

**新屯門中心業主立案法團
第二十二次業主周年大會
會議紀錄**

日期： 2022 年 11 月 20 日 (星期日)

時間： 下午 3 時正

地點： 新屯門商場 L3 層社區中心

地址： 新界屯門龍門路 55-65 號

出席委員： 副主席 – 朱鉅唐先生 司庫 – 俞偉華女士 委員 – 趙可鏗先生
 委員 – 葉沛強先生 委員 – 張瀚文先生 委員 – 江月萍女士

請假委員： 委員 – 張德偉先生

應邀嘉賓： 梁女士 (屯門民政事務處代表)

法律顧問： 徐俊寧律師 (禰氏律師行代表)

啟勝管理服務有限公司
(新屯門中心服務處)： 吳耀成先生 (物業及設施經理)

記錄： 吳家棋先生 (物業助理)

會議司儀： 李健勤先生 (物業主任)

下列是大會出席記錄 (截至下午 3 時正)

出席業主： 411 名業主，4,628 業權份數 (佔全苑總業主人數 12.27%)

副主席朱鉅唐先生宣讀出席是次大會的登記及授權之人數，截至下午 3 時，共有 411 名業主親身出席或委任代表出席會議，佔全苑總業主人數 12.27%，已符合「建築物管理條例」(第 344 章)列明出席業主人數不少於全苑業主 10% 之要求，大會正式開始。司儀向在場業戶介紹是次大會的出席嘉賓，包括有屯門民政事務處代表梁女士及「禰氏律師行」代表徐俊寧律師。

議程 1: 法團工作報告及財政報告

司儀代為匯報 2021 及 2022 年度工作報告，內容如下：

水務工程：

於 2021 年度已完成 40 單外牆喉管維修 (支出約 \$378,350) 及 148 單更換住宅主喉、水泵及配件等工程 (支出約 \$1,838,429)。其中更為第 10 座外牆加裝冷氣機排水喉，以改善舊有喉管出現淤塞的情況。

大廈外牆及公眾地方維修：

於 2021 年度已完成 122 單位外牆滲水維修 (支出約 \$1,615,100)、24 單 L4 平台漏水及相關維修工程 (支出約\$734,400) 及 41 單公眾地方牆磚、鐵器及配件等工程 (支出約 \$747,563)。

空調設備：

為能夠提供一個舒適的環境，於 2021 年已更換第 2 及 7 座升降機大堂共 2 部冷氣機。新機使用環保雪種，減少廢氣排放，耗電量亦比舊式冷氣機較低。

清潔項目：

屋苑防疫措施方面，屋苑現時已增設及加強各項措施，例如為公眾設施噴塗光觸媒消毒塗層、加強空氣調節系統之清洗、檢查及維修保養、增加酒精搓手液於各座大堂供業戶使用、於各座增設自助測量體溫機、於各座沖廁水缸加入漂丸消毒、各座擺放消毒地毯等。

法團及服務處積極監察清潔承辦商「張記」表現，要求清潔承辦商進行多方面的清潔改善工作，例如加密清洗平台及天井次數及加強公眾地方的清潔及消毒服務次數，以 1:99 漂白水清潔消毒升降機按鈕、玻璃門扶手、圍欄扶手等公共設施等。另外，亦要求「張記」加強滅鼠工作，在屋苑周圍擺放老鼠籠、老鼠板、鼠餌捕鼠，漸見成效。

屋苑活動：

於 2021 年屋苑與環保署及綠在區區合作舉行活動「綠在社區回收墟 2021」，活動設有攤位遊戲及回收項目，目的主要是提升居民環保意識，鼓勵進行廢物回收。活動當日居民反應相當熱烈，有一千名居民參與活動並回收 612.82 公斤物資。

大維修執修跟進：

就「德昌」要求就大維修執修爭議展開仲裁一事，屋苑目前仍未接獲「德昌」有任何進一步行動。就此，法團早前已指示服務處向本苑顧問律師「禰氏」就大維修個案申索時效事宜進行查詢，獲覆指仲裁個案一般亦以《時效條例》(第 347 章)為依據，即申索期為 6 年，故「德昌」理應在 6 年申索期內 (即 2021 年 10 月 30 日前) 展開正式仲裁程序。

若「德昌」於 2021 年 10 月 30 日後再次提出仲裁，屋苑可按照《時效條例》(第 347 章) 所示的 6 年申索期為理據向對方提出反對並不接受仲裁，仲裁中心則會再視乎雙方提出的理據處理。法團及服務處會繼續密切跟進。

議程 1: 法團工作報告及財政報告

財政報告：

經核數師查核有關屋苑帳目後，2019 及 2020 年度之財務報告詳情如下(有關資料由「鄒曾會計師事務所有限公司」核實及提供)：

	住宅日常 營運盈餘	儲備金盈餘	大型維修基金賬戶
截至 2019 年 12 月 31 日	HK\$1,964,964 (已核實)	HK\$752,848 (已核實)	HK\$6,808,222 (已核實)
截至 2020 年 12 月 31 日	HK\$5,037,170 (已核實)	HK\$1,172,848 (已核實)	HK\$6,808,226 (已核實)

另外，服務處已整理 2021 年度及 2022 年度財務報告(未經會計師核實)，詳情如下:-

	日常營運累積盈餘	儲備金盈餘
截至 2021 年 12 月 31 日	HK\$6,160,541.05	HK\$1,592,848.44
截至 2022 年 9 月 30 日	HK\$7,049,555.48	HK\$1,907,848.44

議程 2： 議決聘請 2021 及 2022 年度住宅、公共地方及法團賬目核數服務合約

司儀表示根據法例要求，法團需聘用獨立會計師查核屋苑賬目，並於業主大會中議決聘用會計師事務所進行核數服務。服務處早前已就 2021 及 2022 年度住宅、公共地方及法團賬目核數服務合約進行招標，有 2 間會計師事務所提供報價，詳情如下：

會計師事務所	合約總價
鄒曾會計師事務所有限公司 (本苑 2009、2010、2012 至 2020 年年度會計核數師)	HK\$72,800
力恒會計師事務所有限公司	HK\$74,000

經投票後，點票結果如下：

會計師事務所	所得有效之業權份數	所得百分比%
鄒曾會計師事務所有限公司	5,027	99.7%
力恒會計師事務所有限公司	11	0.03%

司儀於會上宣佈，根據投票結果通過聘用「鄒曾會計師事務所有限公司」為 2021 年及 2022 年度住宅、公共地方及法團賬目核數服務合約之會計師事務所。

議程 3： 選舉新屯門中心業主立案法團第 12 屆管理委員會

司儀表示根據法例要求，參選者必須為新屯門中心業主，若單位業主為公司(法人團體)，該公司代表必須提交有公司蓋章及董事簽名之委派書。參選人需要出席業主周年大會，以向出席業主自我介紹。同時，以下人士不得獲委任或當作獲委任為管理委員會委員：

- ① 在獲委任時未獲解除破產的破產人，或曾於過去 5 年內在沒有向債權人全數償還債務的情況下獲解除破產或與其債權人達成《破產條例》(第 6 章)所指的自願安排的人；
- ② 曾於過去 5 年內在香港或其他地方被裁定犯某罪行，並就該罪行被判處為期超過 3 個月而又不得選擇以罰款代替的監禁(不論是否獲得緩刑)的人。

參選委員名單如下:

候選人編號	名稱	候選人編號	名稱
1	陳錦玲女士	7	張德偉先生
2	江月萍女士	8	趙可鏗先生
3	葉沛強先生	9	盧巧翠女士
4	張瀚文先生	10	溫偉強先生
5	俞偉華女士	11	朱鉅唐先生
6	黃嘉文女士		

司儀表示截至大會召開下午 3 時正，服務處接獲 11 名業戶參與第十二管理委員會委員選舉，大會並無在場人士有意參選，故進入議程 3.1。

議程 3.1: 議決管理委員會人數

經投票後，點票結果如下：

管理委員會人數	所得有效之業權份數	所得百分比%
9 人	117	0.19%
10 人	4,270	83.93%
11 人	690	13.56%

司儀於會上宣佈，根據投票結果通過管理委員會人數為 10 人。

議程 3.2: 選舉管理委員會委員

經投票後，點票結果如下：

候選人	所得有效之業權份數
陳錦玲女士	4997
江月萍女士	4974
葉沛強先生	5007
張瀚文先生	4994
俞偉華女士	4856
黃嘉文女士	5008
張德偉先生	4862
趙可鏗先生	889
盧巧翠女士	4739
溫偉強先生	5008
朱鉅唐先生	4768

司儀於會上宣佈，根據投票結果通過管理委員會委員為陳錦玲女士、江月萍女士、葉沛強先生、張瀚文先生、俞偉華女士、黃嘉文女士、張德偉先生、盧巧翠女士、溫偉強先生及朱鉅唐先生。

議程 3.3: 議決是否設立副主席一職

經投票後，點票結果如下：

選項	所得有效之業權份數	所得百分比%
贊成	375	8.2%
反對	4,194	91.7%

司儀於會上宣佈，根據投票結果通過不設立副主席一職。

議程 3.4: 選舉主席一名

司儀向在場業戶查詢是否有在場人士提名，一名在場業戶提名溫偉強先生擔任主席一職，而溫偉強先生拒絕有關提名。在場另一位業戶提名朱鉅唐先生擔任主席一職，朱鉅唐先生接受有關提名。司儀於會上宣佈由於在場沒有其他有效提名，在只有一名候選人的情況下，朱鉅唐先生自動當選為主席。

議程 3.5: 選舉副主席一名

司儀表示由於議程 3.3 投票結果為不設立副主席一職，因此不需要進行投票。

議程 3.6: 選舉秘書一名

司儀向在場業戶查詢是否有在場人士提名，一名在場業戶提名溫偉強先生擔任秘書一職，溫偉強先生接受有關提名。司儀於會上宣佈由於在場沒有其他有效提名，在只有一名候選人的情況下，溫偉強先生自動當選為秘書。

議程 3.7: 選舉司庫一名

司儀向在場業戶查詢是否有在場人士提名，一名在場業戶提名俞偉華女士擔任司庫一職，俞偉華女士接受有關提名。司儀於會上宣佈由於在場沒有其他有效提名，在只有一名候選人的情況下，俞偉華女士自動當選為司庫。

是次會議於 2022 年 11 月 20 日約下午 5 時 05 分結束。



新屯門中心業主立案法團
第十一屆管理委員會
會議主持人 朱鉅唐先生

