

屯門栢麗廣場業主立案法團
第四屆管理委員會第六次會議記錄

會議日期： 2022年5月6日(星期五)

會議時間： 下午2時30分

會議地點： 屯門栢麗廣場3樓

出席委員： <屯門栢麗廣場第四屆業主立案法團委員>

主席： 黃耀進先生 <Billion Property International Ltd.代表>

副主席： 吳展超先生 <Honour Famous Ltd.代表>

秘書： 阮小寶先生 <Billion Sky Asia Ltd.>

司庫： 李海成先生 <World Winner Holdings Ltd.代表>

委員： 李功敏先生 <Hoi Shing Properties Ltd.代表>

盧秀金女士

李淑瑛女士

曾敏兒女士

魏錫恒先生

陳仁先生 <Gold Fair Ltd.代表>

龐偉虬先生 <富海管理有限公司代表>

缺席委員： 高衛江先生 <Grandy Group Ltd.代表>

黎浚杰先生 <New Territories Association Retraining Centre Ltd.代表>

李偉女士

黃嘉逸先生 <Jinco Development Ltd.代表>

黃冰清女士

列席業主： 林女士

陳女士

管理公司： <佳定物業管理有限公司代表>

署理董事： 周志文先生

大廈經理： 梁賞培先生

工程主管： 馮其恩先生

物業主任： 譚承業先生

助理物業主任： 杜淇淇小姐

初級會計及行政 譚淑儀小姐

文員：

記錄： 譚承業先生

第四屆管理委員會

召開第六次會議通告

茲根據《建築物管理條例》發出召開會議通知，詳情如下：

會議日期：2022年5月6日（星期五）

會議時間：下午2時30分

會議地點：屯門栢麗廣場3樓

會議議程：

1. 省覽及通過管理委員會第四屆第三次、第四次、第五次會議及第一次特別業主大會紀錄
2. 通過是次會議議程
3. 匯報財務狀況
 - 3.1 匯報銀行戶口結餘及大廈收支帳目；
 - 3.2 匯報2017-2018及2018-2021之核數報告進度；
 - 3.3 匯報佳定處理開支票事宜安排。
4. 商討/議決大廈管理事項
 - 4.1 商討/議決修訂2020年1月至今的收支表及資產負債表的公共設施開支攤分比例及相關事宜；
 - 4.2.1 商討地庫車場上落卸貨區加裝電車充電器；
 - 4.2.2 商討業主車位加裝電車充電器；
 - 4.3 商討商戶違規使用樓層走廊事宜；
5. 匯報上一次會議未完事項
 - 5.1 匯報管理團隊人手變動；
 - 5.2 匯報與佳定續約2年合約事宜；
 - 5.3 商討/議決入稟小額錢債審裁處追討大昌總部人工開支案件進度(申請編號：SCTC029111/21)及選出法團授權代表；
 - 5.4 匯報停車場廣告位置招標事宜；
 - 5.5 匯報申請抗疫基金進度；
 - 5.6 匯報近月疫情管理事宜；
 - 5.7 匯報第二期加裝水錶工程－主喉工程；
 - 5.8 匯報處理違規改裝單位事宜；
 - 5.9 匯報購買電動升降台事宜。
6. 商討/議決大廈工程事宜
 - 6.1 商討/議決更換閉路電視系統(F機DVR)事宜；
 - 6.2 商討/議決更換風機冷凍水喉工程事宜；
 - 6.3 商討/議決2022年消防設備系統保養合約事宜；

- 6.4 商討/議決 2022 年冷氣水質系統保養合約事宜；
 - 6.5 商討/議決 2022 年保安及特低電壓系統保養合約事宜；
 - 6.6 商討/議決大廈安裝太陽能發電板增加收益事宜。
7. 追認下列議決補錄事項
- 7.1 E12 扶手電梯維修梯級工程事宜
 - 7.2 更換 E2、E4 及 E6 扶手梯毛刷工程事宜
 - 7.3 維修及清理污水井工程事宜
 - 7.4 天台冷凍機系統加裝 3 組計電錶工程事宜
 - 7.5 更換 LB1 風櫃房 2 個煙霧感應器工程事宜
 - 7.6 2022 年中央冷氣系統保養事宜
 - 7.7 2022 年中央冷氣電子控制系統(BMS)保養合約
8. 宣傳匯報
- 8.1 匯報新一期廣告燈箱、宣傳橫額及單張展架調整價格及年期後的投標結果；
 - 8.2 匯報 1 樓夾公仔機(緣來有箱機)欠繳租金事宜。
9. 其他商討事宜
- 9.1 商討調減明星酒家租用外牆懸掛霓虹光管招牌租金事宜；
 - 9.2 商討翻新大廈外觀事宜。
10. 下次開會日期

會議議程：

1. 省覽及通過管理委員會第四屆第三次、第四次、第五次會議及第一次特別業主大會紀錄

跟進

由於第三次、第四次、第五次會議及第一次特別業主大會紀錄於修正後，因疫情關係未能如常召開管委會會議，故於是次會議中省覽及通過。經各與會委員一致通過管理委員會第四屆第三次、第四次、第五次會議及第一次特別業主大會紀錄。

管理處

2. 通過是次會議議程

管理處梁先生表示，議程 7.6「2022 年中央冷氣系統保養事宜」及議程 7.7「2022 年中央冷氣電子控制系統(BMS)保養合約」是需要於是次會議中商討及議決通過，故此，需將這上述兩項議程修正為議程 6.7 及議程 6.8 進行商討及議決，各與會委員同意並一致通過修正會議議程。

3. 匯報財務狀況

3.1 匯報銀行戶口結餘及大廈收支帳目

1. 匯豐銀行月結單資料 (截至 2022 年 3 月 31 日)

銀行	戶口號碼	戶口	結餘 (HK\$)
HSBC	747-052991-838	支票	\$7,083,520.59
		儲蓄	\$2,877,582.59
		定期	\$7,000,000.00
BOC	382-570-1025243-03	定期	\$ 9,000,000.00
總計：			\$25,961,103.18

2. 匯豐銀行定期戶口利息

本法團共有一筆定期存於匯豐銀行本金共有約 700 萬，一筆定期存於交通銀行本金共有約 900 萬。詳情資料如下：

定期	本金	每年利息	起息/到期日	本利和金額
1.(匯豐)	\$7,000,00.00	0.01%	24 Feb 2022 / 24 May 2022	\$7,000,170.68
2.(交通)	\$9,065,490.74	1.00%	24 Feb 2022 / 24 May 2022	\$9,087,595.64

3. 匯報大廈財務狀況 (未經核數師核實)

每月收支表	2021 年 12 月	2022 年 1 月	2022 年 2 月
總收入	\$1,748,930.37	\$1,746,636.52	\$1,730,904.25
總支出	\$1,270,444.97	\$1,296,985.72	\$4,894,163.17*
基金轉調前盈/(虧)	\$478,485.40	\$449,650.80	(\$3,163,258.92)
基金調撥	\$74,878.25	\$74,878.25	\$74,878.25
本期盈/(虧)	\$403,607.15	\$374,772.55	(\$3,238,137.17)

累計收支表	2021 年 12 月	2022 年 1 月	2022 年 2 月
總收入	\$16,329,182.66	\$18,075,819.18	\$19,806,723.43

總支出	\$13,059,447.43	\$14,356,433.15	\$19,250,596.32
基金轉調前盈/(虧)	\$3,269,735.23	\$3,719,386.03	\$556,127.11
基金調撥	\$673,904.25	\$748,782.50	\$823,660.75
本期盈/(虧)後滾存	\$13,459,949.75	\$13,834,722.30	\$10,596,585.13*
大型維修儲備金	\$7,149,997.03	\$7,224,875.28	\$7,299,753.53

*已將天台更換冷凍機工程費入賬

3.2 匯報 2017-2018 及 2018-2021 之核數報告進度

2021 年 10 月 27 日特別業主大會會議上經各出席業主投票後，一致贊成由第四屆業主立案法團核實及簽署 2017-2018 年度之核數報告，管理處已於會後即時聯絡「黃偉健會計師行」安排 2017-2018 年度之核數報告予法團簽署，而有關核數報告亦已交由法團主席及司庫簽署。

於 2022 年 2 月份管理處將 2017-2018 年度核數報告交予「雅智會計師事務所」進行 2018-2019、2019-2020 及 2020-2021 年度之核數工作。

其後因第五波疫情嚴重關係，「雅智」表示未能安排人手到大廈翻查「大昌」交回來的會計文件，需待疫情緩和後再作安排。

管理處於 4 月中旬曾與「雅智」聯絡，查詢核數工作進度，「雅志」回覆現進行核數報告草擬，由於 2018-2019 年度相關會計文件存於大廈，故需安排人手到訪翻查資料。管理處就上述事宜會與「雅志」繼續聯絡，並促緊跟進核數進度。

此外，由 2020 年初大廈法團經與「大昌」多次書信來往及入稟法庭取回大廈以往 6 年之會計文件後，「大昌」最終於 2022 年 1 月 27 日派員將 2014 年 1 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日之所有會計文件交回予本廈法團，並由管理處「佳定」駐場經理劉先生代簽收。有關之所有會計文件現存放在 1B/F 消防中途泵設施房內。

3.3 匯報佳定處理開支票事宜安排

由 2022 年 1 月份起，管理公司「佳定」將按每月之開支(包括：合約費、非固定合約費及駐廈員工薪金費)制定表格及整合相關發票，「佳定」核對無誤後遞交予管理委員會 5 名合符資格簽署之委員審核包括：主席黃耀進先生、副主席吳展超先生、司庫李海成先生、秘書阮小寶先生及委員曾敏兒女士，提取金額方案如下：

- 提取金額在港幣 \$100,000 或以下，須由 2 名指定委員聯署提取，包括主席及上述 1 名指定委員。
- 提取金額在港幣 \$100,001 或以上，須由 3 名指定委員聯署提取，包括主席、司庫及上述 1 名委員。

法團將按開支，向「佳定」發放支票。其後會由「佳定」會計部負責安排向各承辦商繳付費用。於完成繳付工作後，管理處會將相關資料以電郵方式發送給負責簽署之委員作存檔。

4. 商討/議決大廈管理事項

4.1 商討/議決修訂 2020 年 1 月至今的收支表及資產負債表的公共設施開支攤分比例及相關事宜

管理處就大廈冷氣電費支出、商場扶手梯及商場 2 樓大堂牆身 24 塊廣告燈箱的收支攤分比例徵詢法律意見，並於席上向各委員報告，講解分拆詳情如下：

- 1.) 大廈天台設有 4 部冷凍機將水制冷後輸送往寫字樓及商場；根據大廈原來圖則，商場（包括公眾位置）安裝有 366 部冷氣出風機，寫字樓（包括公眾位置）則安裝有 806 部冷氣出風機，合共 1172 部。中央冷氣電費與冷氣出風機數量有直接關係，故經計算後，分數比例為寫字樓佔 69%，商場佔 31%。
- 2.) 商場合共設有 12 條扶手梯，地下至 1 樓設有 4 條扶手梯及 1 樓至 2 樓設有 4 條扶手梯，皆是開放予寫字樓、商場及車場使用者，是全體業主共享，故屬於大廈公用部分。至於 2 樓至 3 樓設有 4 條扶手梯，這 4 條扶手梯是進出商場酒樓及 3 樓其他商戶必經之路，是商場業主獨享設施，故屬商場公用部分。
- 3.) 商場 2 樓大堂牆身 24 塊廣告燈箱，由於 2 樓大堂是同時開放予寫字樓、商場及車場使用者，故此，照大廈公契上述位置不屬於寫字樓業主獨享地方，而是全體業主共享，故屬大廈公用部分。

經與會各委員商討後，一致贊成上述 3 項開支攤分比例安排。管理處表示會從 2020 年 1 月起之賬目作出修正，並今後沿用上述安排。

4.2.1 商討地庫車場上落卸貨區加裝電車充電器

管理處工程主任馮先生匯報，續上次會議商討後，管理處接委員提出將卸貨區車閘系統、時租收費、卸貨車位及 2 個電車充電器安裝費交予外判公司負責管理，管理處繼而與「越秀」進行磋商。

倘若方案可行，法團將可按月向卸貨區承辦商收取行政費，以作日後保養及優化車場之用。故此，管理處會繼續跟進，倘若取得可行性或方案後，會於下一次會議向管理委員會匯報。

4.2.2 商討業主車位加裝電車充電器

管理處工程主任馮先生匯報，續上次會議商討後，管理處初步與電動車系統公司“EV Mage”商討為本大廈加裝電動車充電裝置事宜，本大廈分別有 11 層車場，5/F-8/F 為時租車位，G/F 有卸貨區及業主車位，L2B-G/F、8/F-11/F 為業主車位，合共 632 個車位。跟據“中電”提供於上一年度本大廈已使用之電量計算，初步與承辦商計算出本大廈可於現有所有總掣中提供約 2500A 電量作加裝電動車充電系統用途。

而承辦商建議於所有業主車位樓層使用 EV Charging “Load Management System”這系統可完全提供所有業主車位加裝充電裝置，使用電量約 1700A，其餘 800A 可提供於 5/F-8/F 時租車位，做個別充電裝置。

由於以上內容只是初步估算，管理處會安排與承辦商商討合適的安裝型式，給業戶使用。

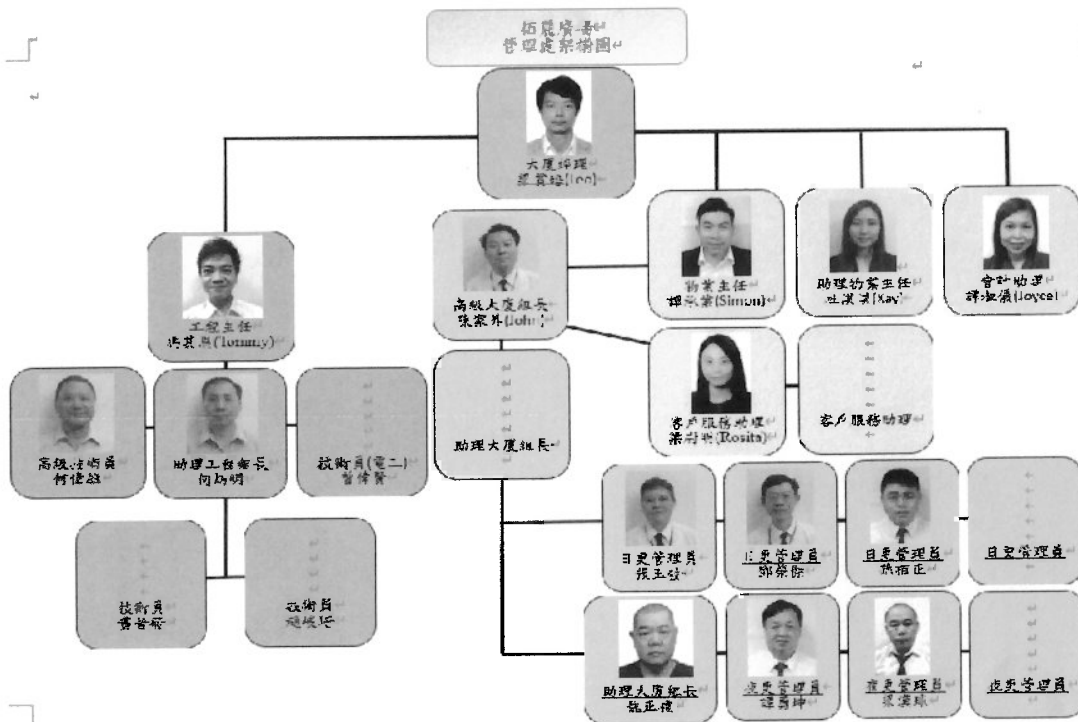
4.3 商討商戶違規使用樓層走廊事宜

管理處匯報，屯門栢麗廣場寫字樓較多單位外牆展示廣告招牌等掛牆飾面，鑑於單位外牆屬公眾部分，基於維持大廈外觀關係，建議重新粉飾外牆統一觀瞻，並可於單位外牆設置廣告位置，提供及以暫准方案給予商戶張貼廣告。

有委員建議管理處先將現時情況全部用相片報告形式供管理委員會檢視及於下次會議匯報及商討。

5. 匯報上一次會議未完事項

5.1 匯報管理團隊人手變動



管理處譚先生匯報，大廈經理梁先生上任日期為 2022 年 5 月 3 日，現時保安部尚有 3 名空缺；客戶服務助理有 1 名空缺，「佳定」會盡快就相關職位進行招聘填補。

5.2 匯報與佳定續約 2 年合約事宜

管理處周先生匯報，現有物業管理服務承辦商「佳定物業管理有限公司」續約 2 年(由 2022 年 4 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日止)一事，由於疫情及限聚影響關係，無法召開大廈業主大會。故此，於 2022 年 3 月 18 日向各業戶發出問卷調查，徵詢各業戶續約之意向。

於 2022 年 3 月 28 日收回問卷後，結果回收率佔 19.71%，當中贊成與「佳定物業管理有限公司」續約佔 99.38%。有見及此，會與「佳定」簽署 2 年合約，而「佳定」亦同意於新合約期內，從每月經理人酬金中回贈港幣\$18,000 予大廈作為資助大廈進行各項優化管理。

5.3 商討/議決入稟小額錢債審裁處追討大昌總部人工開支案件進度(申請編號：SCTC029111/21) 及選出法團授權代表

管理處周先生匯報，於 2022 年 2 月 10 日上午 9 時 30 分管理處經理劉先生與前一任管理處經理簡先生及主席黃先生，代表法團到小額庭進行第一次審訊，追討前管理公司「大昌」有關其總部員工開支。法庭指示「大昌」需於 2022 年 3 月 22 日或之前向法庭及申索人提交被告人資料，另外法庭已安排於 2022 年 4 月 22 日下午 3 時進行第二次審訊。

另於 2022 年 4 月 22 日下午 3 時，由法團主席黃先生代表法團到小額庭進行第二次審訊。

法庭指示「大昌」需於 2022 年 6 月 2 日或之前向法庭及申索人提交供詞資料，另外需於 2022 年 7 月 14 日或之前向法庭及申索人提交開案陳詞資料，法庭已安排於 2022 年 8 月 4 日下午 2 時 30 分進行第三次審訊。就 2022 年 7 月 14 日之審訊，管理委員會需要議決選出法團授權代表出席。經討論後，一致通過授權大廈經理梁賞培代表出席相關審訊。

5.4 匯報停車場廣告位置招標事宜

管理處譚先生匯報，停車場進出位置現設有之廣告燈箱及展示牌屬停車場公共地方，由於現時廣告燈箱(L區)給予停車場管理服務承辦商「越秀」擺放的廣告位置，但一直沒有收取「越秀」任何收取費用。由於「越秀」回覆該燈箱不再使用，有見及此，為增加大廈收入，管理處建議按照現時車場廣告燈箱(P區)尺寸租金(每1萬平方毫米租金為港幣\$4.05)出租，L區暫定租金為港幣\$1,396.12。

而且停車場進出位置亦設有一幅大型廣告展示牌(J區)亦屬停車場公共地方，經量度後管理處建議平均分為6個廣告位置，每個廣告位置尺寸相約，並按照現時車場廣告燈箱(P區)尺寸租金(每1萬平方毫米租金為港幣\$4.05)出租，J區暫定租金為港幣\$3,493.13。

另外，往5至11樓停車場牆身亦可設置一幅廣告展示橫額(K區)，經量度後建議平均分為7個廣告位置，每個廣告位置尺寸相約，並按照現時車場廣告燈箱(P區)尺寸租金(每1萬平方毫米租金為港幣\$4.05)出租，K區暫定租金為港幣\$2,114.10。

有委員表示需留意設計會否令駕駛者分心影響安全，管理處表示明白及會物色方案，亦歡迎委員建議或轉介跟進。由於上述租金方案只屬初步估算，故此會於下次會議匯報及商討。

5.5 匯報申請抗疫基金進度

管理處周先生及譚先生匯報，政府於2022年1月27日宣布再推出第六輪基金措施，為受疫情影響之行業和人士提保所需支援。合資格的人士包括：私人樓宇和工商物業的前線清潔及保安人員，政府會於第六輪基金每月提供津貼港幣\$2,000元，由2022年2月份起開始，為期5個月。

有見及此，「佳定」亦已協助各駐廈「佳定」員工、清潔承辦商「魄毅」及時租車場承辦商「越秀」一併向政府部門進行申請，待政府審批中。管理處表示倘有進一步消息及結果，會於下一次會議匯報。

5.6 匯報近月疫情管理事宜

管理處譚先生匯報，由2022年2月份起，第5波疫情漸趨嚴重，至今大廈共有12宗初步陽性個案，管理處亦就懷疑個案多次安排清潔承辦商「魄毅」到大廈公眾位置進行噴霧式消毒，為免費增值服務。此外管理處亦按照政府疫苗措施之要求在商場各出入玻璃門及商場公眾範圍張貼足夠的安心出行二維碼。

由疫情初期，管理處已向清潔承辦商要求實施以下防禦措施：

加強大廈公眾地方及設施清潔及消毒次數，並使用1:49之稀釋漂白水作為清潔劑；

在商場大堂出入口擺放消毒地毯及在商場各層提供酒精搓手液；

加強清理大廈及公眾地方的垃圾桶及在垃圾桶內噴灑稀釋漂白水。

5.7 匯報第二期加裝水錶工程 – 主喉工程

管理處馮先生匯報，現時第二期加裝水錶工程承辦商「樹深」已正進行安裝天台及樓層供水主喉管，預計將於2022年5月尾旬完成。於完成主喉管工程後，「樹深」會向水務署申請完工，及後待水務署完成審核工程。再者「樹深」則會按照已申請之個別業戶單位再向水務署申請鋪設供水及去水喉管(連配件)，於成功申請後將會正式進行安裝個別單位鋪設工程。故此，管理處正進行草擬信函，會由管理處代「樹深」統籌及集齊工程費用。

5.8 匯報處理違規改裝單位事宜

管理處譚先生匯報，單位違規加建單位出入口，經管理處巡查後，現時大廈違規改裝共5個單位，管理處已向陳俊華律師諮詢，向各違規加建單位出入口業主發律師信。有委員建議，管理處應先再向違規之5個單位發函，若沒有改善才發律師信件。

5.9 匯報購買電動升降台事宜

續上次會議商討，管理處當時大廈經理簡先生表示部份型號雖然價錢比較便宜，但由於體積太大而未能進入升降機，所以不適合大廈使用。此外，升降台每年均需進行一次年檢，年檢費用約為千餘元。經討論後，各委員一致同意以港幣\$63,760為上限，購買一台工業升降台。

管理處馮先生表示，根據勞工署“職安健”要求，使用梯子高度不可高於3米，基於本大廈在商場及車場範圍內，部分維修工作位置都高於3米，因此管理處建議購買一台工業升降台，以供工程部使用安全工作設施進行維修及保養工作。

公司	升降台牌子	升降台金額
AVION	LEADER	港幣\$57,057
雷朋國際	LEADER	港幣\$65,057
Advanced Eco	UP-LIFT	港幣\$68,000
Advanced Eco	UP-LIFT	港幣\$72,000
Modern(Int'l)	GENIE	港幣\$79,200

是次報價中，管理處選擇在香港承辦商購買升降台，主要可提供1次合資格的訓練使用升降台，及提供Form 5年檢證書，上述三款牌子升降台合適於本大廈使用，而是次報價最低為「AVION ACCESS CO., LTD.」升降台金額為港幣\$ 57,057。經與會各委員商討後，一致同意以港幣\$ 57,057向「AVION ACCESS CO., LTD.」購買一台工業升降台。

6. 商討/議決大廈工程事宜

6.1 商討/議決更換閉路電視系統(F機DVR)事宜

管理處馮先生表示，大廈控制室有2台閉路電視DVR故障，經保養商「EC Info」檢查後稱機件故障，因不能維修故需要進行更換，管理處就上述事宜向6間承辦商發出報價邀請，於截標日共有3間承辦商回覆報價，並已於1月21日由主席及兩位委員見證下進行開標，現分析如下：

公司	總金額
Alarm City	港幣\$10,600
EC Info	港幣\$11,000
佳達	港幣\$12,200

管理處考慮到為大廈節流，除取得報價外亦在香港各零售市場索取資訊，若自行購買2組DVR(包括：4TB Hard Disk及配件)，全部費用約為HK\$6,880，可為大廈節省港幣\$3,720。故此，管理處建議自行購買2組DVR，並交由工程部安裝。如效果良好，可省減日後更換費用。經討論後，一致通過由管理處自行購買及進行更換是項保安系統工作。管理處申報“佳達維修服務有限公司”為“佳定集團”附屬公司

6.2 商討/議決更換風機冷凍水喉工程事宜

管理處馮先生表示，商場2樓大堂(L11扶手梯側)天花位置有一段冷凍水喉出現損壞滴水情況，故向6間承辦商發出邀請報價，最後有5間承辦商回覆，報價分析如下：

公司	總金額
Viewco Building Services & Engineering Co. Ltd	港幣\$ 18,900

Express Maintenance Services Limited	港幣\$ 25,500
Dah Fung Hong (Holdings) Co. Ltd	港幣\$ 30,000
Laford Engineering (H.K.) Ltd.	港幣\$ 30,500
Arnlee Engineering Limited	港幣\$ 34,000

是次工程報價金額最低是「Viewco Building Services & Engineering Co. Ltd」工程費用為港幣\$ 18,900，管理處建議交由「Viewco Building Services & Engineering Co. Ltd」承接是項工程。經與會各委員討論後，一致通過交由「Viewco Building Services & Engineering Co. Ltd」承接工程。

6.3 商討/議決 2022 年消防設備系統保養合約事宜

管理處馮先生表示，有關大廈消防設備系統保養合約將於 2022 年 6 月 30 日屆滿，管理處向 6 間承辦商發出標書邀請，於截標日有 6 間承辦商回標，並於 2022 年 5 月 3 日由管理委員會主席及兩名委員在管理處見證下開標，分析結果如下：

公司	半年檢金額	年檢費用連 F.S.251	消防放水	更換滅火	加裝花灑頭	更改花灑頭位置	1 年合約金額	兩年合約金額
Yiu Wah (Kogarah) Company Limited	HK\$ 0.5	HK\$ 0.5	HK\$ 6,000	HK\$ 420	HK\$ 850	HK\$ 750	HK\$ 1	HK\$ 1
Mansion Fire Services Co.,Ltd	HK\$ 1	HK\$ 1	HK\$ 3,000	HK\$ 450	HK\$ 700	HK\$ 600	HK\$ 2	HK\$ 4
Chubb Hong Kong Limited	HK\$ 2,500	HK\$ 2,500	HK\$ 3,000	HK\$ 480	HK\$ 1,100	HK\$ 980	HK\$ 5,000	HK\$ 10,000
Lee Yu Kee Fire Protection Limited	HK\$ 3,500	HK\$ 3,000	HK\$ 3,000	HK\$ 500	HK\$ 950	HK\$ 900	HK\$ 6,500	HK\$ 6,300
Express Maintenance Services Limited	HK\$ 8,000	HK\$ 6,000	HK\$ 4,000	HK\$ 570	HK\$ 700	HK\$ 650	HK\$ 14,000	HK\$ 28,000
Jardine Technical Services	HK\$ 41,250	HK\$ 41,250	HK\$ 5,000	HK\$ 650	HK\$ 1,100	HK\$ 1,100	HK\$ 82,500	HK\$ 82,500

是次招標回覆合約金額「Yiu Wah (Kogarah) Company Limited」雖然為最低，但由於「Mansion Fire Services Co., Ltd.」之執修項目報價金額相比「Yiu Wah (Kogarah) Company Limited」較為合理，故管理處建議由「Mansion Fire Services Co., Ltd.」承接大廈消防設備系統保養合約(24 個月)，合約期為 2022 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日。經與會各委員討論後，一致通過由「Mansion Fire Services Co., Ltd.」承接大廈消防設備系統保養合約(24 個月)。

6.4 商討/議決 2022 年冷氣水質系統保養合約事宜

管理處馮先生表示，有關大廈冷氣水質系統保養合約將於 2022 年 6 月 30 日屆滿，管理處向 6 間承辦商發出標書邀請，於截標日有 2 間承辦商回標，並於 2022 年 2 月 18 日由管理委員會主席及兩名委員在管理處見證下開標，分析結果如下：

公司		2022-2023 年 保養合約金額	2022-2024 年 保養合約金額
2021-2022 保養合約費用	HK\$ 5,160		
Gotech Chemical Limited		HK\$ 5,160	HK\$ 10,320
Tin Sing Chemical Engineers Limited		HK\$ 6,600	HK\$ 12,000
Superpower Pumping Engineering Co. Ltd.	無意回標		
Supertech Chemical Co. Ltd.	沒有回標		
LeBLANC Water Treatment & Chemicals Ltd.	沒有回標		
Champion Group International Limited	沒有回標		

是次招標回覆合約金額「Gotech Chemical Limited」為最低，24 個月合約總金額為港幣\$ 10,320，此外，「Gotech Chemical Limited」亦為大廈冷凍水質保養多年，保養費用亦沒有作任何調整，故管理處建議由「Gotech Chemical Limited」承接大廈冷氣水質系統保養合約(24 個月)，合約期為 2022 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日。經與會各委員討論後，一致通過由「Gotech Chemical Limited」承接大廈冷氣水質系統保養合約(24 個月)。

6.5 商討/議決 2022 年保安及特低電壓系統保養合約事宜

管理處馮先生表示，有關大廈保安及特低電壓系統保養合約將於 2022 年 6 月 30 日屆滿，管理處向 5 間承辦商發出標書邀請，於截標日有 3 間承辦商回標，並於 2022 年 2 月 18 日由管理委員會主席及兩名委員在管理處見證下開標，分析結果如下：

公司	EC InfoTech Ltd. 2020-2022 保養金額 HK\$ 14,400/24 個月	1 年保養合約 2022-2023	2 年保養合約 2022-2024
EC InfoTech Ltd.	/	HK\$ 7,680	HK\$ 15,360
Express Maintenance Services Limited	/	HK\$ 10,800	HK\$ 21,600
Alarm City Electronic Engineering Ltd.	/	HK\$ 72,000	HK\$ 144,000
ATAL Building Services Engineering Limited	/	沒有回覆報價	
Chubb Hong Kong Limited	/	沒有回覆報價	

是次招標回覆合約金額「EC InfoTech Ltd.」為最低，24 個月合約總金額為港幣\$ 15,360。現時「EC InfoTech Ltd.」亦為大廈服務兩年，保養服務良好，故管理處建議由「EC InfoTech Ltd.」承接大廈保安及特低電壓系統保養合約(24 個月)，合約期為 2022 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日。經與會各委員討論後，一致通過由「EC InfoTech Ltd.」承接大廈保安及特低電壓系統保養合約(24 個月)。

6.6 商討/議決大廈安裝太陽能發電板增加收益事宜

由於「中電」於 4 月 27 日發出通知，所有太陽能發電回購計劃減一元，商業大廈由原有 4 元回購減至 3 元，故此管理處向 4 間承辦商索取計劃書。

經諮詢後，有兩間承辦商回覆，於是次會議前管理處獲管委會批准邀請兩間承辦商參與會議面商，方案如下：

方案一：本大廈以 HK\$0 投資，承辦商以「中電」回購電力金額以分成形式給予本大廈，分成多以承辦商約 70%、法團約 30%，電費回購金額會因「日照」及「中電」再次調整而出現變化的。

方案二：以本大廈天台作招租形式，租金不變至 2033 年 12 月 31 日，如其後「中電」繼續實行回購計劃，承辦商於無條件下保留所有裝置給法團，或法團可要求所有裝置拆離本大廈及還原原有設備。

	公司名稱	太陽能板數目	產生電力	分成比例	預算收益/ 每年平均	租用本大廈天台 (每年租金)
		硬板計算	平均每年計算	0 投資下回報	已 12 年平均計算	安裝太陽能系統
					方案一	方案二
1	佳居	160	84079KW	27.00%	HK\$66,231.00	HK\$66,000
2	卓越科技工程公司	125	93396KW	31.00%	HK\$86,859.00	HK\$72,000
3	緯能光伏	137	88055KW	25%	HK\$63,801.00	沒有提供
4	華盛新能源	91	72677KW	30%	HK\$57,594.00	沒有提供

經與會委員商討後，初步建議管理處以方案二向承辦商索取更多資訊，並且相約承辦商到訪大廈天台位置視察安裝可行性，管理處協助統籌後於下次會議上匯報及商討。

6.7 商討/議決 2022 年中央冷氣系統保養事宜

管理處馮先生表示，有關大廈中央冷氣系統保養合約將於 2022 年 6 月 30 日屆滿，管理處向 6 間承辦商發出標書邀請，於截標日有 4 間承辦商回標，並於 2022 年 4 月 29 日由管理委員會主席及兩名委員在管理處見證下開標，分析結果如下：

公司	Johnson Controls Hong Kong Ltd. <u>2021-2022 合約費用(1 年)</u> HK\$ 124,800	<u>2022-2023 合約費用(1 年)</u>
		保養 CHILLER 1、 CHILLER 3 & CHILLER 4 CHILLER WATER PUMP SYSTEM
Express Maintenance Services Ltd.		HK\$ 135,000
Laford Engineering (H.K.) Ltd.		HK\$ 178,000
Johnson Controls Hong Kong Ltd.		HK\$ 180,000
Jetford Eng & Trading Company Ltd.		HK\$ 483,000

Carrier Hong Kong Ltd.		
Trane Service Hong Kong		

是次招標回覆合約金額「Express Maintenance Services Limited」為最低，12個月合約總金額為港幣\$135,000，管理處考慮到為大廈節流，故建議由「Express Maintenance Services Limited」承接大廈中央冷氣系統保養合約(12個月)，合約期為2022年7月1日至2023年6月30日。經與會各委員討論後，一致通過由「Express Maintenance Services Limited」承接大廈中央冷氣系統保養合約(12個月)。

6.8 商討/議決 2022 中央冷氣電子控制系統(BMS)保養合約

管理處馮先生表示由於大廈中央冷氣電子控制系統(BMS)合約將於2022年6月30日屆滿，管理處於4月29日向6間承辦商發出邀請投標，至截日管理處沒有收到承辦商回標。管理處馮先生向管理委員會建議，向現時保養承辦商「Johnson Controls Hong Kong Limited」延長6個月保養期至2022年12月31日，期間管理處續草擬新標書，進行更新現有(BMS)系統工程，管理處意向於2022年內更換及提升(BMS)系統及更換現時損壞之2號冷凍水泵，更可在於工程項目向“中電”申請節能資助，續而提升冷凍系統效能，為大廈更節省能源。經與會各委員商討後，一致同意，並希望管理處加緊籌備及跟進招標程序。

7. 追認下列議決補錄事項

7.1 E12 扶手電梯維修梯級工程事宜

管理處馮先生匯報，大廈扶手梯保養商「愛登堡」於2022年3月28日進行扶手梯例檢，發現往商場3樓的E12扶手梯有1梯級的梳齒出現損蝕，鑑於機電工程署安全指引內超出損耗範圍，必須停止運作，直至維修完成，故此「愛登堡」表示需將扶手梯圍封暫停使用，並需報價及維修。管理處於2022年3月30日收悉「愛登堡」報價，扶手梯梯級維修金額為港幣\$4,800。

管理處於同日在管委員Whatsapp群組向各委員發出咨詢，其後截於2022年4月2日管理處沒有接獲反對，故將是項維修工程交由現時扶手梯保養商「愛登堡」於2022年4月11日完成維修工程。

7.2 更換水 E2、E4 及 E6 扶手梯毛刷工程事宜

管理處馮先生匯報，管理處早前接獲「機電工程署」發函通知，大廈E2、E4、E6、E8、E10及E12扶手梯防夾腳毛刷必須進行更換，管理處於2022年3月28日收悉扶手梯保養商「愛登堡」報價，E2、E4 & E6扶手梯防夾腳毛刷更換工程金額為港幣\$165,000。

管理處於同日在管委員Whatsapp群組向各委員匯報，並建議先達成「機電工程署」要求，安排保養承辦商「愛登堡」於2022年4月29日進行更換E2、E4 & E6扶手梯防夾腳毛刷，並於2022年5月1日晚上完成更換工程。

7.3 維修及清理污水井工程事宜

管理處馮先生匯報，管理處於2022年4月22日巡邏期間發現L2B車場其中一個污水井出現回湧情況，經駐廈工程部維修後無效，由於情況緊急管理處即時聯絡相關吸井公司，惟當天只有「東方環保」回覆可即時安排吸井車到大廈進行吸井工程，工程金額為港幣\$4,000，管理處馮先生即時在管委員Whatsapp群組向各委員匯報及通知，並獲同意下管理

處聯同「東方環保」完成通渠工程。工程後，發現污水系統出現損壞，由管理處安排進行緊急加裝抽水系統，得以暫時解決事宜。

7.4 天台冷凍機系統加裝 3 組計電錶工程事宜

管理處馮先生匯報，現時大廈冷凍機組主要以“中電”電錶了解機組總用電量，相對未能清楚得悉每組冷凍機用電量。就有關事宜，有委員向管理處提供意見，建議管理處於 3 組系統分別加裝計電錶以供用電數據，管理處其後向 6 間承辦商發出報價邀請，於截標日有 3 間回覆，是次報價工程金額最低為「輝達電機」，費用為港幣\$ 18,600。工程已於 2022 年 4 月 21 日完成。

7.5 更換中 LB1 風櫃房 2 個煙霧感應器工程事宜

管理處馮先生匯報，由於 LB1 風櫃房有兩個煙霧感應器突然發生故障，觸動火警系統，消防署到場檢查後，建議盡快更換上述消防設施，管理處要求大廈消防保養商「民信」就上述事宜作出報價更換及於更換後提供消防證書 F.S.251。是項更換工程費用為港幣\$ 2,000，並於 2022 年 3 月 30 日在管委員 Whatsapp 群組向各委員匯報，是項工程已於 2022 年 4 月 6 日完成。

8. 宣傳匯報

8.1 匯報新一期廣告燈箱、宣傳橫額及單張展架調整價格及年期後的投標結果

匯報 2022 年度第二季廣告燈箱及宣傳單張結果投標結果事宜

管理處杜小姐匯報，因應政府限眾令措施收緊至 2 人，第二季展架及燈箱由原本業戶到場抽籤及開標改為直播進行，並於 2022 年 3 月 15 日順利完成，有關抽籤及開標結果於 2022 年 3 月 16 日張貼在大廈各公眾位置。同時由於疫情關係，法團贊成管理處安排是次燈箱 (E、G、H 及 P 區) 以原價 5 折推出優惠，希望能吸引更多商戶參與。有關廣告燈箱及宣傳單張結果如下：

項目	2022 年	
	第一季(1-3 月份)	第二季(1-3 月份)
	85 折優惠	5 折優惠
	收入(港幣\$)	收入(港幣\$)
1. 廣告燈箱(E、G、H 及 P 區)	港幣\$37,279.60	港幣\$13,582.00
2. 宣傳展架	港幣\$10,800.00	港幣\$10,800.00
總收入：	港幣\$48,079.60	港幣\$24,382.00

商討 2022 年度第三季廣告燈箱、宣傳橫額及單張展架調整價格

管理處杜小姐匯報，第三季(2022 年 7 月份至 9 月份)商場宣傳燈箱將於 2022 年 5 月 18 日向各商戶發函邀請投標，因疫情關係，由 2021 年第三季開始至 2022 年第二季以原價的 5 折推出優惠，希望可以吸引商戶租用。現時疫情開始趨漸緩和，故本處建議可將燈箱(E、

G、H及P區) 調整至7折優惠推出，讓商戶可以逐步適應投標金額之調整。

燈箱區域	租用期限	投標原價	建議7折投標價
E	第三季 2022年7月1日 至 2022年9月30日 (3個月)	HK\$2,268	HK\$1,588
G		HK\$4,860	HK\$3,402
H		HK\$3,240	HK\$2,268
P		HK\$1,620	HK\$1,134

經與會各委員商討，一致同意將燈箱(E、G、H及P區) 調整至7折優惠推出。

8.2 匯報1樓夾公仔機(緣來有箱機)欠繳租金事宜

管理處杜小姐匯報，現時商場1樓公眾地方租用給「緣來有箱機」夾公仔機，租金每月為HK\$9,000，本處查此公司由2022年1月份至4月份沒有繳付租金，合共HK\$36,000。就有關拖欠租金一事，管理處多次致電聯絡及發催繳通知書予租戶，惟仍未收到任何回覆。經考慮到此公司之裝置仍在用本大廈公眾電力營運關係，故此，管理處決定於2022年5月4日中斷上述位置之供電。

經與會各委員商討後，要求管理處向(緣來有箱機)發出最後通知書，若該負責人到限期仍沒有回覆及繳付欠款，管理處應採取相關法律行動。

8.3 商討維他奶公司租用本廈場所擺放飲品售賣機事宜

管理處杜小姐匯報，維他奶公司於2022年4月4日到本廈安裝4部飲品售賣機，其中3部已完成安裝，惟第4部因安裝位置設有梯級，故工人無法搬運，及後管理處與維他公司商討後，現建議擺放位置改為放置在1樓24小時行人通道。更改位置如下：

原本擺放位置	建議更改位置
	

經與會各委員商討後，一致同意上述安排，並要求管理處盡快跟進。

9. 其他商討事宜

9.1 商討調減明星酒家租用牆懸掛霓虹光管招牌租金事宜

管理處杜小姐匯報，管理處接獲「明星酒家」表示，由於最近因疫情持續嚴峻，令生意大受影響。「明星酒家」向法團請求2022年至2023年度租用金額維持租金\$20,000，並希望可獲法團批准，以渡過難關。經與會各委員商討後，一致同意上述安排。

商討翻新大廈外觀事宜

管理處馮先生匯報，就大廈外觀翻新一事，初步向承辦商索取模擬圖，管理處將會繼續與承辦商討翻新方案，並於下次會議匯報及商討。

10. 下次開會日期

經出席各委員商討後，暫定於2022年6月28日(星期二)召開第四屆管理委員會第七次會議。

會議於下午5時正結束。



屯門栢麗廣場(第四屆)業主立案法團

主席：黃耀進先生

日期：2022年6月2日

< 完 >