



The Incorporated Owners of Glorious Garden
Tel/Fax: 2466 – 2082

富健花園業主立案法團 業主周年大會會議記錄

日期： 2020年6月20日〔星期六〕

時間： 晚上8時正

地點： 富健花園中央公園太極圈

出席： 劉慧梅女士 - 主席
盧淑嫻女士 - 司庫

列席嘉賓

夏妙婷女士 - 屯門民政事務處
李家偉先生 - 屯門區議員
李家駒律師 - 常年法律顧問

大會司儀

蔡仲濂先生 - 富健花園管理處管業經理

記錄： 余寶蓮〔管理處〕

會議內容

鑑於是晚出席大會的業主人數眾多，於晚上8時許仍有未進場的業主在外排隊辦理登記及領取投票書手續，經大會主席諮詢在場業主的意見後，決定將大會開始時間稍作延後。截至晚上9時33分，根據大會統計，親身出席及被授權出席業主人數為1,084戶，佔全屋苑業主34.80%，已超越法例規定出席人數，大會司儀蔡仲濂先生宣佈業主周年大會正式開始（當晚最終親身及獲授權出席業主之總數為1,186戶，佔全屋苑單位38.07%），並介紹是晚出席業主周年大會嘉賓，其中包括屯門民政事務處聯絡主任夏妙婷女士、屯門區議員李家偉先生及常年法律顧問李家駒律師。



The Incorporated Owners of Glorious Garden
Tel/Fax: 2466 – 2082

議程 1：主席報告

主席劉慧梅女士表示，由於是晚業主出席人數踴躍，導致在場業主等候多時，謹此致歉。

主席劉慧梅女士報告，承蒙各位業主及法團委員同事的支持，得以獲委任為第八屆管理委員會主席，實在感到非常榮幸，並得到不少熱心的業主街坊給予寶貴意見及法團委員同事們的協助；再透過管理公司的全力工作配合下，令到第八屆管理委員會能有效地監管及改善屋苑各項管理工作，謹此向各業戶作出衷心致謝。

本屆法團上任已超越 6 年，完成大部份大型更新/改善工程，其中包括：

- 完成更換屋苑大部份公眾照明節能環保 LED 燈具系統，大幅減省屋苑電費開支。經對比 2015 年度電費開支後至今，每月平均減省支出約\$100,000 元，每年平均減省約\$1,200,000 元，四年多時間已合共減省約\$5,000,000 元。
- 為響應特區政府鼓勵節能減排及發展民間再生能源政策，屋苑已於 2019 年以零投資參與中華電力推行的「再生能源上網電價」計劃，在屋苑天台範圍安裝太陽能發電板系統設施，將產生的可再生能源出售予中華電力，並已於 2020 年 4 月下旬正式掛錶產電。由於暫未收到最新電費帳單，稍後會公布有關詳情，敬請各業戶留意法團通告/屋苑通訊。而有關售電收入則由屋苑與承辦商以拆帳形式分攤收益，預算全期合約可為屋苑增加收入之餘，既可推動環保又可自發自用減省電費，總數帶來約\$7,300,000 元。
- 業主立案法團早於 2019 年初已向電梯保養承辦商成功爭取優惠方案以延續有關合約，其中包含豁免收取因該等舊式升降機未有進行優化工程而所須每年進行最少兩次特別保養工作之額外費用，為屋苑節省約\$860,000 元。
- 經安裝車場八達通管理及自動收費系統，以代替保安人手的負擔後，截至 2019 年 12 月已節省保安服務費用支出總計超逾\$1,430,000 元；並總計 2018 至 2019 年度上落客貨區及商用車位每月可有平均約\$120,000 元的穩定收入。
- 引進媒體商在屋苑每部電梯機箱內加裝廣告牌；在合適位置加設順便智能櫃、自動智能售賣機及舊衣回收箱；租借場地予牟利團體/機構舉辦推廣/派發傳單等宣傳活動，租借臨時儲物室予業主在裝修期間暫放傢俬雜物等安排。此舉既可方便居民之餘，亦可向有關供應商/業主收取合理費用，2018 至 2019 年度累計增加合共約\$500,000 元的收入。



The Incorporated Owners of Glorious Garden
Tel/Fax: 2466 – 2082

- 此外，法團亦因應新冠肺炎疫情肆虐，本港經濟大受衝擊，各行各業營運困難，有居民街坊亦反映被僱主迫放無薪假期，甚或不幸被裁員、失業而影響家庭收入等因素，並在吸納居民意見及審慎研究屋苑盈餘儲備後，通過免收 2020 年 4 月份的管理費，以聊表心意，與居民共同抗疫。

由於時間所限，劉主席未能詳盡報告，亦不希望影響今晚會議流程，謹簡單講述其中的工作重點，同時，各業戶亦可留意過往每月印製及派發的屋苑通訊，清晰了解屋苑最新狀況及法團的管理工作，增加法團的透明度。

最後，劉主席謹代表法團第八屆管理委員會全體委員，祝願富健花園各業戶家庭幸福、身體健康，亦感謝各業戶繼續支持法團的管理工作。

議程 2：司庫報告

司庫盧淑嫻女士報告，自 2018 年 3 月繼續出任及參與第八屆管理委員會以來，一直秉持審慎理財的宗旨，努力不懈及嚴謹地監控屋苑開支、審批各項招標文件等合約文件；更為屋苑未雨綢繆，積極研究及引進各類可行增加管理費以外的收入，減輕支出項目的負擔。惟本港近年綜合消費物價指數持續上升；且修訂的最低工資條例每隔兩年均會作出調整，屋苑保安及清潔服務、維修保養合約等費用支出亦因工資及物料價格上調而相對地提高，難免對屋苑財政造成赤字及或未可達致平衡預算：雖法團於 2018 年 9 月已就連續凍結管理費增幅超過 3 年之時間後作出適調，但屋苑管理費收入只增加約 \$230,000 元，亦僅可應付恆常性營運項目開支的升幅差距。

綜觀如此，在儲備帶來的利息已大不如前及百物騰貴的環境影響下，屋苑管理費仍維持在較低水平(現時每單位建呎平均僅\$1.2)，且亦屬區內同類型住宅屋苑其中的模範，實有賴法團過去不時作出多方面檢討，認真研究可行的開源節流及增加屋苑收入等良策方案。

現時富健花園儲備盈餘狀況亦為穩健，截至 2020 年 3 月 31 日財政資料簡列如下：

項目	金額
營運基金	\$20,577,445.10
儲備金及緊急維修基金	\$12,078,070.20
管理費按金及公共水電錶按金	7,481,649.00
年度累計盈餘	\$40,137,164.30



The Incorporated Owners of Glorious Garden
Tel/Fax: 2466 – 2082

議程 3：議決通過第九屆管理委員會組成人數

經點票後，投票結果如下：-

選項	所得業權份數	百份比
9 人	1,128	1.93%
11 人 (✓)	32,295	55.14%
13 人	23,186	39.58%
15 人	1,332	2.27%
17 人	633	1.08%

根據以上投票結果，通過第九屆管理委員會組成人數為 11 人。

議程 4：議決及通過第九屆管理委員會委員

編號	參選入姓名/代表	所得業權份數
1	劉慧梅 (✓)	34,263
2	何貴發 (✓)	33,897
3	盧淑嫻 (✓)	34,275
4	鍾香蓮 (✓)	33,975
5	蕭耀銓 (✓)	33,885
6	歐平安 (✓)	33,808
7	沈永康 (✓)	34,238
8	劉瑞蓉 (✓)	33,874
9	錢怡君 (✓)	33,199
10	梁金華 (✓)	32,809
11	羅偉雄 (✓)	34,051
12	沈慰芬	1,494
13	林淑玲	22,790
14	梁美儀	22,833
15	關紹祺	23,303
16	陳茂芯	22,410
17	黃雯鳳	20,872
18	張業雄	21,318
19	黃淑貞	23,060



The Incorporated Owners of Glorious Garden
Tel/Fax: 2466 – 2082

20	陳建燊	23,498
21	蔡澤然	22,196
22	岑偉棠	23,079
23	林美蓮	20,867
24	葉麗君	3,635
25	張淑霞	4,185
26	余佩蓮	551
27	鄭燕莉	2,780

根據以上投票結果，1-11 號參選人當選為第九屆管理委員會委員。

議程 5a：議決通過第九屆管理委員會主席

鑑於祇得劉慧梅女士接受提名，故劉慧梅女士自動當選為第九屆管理委員會主席。

議程 5b：議決通過第九屆管理委員會秘書

鑑於祇得何貴發先生接受提名，故何貴發先生自動當選為第九屆管理委員會秘書。

議程 5c：議決通過第九屆管理委員會司庫

鑑於祇得盧淑嫻女士接受提名，故盧淑嫻女士自動當選為第九屆管理委員會司庫。

議程 6：商討及議決通過申請參加「優化升降機資助計劃」

(如議程 6 未能獲得通過，則議程 7 毋須議決)

經點票後，投票結果如下：-

選項	所得業權份數	百份比
贊成	7,644	17.69%
反對 (✓)	35,573	82.31%

根據以上投票結果，富健花園將不會申請參加「優化升降機資助計劃」；亦即毋須繼續商討及議決議程 7 事項。



The Incorporated Owners of Glorious Garden
Tel/Fax: 2466 – 2082

業主周年大會順利結束，實有賴各業主踴躍支持及鼎力合作，劉主席向列席嘉賓及各業主致以萬二分謝意，期盼各業主繼續支持法團管理工作。

會議於 2020 年 6 月 21 日凌晨 10 分左右結束。

富健花園業主周年大會主席

劉慧梅

日期： 24 JUL 2020