

7. 法團的財務安排

問223：

條例第 27 條規定，管委會須備存恰當的帳簿或帳項紀錄及其他財務紀錄，並在訂明的期間內，擬備財務報表。何謂“財務報表”？

答：

財務報表須包括：

- (a) 收支表，而該表須真實而中肯地反映法團在該表所關乎的期間內的財務往來；及
- (b) 資產負債表，而該表須真實而中肯地反映法團在收支表的結算日期當日的財務狀況。

第27(1)及27(2)條

財務報表須由以下的人簽署：

- (a) 管委會主席；及
- (b) 管委會秘書或司庫。

問224：

是否所有法團均須聘請會計師審計財務報表？

答：

不是。根據條例第 27(2)條，不論大廈單位數目為何，如法團的總收入或總開支(或兩者)超過(或相當可能超過)\$ 500,000，必須經法團決議聘請會計師審計財務報表。因此，如果法團的總收入或總支出(或兩者)不超過 \$ 500,000，法團無須聘請會計師審計財務報表。

第27(2)條

不過，我們極力建議所有建築物的法團聘請會計師，按需要就財務報表進行獨立的查核，以便更好地保障業主的利益。

問225：

根據條例第27(2)條規定，如法團的總收入或總開支(或兩者)超過(或相當可能超過) \$ 500,000，必須審計財務報表。該會計師是否須由業主大會議決通過並由法團聘請，抑或可由管委會會議決通過並由管委會聘請？

答：

審計財務報表的目的，是就財務報表是否準確獲取獨立的專業意見。法團聘請的會計師，須藉業主大會通過的決議獲得批准。若管委會所擬備的財務報表由同一管委會聘請會計師審計，會計師所提意見的可信性或會受質疑。

第27(2)及(3)條

問226：

如法團須聘請會計師審計其財務報表，管委會在取得會計師報告後有何跟進工作？

答：

根據條例第27(7)條，經審計的財務報表和會計師報告，必須：

- (a) 在取得報告後，盡快在有關建築物的顯眼處，展示財務報表及會計師報告的副本至少連續7日；及
- (b) 在取得會計師報告後的首次法團業主周年大會上，將財務報表及會計師報告的副本提交法團省覽。

問227：

《條例》規定財務報表備妥後，管委會須盡快於大廈的顯眼處展示該財務報表的副本至少連續7日。如該財務報表須予審計，管委會是否需要等待會計師報告備妥後才一併展示，還是可以分開展示？

答：

《條例》第27(2)(c)條訂明，如載於收支表的法團總收入或總開支(或兩者)超過50萬元，有關的財務報表須經妥善審計。在法團取得會計師報告後，管委會須盡快在大廈的顯眼處，展示該財務報表的副本及會計師報告的副本，至少連續7日。《條例》並無分開展示財務報表的副本及會計師報告的副本的要求。

如載於收支表的法團總收入或總開支(或兩者)不超過50萬元，有關的財務報表不需要審計。經備妥及管委會主席及秘書 / 司庫簽署後，管委會須盡快在大廈的顯眼處，展示該財務報表的副本至少連續7日。

問228：

如法團須聘請會計師審計其財務報表，管委會在取得會計師報告前需否在大廈展示財務報表擬稿？

答：

根據條例第27(7)條，管委會只須在取得會計師報告後，儘快在有關建築物的顯眼處，展示財務報表及會計師報告的副本。

第27(7)條

第27(2)(c)及
27(7)條

問229：

業主如希望知道更多有關法團財務狀況的資料，可以怎樣做？

答：

業主可通過下列途徑，得知更多有關法團財務狀況的資料：

- (a) 出席法團的周年大會，因為財務報表須在會上提交法團省覽；
- (b) 查閱法團的帳簿；
- (c) 向法團索取由管委會擬備的預算副本；索取這些副本須繳交複印費；
- (d) 向法團索取財務報表副本及會計師報告副本(如有)；索取這些副本須繳交複印費；
- (e) 向法團索取由管委會司庫就每一段連續三個月的期間擬備的收支概算表副本；索取該些副本須繳交複印費；
- (f) 在符合某些準則後，查閱帳簿或帳項紀錄所提述的單據、發票、憑單、收據及其他文件。

第27條，以及
附表5及6

問230：

業主如有意查閱條例附表6第1段所提述的單據、發票、憑單、收據及其他文件，應該怎樣做？

答：

業主可採取以下的做法：

- (a) 不少於5%的業主可要求管委會，准許他們或他們委任的任何人，查閱有關的單據、發票、憑單、收據等；或
- (b) 業主可向法庭申請命令，授權業主或申請書上指名的任何其他人查閱有關的單據、發票、憑單、收據等。法庭如信納有關申請是真誠作出的，以及所申請的查閱，是為了恰當的目的，可作出有關的命令。

附表6第1A、
1B及1C段

問231：

條例附表6第1A段所提述的“5%的業主”，應詮釋為業主總人數的5%還是總份數的5%？

答：

條例附表6第1A段所提述的“5%的業主”，是指業主總人數的5%，不論這些業主擁有多少份數。

第5B條，以及
附表6第1A段
及附表11

問232：

保存文件是否一定要以紙本保存，可否用掃描複製儲存在電腦內？

答：

《條例》規定了保存文件的類別及相關的保存期，但沒有訂明保存文件的方式。因此，法團及物管公司可以自行選擇以紙本或電子版本儲存有關文件。

問233：

業主是否須繳交費用才可取得法團財務文件的副本？如果是的話，由誰釐定收費？複印費一般為何？

答：

如以印本形式提供財務文件的副本，業主須繳交複印費才可取得法團財務文件的副本。有關收費由管委會釐定。

我們極力鼓勵所有管委會盡量增加運作的透明度。管委會的運作具透明度，對有效管理大廈，以及促進管委會與業主的關係，十分重要。因此，我們建議管委會應訂定較低的複印費，以便業主索取法團的財務文件。大部分法團收取的複印費約為每頁1元至5元(僅供參考)。

管委會如以電子形式提供財務文件的副本，則不得收取複印費。

附表6第3段