝工人，以妥善處理相關工作。服務處將於下次園藝保養合約招標前，與委員會一併檢討合約內容。

2) 全苑儲備基金約三百萬元結餘之運用方式及動用條件。

服務處表示，會每三個月檢視定期存款利率並作相應安排。儲備基金主要用於一次性工程項目，而且須於法團會議中通過決議方可動用。

3) 會所男士桑拿室維修進度及預計完成日期。

服務處表示，曾就維修項目向承辦商索取報價，並於法團會議中商討不同維修方案，



# 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

惟至今仍未能找到徹底及妥善的維修方案。此事將待新一屆委員會成立後，再於法團會議中進一步討論。

4) 根據泳池規例，泳池開放期間須安排兩名救生員於池面當值，而救生員薪金水平較高，會否考慮調整或縮短泳池開放時間。

服務處回覆，委員曾於法團會議中就上述事項作出討論，惟未能達成共識，此事將待新一屆委員會成立後，於法團會議中再商討。

5) 屋苑後方斜坡旁部分樹木被政府部門移除。

服務處回覆，早前因颱風關係，部份樹木被強風吹斷，故政府部門將該批樹木移除，服務處會就有關情況向政府部門查詢會否進行補種。

第七座黎先生查詢屋苑是否已購買火災保險及所涵蓋的保障範圍，並建議服務處可向住戶分享家居防火設備的資訊。

服務處回應表示，根據大廈公契規定，屋苑的公眾地方已購買相關保險，但不包括個別單位的結構。現行保險將於 2026 年 9 月到期，屆時服務處將再與法團商討保險金額及保障範圍。

第八座黃先生建議禁止裝修工人於裝修單位及屋苑範圍內吸煙；鑑於屋苑住戶人口逐漸老化，建議服務處向政府部門反映，於屋苑後方樓梯加設無障礙通道。

服務處回覆，早前已要求所有進入屋苑工作的承辦商人員簽署禁煙同意書。大會主席鄔先生補充表示，多年前曾向相關政府部門申請於上述位置加設無障礙通道，惟當時未獲批准。主席表示將在新一屆法團會商議有關跟進行動。

第一座梁先生反映電視訊號間中接收不穩定；另查詢為何屋苑分拆為九份會計帳目，及是否會影響年度核數費用。

服務處表示，早前曾出現電視訊號不穩定，已檢查及維修，稍後將相約梁先生到單位檢查；而會計帳目分拆為九份乃依據大廈公契規定。

第二座盧太反映停車場閉路電視系統未能覆蓋全部車位、屋苑前開車輛出入閘讀卡器間中未能成功讀取智能卡導致車輛出入延誤，以及曾發現有保安員於當值期間使用手提電話，及未有留意住戶出入情況。

服務處表示，停車場閉路電視系統主要用作監察停車場車路及出入口位置，並非全面覆蓋所有車位；如車輛出入閘讀卡器未能讀取智能卡，有可能因車內擺放多張不同類型的智能卡而受到干擾，服務處將與受影響住戶安排測試；服務處會定期檢視



# 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

保安員的工作表現，如發現表現未如理想，將要求保安服務承辦商作出培訓或替換人員，並加強巡查及監察，以保持保安服務質素。

第八座梁女士補充有關屋苑後方樓梯加設無障礙通道事宜，表示當年曾去信相關政府部門提出建議如可興建升降機直達青山公路，惟未獲批准，現要求服務處再次向政府部門作出申請及跟進。此外，梁女士亦反映發現部分停車場天花出現石矢剝落。

服務處回覆，會就加設無障礙通道事宜與法團商討往後的跟進行動；另外，服務處已安排工程部按實際情況，逐步維修停車場天花。

第六座潘先生表揚清潔承辦商員工協助搬運洗衣機，並希望服務處日後能為長者住戶提供更多協助。

服務處表示會向清潔承辦商轉達住戶的表揚及嘉許，亦會在可行範圍內，盡力協助有需要的住戶。

## 4. 議決聘用 2025 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核數師審計年度財務報表，就聘用 2025 年度核數師事宜，服務處早前已邀請認可的會計師事務所就 2025 年度核數工作報價，並收到 3 份有效回覆。有關回標分析請參考附件 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   |
|--------------|--------|-------|
| 關孝財會計師行有限公司  | 765    | 98.2% |
| 關文浩財會計師事務所   | 14     | 1.8%  |
| 鄒曾會計師事務所有限公司 | 0      | 0%    |
| 總業權份數        | 779    | --    |

服務處黃先生宣布議決通過聘用「關孝財會計師行有限公司」為本苑 2025 年度核數師，合約金額為\$36,000。

## 5 議決第十二屆管理委員會人數

服務處黃先生宣佈，根據《建築物管理條例》規定，如建築物單位數目多於 100 個，管理委員會委員人數須不少於 9 位。經會議前公開招募，共有 9 位業主報名參選管理委員會委員。



# 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

其後，服務處蔡小姐於會上再次詢問各座業主，是否有意參選管理委員會委員，惟現場並無其他業主表示有意參選。

在服務處蔡小姐詢問各座業主是否有反對意見後，於無人反對的情況下，服務處蔡小姐宣佈議決通過第十二屆管理委員會人數為 9 人。

## 6 投票選舉第十二屆管理委員會委員

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十二屆管理委員會委員，有關名單如下：

| 候選人編號 | 候選人姓名              |
|-------|--------------------|
| 1     | 鄔國良先生              |
| 2     | 梁建明先生              |
| 3     | 黃淑瑜女士              |
| 4     | 漢興工程有限公司代表 - 何燕媚女士 |
| 5     | 展峰發展有限公司代表 - 林美卿女士 |
| 6     | 陳致良先生              |
| 7     | 易偉能先生              |
| 8     | 黎建強先生              |
| 9     | 凌家喬先生              |

## 7 投票選舉第十二屆管理委員會主席、副主席、秘書及司庫

### 7.1 投票選舉第十二屆管理委員會主席

第 4 座 ■ 樓 ■ 室業主林女士動議由鄔國良先生擔任第十二屆管理委員會主席，第 5 座 ■ 樓 ■ 室業主孫女士和議，由於只有 1 名候選人及在場沒有業主反對，鄔國良先生當選第十二屆管理委員會主席。

### 7.2 投票選舉第十二屆管理委員會副主席

第 4 座 ■ 樓 ■ 室業主林女士動議由梁健明先生擔任第十二屆管理委員會副主席，第 8 座 ■ 樓 ■ 室業主黃小姐和議，由於只有 1 名候選人及在場沒有業主反對，梁健明先生當選第十二屆管理委員會副主席。

### 8.3 投票選舉第十二屆管理委員會秘書

第 8 座 ■ 樓 ■ 室業主鄔先生動議由黎建強先生擔任第十二屆管理委員會秘書，第 4 座 ■ 樓 ■ 室業主林女士和議，由於只有 1 名候選人及在場沒有業主反對，黎建強先生當選第十二屆管理委員會秘書。



# 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

## 8.4 投票選舉第十二屆管理委員會司庫

第4座■樓■室業主林女士動議由黃淑瑜女士擔任第十二屆管理委員會司庫，第8座■樓■室業主鄔先生和議，由於只有1名候選人及在場沒有業主反對，黃淑瑜女士當選第十二屆管理委員會司庫。

服務處蔡小姐宣佈第十二屆管理委員會委員名單如下：

| 姓名                 | 職銜  |
|--------------------|-----|
| 鄔國良先生              | 主席  |
| 梁健明先生              | 副主席 |
| 黎建強先生              | 秘書  |
| 黃淑瑜女士              | 司庫  |
| 漢興工程有限公司代表 - 何燕媚女士 | 委員  |
| 展峰發展有限公司代表 - 林美卿女士 | 委員  |
| 陳致良先生              | 委員  |
| 易偉能先生              | 委員  |
| 凌家喬先生              | 委員  |

大會於2026年1月24日晚上約9時45分圓滿結束。

瑜翠園業主立案法團  
第十二屆管理委員會主席 鄔國良啟

瑜翠園業主立案法團  
第十二屆管理委員會秘書 黎建強啟



# 瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

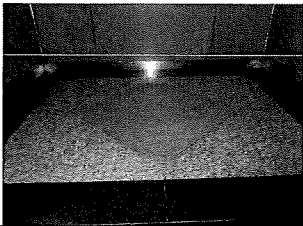
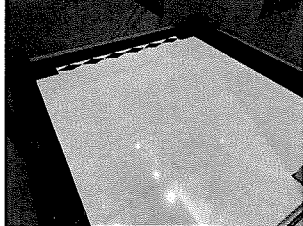
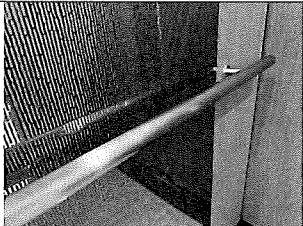
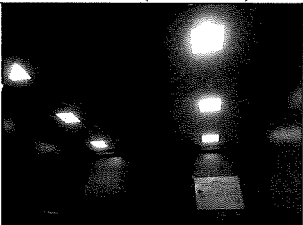
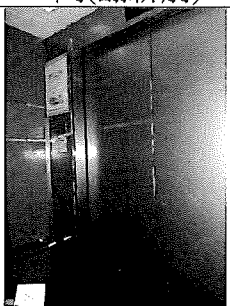
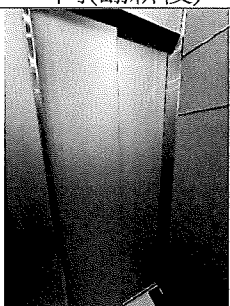
香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層  
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.  
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

## 附件 1：管理委員會工作報告

### 甲. 屋苑工作

#### I) 升降機機廂翻新工程

已完成共 16 部機廂翻新工作，及成功向升降機保養商爭取免費提供(磅粒)負重測試(減省額外開支 \$375,000)

| 地台(翻新前)                                                                             | 地台(翻新後)                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| 扶手(翻新前)                                                                             | 扶手(翻新後)                                                                               |
|   |   |
| 天花(翻新前)                                                                             | 天花(翻新後)                                                                               |
|  |  |
| 門(翻新前)                                                                              | 門(翻新後)                                                                                |
|  |  |

#### II) 維修及改善工程

|    | 項目 (由承辦商處理)       |
|----|-------------------|
| 1. | 更換第 4 及第 6 座三台食水泵 |
| 2. | 更換第 2 座 2 號消防泵    |
| 3. | 更換總污水泵房球墨鑄鐵喉      |
| 4. | 更換會所分體冷氣機         |
| 5. | 維修泳池地底水管          |



# 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

| 項目 (由直屬工程人員完成維修)              |
|-------------------------------|
| 6. 翻新泳池出入口簷蓬                  |
| 7. 維修泳池地磚                     |
| 8. 更換第 6 座天台 LED 壁燈           |
| 9. 停車場部份位置更換成 LED 燈           |
| 10. 第 3、4 座後水池加裝水底變色太陽能 LED 燈 |
| 11. 部份樓層翻新牆身及天花               |
| 12. 維修停車場天花石矢剝落               |
| 13. 清洗各座大堂及會所共 12 部冷氣機        |
| 14. 維修天橋瓦片及石矢                 |
| 15. 鋪放地底馬路燈新電纜                |
| 16. 重髹車路指示線                   |
| 17. 各座大廈大堂加放優閑椅及茶几，及桌球室加放優閑椅  |

| 由駐園直屬員工處理維修工程項目             | 估計由外判承辦商維修所需費用 |
|-----------------------------|----------------|
| 1. 鋪放地底新電纜(馬路燈)             | \$13,000       |
| 2. 維修天橋瓦片及石矢                | \$38,000       |
| 3. 維修泳池地磚                   | \$50,000       |
| 4. 停車場天花石矢剝落維修工程            | \$34,000       |
| 5. 清洗各座大堂及會所共 12 部冷氣機       | \$18,000       |
| 估計合共為屋苑節省約 <b>\$153,000</b> |                |

## III) 園藝改善工作

| 項目                  |
|---------------------|
| 1. 定期修剪樹木           |
| 2. 優化花園設計           |
| 3. 栽種季節性開花植物及定期更換時花 |
| 4. 放置年花及聖誕花         |

## 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： |                       |
| 1.                       | 繼續於法團網站發放屋苑資訊         |
| 2.                       | 重要資訊會張貼於升降機內及直接放到業戶信箱 |
| 3.                       | 張貼「每月工作計劃表」           |
| 4.                       | 上載各座保安員當值時間表          |
| 5.                       | 二十八天內張貼會議記錄           |
| 6.                       | 定期召開會議，歡迎業戶列席會議發表意見   |



# 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. | 電子通告服務，提昇屋苑緊急通告的傳遞渠道，法團網址為 <a href="http://www.peridotcourt.info">www.peridotcourt.info</a> ，各住戶可到服務處索取住戶登入密碼 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## V) 環保工作

|            |                                |
|------------|--------------------------------|
| 屋苑參與的環保活動： |                                |
| 1.         | 參與環保署舉辦之家居廢物源頭分類計劃             |
| 2.         | 「環保回收行動」包括：舊衣、舊書、舊充電電池、舊電腦及舊電器 |
| 3.         | 利是封回收重用大行動                     |
| 4.         | 「智能廚餘回收箱」廚餘回收                  |
| 5.         | 派發廚餘回收桶                        |
| 6.         | 簽署「減廢回收約章」及「節能約章」              |

## 附件 2：屋苑財務報告

### I. 2025 年度屋苑財務狀況節錄如下：(截至 30/11/2025)

|                                          | 年度盈餘/(赤字)        | 累積備用基金             |
|------------------------------------------|------------------|--------------------|
| 第一座                                      | \$47,590         | \$425,210          |
| 第二座                                      | \$199,690        | \$466,573          |
| 第三座                                      | \$46,022         | \$385,756          |
| 第四座                                      | \$230,502        | \$410,961          |
| 第五座                                      | \$137,960        | \$349,258          |
| 第六座                                      | \$72,539         | \$309,727          |
| 第七座                                      | \$70,820         | \$585,316          |
| 第八座                                      | \$75,321         | \$572,719          |
| 停車場                                      | \$ (77,091)      | \$285,909          |
| 共                                        | <b>\$803,371</b> | <b>\$3,791,429</b> |
| 累積盈餘 / (赤字) + 累積備用基金= <b>\$4,594,800</b> |                  |                    |

|        | 2024 年             | 2025 年<br>(截至 30/11/2025) |
|--------|--------------------|---------------------------|
| 全苑累積盈餘 | \$(725,699)        | \$803,352                 |
| 全苑累積基金 | \$5,877,062        | \$3,791,430               |
| 共      | <b>\$5,151,363</b> | <b>\$4,594,783</b>        |



# 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. 2025 年至 2026 年已落實的新續服務合約費用如下：

|     | 服務合約                                                                    | 舊合約價錢        | 現時合約價錢       | 較舊合約變幅<br>/ 預計加幅 |
|-----|-------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------------|
| 1.  | 清潔服務合約<br>(2025 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日)                             | \$3,595,200  | \$3,418,440  | -4.92%           |
| 2.  | 保安服務合約<br>(2025 年 4 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日)                             | \$11,431,140 | \$11,779,776 | +3.05%           |
| 3.  | 園藝保養合約<br>(2025 年 4 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日)                             | \$957,600    | \$1,051,200  | +9.79%           |
| 4.  | 滅蟲服務合約<br>(2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日)                            | \$53,760     | \$33,600     | - 37.4%          |
| 5.  | 清洗水缸服務合約<br>(2025 年 7 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日)                           | \$140,160    | \$168,960    | +20.5%           |
| 6.  | 2025-2027 年度公共天線、車場及弱電<br>系統保養合約<br>(2025 年 11 月 1 日至 2027 年 10 月 31 日) | \$126,720    | \$144,000    | +13.6%           |
| 7.  | 發電機保養合約<br>(2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日)                           | \$18,000     | \$18,000     | 0%               |
| 8.  | 消防系統及裝置年檢保養合約<br>(2025 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日)                      | \$28,000     | \$30,000     | +7.14%           |
| 9.  | 救生員及泳池保養合約<br>(2025 年 6 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日)                         | \$381,580    | \$327,857    | -14%             |
| 10. | 屋苑保險<br>(2025 年 9 月 12 日至 2026 年 9 月 11 日)                              | \$87,144.06  | \$92,512.42  | +6.15%           |
| 11. | 法律顧問服務合約<br>(2025 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日)                           | \$17,000     | \$17,000     | 0%               |

## III. 主要系統維修及更換和改善屋苑老化的設施開支：

|     | 工程項目                 | 支出費用               |
|-----|----------------------|--------------------|
| 1.  | 升降機機廂翻新工程            | \$998,250          |
| 2.  | 更換第 6 座地下 2 號食水泵     | \$32,000           |
| 3.  | 更換第 4 座地下 1 及 2 號食水泵 | \$54,900           |
| 4.  | 更換總污水泵房球墨鑄鐵喉         | \$62,400           |
| 5.  | 更換第 2 座 2 號消防泵       | \$31,500           |
| 6.  | 維修泳池地底水管             | \$39,800           |
| 7.  | 更換會所分體冷氣機            | \$94,600           |
| 共支出 |                      | <b>\$1,313,450</b> |



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                   | 關孝財會計師行<br>有限公司                                              | 關文浩財會計師<br>事務所                        | 鄒曾會計師事務<br>所有限公司                                                                                            |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 審核屋苑管理賬<br>(9份獨立賬)及總賬費用 | \$36,000                                                     | \$46,000                              | \$75,800                                                                                                    |
| 公司成立年期                  | 20年以上                                                        | 2年                                    | 15年以上                                                                                                       |
| 公司職員人數                  | 10至20人                                                       | 5至15人                                 | 15至25人                                                                                                      |
| 相關處理物業<br>賬目經驗          | 置富花園停車場、爵悅<br>庭、卓爾居、沙田花園<br>城、翠怡花園、荃灣中<br>心、新都會廣場、絲寶國<br>際大廈 | 半山寶雲道6A號、<br>浪琴園、駿景園、映<br>御、Yoho Town | 怡峰園, 朗庭園,<br>薄扶林花園, 加州<br>豪園A及B期, 旭<br>逸居, 新屯門中<br>心, 康樂園, 何文<br>田山1號, 葡萄<br>園, 逸濤灣, 君傲<br>灣, 蔚藍灣畔<br>岸、珀麗灣 |
| 與最低承辦商相差(%)             | --                                                           | +\$10,000<br>(+27.78%)                | +\$39,800<br>(+110.56%)                                                                                     |

備註

2023至2024年度財務核數師為關孝財會計師行有限公司，費用為港幣\$36,000(每年)。