

7. 法團的財務安排

問209：

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。

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。

第27(1)及(1AA)條

問210：

是否所有法團均須聘請會計師審計財務報表？

答：

不需要。就不多於50個單位的建築物而成立的法團，並無硬性規定須聘請會計師審計財務報表。

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

第27(1A)條

問211：

根據條例第27(1A)條規定，除非法團是就不多於50個單位的建築物而成立，否則管委會根據條例第27(1)條擬備的財務報表，須由根據條例第27(1A)條獲得批准的會計師審計。那麼，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(1A)條

問212： 何謂“單位”？停車場是否視作一個單位？

答： 根據條例，“單位”指公契所提述建築物內的任何處所，不論公契以單位或其他名稱描述，也不論該處所乃用作居所、店舖、廠房、辦公室或任何其他用途，而該處所的業主，相對於同一座建築物其他各個部分的業主或佔用人而言，乃有權享有該處所的獨有管有權者。

為條例第27(1A)條的目的而計算單位數目時，“單位”並非指車房、停車場或汽車間。(條例第27(1A)條規定，就50個或更多單位的建築物而成立的法團，須安排會計師審計其財務報表。)

第2及27(1B)條

問213： 如法團須聘請會計師審計其財務報表，管委會是否須在法團業主大會提交經審計的財務報表和會計師報告？

答： 就多於50個單位的建築物而言，其財務報表須由法團聘請的會計師審計。經審計的財務報表和會計師報告，須在法團的周年大會上提交法團省覽。

第27(1)及(1A)條

問214： 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：

第27條、附表5及6

- (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，如有關的建築物有多於50個單位，可索取會計師報告副本；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。

問215：

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士查閱有關的單據、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216：

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、
附表6第1A段和
附表11

問217：

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：

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。

附表6第3段

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，我們促請管委會訂定較低的複印費，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)。

