

## 1. 投訴詳情 (請參閱注意事項 4 至 6) (如空位不足, 請另頁填寫)

1. 鯉景灣屋苑由太古地產集團發展, 並在 1988 年開始入伙。屋苑分4期, 分別是 A、B、C 和 D 期, 在公契上是 4 個獨立屋苑。公契經理人是鯉景灣物業管理有限公司(太古地產集團成員)(簡稱 LKWML), LKWML 行使根據 [B 期大廈公契](#) (土地註冊處文件註冊編號3783301) 第 9.03(m) 款賦予LKWML的權力, 將日常物業管理工作外判給富城物業管理有限公司(簡稱“Urban“), 並沒有公開向全體業主交待。但是在業主代表會上, Urban 駐鯉景灣屋苑員工曾經以口方式表示, 鯉景灣屋苑是由 Urban 負責管理, 但是從不紀錄在會議紀錄上;
2. Urban 在[香港物業管理公司協會有限公司](#)之公開資料顯示, 鯉景灣屋苑共17座是 [Urban 轄下物業管理資料](#)其中一個屋苑。基於上述資料, 已可以確定 Urban 與鯉景灣業戶之 proximity 關係;
3. 根據 [Urban 官方網站資料顯示](#), 鄭錦華先生是 Urban 之董事總經理。另外他也是[香港物業管理公司協會會長](#)。根據物業管理業監管局公開資料, 他是持牌物業管理公司的董事, 有效期至 2023年9月3日。奇怪是 Urban 還未持有物業管理公司牌照;
4. 根據[公司條例\(香港法例第622章\) 第465\(1\) 條](#)「公司的董事須以合理水平的謹慎、技巧及努力行事」, 鄭錦華先生有法定責任確保 Urban 全面及正確遵守法律;
5. Urban 向鯉景灣屋苑提供物業管理服務是以代理人方式來進行, 因為管理鯉景灣屋苑的法定人是全體業主, 這是[建築物管理條例第34H條](#)之法律規定。代理人的法律責任有 agency law 去規管, 可參考[這個網頁](http://www.hkscandal.com/agencylaw.html) <http://www.hkscandal.com/agencylaw.html>。關鍵是 fiduciary duty (信託責任) 之法律責任;
6. 在過去多年, Urban 從不遵守法律, 更以犯法手段來管理鯉景灣屋苑。舉一個例子, Urban 在購買屋苑保險一事上, 從不按建築物管理條例之附件7第5款購買保險。另外一個例子就是大廈之水泵合約;
7. 今次投訴是涉及制訂2022年財政預算案。鄭錦華先生沒有恰當地履[行公司條例第465條](#), 涉嫌違反物業管理業監管局之[一般操守守則](#)第9條「持牌人須在執業時遵守香港的法律」, 另外還有涉嫌違反[物業管理業監管局之一般操守守則](#)第1、2、3、4、5、6、7 和 8 條。
8. 鯉景灣 2022 年財政預算案是由 Urban 總部員工制訂, 而 Urban 總部員工是由鄭錦華直接或間接指揮, 因此鄭錦華需要負上預算案的一切責任;
9. 制訂預算案完成後, 送交到駐鯉景灣屋苑員工、黃世傑和吳啟東、過目。如沒有意見, 就由黃世傑在2021 年10月26日簽署[諮詢文件通告編號LKW/N/3397/21](#), 並進行諮詢程序, 諮詢期在 2021 年 11 月 12 日結束。投訴人在 2021 年 10 月 27 日用[電郵發給鯉景灣物業管理有限公司和鄭錦華明確知否決財政預算案](#), 並要求提供資料, 並指出沒有 business plan, 沒有員工編制需求, 沒有估計來年各行變化因素, 沒有各項數據之假定因素和明細表等等。另外要求鄭錦華制訂一份符合法律要求之財務預算案, 直至現在, 鄭錦華還未制訂一份符合法律要求之財務預算案。更在 [2021 年 11 月 18 日公佈 2022 年財政預算案](#)。投訴人更在 [2021 年 11 月 20 日用電郵明確要求撤回財政預算案](#), 直至現在還未撤回。更嚴重是, 預

<p>算案聲稱「全年估算及修訂預算」，實情是從來沒有制訂過任何2021年度之修訂預算案。</p>
<p>10.在通告編號 LKW/N/T4048/21 聲稱「...期間沒有接獲就財政預算案提出的書面意見...」，這段聲明明顯涉嫌觸犯欺詐罪，因為投訴人在2021年10月27日用電郵發給鯉景灣物業管理有限公司和鄭錦華明確知否決財政預算案。因此鄭錦華以不同形式、包括不作為（Omission）、參與這宗刑事罪行，並違反一般操守守則第1、2、3、5、8和9條；</p>
<p>11.在預算案之「管理費－住戶」一欄，報稱2021年度收入為11,644,392元（Cell G98）。根據逸華閣2樓G室平台擁有2個業權，而每月管理費是118元來計算，即每個業權需交59元。住宅（Residential Unit）加保留地區（Retained Area）共有16,509業權，全年應收管理費是11,688,372元。兩個總數（11,644,392 – 11,688,372）相差43,980元，即有些業主不用交管理費。這項明顯觸犯<u>建築物管理條例第34H條</u>。因此鄭錦華以不同形式、包括不作為（Omission）、參與這宗刑事罪行，並違反一般操守守則第1、2、3、4、5、8和9條；</p>
<p>12.在預算案中，沒有「管理費－停車場」一欄，即沒有向停車場業主徵收管理費。根據大廈公契，停車場有單一獨立業主，擁有218個業權。若按每個業權每月59元來計算，每月少收12,862元，即每年少收154,344元。這項明顯觸犯<u>建築物管理條例第34H條</u>。因此鄭錦華以不同形式、包括不作為（Omission）、參與這宗刑事罪行，並違反一般操守守則第1、2、3、4、5、8和9條；</p>
<p>13.在預算案之「分攤屋苑收入」一欄，報稱2021年度收入為596,235.79元（Cell G101）。根據大廈公契，管理公司並沒有授權提供與屋苑管理以外的服務，因此這筆收入應該是公契第12.03條所指的collection。根據第12.03條規定，這筆收入應該與管理費用對沖，不能夠視為屋苑管理收入。Urban作出這種會計入帳方式，將會產生欺詐性「管理人酬金」開支。按公契第11.02(a)(vii)條規定之15%來計算，這筆欺詐性經理人酬金將會是89,435.37元（\$596,235.79 X 15%）。這項明顯涉嫌觸犯<u>盜竊罪條例第17條</u>之以欺騙手段取得財產。因此鄭錦華以不同形式、包括不作為（Omission）、參與這宗刑事罪行，並違反一般操守守則第1、2、3、4、5、8和9條；</p>
<p>Continuing in Annex I</p>

## 第二部份 — 注意事項

1. 投訴人可對涉嫌犯了違紀行為或不再符合持有牌照所須符合的任何訂明準則（違規事宜）的持牌人作出投訴。如監管局有合理理由懷疑違規事宜已發生，便可進行調查。
2. 投訴人必須向監管局提供其姓名、身份證號碼／護照號碼、通訊地址及電話號碼，以便聯絡及在有需要時向投訴人發出傳票，以出席紀律聆訊作供。
3. 監管局只能接受對有關人士在發生違規事宜時屬持牌人及以持牌人身份行事／執行職務的投訴。換言之，如果有關人士在發生違規事宜時不屬持牌人，監管局便不能進行調查。
4. 監管局只能就發生於 2020 年 8 月 1 日或之後的違規事宜進行調查。
5. 若因投訴人所提供的資料不全，以致未能確定有關投訴的內容，監管局可能不會跟進有關投訴。因此，投訴人應提供詳細資料，包括事件發生的日期、涉及的物業、人士及物業管理公司等。
6. 如投訴人就監管局委任的調查員作出的查詢而提供有關的資料、文件或回應在要項上屬虛假或具誤導性；及知道或罔顧有關的資料、文件或回應在要項上屬虛假或具誤導性，即屬犯罪。經定罪後，最高可處罰款\$200,000 及監禁一年。
7. 投訴人如在紀律聆訊中作出證供或提供任何資料或文件在要項上屬虛假或具誤導性；及知道或罔顧有關證供或資料或文件在要項上屬虛假或具誤導性，即屬犯罪。經定罪後，最高可處罰款\$200,000 及監禁一年。
8. 如監管局信納投訴是基於錯誤理解或缺乏實質內容（例如投訴純屬憑空猜測），可無須就投訴進行調查。另外，如屬以下情況，監管局可考慮不就投訴進行調查：(a) 投訴事宜並非屬監管局的職權範圍（例如投訴純屬合約糾紛）；(b) 投訴事宜已發生超過十二個月，而投訴人未能就延遲作出投訴提供合理解釋（註 1）；(c) 投訴人不願意就投訴出席紀律聆訊及／或不填寫指定表格及／或不出席會面以提供詳細陳述；或 (d) 個案已進入法律程序（註 2）。當監管局決定不進行或終止調查時，會在切實可行的範圍內，盡快以書面通知投訴人有關決定及理由。
9. 如屬匿名投訴或投訴人不同意向被投訴人或有關人士披露其身份，監管局可自行決定處理或不處理有關投訴，亦不會通知投訴人有關決定、調查進度及結果。
10. 投訴人提供的資料只會用於與處理投訴有關的用途，而有關個人資料可能會轉移給參與調查投訴的其他人士，或因處理投訴而接觸的人士或機構，包括被投訴人或其他有關人士或機構，或會因紀律聆訊、執法、起訴、覆檢決定，或監管局根據《物業管理服務條例》執行其職能的目的而向獲授權收取該資料的有關機構及人士披露。如投訴人不提供所需資料，監管局可能不能處理有關投訴。
11. 監管局的私隱政策可在有關網頁 (<https://www.pmsa.org.hk>) 查閱。

註 1：合理的解釋包括投訴人當時不在香港。

註 2：如個案已進入法律程序，監管局可暫緩處理，待有關法律程序完結後才恢復調查及／或跟進。

## ANNEX I

14. 在預算案之「花卉植物」一欄，2021年度支出有 87,480元 (Cell G109)。這筆開支是支付外判圖藝公司為[土地 I.L. 8673 Condition of Grant No. 11798](#) 側之綠化區進行日常花卉保養。這幅土地是香港政府官地，發展商需按政府規格興建綠化區，完成後交回土地給政府。回發展商未有按政府規格去興建綠化區，導致政府拒絕收回土地。根據合約，這項是公契第11.07 條內的開支，應該由發展商承擔這筆費用。這項明顯涉嫌觸犯[盜竊罪條例第17條](#)之以欺騙手段取得財產。因此鄭錦華以不同形式、包括不作為 (Omission)、參與這宗刑事罪行，並違反一般操守守則第1、2、3、4、5、8 和 9 條；
15. 在預算案之「保險」一欄，2021年度支出有 364,181.00元 (Cell G111)。這筆開支沒有按[建築物管理條例附件7第5段](#)之法定程序來簽署合約。根據第20A(1)條提述的[工作守則](#)，必須公開招標、召開業主大會來決定接納那間供應商。不按法定程序來執行職務，即越權。越權行為對全體業主毫無約束力，及業主不需承擔代理人所作的承諾。Urban 從管理費內的資金來支付這筆費用，將會涉嫌觸犯[盜竊罪條例第9條](#)之盜竊罪、第[17條之欺騙手段取得財產](#)。因此鄭錦華以不同形式、包括不作為 (Omission)、參與這些刑事罪行，並違反一般操守守則第1、2、3、4、5、8 和 9 條；
16. 在預算案之「清潔費」一欄，2021年度支出有 249,320 元 (Cell G107)。這筆開支是支付外判清潔公司為[土地 I.L. 8673 Condition of Grant No. 11798](#) 側之綠化區進行日常清潔保養。這幅土地是香港政府官地，發展商需按政府規格興建綠化區，完成後交回土地給政府。回發展商未有按政府規格去興建綠化區，導致政府拒絕收回土地。根據合約，這項是公契第11.07 條內的開支，應該由發展商承擔這筆費用。這項明顯涉嫌觸犯[盜竊罪條例第17條](#)之以欺騙手段取得財產。因此鄭錦華以不同形式、包括不作為 (Omission)、參與這宗刑事罪行，並違反一般操守守則第1、2、3、4、5、8 和 9 條；
17. 在預算案之「其他維修及保養」一欄，2021年度支出有 487,270 元 (Cell G112)。這筆開支是支付外判維修公司為[土地 I.L. 8673 Condition of Grant No. 11798](#) 側之綠化區進行日常維修保養。這幅土地是香港政府官地，發展商需按政府規格興建綠化區，完成後交回土地給政府。回發展商未有按政府規格去興建綠化區，導致政府拒絕收回土地。根據合約，這項是公契第11.07 條內的開支，應該由發展商承擔這筆費用。這項明顯涉嫌觸犯[盜竊罪條例第17條](#)之以欺騙手段取得財產。因此鄭錦華以不同形式、包括不作為 (Omission)、參與這宗刑事罪行，並違反一般操守守則第1、2、3、4、5、8 和 9 條；
18. 在預算案之「雜項開支」、「分攤屋苑經常費」及「分攤屋苑運作費」三欄，2021年度支出分別有 33,446元 (Cell G115)、2,052,182.70 元 (Cell G117) 及 762,811.35 元 (Cell G118)。這幾筆開支超越已批准金額，因此超越部份是越權，即對全體業管毫無約束力。越權部份明顯涉嫌觸犯[盜竊罪條例第17條](#)之以欺騙手段取得財產或[第9條之盜竊罪](#)。因此鄭錦華以不同形式、包括不作為 (Omission)、參與這些刑事罪

行，並違反一般操守守則第1、2、3、4、5、8和9條；

- 19.在預算案之「外牆維修工程」一欄，2021年度支出有 330,200 元 (Cell G147)。外牆擁有人兼業主是發展商，根據建築物管理條例第 34H 條之維持物業的職責，應該由發展商承擔一切開支。Urban 將這筆開支列為住戶專用項目，明顯涉嫌觸犯盜竊罪條例第17條之以欺騙手段取得財產。因此鄭錦華以不同形式、包括不作為 (Omission)、參與這宗刑事罪行，並違反一般操守守則第1、2、3、4、5、8和9條；
- 20.在預算案之「其他維修及保養」一欄，2021年度支出有 2,643,914.00 元 (Cell G149)。這項開支沒有詳細交待排水系統工程開支之 737,590 元，兼這項工程超越建築物管理條例容許管業經理人權限之 200,000元上限，即 Urban 在執行代理人職務時是越權，而該筆開支對全體業主是無約束力。Urban 用管理費資金來支付是涉嫌觸犯 盜竊罪條例第17條之以欺騙手段取得財產、第 9 條之盜竊罪。另外，這筆總開支超越已批准之 1,466,000 元。任何超越已批准之金額是越權，並對全體業主毫無約束力，而 Urban 需為超越批准金額承擔全部責任。但是 Urban 動用管理費資金來支付超越已批准金額是明顯涉嫌觸犯盜竊罪條例第17條之以欺騙手段取得財產、第 9 條之盜竊罪。因此鄭錦華以不同形式、包括不作為 (Omission)、參與這宗刑事罪行，並違反一般操守守則第1、2、3、4、5、8和9條；
- 21.在預算案之「員工薪酬及福利」一欄，2021年度支出有 13,060,378.34元 (Cell G62)。這筆總開支超越已批准之 12,831,833.67 元。任何超越已批准之金額是越權，並對全體業主毫無約束力，而 Urban 需為超越批准金額承擔全部責任。Urban 用管理費資金來支付越權部份是涉嫌觸犯 盜竊罪條例第17條之以欺騙手段取得財產、第 9 條之盜竊罪。另外，「員工強積全」一欄 (Cell G63) 顯示支出金額是 470,057.80，以這個金額推算保安員薪金應該是 9,401,156.00元 ( $470,057.80 \div 5\%$ )。用申報開支 13,060,378.34元與用強積金金額推算出來的金額 9,401,156.00 元作比較，保安員總薪酬被報大 3,659,222.34 元。在預算案完全沒有解釋，而又拒絕提供資料，因此有合理理由相信是造假數。基於這項發現，有合理理由相信這筆開支涉嫌觸犯盜竊罪條例第 19條之偽造帳目。用保安員數目 (17個座頭 + 4個巡邏 + 4個頂替更 + 3個保安控制室共28人一更、全日有3更) 為 84人和估算平均月薪為 9,500 元為基礎，全年總薪酬為 9,576,000 元。因此可以確信申報保安員總薪酬 13,060,378.34 元是一個假數。鄭錦華是 Urban 董事總經理應該為這件事負責，而鄭錦華採取不回應來應付這份預算案。因此可以有合理理由相信鄭錦華以不同形式、包括不作為 (Omission)、參與這宗刑事罪行，並違反一般操守守則第1、2、3、4、5、8和9條；
- 22.在預算案之「員工薪酬及福利」一欄，2021年度支出有 6,685,000.77 元 (Cell G28)。這筆數相信是支付管業處和工程人員的薪酬及福利，奇怪是沒有像保安員薪酬和強積金分開來報數，故此無法用強積金方法來推算實質薪酬。過去多年也拒絕提供資料來判斷各員工的薪酬是否合理，還是另外多一筆假數。想了解這筆數是否可信，可以用市場薪酬來評估。首先要知道有多少員工、職級及是否全職為鯉景

灣屋苑提供服務。根據屋苑內聯網資料，管理處和工程部共有18人，其中兩人並不是全職為屋苑提供服務，這兩位人士是吳啟東總物業資產經理和吳家寶工程經理。其餘分別是黃世傑物業資產經理、3位物業資產主任、1位助理物業資產主任、2位工程主任、2位助理工程主任、1位社區關係主任、1位助理客賬主任、1位客賬主任、1位客戶服務主任、1位文員及2位技工。在過去多年，有些離職員工向投訴人反影薪酬比市場薪金低等等問題。根據勞工處互動就業服務網站招聘廣告，(A) 職位：主管－物業服務，僱主：嘉里物業管理服務有限公司，待遇：月薪 18,500 – 22,000元(空缺編號 12-21-0023594 WA)；(B) 職位：行政總裁／董事長，僱主：萊菲僱傭有限公司，待遇：月薪 40,000元或以上，資歷：碩士或博士(空缺編號 22-21-0062547 MA)；(C) 職位：項目經理，僱主：卓見科技有限公司，待遇：月薪 25,000 – 50,000元，資歷：學士(空缺編號 21-21-0040243 MA)；(D) 職位：助理總工程師，僱主：香港維港凱悅尚萃酒店，待遇：月薪 30,000 – 34,000元，資歷：學士(空缺編號 21-21-0022807 EN)；(E) 職位：電力工程師，僱主：獵聘易人事顧問有限公司，待遇：月薪 25,000 – 39,000元，資歷：專上教育(空缺編號 35-21-0058466 EN)；(F) 職位：工程師，僱主：建機工程有限公司，待遇：月薪 30,000 – 40,000元，資歷：專上教育(空缺編號 21-21-0040253 EN)；(G) 職位：助理物業主任，僱主：恆益物業管理有限公司，待遇：月薪 16,000 – 18,000元，資歷：專上教育(空缺編號 23-21-0040016 WA)；(H) 職位：助理客戶服務主任，僱主：康業服務有限公司，待遇：月薪 14,000 – 15,000元，資歷：中五(空缺編號 36-21-0020847 CS)；(I) 職位：技術主任，僱主：黃志明建築工程有限公司，待遇：月薪 22,725 – 33,350元，資歷：專上教育(空缺編號 22-21-0068136 EN)；(J) 職位：初級／中級／高級會計文員，僱主：新達會計有限公司，待遇：月薪 12,000 – 16,000元，資歷：專上教育(空缺編號 32-21-0029194 AC)；(K) 職位：文員，僱主：惠寶保安顧問有限公司，待遇：月薪 12,000 – 15,000元，資歷：專上教育(空缺編號 22-21-0067636 CK)；(L) 職位：技工，僱主：佳富物業服務有限公司，待遇：月薪 15,000 – 17,000元，資歷：電工A牌(空缺編號 23-21-0040424 TN)；

至於吳啟東和黃世傑之薪酬是比較難確定，因為這兩位經理級員工直至 2021 年 11 月 19 日還未持有物業管理業監管局發出之物業管理人牌照，即無牌人士。未持有牌照的原因不外乎根本沒有資格申請牌照或經常觸犯可吊銷牌照的行為，便要利用 3 年過渡期來運作。

返回講薪酬估算為鯉景灣屋苑提供服務之管理處／工程員工的總薪酬，基於上述市場薪酬，投訴人估算平均每名員工月薪介乎在 20,000 – 21,000 元。18 名員工總年薪為 4,320,000 – 4,536,000 元，而強積金為 216,000 – 226,800 元，共者合共 4,536,000 – 4,762,800 元。用這些數據來比較，相信薪酬報大 1,922,200 - 2,149,000 元。

因此可以確信申報管理處／工程人員之總薪酬 6,685,000.77 元是一個假數，基於這項發現，而預算案完全沒有解釋，而又拒絕提供資料，因此有合理理由相信這筆開支涉嫌觸犯[盜竊罪條例第 19 條之偽造帳目](#)。鄭錦華是 Urban 董事總經理應該為這件事負責，而鄭錦華採取不回應來應付這份預算案。因此可以有合理理由相信鄭錦華

以不同形式、包括不作為（Omission）、參與這宗刑事罪行，並違反一般操守守則第1、2、3、4、5、8和9條；

- 23.在預算案之「強積金供款」(Row 82 – 85) — 有關保安員年齡達到65歲時，Urban 拒絕根據《強制性公積金計劃條例》(Cap 485) 第7條、第7A條、第7AA條進行供款，所持的理由是「..按政府現行法例再沒有需要為強積金進行供款...」。有四點要正確解讀《強制性公積金計劃條例》內之供款和退休年歲及安排。第一點是法例第7條規定僱員需要進行供款，沒有年齡規定；第二點是法例沒有規定已達退休年齡不需要供款；第三點是法例沒有規定到達退休年齡必須退休；第四點是法例第15條規定「...成員並已到達退休年齡的人，就該計劃而言，有當然權利獲得由該註冊計劃的受託人...」，即提取強積金款項是權利，並不是達到退休年齡的員工，強制他們必須提取。這樣安排是讓員工達到退休年齡還可以繼續工作和享受《強制性公積金計劃條例》的保障。基於這四點，毫無疑問 Urban 涉嫌觸犯強制性公積金計劃條例之法定責任。除此之外，Urban 是完全清楚知道或理應完全清楚知道僱傭條例有關長期服務金的要求和發放規定。如果有員工達到退休年齡而拿取強積金，即已終止僱傭關係。期後過一個短暫假期再從新聘用，將會是一個新入聘員工，但在達到70齡時即強制退休，即未達到僱傭條例內，有關領取長期服務金之5年要求，實制上是無法按法例領取長期服務金。而在財政預算案預留之4%薪酬，會否在年長員工離職後，轉入 Urban 自身收入而不退回給屋苑業主呢？如果出現這種情況，Urban 將會涉嫌觸犯欺詐罪或以欺騙手段取得財產等等。鄭錦華是 Urban 董事總經理應該為這件事負責，因為他是執行 Urban 任何事務的最高負責人，兼有責任確保 Urban 之運作完全符合全部法律的規定。另外，投訴人經常聽到 Urban 員工講已諮詢法律意見，即 Urban 有法律顧問隨時候命向 Urban 之運作提供全面確切及適當法律意見。因此可以有合理理由相信鄭錦華以不同形式、包括不作為（Omission）、參與這宗刑事罪行，並違反一般操守守則第1、2、3、4、5、8和9條。
- 24.在預算案之「器材及設備支出」— 2021年度支出有 58,000 元（Cell G19）。這筆總開支超越已批准之 38,980 元。任何超越已批准之金額是越權，並對全體業主毫無約束力，而 Urban 需為超越批准金額承擔全部責任。Urban 用管理費資金來支付越權部份是涉嫌觸犯盜竊罪條例第17條之以欺騙手段取得財產、第9條之盜竊罪。鄭錦華是 Urban 董事總經理應該為這件事負責，而鄭錦華採取不回應來應付這份預算案。因此可以有合理理由相信鄭錦華以不同形式、包括不作為（Omission）、參與這宗刑事罪行，並違反一般操守守則第1、2、3、4、5、8和9條；
- 25.在預算案之「律師費及專業顧問費」— 2021年度支出有 157,989 元（Cell G22）。這筆總開支超越已批准之 100,000 元。任何超越已批准之金額是越權，並對全體業主毫無約束力，而 Urban 需為超越批准金額承擔全部責任。Urban 用管理費資金來支付越權部份是涉嫌觸犯盜竊罪條例第17條之以欺騙手段取得財產、第9條之盜竊罪。鄭錦華是 Urban 董事總經理應該為這件事負責，而鄭錦華採取不回應來應付這份預算案。因此可以有合理理由相信鄭錦華以不同形式、包括不作為（Omission）、參與這宗刑事罪行，並違反一般操守守則第1、2、3、4、5、8和9

條；

- 26.在預算案之「雜項開支」－ 2021年度支出有 286,002.32 元 (Cell G23)。這筆總開支超越已批准之 130,000 元。任何超越已批准之金額是越權，並對全體業主毫無約束力，而 Urban 需為超越批准金額承擔全部責任。Urban 用管理費資金來支付越權部份是涉嫌觸犯 [盜竊罪條例第17條](#)之以欺騙手段取得財產、[第9條之盜竊罪](#)。鄭錦華是 Urban 董事總經理應該為這件事負責，而鄭錦華採取不回應來應付這份預算案。因此可以有合理理由相信鄭錦華以不同形式、包括不作為 (Omission)、參與這宗刑事罪行，並違反一般操守守則第1、2、3、4、5、8和9條；
- 27.在預算案之「其他維修及保養」－ 2021年度支出有 277,965 元 (Cell G24)。這筆總開支超越已批准之 200,000 元。任何超越已批准之金額是越權，並對全體業主毫無約束力，而 Urban 需為超越批准金額承擔全部責任。Urban 用管理費資金來支付越權部份是涉嫌觸犯 [盜竊罪條例第17條](#)之以欺騙手段取得財產、[第9條之盜竊罪](#)。鄭錦華是 Urban 董事總經理應該為這件事負責，而鄭錦華採取不回應來應付這份預算案。因此可以有合理理由相信鄭錦華以不同形式、包括不作為 (Omission)、參與這宗刑事罪行，並違反一般操守守則第1、2、3、4、5、8和9條；
- 28.在預算案之「其他維修及保養」－ 2021年度支出有 25,841.96 元 (Cell G53)。這筆總開支超越已批准之 15,000 元。任何超越已批准之金額是越權，並對全體業主毫無約束力，而 Urban 需為超越批准金額承擔全部責任。Urban 用管理費資金來支付越權部份是涉嫌觸犯 [盜竊罪條例第17條](#)之以欺騙手段取得財產、[第9條之盜竊罪](#)。鄭錦華是 Urban 董事總經理應該為這件事負責，而鄭錦華採取不回應來應付這份預算案。因此可以有合理理由相信鄭錦華以不同形式、包括不作為 (Omission)、參與這宗刑事罪行，並違反一般操守守則第1、2、3、4、5、8和9條；
- 29.在預算案之「盈餘 (虧損) 滾存 Surplus /(Deficit) as at 31/12/2020」－ 2020年度核數報告顯示 (573,617)，而財政預算案顯示 (999,961.04) (Cell G168)。這顯示 Urban 一塌糊塗，帳目混亂、做事從不根據事實或規章辦事。這項假數涉嫌觸犯盜竊罪條例 [第16A條之欺詐罪](#)。鄭錦華是 Urban 董事總經理應該為這件事負責，而鄭錦華採取不回應來應付這份預算案。因此可以有合理理由相信鄭錦華以不同形式、包括不作為 (Omission)、參與這宗刑事罪行，並違反一般操守守則第1、2、3、4、5、8和9條；
- 30.在預算案之「經理人費及經理人費轉入儲備金」－ 2021年度 (Cell G137, G138, G157, G158) 總金額 967,051.74元。這幾項開支是以申報開支乘以 14%來計算，即包括違法開支來計算。這幾項開支毫無疑問涉嫌觸犯盜竊罪條例 [第16A條之欺詐罪](#)、[第19條之偽造帳目罪](#)等等。鄭錦華是 Urban 董事總經理應該為這件事負責，而鄭錦華採取不回應來應付這份預算案。因此可以有合理理由相信鄭錦華以不同形式、包括不作為 (Omission)、參與這宗刑事罪行，並違反一般操守守則第1、2、3、4、5、8和9條；
- 31.在 2022 年度預算案沒有提供在 2022 年之工作計畫和預計問題，只基於涉及 2021 年



度之開支、包括涉及刑事罪行開支、來料添加一定百分比而制訂出，因此這份 2022 年度財政預算案也會涉及刑事罪行。鄭錦華是 Urban 董事總經理應該為這件事負責，而鄭錦華採取不回應來應付這份預算案。因此可以有合理理由相信鄭錦華以不同形式、包括不作為（Omission）、參與這宗刑事罪行，並違反一般操守守則第1、2、3、4、5、8 和 9 條；

32. 至於在財政預算案提及「設備儲備金〔CEF〕」(Cell A113、C113) — 這個設備儲備金是否根據大廈公契第 11.10 條來成立呢？這個設備儲備金的實質擁有人是誰？根據每月收到之管理費單，從來沒有提出過收設備儲備金，因此可以確定屋苑絕對沒有公契所指的設備儲備金〔CEF〕。在制訂預算案時，是受大廈公契第 11.02 條規管，而在這條條文並無設備儲備金一項開支，因此在預算案出現這一項開支完全是偽造帳目行為，這項開支會制造誇大虧損或減少盈餘，效果是不必要增加管理費。因此涉嫌觸犯盜竊罪條例[第19條之偽造帳目罪](#)。另外，根據[2020 年度已審核帳目](#)，Capital Equipment Fund 有 8,978,532元 (page 5)，而 Notes to Financial Statements 第 3 段顯示從 Income and Expenditures 轉入 2,332,657元，而支付也是 2,332,657元 (page 7 & Schedule 1 (3<sup>rd</sup> page and 4<sup>th</sup> page)，而設備儲備金也擺放在 Financed by 內，這個 Financed by 相等於有限公司之 Shareholders Fund，即屬於全體業主擁有。基於上述發現，毫無疑問 Urban 在過去年度虛構開支涉及金額數以百萬元計算。