

緊急私人及機密文件（送遞及郵遞）

Our ref : LL/IC:141095

發利建設工程公司
九龍新蒲崗五芳街 10 號
新寶中心 1302 室
曾偉傑先生（收）

Your ref :

Date : 2026 年 2 月 12 日

Direct line :

曾偉傑先生（收）

敬啟者：

發利建設工程公司及相關人士的要求
大埔宏福苑火災成立的獨立委員會

本行為政府於 2025 年 12 月 12 日就大埔宏福苑火災成立的獨立委員會（下稱「委員會」）之代表律師，該委員會旨在審視事故起因及相關問題，以防止同類悲劇再次發生。

委員會的職權範圍（「職權範圍」）如下：

- (1) 就大埔宏福苑起火、火勢迅速蔓延和造成的人命傷亡及財產損毀，審視 - 成因和導致火災發生的情由；大廈配置的消防裝置及設備，及其有效運作的監督和責任問題；有關的樓宇維修工程的施工安全要求、標準、監督和日常維護制度是否足夠；針對樓宇維修工程，現行安全標準的用料清單是否全面，有關的驗證和檢測制度是否有效；各環節的監管人員（包括政府部門人員、授權負責的專業人士及承建商等）的角色和責任承擔；和上述問題相關的責任；
- (2) 針對大型樓宇維修工程，審視 - 有關工程各環節有否不適當的相連利益、角色衝突、不當的合謀串連等系統性問題；及有關工程有否涉貪圍標，違規招標的問題；
- (3) 就上述兩項事宜，檢視現行相關法律的規管及懲罰是否足夠；及
- (4) 就上述（1）至（3）的事宜，提出建議。

誠如閣下所知，2025 年 11 月 26 日於宏福苑爆發的火災已造成前所未有的傷亡人數。截至本文撰寫時，已確認 168 人死亡及 79 人受伤。

在火災發生時，宏福苑正根據強制驗樓計劃進行大規模的保養、翻新及維修工程（「宏福苑翻新工程」）。

為協助委員會履行其職務，委員會現特此要求發利建設工程公司（「發利」）（透過其負責人曾偉傑先生）提供下列所列出的資料及文件。

由於委員會的調查極其重要並涉及重大的公眾利益，並須在緊迫的時間下完成，為此本委員會懇請閣下悉時及認真如實作答此函。

要求回答的問題

根據現有資料，委員會得悉發利是負責外牆打鑿、噴批盪、鋪砌紙皮石、外牆擠窗邊膠等外牆修葺工程（「該分判工程」）的分判商。

委員會亦知悉曾偉傑先生為發利的負責人。

請就宏福苑翻新工程提供以下資料：

1. 請詳細說明曾偉傑先生在發利的日常實際工作和職責，包括他在公司選擇及訂購物料的過程中所擔任的角色。
2. 請詳細說明發利是如何獲得宏福苑翻新工程的分判工程（包括是誰人出任發利的代表，並與那一間承辦商在何時及以什麼方式進行磋商）。委員會理解宏業建築工程有限公司（「宏業」）為宏福苑翻新工程的總承辦商（即大判），因此請確認該分判工程合約是否直接與宏業簽訂。除此之外，請列出所有其它與發利就該分判工程而訂立合約安排的所有相關人士或公司及其聯絡資料。與此同時，請提供所有上述有關分判工程的相關文件（包括合約、訂單、發票及收據）。
3. 請詳細說明發利根據分判工程合約所負責的工作範圍（包括發利負責的實際翻新工程的詳細項目、在宏福苑內負責進行該等翻新工程的實際樓宇數目、施工時間表、須付給發利的造價（如適用，包括有關細分或計算公式））。
4. 請詳細說明代表負責管理發利於地盤裏日常運作的人，並解釋該人士的職責。除上述負責人外，請提供發利為宏福苑翻新工程聘請的所有人士（不論是長期員工，雜工等），並列名每位人士的職責。
5. 委員會留意到新聞廣泛報導，指出宏福苑單位的窗戶從 2024 年 9 月開始被發泡膠板大幅度遮蓋，目的是防止窗戶因外牆打鑿時而受到破壞。在這方面：

- 5.1. 請說明是誰給予指示使用發泡膠板遮蓋窗戶（假如有關指示是由一間公司所發出，請清楚說明代表該間公司發出有關指示的人士的身份），有關指示是何時發出，是向（發利）那一位人士所發出，及該指示是否以書面形式發出（例如 WhatsApp 和其他通訊軟件），如是的話，請一併提供有關通訊紀錄的副本。
- 5.2. 請進一步說明該分判工程實際上所牽涉的工序，例如外牆修葺工程的工序、如何安裝有關發泡膠板（例如是否使用黏貼劑或膠紙），以及該些窗戶是否全面密封或是留有通風狹縫。
- 5.3. 同時，請進一步說明以發泡膠板覆蓋該些窗戶能如何協助進行該分判工程，並依據你的經驗解釋以發泡膠板覆蓋窗戶用以進行該分判工程是否行內的常用方法，以及有否其他替代方案。
- 5.4. 請詳細說明發利那一位人士負責採購發泡膠板，並詳細說明該人士採取什麼方法物色發泡膠板供應商及向供應商下單。再者，請進一步列名發利曾經接觸或有向其下單採購發泡膠板的供應商，並提供有關的溝通紀錄、下單採購合同、發票及收據。
- 5.5. 在每一次下單採購的時候，請說明發利有否明確指明發泡膠板所需的尺寸及品質要求，尤其是有否明確要求發泡膠板須具有阻燃性能。如有的話，請進一步說明是誰決定提出該等特性及標準的要求。如沒有的話，請解釋為何沒有提出相關（尤其是阻燃性能）的要求。
- 5.6. 就每一張採購單，請說明每次的送貨地點（例如：是否直接送到宏福苑維修工地，或是先送到發利或其他地方），以及由誰人負責簽收貨物。再者，請解釋在送抵貨物後用以檢查它們是否達到所要求尺寸及性能所採取的檢測程序。
- 5.7. 請說明是否每批發泡膠板均附有阻燃的證書，以及負責人士有否查核該等證書。如有的話，請提供相關的證書或紀錄，並請說明誰人負責檢查它們是否達到所要求的尺寸及性能尤其是阻燃的程度。舉例說，請說明是否有人會在宏福苑翻新工程中使用該等發泡膠板之前進行阻燃測試。如有的話，請指出該等人士的身份並說明進行該等測試的頻密程度（例如是否每一批送抵的發泡膠板均會進行測試還是只會定期進行測試）並提供相關的測試報告或紀錄。
- 5.8. 請說明發利或其他方面有否就使用發泡膠板遮蓋窗戶為期多久及替多少個單位的窗戶進行遮蓋給予或收到指示，並有否曾經考慮，只會在某一段時間內在替某一樓層進行外牆打鑿時才替受影響的窗戶進行遮蓋，而當該樓層工序完成後，並在替下週需要進行外牆打鑿的其它樓層的窗戶以發泡膠板遮蓋之前，先立即

替完成工序的窗戶拆走發泡膠板？如此一來便可減少需要在該分判工程進行期間以發泡膠板遮蓋窗戶的數目。

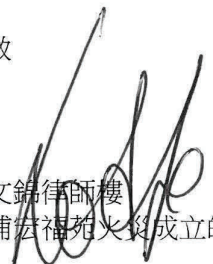
- 5.9. 如發利有使用非阻燃的發泡膠板，請說明用非阻燃發泡膠板的考慮因素，包括價錢（如適用）。
6. 作為外牆修葺工程的分判商，請說明你是否知悉對於外牆修葺時用以保護窗戶的工程用料阻燃性的法律或其他規定或指引。請根據你的專業認知，說明相關要求，並按相關要求解釋阻燃與非阻燃物料的分別。請進一步說明發利採取有關確保發泡膠板阻燃性能達到相關法律或其他規定或指引的措施。
7. 根據新聞報導，在宏福苑翻新工程裏使用了至少兩款發泡膠板：（1）「TAPEER 塔普菲」「CO2 生態健康地暖板」，及（2）「武漢漢塑新材料有限公司」「擠塑保溫板（XPS）」，而後者是由於工程顧問公司鴻毅建築師有限公司收到關於前者阻燃性投訴後決定使用的。請說明，以發利的理解，上述是否正確，並提供有關資料，包括：
 - 7.1. 是誰（如是一間公司，請進一步指出有關代表）及在什麼時候及從那一方面收到投訴；
 - 7.2. 投訴的仔細內容；及
 - 7.3. 收到投訴後的考慮（包括是否有跟進 [TAPEER 塔普菲]發泡膠板的阻燃性能，為何決定要專用另一個發泡膠板供應商，如何物色武漢漢塑新材料有限公司為替代發泡膠供應商）。
8. 除上述第 7 段有所提及之外，發利有否在火災前收到任何關於發泡膠板阻燃性的投訴？如有，請指出有關投訴者，何時收到投訴及投訴內容及所作出的跟進工作。
9. 委員會得悉在宏福苑的每一座大廈內均設有兩條後樓梯，而後樓梯的每一層原本裝有具一定防火程度的窗口，但部份窗口在宏福苑翻新工程進行期間卻被拆去以用作進出外牆棚架的「生口」。在火災發生時，有證據顯示該些「生口」是導致大量濃煙及火舌進入每一座大廈內。就此，請問閣下：
 - 9.1. 是否知悉後樓梯部份原有窗戶在工程期間被改裝為「生口」？在一般發利處理的項目，把後樓梯原有窗戶改裝為「生口」這個做法是否一般慣常的做法？發利有否在宏福苑項目考慮其他方案（比如在其他地方開「生口」）？
 - 9.2. 有否參與拆卸或改裝該等窗戶的工作？如有，請說明被拆卸或改裝該等窗戶的大廈及樓層。再者，是由閣下自行決定進行拆窗工作，或是接獲他人指示？如

- 屬後者，請指出向閣下下達指示的相關人士及其職責、身份及代表的公司（如有）。
- 9.3. 在工程開始前，閣下是否曾收到任何有關後樓梯窗戶不得拆卸、不得影響防火分隔或須保持完整的指引、圖則或安全要求？
- 9.4. 是否知悉拆卸該等窗戶會削弱後樓梯的防火分隔功能？如知悉，請說明閣下當時有否提出任何安全或合規方面的疑慮。
- 9.5. 在拆卸窗戶前，閣下是否曾向總承建商、工程師或監督人員提交任何申請、通知或工作程序？如有，請提供詳情。
- 9.6. 除閣下所負責的樓層外，閣下是否知悉工程期間在其他樓層或其他座數亦有拆卸後樓梯窗戶或開設『生口』的情況？如知悉，請說明閣下是從何時、透過何種途徑得悉，以及相關人士的身份。
10. 另外，委員會從報道及部份公開資料得悉有工人在施工期間在棚架上或其他進行施工的地方吸煙，更有部份工人將煙蒂丟棄在棚架或工地上。就此吸煙問題，請問閣下：
- 10.1. 有否就旗下工人在宏福苑施工期間在吸煙問題上制定任何禁煙規則或政策？如有的話，請加以說明有關的規則或政策。
- 10.2. 有否曾發現或接獲報告指稱旗下工人在施工範圍內吸煙？如有，請說明：閣下當時採取了甚麼行動或紀律措施？有否向總承建商或相關負責人作出匯報？
- 10.3. 是否有向工人進行安全簡報或入場訓練，並在當中講解禁止吸煙的要求？
- 10.4. 是否曾接獲總承建商、管理處或其他承建商就工人吸煙問題的投訴或提醒？如有，請說明處理方式。
- 10.5. 是否有就吸煙問題保留任何紀錄（例如巡查紀錄、違規紀錄、內部通告）？如有，請提供有關文件。
11. 委員會理解，除發利以外，新南方建築有限公司，承造工程有限公司，及海德營造工程有限公司都是宏福苑翻新工程的分判商，並進行跟發利一樣或類似的工序。請說明發利跟上述三間公司有否任何關係，或有否跟上述三間公司對於上述第 5 至 10 段提及的議題上有過任何討論。如有的話，請詳細說明討論內容並提供有關紀錄。

其他事宜

12. 如上述有未提及但發利（及相關人士）認為與委員會調查工作相關的事項，務請閣下（及相關人士）提供關於該等事項的任何資料。此外，假如發利（及相關人士）有任何與火災相關並可能對委員會調查工作有幫助的資料或紀錄（包括火災的任何照片或影片），亦務請閣下（及相關人士）向委員會提供該等資料。
13. 發利（及相關人士）提及的文件，除非有任何特殊原因使發利（及相關人士）認為提供正本／列印本將有助調查，現階段提供電子副本即可（電郵地址為 icsols@loandlo.com）。關於非文件類物品，例如實體證物、模型和樣本，發利（及相關人士）可提供一份清單，並為該等物品提供適當描述。我們將安排收取該等物品。
14. 如發利（及相關人士）認為有其他人士能就上述事宜提供協助或資料，請指明該等人士並提供其聯絡資訊。
15. 請發利（及相關人士）儘快提供所要求的資料與文件，無論如何，必須於 2026 年 2 月 23 日（星期一） 或之前提交。
16. 由於調查仍在進行中，委員會日後或會再致函發利（及相關人士）提出其他問題，及／或要求發利（及相關人士）出席聆訊作供。
17. 為免生疑問，請注意如委員會認為對調查來說是需要及合適，委員會或會向第三方披露所提供予委員會的資料及證據。

此致


羅文錦律師樓
大埔宏福苑火災成立的獨立委員會代表律師

KING & COMPANY
SOLICITORS & NOTARIES
 AGENTS for TRADEMARKS and PATENTS
譚德興 程國豪 劉麗卿 律師行

In Association with Maurice W M Lee Solicitors
 與李偉民律師事務所聯營

8th Floor, Asia Standard Tower,
 59-65 Queen's Road Central,
 Hong Kong.
 Tel : 2868 0909, 3472 0100
 Fax: 2810 5381

香港皇后大道中 59-65 號
 泛海大廈 8 樓
 電話 : 2868 0909, 3472 0100
 傳真 : 2810 5381

Your Ref :

Date :

Our Ref : LL/IC:141095
 SC/70204/25/EVL

9 March 2026

BY FAX (2810 5351) & BY EMAIL (icsols@loandlo.com)

Messrs. Lo & Lo, Solicitors & Notaries Public
 7th Floor, World-Wide House,
 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong

Dear Sirs

Re: 發利建設工程公司及相關人士的要求
大埔宏福苑火災成立的獨立委員會

We refer to your letter dated 12th February 2026 and are instructed to reply as follows:-

1. Mr. Tsang 曾偉傑 is the Director managing the operation of 發利建設工程公司 (FRED & WILLIE BROS CONST & ENG CO) (the "Company").
2. On around August 2024, Mr. Tsang represented the Company negotiated with Mr. Hua Wa Kin of Prestige Construction & Engineering Co., Limited 宏業建築工程有限公司 ("PCEL") upon which the Company and PCEL entered into a sub-contract with Contract No. PC-24-SC-WFC(L) on 26 August 2024 (the "Sub-Contract").
3. We enclose copy of the following for your reference:-
 - (a) Contract No. PC-24-SC-WFC(L) dated 26 August 2024;
 - (b) Invoices and Receipts concerning the Sub-Contract listed as follows are enclosed for your easy reference:-

Item	Invoice Date	Invoice No.	Amount (HKD)
1.	2024.10.08	F&W-WFC-INVOICE -01	700,000
2.	2024.11.29	F&W-WFC-INVOICE -02	500,000
3.	2024.12.18	F&W-WFC-INVOICE -03	980,000
4.	2025.01.17	F&W-WFC-INVOICE -04	1,385,000
5.	2025.03.28	F&W-WFC-INVOICE -05	800,000
6.	2025.05.07	F&W-WFC-INVOICE -06	800,000
7.	2025.06.20	F&W-WFC-INVOICE -07	400,000
8.	2025.07.25	F&W-WFC-INVOICE -08	300,000
9.	2025.08.21	F&W-WFC-INVOICE -09	400,000
10.	2025.10.17	F&W-WFC-INVOICE -10	1,050,000
11.	2025.11.17	F&W-WFC-INVOICE -11	815,000

Partners

Ching Kwok-Ho, Samuel
 Lo Chuk-Yee, Eva

程國豪律師
 盧卓政律師

Li Lau Lai-Hing, Joanna M.H.#

李劉麗卿律師

Ng Chi-Hin, Raymond

吳智軒律師

Associates

Mok Shiman, Janice

莫舒雯律師

Wun Tsz-Ching, Gisele

尹芷晴律師

Consultants

Tam Tak-Hing, Bernard*#

譚德興律師

Lee Wai-Man, Maurice BBS JP#

李偉民律師

* Notary Public 國際公証律師

China-Appointed Attesting Officer 中國委托公証人

KING & COMPANY
SOLICITORS & NOTARIES

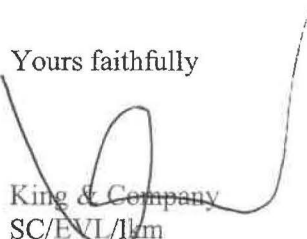
-2-

4. The Company's records of persons who worked at site to perform the works under the Sub-Contract were collected by the Police from our client's office in December 2025. Please kindly contact the Police (Report No. TPDIV25042527 and NTN25004385) to obtain such records.
- 5-8. The Company did not purchase / install / remove any foamboard (發泡膠板) at or from any windows of the WFC buildings and did not receive any instructions to do so.
9. The Company did not remove / demolish / alter any fire-rated windows at rear staircases of the WFC buildings and did not receive any instructions to do so.
10. The Company did not receive any complaints about workers smoking at the WFC buildings.
11. The relationship between the Company / Mr. Tsang and the following companies being:-
 - (a) 新南方建築有限公司: no relation
 - (b) 承造工程有限公司: no relation
 - (c) 海德營造工程有限公司: no relation
12. Not applicable.

We emphasize that all information and/or documents provided are for the sole purpose of the investigation of the Independent Committee but not otherwise.

Meanwhile, all our clients' rights are hereby reserved.

Yours faithfully



King & Company
SC/EVL/lkm
Encl.