



宏福苑業主立案法團

第七屆管理委員會 第十六次全體業主(周年大會)會議記錄

日期：二零一二年十二月十五日（星期六）
時間：晚上 7 時 30 分開始
地點：大埔廣福社區會堂
出席：宏福苑業主/業主代表

出席的戶數為 268 戶，佔全苑總戶數 1984 的 13.51%，【其中 227 戶業戶授權其他人士代表出席，另有 41 戶業主親身出席業主大會。】出席業主業權份數為 3476。

大埔區議員
民政事務署代表
第七屆管理委員會成員

黃碧嬌女士
冼寶琼小姐
袁福華先生、冼善卿女士、
鄭瑞卿女士、鄧國權女士、
陳德誠先生、莫華滿先生、
胡展鴻先生、蔡金綸先生、
張汝良先生、黃漢泉先生、
沈菜霞女士、伍少芳女士、
冼麗媚女士、黎錦輝先生、
何蕙蓮女士

常年法律顧問
置邦興業有限公司高級物業經理
置邦興業有限公司助理物業經理
置邦興業有限公司物業主任

張文瀚律師
洪嘉倫先生
鄭國和先生
梁嘉汶小姐

主持：袁福華先生
儀：駱倩盈小姐
錄：梁嘉汶小姐

大會主持

管委會主席洗城焯先生抱恙未能出席是次業主周年大會。本苑常年法律顧問張文瀚律師建議由管委會秘書袁福華先生主持是次業主周年大會，在場沒有業戶反對下，一致同意由袁福華秘書主持是次業主周年大會。

會議記錄

跟進者

1) 業戶進場及進行登記程序

業主周年大會在晚上 7 時 30 分已獲得 236 戶出席，佔全苑總戶數 1984 的 11.89%，已過法定人數 10%，因此管理處宣佈第十六次業主周年大會於晚上 7 時 30 分正式開始。

2) 第七屆管理委員會主席工作及財政報告

由於管委會主席洗城焯先生抱恙未能出席是次業主周年大會，因此由全體知悉管委會秘書袁福華先生代表主席簡述本苑過去一年的工作情況（見附件）和財政報告。

財政報告

宏福苑財政年度是由每年的1月1日起至12月31日為止，每年的財政報告需經由獨立核數師審核，而2010年度本苑的財政報告已由羅廣華會計師行核實。報告顯示截至2010年12月31日為止，本苑的資產淨額為港幣\$16,522,724.73，這筆款額包括：

常用基金 - 累積盈餘	\$8,719,345.43
保養及維修基金	\$ 2,068,273.82
升降機保養基金	\$ 4,750,000.00
維修儲備	\$ 985,105.48

而2011年1月1日至2012年12月31日的財政報告未經核數師核實，是次業主周年大會將揀選會計師行為2011年及2012年兩個財政年度核數。

截至2012年10月31日為止（未經核數師核實），本苑的資產淨額為港幣\$16,672,093.06，這筆款額包括：

常用基金 - 累積盈餘	\$7,438,376.38
保養及維修基金	\$ 2,288,273.82
升降機保養基金	\$ 5,960,000.00
維修儲備	\$ 985,442.86

而直到2012年11月29日有關法團戶口的銀行月結單已張貼於大會報告板供各業主查閱。總括而言，本苑現時的財政處於良好狀況。

3) 管理公司工作報告

「置邦」鄭經理報告以下事項：

全體知悉

- 2013年本苑將會進行更新升降機工程，該項工程已於2012年10月24日業主大會中通過由〈好歷〉升降機公司承接，工程預計在明年年中展開。是次工程是獲得政府資助\$3,665,500元。
- 管理公司建議在進行以下三項改善工程：
 - 1) 如獲房屋署租出各座地下空格位，將考慮在空格位安裝欄柵，以防止不法之徒有機可乘，盜取或破壞所停泊在內的單車
 - 2) 於本苑車路入口安裝八達通系統
 - 3) 增設閉路電視系統
- 屋宇署在2012年6月30日開始實施強制性驗樓計劃，此項計劃是強制全港落成滿30年的樓宇必須進行檢驗，而本苑剛好已落成接近30年，因此本苑有必要作出驗樓及其後修葺工程的準備

4) 表決事項

大會司儀在議程第 4.1 至 4.6 項投票宣佈截票後，於在場總共 14 名業主的監票下，工作人員點算各項表決事項結果如下：

4.1 選聘 2011 年度及 2012 年度的核數師

表決項目	業權份數
羅廣華會計師行 (\$15,600)	3138
梁兆和會計師事務所 (\$17,400)	0
歐忻會計師行有限公司 (\$24,760)	0
有效業權份數	3138

全體知悉

因此，大會以 100% 過半數情況通過選聘羅廣華會計師行為 2011 年度及 2012 年度的核數師。

4.2 議決新一屆管理委員會(即第八屆管理委員會)委員數目

表決項目	業權份數
24	3091
18	55
其他	0
有效業權份數	3146

全體知悉

因此，大會以 98.25% 過半數情況通過議決新一屆管理委員會(即第八屆管理委員會)委員數目為 24 名

4.3 設立副主席職位

表決項目	業權份數
贊成	3138
反對	26
有效業權份數	3164

全體知悉

因此，大會以 99.18% 過半數情況通過設立副主席職務。

4.4 委任新一屆管理委員會(即第八屆管理委員會)委員

表決項目	業權份數	排次
莫華滿	3138	1
李開之	3137	2
黃漢泉	3137	3
何蕙蓮	3136	4
冼善卿	3136	5
陳球強	3124	6
袁福華	3112	7

全體知悉

沈菜霞	3112	8
陳德誠	3112	9
邵結華	3099	10
伍少芳	3097	11
鄧國權	3088	12
冼麗媚	3087	13
黃屏屏	3087	14
鄭瑞卿	3085	15
李丁華	3084	16
冼城焯	3048	17
張澤樞	3047	18
蔡金綸	3047	19
莫基鴻	3047	20
岑錦馨	3033	21
陳萬祥	3032	22
張汝良	3011	23
李官華	3011	24
胡展鴻	205	25
張偉林	192	26
陳惠娟	179	27

因此，通過委任獲最多業權份數的前 24 名參選人為新一屆管理委員會(即第八屆管理委員會)委員。

4.5 委任新一屆管理委員會(即第八屆管理委員會)主席

大會上分別有業主動議鄧國權先生及陳球強先生參選此職位，但由於陳球強先生表示不願意參選此職位，因此鄧國權先生自動當選為新一屆管理委員會(即第八屆管理委員會)主席 全體知悉

委任新一屆管理委員會(即第八屆管理委員會)副主席

大會上分別有業主動議冼城焯先生、陳德誠先生及李開之先生參選此職位，但本苑常年法律顧問張文瀚律師表示由於冼城焯先生未有出席是次業主大會，在未得到其本人同意下，認為不適合參選此職位，另李開之先生表示不願意參選此職位，因此陳德誠先生自動當選為新一屆管理委員會(即第八屆管理委員會)副主席。 全體知悉

委任新一屆管理委員會(即第八屆管理委員會)秘書

大會上有業主動議黃屏屏女士參選此職位，由於只有一名候選人參選此職位，因此黃屏屏女士自動當選為新一屆管理委員會(即第八屆管理委員會)秘書。 全體知悉

委任新一屆管理委員會(即第八屆管理委員會)司庫

大會上分別有業主動議袁福華先生及洗麗媚女士參選此職位，但由於袁福華先生表示不願意參選此職位，因此洗麗媚女士自動當選為新一屆管理委員會(即第八屆管理委員會)司庫 全體知悉

- 4.6 通過第八屆管理委員會主席、副主席、秘書及司庫的津貼申請，每人每月\$1,200 元

表決項目	業權份數
贊成	3102
反對	13
有效業權份數	3115

全體知悉

因此，大會以 99.58% 過半數情況通過第八屆管理委員會主席、副主席、秘書及司庫的津貼申請，每人每月\$1,200 元

由於沒有其他事項商討，大會於 2012 年 12 月 15 日晚上 9 時 30 分結束。



宏福苑第十六次業主周年大會

主席工作報告

一) 維修及保養

本苑各項設施的維修和保養是由管理公司主責並招標聘用有關保養商負責的，每項設施都需要作出定期保養和維修，以確保正常運作。本苑已有 29 年歷史，除了經常性保養維修外，過去一年本苑亦進行了以下非經常性的工程：

(i) 更換鹹水上水喉

早前更換了宏建閣、宏昌閣及宏志閣鹹水上水喉，今年亦更換了剩餘五座的鹹水上水喉。現時各座的鹹水上水速度已大大提升。亦減少了噪音。

(ii) 擴闊地底污水渠

今年 8 月完成了擴闊地底污水渠工程(更換地面直身渠至地底沙井的一段，由原先 4 吋渠改為 6 吋渠)。現時情況已大大減低因地底污水渠堵塞而引致污水回湧到低層單位的機會。

(iii) 復修天台水缸外牆石屎剝落

天台各座水缸外牆曾出現石屎剝落，情況頗為嚴重。現時已全部復修妥當。

(iv) 天台防水工程

本苑已完成 3 座(宏盛、宏道、宏建)的天台防水工程，現時正進行另外兩座(宏新、宏昌)，預計明年初可完成工程。其餘三座會在適當時機處理。

(v) 更換食水泵

本年 11 月更換了 4 台淡水泵，現時本苑各座均有至少一台新的淡水泵使用。

(vi) 走廊緊急照明燈

在 11 月已購入 500 支緊急照明燈，駐苑技工現正陸續更換。

(vii) 電力系統五年檢

本苑電力系統五年檢已於本年 11 月 19 日完成，現等待檢查報告。

以上經常性的維修保養和非經常性的工程能順利完成，都得力於法團維修總務組的委員們密切跟進。

在此特別通知：2013 年將進行特大工程；就是更新本苑升降機。具體情形由管理處工作報告詳述。

二) 康樂事務

法團康樂福利組在過往一年舉辦多項活動，包括：

- 九江十二坊-恩平山泉灣溫泉 2 天遊
- 蛇宴聯歡
- 宏福歡樂迎新禧
- 宏福盆菜宴
- 新春醒獅
- 萬家慶新春
- 千歲宴
- 祈福、還神
- 宏福歡樂一天遊
- 宏福夏日暢泳樂
- 長者點心宴

以上各項活動能順利舉行，實多得不少義工的協助，亦有賴眾多業戶積極參與，大家除可享受活動帶來的樂趣外，還可增進大家的聯繫，促進了社區祥和氣氛。在此感謝康樂福利組委員們和義工們的辛勞。

三) 清潔及保安

現時本苑的清潔由外判清潔公司負責，除日常清潔外，亦會定期為全苑去水渠及沙井噴灑殺蟲水，以消除蚊患。

保安方面，在過去的一年，根據管理處記錄，在本苑沒有發生搶劫或入屋偷竊等案件。而管理處亦會常常與大埔警民關係組及防止罪案科保持緊密聯絡，務求令宏福苑居民能夠安居樂業。

四) 園藝

現時本苑的園藝由駐苑花王負責，定時進行除草、淋花、清理花槽、修剪、滅蟲及翻泥等工作。除此以外，本苑亦會定期購置合時的花苗於花槽內裁種，好讓花槽更具觀賞價值。

藉此多謝法團園藝清潔組的委員們及義工付出的努力和熱心業戶的建議。

在委員們，義工們，管理處職工，保安同事，清潔員工和各承辦服務公司等等的努力和相互支持，特別是各業戶不時反映問題和建議，在委員們和業主們的配合和監督下，才令本苑各項工作能順利開展！讓我們繼續群策群力，齊參與共承擔，共同建設宏福苑。多謝各位！