



宏福苑業主立案法團

第十七次全體業主大會(周年大會)

請柬

致：宏福苑各業戶

現誠邀 閣下撥冗出席是次大會

日期：2014年3月8日（星期六）

時間：晚上7時30分

地點：大埔廣福社區會堂舉行

議程

1. 業主進場登記
2. 第八屆管理委員會主席工作及財政報告
3. 管理公司工作報告
4. 表決事項
 - 4.1 議決2013年度的核數師
 - 4.2 議決由2014年5月1日起增加管理費的幅度
5. 其他事項

若業主未能出席是次業主大會，可填妥夾附的「就法團會議委任代表的文書」（授權書）於2014年3月6日(星期四)晚上7時30分或之前投入各座地下大堂的授權書收集箱內。敬請踴躍出席或授權代表參與。出席業主須出示身份證明文件供大會職員核實身份之用途。



宏福苑業主立案法團
第八屆管理委員會
秘書 黃屏屏 啓

二零一四年二月二十二日

註：見背頁資料

<附件資料>

<議決 2013 年度的核數師>

	羅廣華會計師行*	梁兆和會計師事務所	歐忻會計師行
核數費用	\$7,800	\$9,000	\$15,000

*羅廣華會計師行自 2007 年起為本苑進行核數工作

<屋苑財務狀況>

截至 2013 年 12 月 31 日止，屋苑資產總值為港幣 \$7,088,113.65(包括：管理費按金 \$1,924,638、維修及保養基金 \$1,354,273.82、升降機保養基金 \$0*、備用維修基金 \$3,273,600 及累積盈餘約 \$535,601.83。)

*建築物能源效益資助計劃撥款約 \$366 萬預計於 2014 年年底一次性發還。

<增加管理費>

由於受最低工資法例所影響，近年保安及清潔員工開支均大幅上升(於 2012 年已分別上升約 20% 及 30%)。加上物價通脹，隨著屋苑已達 30 年樓齡，各項公眾設施亦因老化而有需要進行各類型的維修改善工程。若按現時管理費收入，2014 年度預計將錄得赤字約 100 萬。回顧過去三年，本苑年度累計赤字已達 360 萬，因而導致可用盈餘下降至 53 萬。

為了維持屋苑財政穩健及應付突發性的維修工程開支，經管理委員會會議討論後，實有需要由本年 5 月 1 日起調整管理費，現提供下列方案以供選擇。

(方案一)：增加管理費 13%，以達致本年度屋苑帳目經常性開支的收支平衡。

(方案二)：增加管理費 18%，預計年度盈餘約 50 萬以減輕非經常性開支；

(方案三)：增加管理費 23%，預計年度盈餘約 94 萬以應付計劃逐步進行的非經常性開支。

(必須進行的非經常性工程開支預算約 \$248 萬)

2014 年度預算	現時管理費	+13%	+18%	+23%
全年總收入	\$13,347,832	\$14,482,680	\$14,919,160	\$15,355,640
全年總支出	\$14,412,146	\$14,412,146	\$14,412,146	\$14,412,146
年度盈餘/(赤字)	(\$1,064,314)	\$70,534	\$507,014	\$943,494

*2014 年度財政預算已將貼於各座大堂法團佈告版及上載至宏福苑網頁內。

現時管理費	+13% 增幅	+18% 增幅	+23% 增幅
\$508	\$574	\$66	\$624
\$550	\$622	\$72	\$677
\$592	\$669	\$77	\$729

<2014 年度必須進行之非經常性工程>

-更換各座 16 樓公眾鹹水減壓掣工程 (進行中) 預計：\$480,000

-屋苑公眾地方閉路電視系統提升工程 (標書審議中) 預計：\$200,000

-第 1,5,8 座天台天面防水工程 預計：\$1,800,000

\$2,480,000

<長遠計劃的維修改善項目>

安裝八達通系統及擴闊車路；安裝升降機扶手；更換各樓層的追機顯示板；翻新遊樂場設施及地墊；私家車路維護；政府法定樓宇每十年強制性驗窗及每三十年強制性驗樓計劃等。

(上述各項工程計劃屬非經常性開支，並不包括於 2014 年財政預算內。)