

鄭芷盈之證人供詞
代表置邦興業有限公司提出
日期: 2026 年 3 月 9 日

就大埔宏福苑火災成立的獨立委員會
聽證會

鄭芷盈之證人供詞

本人，鄭芷盈，地址為香港鰂魚涌英皇道 979 號太古坊多盛大廈 6 樓，現作出以下陳述：

A. 引言

1. 本人代表置邦興業有限公司(ISS EastPoint Properties Limited) (下稱「ISS EPP」) 為宏福苑火災獨立委員會(下稱「獨立委員會」) 將於 2026 年 3 月 19 日開始的聽證會(下稱「聽證會」) 作出本供詞。本人獲 ISS EPP 正式授權作出此供詞，以代表 ISS EPP 協助獨立委員會履行其職務，亦願意出席聽證會以進一步提供協助。
2. 本人的第一語言是中文。為確保本人之供詞準確無誤，本證人供詞以中文撰寫。如果獨立委員會需要本人出席聽證會以提供口述証供，本人希望以廣東話作供。
3. 本人現時受僱於 ISS EPP，職位為物業主任。於大約 2014 年 8 月至 2025 年 12 月 31 日期間，本人擔任宏福苑的物業主任。故此，關於 2025 年 11 月 26 日不幸發生的大埔宏福苑火災(下稱「宏福苑火災」)，本人對下文所述的事宜有一定程度的認知。
4. 本供詞所載內容均屬本人親身認知，或是基於本人查閱相關的文件後所得知。本人確認本供詞所陳述的事實均屬真實及準確。
5. 本人知悉 ISS EPP 之法律代表霍金路偉律師行曾向獨立委員會披露其所保管、持有及/或控制的若干與宏福苑火災相關的文件，本人將在本供詞中根據霍金路偉律師行向獨立委員會提交文件時所編配的文件編號引述該等文件。

6. 如有需要，本人希望保留補充本供詞的權利，以進一步協助獨立委員會。另外，如果獨立委員會要求本人在某些事項提供進一步澄清或資料，我也樂意配合。

B. 本人教育及專業背景

7. 本人之教育程度達到中學五年級，持有由物業管理業監管局發出的 P-2 級物業管理從業員牌照（牌照號碼：[REDACTED]）。
8. 我於 2013 年 5 月加入 ISS EPP，當時的職位為物業主任。在加入 ISS EPP 之前，我曾在酒店行業擔任前台工作。於約 2013 年 5 月至 2014 年 8 月期間，我是擔任另外一個由 ISS EPP 管理的物業之物業主任。於 2014 年 8 月左右，本人被派到宏福苑工作。據我所知，ISS EPP 與宏福苑業主立案法團（下稱「法團」）之間的屋苑管理合約（下稱「PMA」）¹已於 2025 年 12 月 31 日屆滿。

C. 我在宏福苑的整體職責

9. 在擔任宏福苑的物業主任期間，本人向負責宏福苑的駐苑經理黎永利先生（下稱「黎先生」）匯報。我的職責一般包括監督屋苑的日常運作、發出與物業管理事項相關的法團及管理處通告及日常報告、以及處理住戶的投訴。本人亦協助管理在宏福苑現場工作的 ISS EPP 大廈服務員及管理人員（統稱「ISS EPP 員工」）。
10. 本人其他職責亦包括統籌法團會議的後勤安排，以及整理有關該等會議的文件及保存會議紀錄等。本人及本人之團隊亦會協助法團簽署與宏福苑管理相關的文件或協議。例如，一般而言，宏福苑的部分管理服務會外判予第三方承辦商（包括通訊及保安系統維修、寬頻安裝、園藝保養、上水泵維修、公共天線廣播系統維護、清潔服務以及消防裝置維修服務），相關合約由 ISS EPP 代表宏福苑業主簽署。²
11. 針對宏福苑於 2024 年 7 月左右開始進行的「大維修」工程，如下文所述，該等工程並非由 ISS EPP 負責，而 ISS EPP（及其員工）亦不會為施工程序作出任何指示或監督。

¹ 詳見文件 2.1。

² 詳見文件 2.2 至 2.9。

D. 宏福苑的日常運作

政策及巡查

12. 在宏福苑工作期間，ISS EPP 員工必須遵從由 ISS EPP 所發出的政策手冊，包括《物業及設施管理手冊之大廈員工指引》、³《物業及設施管理手冊之保安工作指引》（下稱「保安工作指引」）⁴及《物業及設施管理手冊之緊急事故處理指引》（下稱「緊急事故處理指引」）。⁵上述三份指引統稱為「置邦三寶」。這些置邦三寶載列消防設備保養、火警應變的程序，並會存放於宏福苑各座之保安崗位。當中包括：
- (a) 《保安工作指引》2A 章第 2 段：要求 ISS EPP 員工在巡查時須防止及偵測潛在火警危機。
 - (b) 《保安工作指引》2D 章第 7 段：如發生火警，ISS EPP 員工須鎮定處理，先通知控制室或管理處，啟動火警鐘，然後協助居民疏散，確保防煙門完全關閉，並使用樓梯疏散。
 - (c) 《保安工作指引》3B 章第 2 段：要求 ISS EPP 員工熟悉消防設備、消防泵房、消防控制室等位置，以及走火通道。
 - (d) 《保安工作指引》3C 章：指明逃生通道必須時刻保持暢通及無雜物阻塞、防煙門要保持關閉、出口指示燈需保持亮着。
 - (e) 《緊急事故處理指引》B 章：列明基本火警應對步驟，包括：視察情況、協助居民疏散、通報火警、在安全情況下協助撲救及採取額外安全措施。
13. 每位員工在加入 ISS EPP 時及其後每一至兩年需完成指定培訓，內容包括健康及安全培訓及與物業管理守則相關的訓練。⁶ ISS EPP 會要求其員工透過網上或智能電話完成培訓。若員工未於指定期限內完成相關培訓，ISS EPP 的人力資源部會跟進並聯絡員工、黎先生或我本人。管理員亦會持有置邦三寶，並於《流水

³ 詳見文件 8.2。

⁴ 詳見文件 8.3。

⁵ 詳見文件 8.4。

⁶ 詳見文件 50。

簿》記錄投訴、重要事件及其他與宏福苑管理相關事項的要求。據我所知，宏福苑的《流水簿》現時由香港警方保管。

14. 黎先生作為宏福苑的駐苑經理，負責監督 ISS EPP 員工的現場巡查訓練。通常黎先生及本人都會向管理員作出口頭或現場培訓或指導，包括巡查目的、頻率及路線。據我所知，宏福苑管理員的巡查程序如下：
 - (a) 管理員每日巡查兩次（早上一次、晚上一次）；
 - (b) 巡查目的包括檢查大廈設施有否異常及一般違規情況，例如垃圾是否被不當棄置、通道是否被阻塞；
 - (c) 每座大廈每幾層設一個打鐘位置，管理員需要到場並打鐘，而巡查路線每半年調整一次；
 - (d) 巡查記錄通常保存於管理處辦公室。

進入消防泵房的鑰匙及管理

15. 據我所知，宏福苑每座大廈地下均設有主要泵房及消防泵房，並須以鎖匙開啟。就我個人而言，本人的工作範圍沒有需要進入消防泵房，而我並不知悉消防泵房內設有何等設施，亦從來未進入過消防泵房。一般情況下均由註冊消防裝置承辦商負責處理消防泵房的相關事宜。
16. 管理處存有一套開啟每座泵房的鎖匙，而另一套則由各座大廈地下的管理員保管。
17. 宏福苑管理處及各座大廈的管理員會保管一本《借匙簿》。一般而言，如有人（通常保養或維修工人）需要進入消防泵房或主泵房，必須向管理員借匙。管理員會於借匙簿記錄借匙者的姓名、員工編號、公司名稱及借匙的日期和時間。據我所知，宏福苑的《借匙簿》現時由香港警方保管。

出具工作單的程序

18. 據我理解，一般而言，在宏福苑如果有一些需要進行基本日常維修的事項（例如有光管或燈需要換、有公共區域的門鎖需要換），於控制室的物業管理員、

管理處的文職人員（包括黃偉光先生、駱倩盈小姐、管理人員）會出具一些《工作單》。

19. 工作單會列出需要進行或跟進的基本日常維修工作，日期及地點（如適用）。工作單出具後會放在管理處，由工程部門的羅國瑞先生及/或李承富先生跟進。
20. 他們完成工作單的工作後就會在工作單上“完工”的部分簽名，並將完成的工作單交給管理處。

E. 聘用建築顧問及大型維修工程承建商

聘用建築顧問

21. 據我所知，由於宏福苑在約 2016 年 6 月收到《強制驗樓計劃》有關的命令，因此必須按照相關規定進行維修工程。
22. 在我所了解的範圍內及如黎先生所告知，ISS EPP 作為物業管理公司，在 PMA 下並不負責管理大型或重大維修工程，而 ISS EPP 員工與我本身亦沒有相關專業能力去管理此等大型維修工程。
23. 約於 2018 年 8 月，法團透過由市區重建局（「市建局」）⁷維持的招標妥平台，委派了一名註冊檢驗人員（registered inspector）作為獨立顧問，即富邦測量師行（RS Surveyors Limited），為宏福苑進行樓宇公用地方的初步評估。⁸於 2019 年 1 月 25 日，法團決定在透過招標妥平台入圍的 24 份投標中，聘請鴻毅建築師有限公司（下稱「鴻毅」）就大型維修工程在宏福苑進行全面的檢驗工作。⁹法團其後決定聘請一名建築顧問，以監督及監察當時預期進行的大型維修工程。據我了解，ISS EPP 總部工程部的一名鄭逸佳先生會協助準備標準招標文件。由於鄭先生是直接與黎先生聯絡，我並不知悉有關文件的具體詳情。
24. 在決定委聘鴻毅作為監督大型維修工程的建築顧問後，通常由黎先生直接與鴻毅（鴻毅包括黃俠然先生（負責人）、蔡國興先生（職員）、楊子文先生（職員））接洽。於大約 2019 年 10 月，我理解鴻毅對宏福苑大廈完成全面的檢驗工作，並確認宏福苑需要進行訂明維修工程，並就工程規模和項目做出建議。於

⁷ 詳見 2018 年 9 月 7 日的 IO 特別大會決議（刊載於 www.wangfuk.org）。

⁸ 詳見文件 44.1。

⁹ 詳見 2019 年 1 月 25 日的年度大會決議（刊載於 www.wangfuk.org）。

2021年12月11日，法團決定在透過招標妥平台入圍的35份投標中，聘請鴻毅監督宏福苑的大型維修工程。¹⁰

25. 在鴻毅的委聘過程中，我和由我監督的ISS EPP員工（包括黃偉光先生、駱倩盈小姐及蘇雪芬小姐）主要負責行政工作，即：整理文件（不包括招標文件）、在會議之前核對出席會議授權書及住戶的名稱、出席法團會議、並負責法團周年大會的會議記錄。據我所知，法團委聘鴻毅的決定經過業主大會表決，市建局亦有參與。我沒有就選擇哪一家公司作為建築顧問參與相關的討論或提出任何意見或建議。¹¹

聘用大型維修工程承建商

26. 在委聘鴻毅之後，鴻毅會負責進行大型維修承建商的招標程序。這程序同樣透過市建局的招標妥進行，而鴻毅準備了所有與招標程序相關的文件。¹²當所有標書提交後，鴻毅會準備詳細報告及分析各份標書¹³，並向法團匯報。市建局亦有監督招標過程並提供指示及財政資助。
27. 在2024年1月28日的法團特別大會上，法團從57份標書中決定委聘宏業建築工程有限公司（下稱「宏業」）作為大型維修工程的總承建商。¹⁴我出席了該次會議，亦有多方持份者出席，包括居民、法團成員、ISS EPP代表、市建局、民政事務處、警民關係科、大埔區議員及法團的法律顧問。
28. 在此過程中，我與我監督的員工（包括黃偉光先生、駱倩盈小姐及蘇雪芬小姐）協助處理行政工作，例如準備會議文件、為出席者登記及撰寫會議記錄。除了行政和文書工作之外，我和ISS EPP員工並沒有參與招標及其決策過程。法團對於總承建商人選的決定乃經業主大會表決決定。我沒有就選擇哪一家公司作為承建商參與相關的討論或提出任何意見或建議。

F. 大型維修工程

工程開始及進度

¹⁰ 詳見2021年12月11日的特別業主大會會議記錄（刊載於www.wangfuk.org）。

¹¹ 詳見2018年11月1日的第十屆管理委員會第八次全體委員會記錄第4項（刊載於www.wangfuk.org）。

¹² 詳見文件6.1至6.57，為大型裝修工程承建商的招標文件。

¹³ 詳見文件6.5及6.6。

¹⁴ 詳見2024年1月28日的IO特別大會決議（刊載於www.wangfuk.org）。

29. 於宏業獲委聘為大型維修工程的總承建商後，自約 2024 年 5 月起，法團、宏業與鴻毅之間便一般會每兩星期定期舉行工程會議（下稱“**工程會議**”）。據我了解，黎先生及駱倩盈小姐一般會出席這些會議，並會由駱小姐負責準備會議文件、點名及記錄會議內容。¹⁵ 我本人沒有參與這些工程會議，但從有關該工程會議的通告，我理解工程會議的存在，而我後續也有參考該些工程會議的記錄。
30. 在 2024 年 7 月 15 日、7 月 17 日、7 月 19 日、8 月 2 日及 8 月 3 日（統稱下稱“**交流會**”），宏業分別向法團匯報大型維修工程的主要事項，包括各座大廈的工程開始日期、工程時間表、工程範圍、保險安排、以及工程示意圖片。¹⁶ 我也有參與交流會。
31. 根據 2024 年 7 月 17 日的交流會簡報，我了解到：大型維修第一階段涵蓋 F、G、H 座；第二階段涵蓋 C、D、E 座；第三階段涵蓋 A、B 座。維修第一階段於 2024 年 7 月 16 日開始；維修第二階段預計於第一階段開始後 1 至 3 個月開始；第三階段則預計於第二階段開始後 1 至 3 個月開始。每座大廈的合約工程期為 360 個工作天。就著工程施工時間表而言（包括上述三個階段是否會有時間重疊的情況），本人或參與交流會的 ISS EPP 的員工均沒有參與相關時間表的制定。
32. 據我記憶，宏業於 2024 年 7 月左右正式開始「大維修」工程。值得注意的是，一旦宏業展開大型維修工程，所有屬於施工範圍的公共地方（包括各座一樓外的天井（Flat Roof））均被圍封，只有宏業的工人或員工才可進入。因此，ISS EPP 員工和我均無法進入任何被圍封的工程區域，也無法看到天井的情況。¹⁷

工程監督

33. 如前文所述，鴻毅由法團聘任負責監督大型維修工程，這並非 ISS EPP 的管理範圍內的工作，我及 ISS EPP 員工亦欠缺相關專業知識去監督「大維修」工程。
34. 據我了解，鴻毅與宏業均有聘用工程監督（Clerk of Works, 下稱“**CoW**”）作為其現場施工團隊的一部分。據我理解，工程監督通常會在宏福苑設置現場辦公室工作，同時處理施工區內（即已被宏業圍封的範圍）相關事宜。鑑於 CoW 的

¹⁵ 詳見文件 7.1 至 7.39（工程會議的會議記錄）及文件 7.40 至 7.77（鴻毅及宏業準備的工程進度報告）。

¹⁶ 詳見文件 33。

¹⁷ 詳見文件 13.1 及 13.2。

工作是在施工區內進行，本人不確定其實際職責為何，而該等工地屬限制進入範圍，本人及 ISS EPP 員工均無法進入。

35. 據我所知，CoW 由鴻毅於 2025 年 5 月聘用並開始工作。最初法團曾考慮是否需要聘用 CoW，因為聘請 CoW 需額外開支。聘任過程包括向勞工處刊登招聘廣告及進行面試，歷時約三至四個月。¹⁸ 但我理解宏業的現場施工團隊於 2024 年 5 月 9 日左右已經開始聘請 CoW 監督大型維修。¹⁹
36. 一般就維修工程收到的投訴包括有維修工人吸煙、公共地方被弄髒了、維修製造的噪音及如果外牆的維修導致個別住戶單位的內牆有裂紋。當 ISS EPP 員工收到居民對維修工程所作的投訴時，我們會協助他們通知宏業，讓宏業作跟進。如果繼續收到類似就維修工程所作的投訴，我們會再次通知宏業，並要求他們儘快跟進。我當時沒有理由懷疑宏業或鴻毅是否會妥善處理居民的投訴，或大維修工程是否會妥當地進行，因為是由宏業負責進行維修工程及管理其的工作人員。

消防裝置（下稱“FSI”）關閉通知

37. 於「翻新大維修」工程進行期間，我知悉宏業於另外聘用了一間註冊消防裝置承辦商。我當時通過一些宏業出具的通告亦得悉大型維修工程的部分維修範圍是宏福苑大廈的消防水缸，並聽聞工程過程中可能因為要維修消防水缸而需要關閉部分 FSI，但有關具體細節我就不清楚。但我理解由於部分 FSI 被關閉，宏業安排於每座大廈的單數樓層的水錶房（Water Meter Cupboard）放置滅火筒。²⁰
38. 此外，雖然《借匙簿》會記錄借匙進入消防泵房或主泵房的人員，但 ISS EPP 並沒有專門記錄註冊消防承辦商或消防處何時開啟或關閉 FSI。《流水簿》亦會記錄例如火警鐘響起及居民通知管理處火警鐘響起的情況。然而，據我所知，管理處從未接獲任何關於關閉火警系統的投訴。我當時不知道屋苑消防警報系統的操作是否有任何問題。

¹⁸ 請參閱 2024 年 9 月 25 日刊於 www.wangfuk.org 的五方磋商會議總結。

¹⁹ 詳見文件 7.38。

²⁰ 詳見文件 21.1 至 21.2。

棚網

39. 我知悉宏業在大型維修工程中使用了棚網。然而，宏業及鴻毅並沒有告知本人棚網的品牌、型號、物料或使用數量，亦沒有提供任何相關證書或文件。
40. 其後約於 2025 年 9 月因颱風關係，宏業更換了棚網。²¹ 宏業及鴻毅亦沒有向本人提供所使用替換棚網的品牌、型號或證書。
41. 鴻毅作為大型維修工程的監督者，具備專業能力負責審核棚網是否符合相關規定。我及 ISS EPP 員工並無相關技術能力檢查棚網。我當時沒有理由懷疑宏業或鴻毅所選擇的棚網是否不合規。

發泡膠板

42. 在交流會由宏業進行的簡報中（我有出席），宏業的譚先生以照片示例解釋所有外牆玻璃窗會被發泡膠板覆蓋。²²
43. 在 2024 年 10 月 2 日，宏業通知管理處表示會以發泡膠板覆蓋各單位窗戶，以防止維修工程中的碎片擊損玻璃。²³
44. 據我所知，宏業與鴻毅並沒有向本人提供任何有關發泡膠板的品牌、型號或物料資訊，亦沒有提供任何證書或文件。
45. 跟上述提及的棚網情況類似，鴻毅作為監督大型維修工程的顧問，具備審核發泡膠板是否符合規格的專業能力。我及 ISS EPP 員工並無相關技術能力作出檢查。我當時沒有理由懷疑宏業或鴻毅所選擇的發泡膠板是否不合規。

逃生窗生口及逃生梯間

46. 於約 2024 年 8 月，即「翻新大維修」工程開始約一個月後，我留意到宏業在大廈的消防逃生梯間將窗戶改為可開關的生口。我理解這屬於鴻毅與宏業的工程範圍。

²¹ 請參閱宏業於 2025 年 9 月 26 日及 29 日就棚網更換事宜發出的通知（刊於宏福苑網站 www.wangfuk.org）。

²² 詳見文件 33（投影片 slide 12）。

²³ 詳見文件 32。

47. 由於消防逃生梯間屬於 ISS EPP 管理的公共地方，管理員會巡查該處。由於管理處收到一些住戶投訴，指出生口有時候未有被鎖上。我明白管理員已被指示，若發現生口未鎖上，須為安全理由將其鎖上。

吸煙投訴

48. 一般而言，宏福苑室內公共地方禁止吸煙。在大型維修展開後，我及黎先生會指示管理員，如發現居民、工人或訪客於室內公共或公共區域吸煙，應要求他們停止。員工亦會按指示張貼禁止吸煙標示及警告，而位置包括大廈大堂、公共區域或棚架外部等。²⁴
49. 在大型維修展開時，黎先生指示 ISS EPP 員工將與大型維修相關的投訴記錄在《維修投訴簿》（“維修投訴簿”）裏。據我所知，該記錄存放於管理處，而管理處現已被警方封存。
50. 大型維修開始後，管理處不時收到居民口頭投訴指有建築工人在施工期間吸煙。我與 ISS EPP 員工亦會留意到 Facebook 上流傳的相關照片或影片。每當我們知悉這些情況，便會直接向宏業反映，因為宏業為聘用建築工人的承建商，所以由他們處理。同時，我及黎先生會向管理員作出指示：如果管理員在巡查當中注意到有建築工人在吸煙，管理員應該要求建築工人停止吸煙。同時，我理解管理員也在宏福苑的公眾位置貼上禁止吸煙的通知。而宏業職員也有在棚架、外牆等位置貼上禁止吸煙告示。
51. 我也理解部分居民會直接向法團做出投訴。法團亦會於工程會議中向鴻毅與宏業提出此這些投訴。具體而言，我理解到工程會議的會議紀錄有紀錄到與會者曾就建築工人在現場吸煙的問題進行討論及向鴻毅與宏業作出投訴：
- (a) **2024 年 9 月 12 日工程會議**（見文件 7.1 號第 19.4 段）：法團指出工人吸煙問題，並建議若再無改善，將引入罰則。若居民提供吸煙證據，經查核屬實後，法團委員會會向宏業罰款。工程會議紀錄亦進一步記載，由於確保安全屬於宏業的責任，設立該機制乃基於阻嚇目的。

²⁴

詳見文件 10.1 至 10.8。

- (b) 2024年10月12日工程會議（文件7.2第4段）：宏業將一名未佩戴安全帶及吸煙的棚工列入黑名單，且宏新閣棚工團隊將於一周後全數撤離宏福苑。
- (c) 2025年1月4日工程會議（文件7.15第18段）：法團再次提醒宏業需注重安全，並確保工人在棚面上嚴禁吸煙。
- (d) 2025年3月15日工程會議（文件7.21第8段）：因吸煙問題持續，法團給宏業一個月時間改善，並要求設立指定吸煙區。若再有違規，將按次罰款。

G. 消防設備及裝置 (FSI)

聘用消防裝置註冊承辦商

52. 根據 PMA:

- (a) ISS EPP 被授權履行《公契》中規定的管理人職責（第 6.1 條）；
- (b) ISS EPP 應履行法團指派的其他合理職務（第 6.2 條）；
- (c) 法團授權 ISS EPP 在屋苑內執行其特定管理職責（第 6.3 條）。

53. 我明白，根據 PMA，ISS EPP 擁有履行與宏福苑管理相關職務的授權。同時，據我所知，根據香港法例，任何人如非由消防處註冊的 FSI 承辦商，均不得安裝、保養、巡查或維修任何消防裝置。宏福苑的 FSI 亦須作定期檢查及保養。由於 ISS EPP 員工及我均不能安裝或維修 FSI，因此 ISS EPP 需要聘請註冊承辦商負責相關工作，而該等工作亦屬於註冊承辦商的專業範疇。

54. 一般而言，聘用 FSI 承辦商的程序如下：ISS EPP 會協助準備一份候選名單，並邀請該等公司投標，通常會邀請約五至六間公司投標。候選名單通常由 ISS EPP 的工程主任林文欣先生負責準備。收到標書後，黎先生會準備相關文件，提交給法團於會議上審閱，信息包括工程範圍、收費及投標者過往表現。由於聘用 FSI 承辦商的金額一般不大，通常由法團的管理委員會（下稱「MC」）決定聘請哪一間 FSI 承辦商。

55. 在宏福苑火災發生前，宏泰消防工程有限公司（“宏泰”）已連續約大約9年擔任宏福苑的FSI註冊承辦商。從2015年10月28日的MC會議記錄可見，²⁵宏泰自2016年1月1日起獲聘為FSI註冊承辦商，當時宏泰的標書費是最低的（每年HK\$3,200）。在2022年1月1日至2023年12月31日，宏泰的標書費增加至每年HK\$12,000。直至火災發生前，宏泰每次（通常每兩年一次）均參與投標，並均獲MC採納，原因皆為其的標書費最低。我並沒有就法團選擇哪一家承辦商提出任何意見或建議。
56. 在宏福苑火災前最近期的投標程序中，宏泰於2023年11月參與投標。²⁶六間承辦商獲邀投標，最終宏泰（每年HK\$20,000）及福昌工程(香港)有限公司（每年HK\$216,000）提交標書。我當時有出席MC會議，並記得宏泰因提出的標書費最低而再次獲選。其後，黎先生就安排簽署自2024年1月1日起生效的防火裝置服務維修合約（Fire Services System Maintenance Agreement），而該合約是由ISS EPP代表法團簽署的。²⁷

宏泰的工作範圍

57. 宏泰的工作範圍包括：維修火警鐘、緊急照明、滅火筒，並每季及每年進行FSI檢查，及向消防處提交FS251消防裝置及設備證書（下稱“FS251”）。我理解FS251用以確認消防裝置符合消防處要求。
58. 我理解宏泰已於2025年3月24日完成宏福苑各座大廈的年度FSI檢查，並於2025年3月31日向消防處提交FS251。²⁸但ISS EPP於2025年5月中左右才收到相關FS251。
59. 以我理解，我並未獲宏泰告知他們在進行檢查期間會關閉任何FSI。本人亦沒有收到宏泰向消防處提交的任何關於關閉FSI系統的通知。

宏泰的額外修復工程

60. 在2025年的年度的檢查中，宏泰發現部分FSI存在損壞，該等損壞列於FS251中。由於修復這些損壞的工程不屬宏泰的年度合約範圍，法團須另外進行投標

²⁵ 請參閱2015年10月28日晚上8:30的MC會議記錄（刊於www.wangfuk.org）。

²⁶ 詳見2023年11月23日的MC會議記錄（刊於www.wangfuk.org）。

²⁷ 詳見文件2.9。

²⁸ 詳見文件25。

程序以聘請註冊 FSI 承辦商負責修復工程（下稱「修復工程」）。我理解大約 2025 年 7 月或 8 月期間，消防處亦有在宏福苑做過巡查，並有提過損壞應該儘快跟進。

61. 我與 ISS EPP 團隊於 2025 年 9 月邀請八間公司就修復工程投標。我理解是黎先生負責準備及發出投標文件的。最終有四間（包括宏泰）如期提交標書。於 2025 年 9 月 29 日約晚上 7:30 的 MC 會議上，MC 決定聘用宏泰，因他們的標書費最低。我並沒有就法團選擇哪一家承辦商提出任何意見或建議。
62. 原本宏泰打算於 2025 年 11 月展開修復工程，但因大約 2025 年 7 月或 8 月期間消防處提過應儘快跟進年檢查出的損壞，所以我及黎先生要求宏泰提早開始，因此工程於 2025 年 10 月中展開。據我當時從宏泰的鍾先生理解，宏泰希望 2025 年 11 月才展開修復工程的其中一個原因是有一部分消防燈沒有貨，但宏泰最終同意有關消防燈的修復工程會在以後階段進行。請見附件 **CTY-1** 為宏泰於 2025 年 11 月 5 日向 ISS EPP 出具的通告。

H. 宏福苑火災當日情況

63. 在宏福苑火災發生當日，我正在宏福苑的管理處上班。據我所知，當日值班的員工名單已提供予獨立委員會作紀錄。²⁹
64. 當日大概下午 2 點 50 分，宏昌閣大廈的管理員用對講機通知管理處宏昌閣的棚架起火。而我理解當時駱倩盈小姐立即報警。我之後就走到管理處外面看情況，看到宏昌閣大約天井位置有火。
65. 同時，我看到宏業的員工在用滅火筒嘗試救火。我跑到宏昌閣大廈的大堂要求管理員打破火警鐘玻璃，但打破火警鐘玻璃後，火警鐘並沒有響。由於當時我看到火勢的位置是宏昌閣的低層，我指示管理員立即疏散大廈低層的住戶。
66. 其後，我離開宏昌閣回到管理處拿擴音器到公共地方協助疏散居民。在管理處時，我注意到很多管理處同事都在聽住戶的電話。當時，我也碰到 ISS EPP 工程主任林文欣先生，我就叫他問註冊消防承辦商為何火警鐘不響，並指示他立即調查火警鐘不響的原因。

²⁹

詳見文件 52。

67. 在下午 4 點 10 分左右，因為火勢已經持續，警察就要求管理處人員離開現場。

真實陳述

本人相信在此份證人證供中的事實皆為真實。

2026年3月9日



鄭芷盈

鄭芷盈之證人供詞
代表置邦興業有限公司提出
日期: 2026 年 3 月 9 日

就大埔宏福苑火災成立的獨立委員會
聽證會

鄭芷盈之證人供詞

霍金路偉律師行
香港金鐘道 88 號
太古廣場一座 11 樓
置邦興業有限公司之律師
(參考編號: 774730.000005/MXL/ST/NM)