

上水翠麗花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Tsui Lai Garden, Sheung Shui

地址 Address: 新界上水鳳南路 9 號翠麗花園 4 座地下 G/F, Block 4, Tsui Lai Garden, 9 Fung Nam Road, Sheung Shui, N.T.

電話 Tel: 2670 6133 傳真 Fax: 3011 9575 電郵 Email: contact@sstlg.hk 網址 Website: <https://www.sstlg.hk>

檔案編號: IOSSTLG3rd-Notice-2025(035)

2026 年 1 月 5 日

親愛的翠麗花園各業主:

翠麗花園 2026 年度 - 「停車場」管理費調整以攤還 因管理公司計錯帳目導致收支赤帳

根據 2025 年停車場每月管理費調整提案是 HK\$88,149.00; 但當時康德服務有限公司(佳定集團)一直拖延不肯確定回覆法團累計赤帳實際總金額, 故 2025 年 7 月份停車場之新管理費只能以最近多月停車場之平均每月實際支出作計算去先平衡當時其實際每月收支赤字。

因自 2024 年 11 月業主大會調整動議後, 法團經多次催促康德服務有限公司(佳定集團)不果, 故在 2025 年 11 月的管理委員會第三次會議 (詳見附頁) 一致通過必須把具體的與停車場單一大業主「翠好有限公司」協商「清還」繳交因計錯帳欠交的管理費赤帳的方案, 並在期間法團一直催促康德服務有限公司(佳定集團), 可惜康德服務有限公司(佳定集團)至 12 月仍沒有與停車場談到還款方案; 故法團為確保本苑的其他獨立業權持分者(住宅, 商場, 及幼稚園 各自享有獨立計算收支的應付管理費)而不該再被再拖延下去使在不合理的 6 年來仍要作出帳面補貼停車場管理費的所有赤帳金錢和相關產生利息金錢損失。

- 由康德服務有限公司(佳定集團)財務報表資料得知停車場相關赤帳資料:
 - 於 31/3/2025 累計赤帳(2020 年起清潔費調整正確後主要金額累計) : HK\$649,858.56
 - 於 30/4/2025 調整增加因管理公司錯誤計少停車場保安費而新增赤帳: HK\$456,233.38
 - 於 30/4/2025 合共赤帳金額(未計算 4 月內的收支赤字 HK\$28,899.01): HK\$1,106,091.94
 - 於 30/6/2025 (截至在調整加管理費的前 1 個月止), 合共應清繳赤帳計: HK\$1,183,177.88

擬定停車場管理費收支赤字分攤退還予法團以抵消上述應清繳赤帳:

2026 年上調停車場 - 每月管理費為: HK\$114,594.00

2027 年上調停車場 - 每月管理費為: HK\$123,761.00

2028 年上調停車場 - 每月管理費為: HK\$133,662.00

上水翠麗花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Tsui Lai Garden, Sheung Shui

地址 Address: 新界上水鳳南路9號翠麗花園4座地下 G/F, Block 4, Tsui Lai Garden, 9 Fung Nam Road, Sheung Shui, N.T.

電話 Tel: 2670 6133 傳真 Fax: 3011 9575 電郵 Email: contact@sstlg.hk 網址 Website: https://www.sstlg.hk

停車場管理費收支赤帳分攤退還計算參考表:

	上調管理費 +30%		上調管理費 +8%		上調管理費 +8%	
	2026	Gain	2027	Gain	2028	Gain
1	\$114,593.70	\$26,444.70	\$123,761.20	\$35,612.20	\$133,662.09	\$45,513.09
2	\$114,593.70	\$26,444.70	\$123,761.20	\$35,612.20	\$133,662.09	\$45,513.09
3	\$114,593.70	\$26,444.70	\$123,761.20	\$35,612.20	\$133,662.09	\$45,513.09
4	\$114,593.70	\$26,444.70	\$123,761.20	\$35,612.20	\$133,662.09	\$45,513.09
5	\$114,593.70	\$26,444.70	\$123,761.20	\$35,612.20	\$133,662.09	\$45,513.09
6	\$114,593.70	\$26,444.70	\$123,761.20	\$35,612.20	\$133,662.09	\$45,513.09
7	\$114,593.70	\$26,444.70	\$123,761.20	\$35,612.20	\$133,662.09	\$45,513.09
8	\$114,593.70	\$26,444.70	\$123,761.20	\$35,612.20	\$133,662.09	\$45,513.09
9	\$114,593.70	\$26,444.70	\$123,761.20	\$35,612.20	\$133,662.09	\$45,513.09
10	\$114,593.70	\$26,444.70	\$123,761.20	\$35,612.20	\$133,662.09	\$45,513.09
11	\$114,593.70	\$26,444.70	\$123,761.20	\$35,612.20	\$133,662.09	\$45,513.09
12	\$114,593.70	\$26,444.70	\$123,761.20	\$35,612.20	\$133,662.09	\$45,513.09

Sub-Total: \$317,336.40

Sub-Total: \$427,346.35

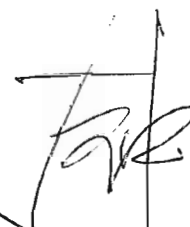
Sub-Total: \$546,157.10

Grand Total: \$1,290,839.85

倘業主有寶貴意見，請於此通告 14 天內書面提交。此預算將於 2026 年 3 月 1 日起生效，望垂注。



司庫 秦廣春



主席 鍾鎮輝

上水翠麗花園業主立案法團

參考頁 P.1/2

The Incorporated Owners of Tsui Lai Garden, Sheung Shui

地址 Address: 新界上水鳳南路 9 號翠麗花園 4 座地下 G/F, Block 4, Tsui Lai Garden, 9 Fung Nam Road, Sheung Shui, N.T.

電話 Tel: 2670 6133 傳真 Fax: 3011 9575 電郵 Email: contact@sstlg.hk 網址 Website: https://www.sstlg.hk

安排或經訴訟追討所有費用。

- 4.3 如果取消暫停食水、廁水或停電工程，請管理處清楚展示「取消」字樣及要求保安組訓示座頭保安員必須口頭通知提醒出入大堂的業戶相關重要消息。

5. 商討及議決事項

5.1 商討及議決全苑有蓋行人通道上蓋維修事宜(續上次)

有關屋苑有蓋行人通道上蓋維修事項，與各委員商討，表示要求物管經理或指派主任聯絡「香港測量師學會」有關研究/測量此項目，並草擬標書內容，若工作順利，期望計劃將可在下次業主大會投票議決。與會委員一致同意。

5.2 商討及議決停車場的每月收支表管理費赤帳問題及追付所欠管理費事宜

本苑的每月管理費收支和財務報表由大廈公契經理人-康德服務有限公司(佳定集團)全權按收支編制財務報表，並不是由法團編制；每年由業主大會中選出的核數師處理相關法定核數(核實其財務報表)事宜。法團是根據財務報表來制定收支預算案，以在最終必要時調整管理費。就停車場而言，法團以理性方法，及考慮最近過去車場每月實際支出作計算去調整其最新 2025 年 7 月份管理費，重點是先來平衡現時其收/支赤字問題。次之，停車場一直多年來每月滾存的累計赤字都在每月財務報表列出，未有今年算入其調整管理費內，因為法團考量到若一次性按全數赤帳歸納調整在每月管理費，每月管理費會有很大幅度的增加，要知道凡是調高後的管理費，在情理責任上法團在日後很難重調低管理費，故法團仍抱著相互長遠公平原則，就在 3 月已指示康德服務有限公司(佳定集團)，把康德服務有限公司(佳定集團)錯誤少計算了車場的保安員支出赤帳總金額 連同 5 年來的累計赤帳總金額(見下面資料) 與停車場業主協商清繳方案，並在期間法團一直催促康德服務有限公司(佳定集團)，但可惜康德服務有限公司(佳定集團)至今沒有與停車場談出還款方案。若然法團在 11 月內沒有收到康德服務有限公司(佳定集團)和車場合理商討清繳所欠赤帳的方案，擬定將在 12 月把全數赤帳計算增加到其每月管理費中，以確保本苑法團的其他獨立業權持分者(住宅，商場，及幼稚園 各自享有獨立計算收支的應付管理費) 不該再被再拖延下去使在不合理的長時期仍要作出帳面補貼停車場管理費的所有赤帳金錢和相關的赤帳拖欠產生利息金錢損失！

與會委員表示贊同！主席敦促石經理(新上任)向康德服務有限公司(佳定集團)的領導總經理層正視緊急處理赤帳問題，絕不要拖下去，抓緊時間，珍惜本苑公契經理人的身份去為本苑按上述做好未做工作，速回報告給法團。

- 停車場單一大業主來信質疑管理公司即:康德服務有限公司(佳定集團) - 帳目與管理費計算認為帳目管理混亂，要求管理公司盡快釐清。石經理表示所有帳目資料已提供對方，請其自己仔細查閱。

上水翠麗花園業主立案法團

參考頁 P.2/2

The Incorporated Owners of Tsui Lai Garden, Sheung Shui

地址 Address: 新界上水鳳南路 9 號翠麗花園 4 座地下 G/F, Block 4, Tsui Lai Garden, 9 Fung Nam Road, Sheung Shui, N.T.

電話 Tel: 2670 6133 傳真 Fax: 3011 9575 電郵 Email: contact@sstlg.hk 網址 Website: https://www.sstlg.hk

- 石經理說明：2019 至今成本結構有變（2020 轉新清潔公司），停車場清潔費由每月「一千多」調整至「一萬多」，並且是按大廈公契(DMC)業權分數按當時金額來正確分攤清潔費相關開支。
- 鍾主席表示，在 2019 年，當時「業主委員會」還當政，只有一間清潔公司回標，業主大會亦是流會收場，最終由管理公司自己決定自己揀選。2020 年法團成立，清潔招標有 10 多間公司回標，業主大會順利舉行揀選到雅潔清潔工程公司（現任）聘為本苑外判清潔部，其清潔人手各方面都正常執行工作至今。回看車場面積大，涉及其共公地方有通道，樓面，地面，及去水溝渠… 若不是每天清潔及倒垃圾樹葉，真不可能管理保持到本苑衛生。以前「業主委員會」如何收停車場清潔費每月「一千多」，真是令有質疑！只要初步想下工資水位，清潔工資連福利每月約莫 HK\$14,000 元以上(標書上報價) 正常管理好本苑所有互為相連相關的環境衛生，安全保養的日常管理工作，開支消費後絕不容不負責任 - 於理不合，於法不容。
- 補充由康德服務有限公司(佳定集團)財務報表資料得知停車場相關赤字的資料：
 - 於 31/3/2025 累計赤帳(2020 年起清潔費調整正確後主要金額累計)：HK\$649,858.56
 - 於 30/4/2025 調整增加因管理公司錯誤計少停車場保安費而新增赤帳: HK\$456,233.38
 - 於 30/4/2025 合共赤帳金額(未計算 4 月內的收支赤字 HK\$28,899.01): HK\$1,106,091.94
 - 於 30/6/2025 (截至在調整加管理費的前 1 個月止)，合共應清繳赤帳計：HK\$1,183,177.88

5.3 商討及議決停車場單一大業主來函提及在本苑公共地方安裝電動車充電裝置事宜

- 法團權責、流程與高安全規格工程設計及要求：
 - 本苑公共地方由法團管轄，若涉及公共地方的使用，改善，凡變更工程與設備不得由個別業主自行集資硬要求由法團其指定公司全權承辦，這是不合法的；法團更不會只顧項目是否有大盈利而決定；需由法團統籌由商議周全考慮，草擬招標，標書標準要高安全系數規格以保障本苑居民為首要(所有本苑基建都是 30 多年前的老式結構，並不會草率接受加建及改建)，管理處並界定投資所產生維修，壞機，保險的風險管理。若車場投資資金是全自資，投入改善停車場設施，或許扣除所有投資成本，經營成本，保證金及行政費，或許有盈利但只能全數保留在管理費帳中，不容許投資的業主取走。而在虧本時，出現赤帳的處理方法，亦必須要保障法團財政為考量。
 - 舉例：住宅天台太陽能項目，回報價值很高，零成本由承辦商一條龍包辦出全部資金，勘探天台合適性出報告，工程設計及施工，全包天台防水工程，每月保養，保險，每年保證為住宅私有特別基金賺到淨收入接近 HK\$380,000 元。當年，在業主大會順利通過。