



翠豐臺第一次財務小組會議紀錄

日期：二零零五年一月十四日（星期五）

時間：晚上八時

地點：翠豐臺 P5 會所音樂室

翠豐臺第一屆財務小組委員會

出席：梁展圖先生（司庫）

禡少端女士

李大偉先生

陳佩君女士

許必恒先生

江逸鴻先生

余毅輝先生

缺席：葉李若平女士

毛偉政先生

陸禮文先生

柯國樑先生

黃繼榮先生

羅文偉先生

翠豐臺第一屆業主委員會

出席：陳耀南先生（主席）

周經智先生（委員）

李大貴先生（委員）

萬寶物業管理有限公司（翠豐臺客戶服務中心）

出席：黎烈霞小姐（助理管業經理）

李影儀小姐（管業主任）

記錄：李影儀小姐（管業主任）

會議內容：

1. 通過是次會議議程

各委員一致通過是次會議議程。

跟進人

記錄

2. 報告事項：

2.1 為了令業主委員會及財務小組組員更了解屋苑的財務運作，客戶服務中心特別召開是次財務會議，並於會上傳閱下列有關文件給各委員參考，有關文件如下：

- 翠豐臺車場收費報告表 (2004 年 12 月)
- 翠豐臺 2004 年會所收入總覽
- 翠豐臺每月會所收入記錄(2004 年 12 月)
- 翠豐臺/ 服務合約一覽表 (2005 年 1 月 7 日)
- 翠豐臺 --- 住宅及車場 2004 年 10 月份收支概況表
- 翠豐臺銀行定期存款記錄 (截至 2005 年 1 月 13 日)
- 翠豐臺 ---住宅及車場 銀行存款證明書 (截至 2005 年 1 月 21 日)

2.2 銀行戶口處理

關於銀行戶口處理方面，管理公司已為本苑於東亞銀行開設定期儲蓄戶口，以處理有關住宅及車場的管理費按金及儲備基金，另於匯豐銀行開設儲蓄戶口及往來戶口，以處理本苑住宅及車場日常的收支賬目。

2.3 根據大廈公契「管理開支」指為了管理屋苑或與其有關按公契條文所要應付的一切費用、收費和開支。有關賬項按照公契分為住宅賬、車場賬及公地賬。

2.4 為了令各委員更了解屋苑的財務運作，客戶服務中心於會上根據翠豐臺住宅及車場 2004 年 10 月份收支概況表的各項收支項目作出講解，內容如下：

收支概況表分住宅及車場帳，而以上兩類帳項再分兩大類項目：即收入項目及支出項目。

2.4.1 收入項目

主要分四類，即管理費收入、利息收入、車場收入及其他收入。

2.4.1.1 管理費收入

指屋苑單位業主每月繳付的管理費收入。

2.4.1.2 利息收入

指屋苑所有結存於銀行之存款所累積的利息。

2.4.1.3 車場收益

指屋苑車場時租等收入。

2.4.1.4 其他收入

指屋苑的會所康樂設施收入、租金收入、卸貨收入及徵收售賣機牌照費等各類收入。

2.4.2 支出項目

主要分三十二類，即薪金、膳食津貼、醫療津貼、雙薪預留、公積金、長期服務金、節賞、制服費、招聘費用、裝置費用、維修費用、電梯保養、保安系統及公共天線、消防保養、發電機保養、泳池費用、大廈清潔費、園藝、電費、水費、電話費、保險費、租金、差餉及地租、交通費、文具印刷、郵電、什項、儲備基金、核數費用、會計服務費、及經理人酬金，以下將會逐項介紹有關支出之涉及項目。

2.4.2.1 薪金

包括保安組、維修組、會所、寫字樓及行政支援服務職員的薪酬。

2.4.2.2 膳食津貼

部份員工之薪酬是底薪加膳食津貼計算，膳食為每天\$25，以實際上班日計算其每月可得津貼。(補錄：有關津貼已於 2005 年 1 月開始取消，並以金額\$600 拼入底薪內計算)

2.4.2.3 醫療津貼

指員工於應診註冊西醫後，可根據發出之醫藥收據向公司申請發回指定職級限額的醫療津貼

2.4.2.4 雙薪預留

每月預留金額以作為於年底時發放員工之雙薪，作用是避免令發放雙薪該月之薪酬支出突然增加。

2.4.2.5 公積金

強積金 - 根據香港政府法例規定，由僱主及員工各自負責薪酬中百份之五供款金額。

公積金 - 公司沿用之退休金保障計劃，由僱主負責員工薪酬百份之五點五為供款金額。

2.4.2.6 長期服務金

根據僱傭條例於服務年資滿五年或以上的員工，在符合指定之條件下方可享有。

2.4.2.7 節賞

指額外發放員工三日節日薪酬福利，包括：端午節、中秋節及冬至。

2.4.2.8 制服費

為員工訂製夏季及冬季制服，及每月清洗員工制服的洗衣費用。

2.4.2.9 招聘費用

指為屋苑招聘員工的廣告費用。

2.4.2.10 裝置費用

指為屋苑添置傢具、配件及各類器材等的費用。

2.4.2.11 維修費用

每月屋苑的冷氣系統、水泵系統等工程項目保養費及日常維修物料等各項支出的費用。

2.4.2.12 電梯保養

指保養屋苑全部電梯的保養及維修等支出費用。

2.4.2.13 保安系統及公共天線

包括保養屋苑公共天線、衛星天線及保安系統的保養費用、更換零件、維修保安巡邏系統、維修對講機及有關牌照費用等。

2.4.2.14 消防保養

指屋苑各類有關消防設施之支出費用，包括：消防警鐘傳訊服務費用、消防年檢費用，年檢後更換消防設施的費用等。

2.4.2.15 發電機保養

指保養本苑發電機的保養及所需費用。

2.4.2.16 泳池費用

指包括泳季開放時承辦商所提供的保養及救生員費用，及泳池全年牌照費及維修費用等。

2.4.2.17 大廈清潔費

指為屋苑提供清潔服務的外判清潔費、清潔物料費、滅蟲費、處理垃圾及各項有關清潔等支出。

2.4.2.18 園藝

指為屋苑提供園藝服務的園藝保養費用、清理山坡的費用、園藝物料費、聖誕花及農曆年年花等費用。

2.4.2.19 電費

指全屋苑的公眾耗電量的支出費用。

2.4.2.20 水費

指全屋苑的公眾耗水量的支出費用。

2.4.2.21 電話費

指提供屋苑管理使用的電話，會所、網頁及管理費系統寬頻線等有關電訊支出費用。

2.4.2.22 保險費

指根據大廈公契購買的大廈保險支出，包括：物業全險、勞工保險、公眾責任及現金保險。

2.4.2.23 租金

本屋苑暫未有任何租金支出費用。

2.4.2.24 差餉及地租

指支付屋苑時租車位、卸貨車位，及電單車位的差餉及地租費用。

2.4.2.25 交通費

指支付屋苑日常管理工作所需要的交通費用支出。

2.4.2.26 文具印刷

指應付屋苑日常工作所需之文具、各類印刷品等費用支出。

2.4.2.27 郵電

指支付屋苑郵遞費用及購買郵票等費用。

2.4.2.28 什項

包括屋苑的節日佈置裝飾和宣傳費用、播放會所音樂牌照的費用、訂購會所報章雜誌費用及其他各類雜項的支出。

2.4.2.29 儲備基金

每月將管理費百份之三的收入金額，撥作儲備基金以支付資產項目及日後大型維修之支出。

2.4.2.30 核數項目

指支付每年委派獨立核數師核對屋苑財務的費用。

2.4.2.31 會計服務費

指支付每月由會計部為本苑處理各類會計服務的費用。

2.4.2.32 經理人酬金

按照大廈公契規定佔每月總管理費支出百份之十的淨酬金（已扣除管理人酬金）。

3. 其他事項：

此外，有財務小組委員於會上提出翠豐臺車場的費用報告表出現重覆的車咭編號，經覆核後，因有車輛停泊於本苑車場超逾一更份，故車咭編號出現於不同日期的車場收費報告內。

另外，有財務小組委員於會上提出要求客務中心提供本苑員工薪酬的資料以供參考，業主委員會李大貴先生要求提供三個月的維修工程的單據資料副本以供其及司庫參考，財務小組委員許必恒先生要求提供本苑每月收支總覽表副本以供其及司庫參考，客戶服務中心於預備有關文件後，會交予上述委員。

山坡問題

關於山坡的保養及維修提問，客戶服務中心表示根據大廈公契管理人代表屋苑業主按照政府批地書要求須妥善保養及維修屋苑山坡，而現時的園藝保養合約已包括保養山坡項目；此外，客戶服務中心亦會張貼告示於山坡當眼的位置以避免有外來人士進入山坡而引起任何意外及責任。

以上為本苑的財務報告，財務小組表示若有需要對收支項目作深入了解時，會要求會計部派員到本苑向財務小組再作出講解。

會議於晚上十一時五十分結束。

萬寶物業管理有限公司
翠豐臺客戶服務中心



助理管業經理 - 黎君慶

翠豐臺業主委員會

司庫 - 梁展圖先生