



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

龍門居業主立案法團—第六屆管理委員會 第十九次常務會議記錄

草擬

日期：二零一四年七月七日（星期一）
時間：晚上八時三十分
地點：龍門居業主立案法團會議室
記錄：管業處

出席：龍門居業主立案法團

主席 — 陳雲生先生

副主席 — 彭紹光先生

司庫 — 葉健波先生

委員 — 梅彩清女士、陳婉華女士、朱麗娥女士、
方家全先生、陳源先生、黃國芳女士、姚艷萍女士。
（排名不分先後）

請假 — 柯佩均女士、陳國良先生、吳棠生先生、
（排名不分先後）

龍門居管業處

分區經理 — 岑永基先生

屋苑經理 — 張悅友先生

工程主任 — 羅俊昌先生

高級管業主任 — 梁嘉儀小姐

管業主任 — 馮家志先生

助理行政主任 — 李尹清小姐



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

第六屆管理委員會第十九次常務會議記錄

(一) 職委員請假事宜報告

主席陳雲生先生匯報，已接獲委員柯佩均女士、陳國良先生、吳棠生請假，未能出席今次會議。

(二) 通過會議記錄

2.1 通過上次常務會議記錄

副主席彭紹光先生就上次會議記錄提出需修訂之地方：

以下之地方均沒有記錄已於常會常通過及確認，

1. 第十六頁之 7.1.1 需修訂為「議決:與會各委員一致同意小組議決，以 HK\$266,750.00 交予安樂機電設備工程有限公司承辦 2014 年消防年檢後維修工程。」
2. 及第十七頁及 7.1.2 需修訂為「議決:與會各委員一致同意小組議決，以 HK\$388,000.00 交予豐達機電工程有限公司承辦 2014 年公眾固定電力裝置檢查及維修工程。」
3. 第二十一頁之 7.3.1 需修訂為「議決:與會各委員一致確認小組議決。」
4. 第二十二頁之 7.3.7 需修訂為「議決:與會各委員一致確認小組議決。」
5. 第二十三頁之 7.4.2 需修訂為「議決:與會各委員一致確認小組議決。」
6. 第二十四頁之 7.4.4 需修訂為「議決:與會各委員一致同意小組議決，以每月 HK\$59,790.00 交予永佳膠品公司承辦 2014 年 7 月至 12 月之黑色及白色垃圾膠袋。」
7. 第三十頁之 7.6.1 需修訂為「議決:與會各委員一致確認小組議決。」

各委員均同意上述修訂，第六屆管理委員會第十八次常務會議之會議記錄按上述作出修改；陳主席遂於席上宣佈通過第六屆管理委員會第十七次常務會議記錄。惟陳主席提示管業處需審慎及準確處理會議記錄，以免影響會議記錄之準確性，管業處表示跟辦。

(三) 續議事項

3.1 街市業主控告法團錯誤計算街市管理費事進展

陳主席表示法團早前就專業責任已與「新昌」之專業責任保險公司代表會面，由於上述訴訟法庭暫未為訟費方面作出判決，法庭就訟費有可能有以下裁決，由法團全數支付、「浩龍」支付部份或由法團及「浩龍」分攤，因此法團不排除要求「新昌」作出賠償。此外，案件判決有機會導致街市其他業主追討多繳之管理費，經諮詢法團法律顧問律師後，建議待法庭仲裁訟費後於業主大會中商議及通過進一步行動。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

3.2 按照法院判決安排新年度財政預算案落實情況：

陳主席表示已要求管業處按照法院判決制定2014至2015年度財政預算案

住宅部份 - 凍結管理費

商場部份 - 下調12%

街市部份 - 上調7%(管理費及冷氣費)

車場部份 - 上調7%

管業處匯報，就有關2014至2015年度住宅部份、商場部份、街市部份及車場部份之財政預算案已於2014年6月10日發出諮詢信並已於7月1日執行2014至2015年度財政預算案，於諮詢期間未有收到任何業戶對財政預算案有任何查詢或意見，惟於諮詢期完結後收到2位業戶查詢，已回覆有關業戶。

3.3 有關與富寧商議提前解除本苑保安合約事進展情況：

陳主席表示保安公司『富寧』年來服務表現越見退步，保安員人手長期出現缺勤情況，嚴重影響屋苑之保安質素，法團雖經多次去信勸喻和警告，惟情況未見改善，更有惡化情況，故法團逼於無奈情況下根據合約條款，與『富寧』提前解約，服務至2014年9月30日。

管業處表示，法團已與現時保安服務公司「富寧」提前解除服務合約，合約服務期至2014年9月30日(星期二)。故按法團要求安排聘請承判商為龍門居提供3個月短期保安服務合約，合約期由2014年10月1日至2014年12月31日。需於是次法團常務會議上通過聘請承判商之渠道，現建議如下：

建議一

日期	工作
2014年7月8日	由系統揀選承判商
2014年7月10日	發出標書
2014年7月18日	投標商現場視察
2014年7月24日	截標
2014年7月31日	見標
2014年8月4日	召開法團特別會議通過聘請承判商



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

建議二

日期	工作
2014年7月11及14日	登報招標
2014年7月14日	承判商取標書
2014年7月18日	投標商現場視察
2014年7月28日	截標
2014年8月4日	見標
2014年8月5日	召開法團特別會議通過聘請承判商

管業處表示，龍門居 2014-2015 年度之財政預算總支出為 HK\$39,388,968.00 (全屋苑)，而按現時保安服務費用計算，3 個月保安服務合約費用支出為 HK\$2,811,150.00(佔財政預算總支出約 7%)，故無須於業主大會上通過。

議決：經與會委員商討後，一致通過以登報招標方式聘請 2014 年 10 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日短期保安服務承判商。管業處將安排進行登報招標。

(四)

討論事項

4.1 召開今年度管理答問會事安排

陳主席表示，為使業主周年大會流程順利進行及加強與業戶溝通和聽取業戶意見，故建議於本年 8 月 8 日(星期五)或 8 月 15 日(星期五)晚上於龍逸社區會堂舉辦「龍門居管理答問大會」，以聽取業戶意見及答覆業戶管理問題。屆時，法團主席及副主席、分區經理及法團法律顧問律師李家駒先生均會列席，陳主席稍後會回覆管業處確實日期。

(五)

財政收支報告

5.1 應收未收管理費拖欠情況報告

有關追討逾期管理費進度，截至 31/5/2014，累積欠繳超過 90 天管理費之總額為 HK\$140,341.00。管業處將安排欠交三個月以上管理費之單位進行入稟，以改善本苑業戶拖欠管理費的情況。

5.2 財政收支報告

(轉下頁)



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



SYNERGIS 新昌
total management solutions 盛全管理

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND
BALANCE SHEET AS AT 30/04/2014
龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 2014-04-30

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
CURRENT ASSETS	流動資產		
MGY FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		734,820.00
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		355,219.88
UTILITY DEPOSITS	公共水電按金		1,398,700.00
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金支付		2,478.00
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		32,821,250.50
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行往來結存 - 匯豐銀行 (新昌)		2,164,972.65
BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS)	銀行儲蓄結存 - 創興銀行 (新昌)		2,161,824.10
CASH ON HAND - SYNERGIS	現金 - 新昌		30,000.00
CASH ON HAND - IO	現金 - 業主立案法團		20,000.00
CURRENT A/C WITH SYNERGIS	管理公司往來賬		25,184.00
			<u>39,712,249.11</u>
CURRENT LIABILITIES	流動負債		
ACCRUED EXPENSES	應付費用	18,300.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	3,883,251.89	
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保固金)	197,618.00	
PROVISION FOR TAXATION	稅項準備	25,393.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	106,811.00	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)	8,485,587.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	363,682.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	118,640.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	105,860.00	
			<u>13,313,122.89</u>
			<u>26,399,126.22</u>
Representing :-	資金運用		
ACCUMULATED FUND	累積基金		
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存		13,827,139.31
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 2014-04-30	本年度結存盈餘/(虧損) 截至 2014-04-30		
RESIDENTIAL	住宅	118,082.27	
COMMERCIAL	商業	20,112.36	
CARPARK	車場	11,417.71	
WET MARKET	街市	(7,894.98)	
			<u>141,717.36</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		<u>13,968,856.67</u>
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金		1,683,070.48
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金 (3)		9,406,303.70
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金		1,063,895.37
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金 (4)		<u>267,000.00</u>
			<u>26,399,126.22</u>



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chang Center, 107-109 Wei Yip Street
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hsin Chang Construction Group

新昌管理服務有限公司
香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心五樓
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784
www.synergis.com.hk
info@synergis.com.hk
新昌營造集團成員



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



SYNERGIS 新昌
total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 30/04/2014

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 2014-04-30

NOTES TO THE ACCOUNT	賬項附註	HK\$
(1) MGT FEE RECEIVABLES	欠收管理費	
RESIDENTIAL	住宅	608,003.00
COMMERCIAL	商場	19,680.00
CARPARK	車場	61,178.00
WET MARKET	街市	45,979.00
		<u>734,820.00</u>
(2) MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金	
RESIDENTIAL	住宅	7,364,858.00
COMMERCIAL	商場	254,011.00
CARPARK	車場	385,827.00
WET MARKET	街市	490,891.00
		<u>8,495,587.00</u>
(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	
RESIDENTIAL	住宅	7,176,280.81
COMMERCIAL	商場	413,437.20
CARPARK	車場	412,263.25
WET MARKET	街市	536,836.16
COMMON AREA	公用地方	867,506.48
		<u>9,406,303.70</u>
(4) MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	
COMMERCIAL	商場	193,000.00
CARPARK	車場	74,000.00
		<u>267,000.00</u>

Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hain Chong Construction Group

新昌管理服務有限公司
香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心五樓
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784
www.synergis.com.hk
info@synergis.com.hk
新昌營造集團成員



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



SYNERGIS 新昌

total management solutions 總全管理

LUNG MUN OASIS - RESIDENTIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2014/04

龍門居 - 住宅本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	2,366,526.00	2,366,526.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	13,106.53	13,106.53
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	820.00	820.00
TOTAL INCOME	總收入	<u>2,380,452.53</u>	<u>2,380,452.53</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	292,876.40	292,876.40
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	20,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	2,800.00	2,800.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	43,566.40	43,566.40
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,240.00	3,240.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	137,280.00	137,280.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	14,600.00	14,600.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	22,260.00	22,260.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	316,790.00	316,790.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	789,987.65	789,987.65
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	281,907.00	281,907.00
TELEPHONE	電話費	2,333.00	2,333.00
AUDIT FEE	核數費用	400.00	400.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	1,360.00	1,360.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,181.47	1,181.47
SUNDRIES	什項支出	4,703.00	4,703.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	251,205.84	251,205.84
		<u>2,186,490.76</u>	<u>2,186,490.76</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	53,562.00	53,562.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	22,317.50	22,317.50
		<u>2,262,370.26</u>	<u>2,262,370.26</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>118,082.27</u>	<u>118,082.27</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		<u>9,033,802.76</u>
			<u>9,151,885.03</u>



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hain Chong Center, 107-109 Wei Yip Street
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hain Chong Construction Group

新昌管理服務有限公司
香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心五樓
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784
www.synergis.com.hk
info@synergis.com.hk
新昌營造集團成員



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



SYNERGIS 新昌

total management solutions 盤全管理

LUNG MUN OASIS - CARPARK

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2014/04

龍門居 - 車場本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	103,713.00	103,713.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	884.51	884.51
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	59,320.00	59,320.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	26,432.00	26,432.00
TOTAL INCOME	總收入	190,149.51	190,149.51
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	22,475.90	22,475.90
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	2,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	2,000.00	2,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	200.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	2,234.70	2,234.70
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	180.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	7,800.00	7,800.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	800.00	800.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	84.00	84.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	22,500.00	22,500.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	60,625.31	60,625.31
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	22,500.00	22,500.00
AUDIT FEE	核數費用	100.00	100.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	39.12	39.12
TAXATION	稅項	7,118.00	7,118.00
RENT & RATES	地稅及差餉	2,964.00	2,964.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	19,288.27	19,288.27
		172,909.30	172,909.30
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	4,110.00	4,110.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,712.50	1,712.50
		178,731.80	178,731.80
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	11,417.71	11,417.71
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		976,470.64
			987,888.35



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hsin Chong Construction Group

新昌管理服務有限公司
香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心五樓
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784
www.synergis.com.hk
info@synergis.com.hk
新昌營造集團成員



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



SYNERGIS 新昌

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - COMMERCIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2014/04

龍門居 - 商業本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	68,995.00	68,995.00
SHARE OF MGT FEE FOR WET MARKET	屋苑街市部分管理費	19,348.00	19,348.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	450.66	450.66
TOTAL INCOME	總收入	88,793.66	88,793.66
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	12,763.70	12,763.70
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	2,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	1,000.00	1,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	400.00	400.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	152.20	152.20
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	1,120.00	1,120.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	84.00	84.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	34,428.10	34,428.10
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	2,400.00
AUDIT FEE	核數費用	100.00	100.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	10.72	10.72
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	10,924.58	10,924.58
		65,383.30	65,383.30
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,328.00	2,328.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	970.00	970.00
		68,681.30	68,681.30
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	20,112.36	20,112.36
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		3,113,195.78
			3,133,308.14



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wei Yip Street
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hsin Chong Construction Group

新昌管理服務有限公司
香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心五樓
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784
www.synergis.com.hk
info@synergis.com.hk
新昌發展集團成員



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



SYNERGIS 新昌

total management solutions 整合管理

LUNG MUN OASIS - WET MARKET

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2014/04

龍門居 - 街市本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	69,540.00	69,540.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	39,708.00	39,708.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	870.91	870.91
TOTAL INCOME	總收入	110,118.91	110,118.91
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	2,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	200.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	5,380.00	5,380.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	3,080.00	3,080.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	42,000.00	42,000.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	45,889.00	45,889.00
AUDIT FEE	核數費用	100.00	100.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	16.89	16.89
SHARE OF MGT FEE (COMMERCIAL)	商場部份管理費分攤	19,348.00	19,348.00
		118,013.89	118,013.89
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(7,894.98)	(7,894.98)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		703,670.13
			695,775.15



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wei Yip Street
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hsin Chong Construction Group

新昌管理服務有限公司
香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心五樓
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784
www.synergis.com.hk
info@synergis.com.hk
新昌營造集團成員



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



SYNERGIS 新昌

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - COMMON

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2014/04

龍門居 - 公用地方本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
RECREATION FACILITIES RECOVERY	康樂設施收入	965.00	965.00
PROMOTION COUNTER INCOME	攤檔場租收入	3,400.00	3,400.00
CARPARK FEE	車位費	13,500.00	13,500.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	28,483.50	28,483.50
TOTAL INCOME	總收入	46,348.50	46,348.50
EXPENDITURE	支出		
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	400.00	400.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	14,767.70	14,767.70
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	180.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	18,380.00	18,380.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	800.00	800.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	2,972.00	2,972.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	91,000.00	91,000.00
PEST CONTROL	滅蟲費	4,400.00	4,400.00
INSURANCE	保險費	24,990.29	24,990.29
OTHER PROFESSIONAL FEES	專業人事費用	100,000.00	100,000.00
GARDENING	園藝保養費	27,500.00	27,500.00
MINOR FURNITURE EQUIPMENT	工具及一般設備	1,980.00	1,980.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	24,838.00	24,838.00
TELEPHONE	電話費	3,157.00	3,157.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	6,105.20	6,105.20
SUNDRIES	什項支出	6,297.00	6,297.00
		327,767.19	327,767.19
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(281,418.69)	(281,418.69)
		46,348.50	46,348.50
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	-	-
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hsin Chong Construction Group

新昌管理服務有限公司
香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心五樓
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784
www.synergis.com.hk
info@synergis.com.hk
新昌營造集團成員



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



SYNERGIS 新昌
total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 31/05/2014

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 2014-05-31

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
CURRENT ASSETS	流動資產		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		755,328.00
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		393,332.77
UTILITY DEPOSITS	公共水電按金		1,396,700.00
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金支付		2,478.00
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		32,821,266.00
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行結存 - 匯豐銀行 (新昌)		2,201,551.06
BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS)	銀行結存 - 創興銀行 (新昌)		2,158,871.70
CASH ON HAND - SYNERGIS	現金 - 新昌		30,000.00
CASH ON HAND - IO	現金 - 業主立案法團		20,000.00
CURRENT A/C WITH SYNERGIS	管理公司往來賬		25,194.00
			<u>39,804,721.53</u>
CURRENT LIABILITIES	流動負債		
ACCRUED EXPENSES	應付費用	17,000.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	3,809,256.05	
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保固金)	206,618.00	
PROVISION FOR TAXATION	稅項準備	32,511.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	89,495.00	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)	8,495,587.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	364,682.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	118,640.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	105,860.00	
			<u>13,239,629.05</u>
			<u>26,565,092.48</u>
Representing :-	資金運用		
ACCUMULATED FUND	累積基金		
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存		13,827,139.31
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 2014-05-31	本年度結存盈餘/(虧損) 截至 2014-05-31		
RESIDENTIAL	住宅	334,348.23	
COMMERCIAL	商業	(47,504.82)	
CARPARK	車場	21,339.32	
WET MARKET	街市	(49,411.00)	
			<u>258,771.73</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		<u>14,085,911.04</u>
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金		1,695,842.12
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金 (3)		8,447,702.30
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金		1,065,637.02
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金 (4)		270,000.00
			<u>26,565,092.48</u>



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hsin Chong Construction Group

新昌管理服務有限公司
香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心五樓
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784
www.synergis.com.hk
info@synergis.com.hk
新昌管理集團成員



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



SYNERGIS 新昌

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 31/05/2014

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 2014-05-31

NOTES TO THE ACCOUNT	賬項附註	HK\$
(1) MGT FEE RECEIVABLES	欠收管理費	
RESIDENTIAL	住宅	597,213.00
COMMERCIAL	商場	27,309.00
CARPARK	車場	74,391.00
WET MARKET	街市	56,415.00
		<u>755,328.00</u>
(2) MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金	
RESIDENTIAL	住宅	7,364,858.00
COMMERCIAL	商場	254,011.00
CARPARK	車場	385,827.00
WET MARKET	街市	490,891.00
		<u>8,495,587.00</u>
(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	
RESIDENTIAL	住宅	7,208,008.52
COMMERCIAL	商場	416,114.01
CARPARK	車場	414,938.15
WET MARKET	街市	539,714.98
COMMON AREA	公用地方	868,926.64
		<u>9,447,702.30</u>
(4) MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	
COMMERCIAL	商場	194,000.00
CARPARK	車場	76,000.00
		<u>270,000.00</u>

Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hei Chong Center, 107-109 Wai Yip Street
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hsin Chong Construction Group

新昌管理服務有限公司
香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心五樓
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784
www.synergis.com.hk
info@synergis.com.hk
新昌營造集團成員



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



SYNERGIS 新昌

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - RESIDENTIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2014/05

龍門居 - 住宅本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	2,366,526.00	4,733,052.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	12,089.26	25,195.79
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入		820.00
TOTAL INCOME	總收入	2,378,615.26	4,758,067.79
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	292,875.40	585,752.80
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	40,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	2,800.00	5,600.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	24,050.00	67,616.40
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,240.00	6,480.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	137,280.00	274,560.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	12,800.00	27,400.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	18,570.00	40,830.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	311,394.80	628,184.80
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	768,759.95	1,558,747.60
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	275,736.00	557,643.00
TELEPHONE	電話費	2,788.00	5,121.00
AUDIT FEE	核數費用	400.00	800.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	1,912.00	3,272.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,170.47	2,351.94
SUNDRIES	什項支出	2,471.00	7,174.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	210,221.18	461,427.02
		2,066,469.80	4,272,960.56
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	53,562.00	107,124.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	22,317.50	44,635.00
		2,162,349.30	4,424,719.56
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	216,265.96	334,348.23
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		9,033,802.76
			9,368,150.99



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hsin Chong Construction Group

新昌管理服務有限公司
香港九龍觀塘裕美街107-109號新昌中心五樓
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784
www.synergis.com.hk
info@synergis.com.hk
新昌營造集團成員



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



SYNERGIS 新昌

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - COMMERCIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2014/05

龍門居 - 商業本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	68,995.00	137,990.00
SHARE OF MGT FEE FOR WET MARKET	屋苑街市部分管理費	19,348.00	38,686.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	415.83	866.49
TOTAL INCOME	總收入	88,758.83	177,552.49
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	12,763.70	25,527.40
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	4,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	1,000.00	2,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	400.00	800.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	90,000.00	90,152.20
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	1,120.00	2,240.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	84.00	168.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	33,502.98	67,931.08
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	4,800.00
AUDIT FEE	核數費用	100.00	200.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	10.71	21.43
SUNDRIES	什項支出	554.40	554.40
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	9,142.22	20,066.80
		153,078.01	218,451.31
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,328.00	4,656.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	970.00	1,940.00
		156,376.01	225,057.31
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(67,617.18)	(47,504.82)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		3,113,195.78
			3,065,690.96



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street,
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hsin Chong Construction Group

新昌管理服務有限公司
香港九龍觀塘康樂街107-109號新昌中心五樓
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784
www.synergis.com.hk
info@synergis.com.hk
新昌營造集團成員



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



SYNERGIS 新昌

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - CARPARK

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2014/05

龍門居 - 車場本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	103,713.00	207,426.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	631.62	1,316.13
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	59,320.00	118,640.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	26,432.00	52,864.00
TOTAL INCOME	總收入	190,096.62	380,246.13
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	22,475.90	44,951.80
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	4,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	2,000.00	4,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	8,080.00	8,280.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	2,082.50	4,317.20
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	380.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	7,800.00	15,800.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	800.00	1,800.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	84.00	168.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	22,010.40	44,510.40
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	58,986.26	119,621.57
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	24,400.00	46,900.00
AUDIT FEE	核數費用	100.00	200.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	39.09	78.21
TAXATION	稅項	7,118.00	14,236.00
RENT & RATES	地稅及差餉		2,964.00
SUNDRIES	什項支出	45.00	45.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	16,141.36	35,429.63
		174,352.51	347,261.81
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	4,110.00	8,220.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,712.50	3,425.00
		180,175.01	358,906.81
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	9,921.81	21,339.32
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		976,478.64
			997,809.96



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hsin Chong Construction Group

新昌管理服務有限公司
香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心五樓
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784
www.synergis.com.hk
info@synergis.com.hk
新昌管理集團成員



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



SYNERGIS 新昌

total management solutions 盤全管理

LUNG MUN OASIS - WET MARKET

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2014/05

龍門居-街市本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	69,540.00	139,080.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	39,708.00	79,416.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	803.61	1,674.52
TOTAL INCOME	總收入	110,051.61	220,170.52
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	4,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	400.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	33,380.00	38,760.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	4,680.00	7,760.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	41,112.90	83,112.90
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	50,193.00	96,082.00
AUDIT FEE	核數費用	100.00	200.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	18.53	35.42
SHARE OF MGT FEE (COMMERCIAL)	商場部份管理費分攤	19,348.00	38,696.00
SUNDRIES	什項支出	535.20	535.20
		151,567.63	269,581.52
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(41,516.02)	(49,411.00)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		703,670.13
			654,259.13



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hei Chong Center, 107-109 Wai Yip Street
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hsin Chong Construction Group

新昌管理服務有限公司
香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心五樓
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784
www.synergis.com.hk
info@synergis.com.hk
新昌營造集團成員



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



SYNERGIS 新昌

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - COMMON

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2014/05

龍門居 - 公用地方本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
RECREATION FACILITIES RECOVERY	康樂設施收入	985.00	1,950.00
PROMOTION COUNTER INCOME	攤檔場租收入	-	3,400.00
CARPARK FEE	車位費	18,990.00	32,490.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	6,852.20	35,335.70
TOTAL INCOME	總收入	26,827.20	73,175.70
EXPENDITURE	支出		
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	400.00	800.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	21,682.50	36,450.20
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	380.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	18,380.00	36,760.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	800.00	1,600.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	2,972.00	5,944.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	89,131.90	180,131.90
PEST CONTROL	滅蟲費	2,200.00	6,600.00
INSURANCE	保險費	24,890.29	49,980.56
OTHER PROFESSIONAL FEES	專業人事費用	38,000.00	138,000.00
GARDENING	園藝保養費	27,500.00	55,000.00
MINOR FURNITURE EQUIPMENT	工具及一般設備	-	1,980.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	20,808.00	45,646.00
TELEPHONE	電話費	2,993.00	6,150.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	5,322.47	11,427.67
TRAVELLING EXPENSES	交通費	178.80	178.80
SUNDRIES	什項支出	6,793.00	13,090.00
		262,331.95	590,099.15
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(235,504.76)	(516,923.45)
		28,827.20	73,175.70
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	0.00	
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hsin Cheng Construction Group

新昌管理服務有限公司
香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心五樓
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784
www.synergis.com.hk
info@synergis.com.hk
新昌營造集團成員



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

5.2.1 管業處匯報，2014年4月份「住宅部份」盈餘總金額為 HK\$118,082.27；「商業部份」盈餘總金額為 HK\$20,112.36，「車場部份」盈餘總金額為 HK\$11,417.71；「街市部份」虧蝕總金額為 HK\$7,894.98；各部份合計盈餘總金額為 HK\$41,717.36。綜合4月各部份收支狀況，總資產扣除負債，盈餘總金額為 HK\$26,399,126.22。

管業處匯報，2014年5月份「住宅部份」盈餘總金額為 HK\$216,265.96；「商業部份」虧蝕總金額為 HK\$67,617.18，「車場部份」盈餘總金額為 HK\$9,921.61；「街市部份」虧蝕總金額為 HK\$41,516.02；各部份合計盈餘總金額為 HK\$17,054.37。綜合5月各部份收支狀況，總資產扣除負債，盈餘總金額為 HK\$26,565,092.48。

街市部份於4月份電費為\$45,889.00，與3月份比較多出\$16,989.00。

商業部份於5月份支付了「龍門居 S26 鋪天面防水維修工程」，費用為\$90,000.00。

街市部份於5月份支付了「中央冷氣系統 2 號冷氣機維修工程」，費用為\$28,000.00。

5.2.2 承上次會議管業處表示，現時營運基金戶口不足 HK\$5,000,000 的情況。陳主席表示管業處有責任為屋苑財政保持應有之合理水平，屋苑出現營運金不足情況，管業處責無旁貸，法團要求管業處儘快提供解決方案以便處理有關情況，管業處表示跟辦。

5.3 信託基金存款及活期存款結存報告

5.3.1 管業處匯報本苑信託基金的活期存款截至 31/05/2014 存款總結餘為 HK\$1,821,266.00，戶口入賬及支賬記錄詳情如下表：

日期	支出金額	存入金額	結餘
31/5/2014	---	HK\$15.50 (利息收入)	HK\$1,821,266.00

5.3.2 管業處匯報本苑信託基金定期存款截至 31/5/2014 兩項定期本金連利息收入總結餘為 HK\$31,034,597.26，定期存款記錄詳情如下表：



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

定期金額	日期	截至 31/5/2014 利息收入	結餘
4,000,000.00	由 03/04/14 至 03/07/14 (3 個月定期)	HK\$8,405.48	HK\$4,008,405.48
6,000,000.00	由 03/04/14 至 03/10/14 (6 個月定期)	HK\$13,578.08	HK\$6,013,578.08
21,000,000.00	由 03/04/14 至 05/01/15 (9 個月定期)	HK\$50,917.81	HK\$21,050,917.81
三項定期本金連利息收入：			HK\$31,072,901.37

5.4 額外收入報告

管業處匯報，法團零用金戶口截至 19/5/2014 活期存款總結餘為 HK\$125,810.23，有關入賬及支賬記錄詳情如下表：

創興銀行戶口記錄 - 法團零用金戶口(283-10-019-090-9)

日期	說明	支票台頭	支票編號	支出金額	存入金額	結餘
2/5/2014	2014 年 4 月 10 日承上結餘					HK\$125,331.23
19/5/2014	自動飲品收賣機收入(2014 年 3 月份)	龍門居業主立案法團	707317		HK\$479.00	HK\$125,810.23

2014 年 5 月份入賬項目	
車場天台通訊發射站收入	HK\$59,320.00
自動飲品售賣機收入(2014 年 3 月份)	HK\$479.00
亞洲直接市場有限公司派傳單(PHD)	HK\$2,000.00
興趣班行政費	HK\$1,600.00
回收舊衣收入(2014 年 4 月份)	HK\$2,317.50
路面時租收入(5 月份)	HK\$19,800.00
總收入	HK\$85,516.50



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

2014年6月份入賬項目	
車場天台通訊發射站收入	HK\$59,320.00
自動飲品售賣機收入(2014年4月份)	HK\$570.00
興趣班行政費	HK\$700.00
偉利五金環保回收4月份	HK\$1,683.00
偉利五金環保回收各座大堂假天花	HK\$588.00
回收舊衣收入(2014年5月份)	HK\$1,450.00
路面時租收入(6月份)	HK\$21,320.00
總收入	HK\$85,631.00

5.5 能源效益資助計劃

管業處報告，法團於2011年3月28日成功申請環境及自然保育基金能源效益項目－照明裝置申請項目之事宜，總資助金額為港幣\$1,163,090.00元。有關工程已於2012年5月份完工，機電工程署亦於2013年6月已發還「實際開支HK\$1,798,800.00的九成的一半」即HK\$809,460.00元予本法團。

法團亦於2014年3月12日申請退回「實際開支HK\$17,980,000.00的一成的一半」，即HK\$89,940.00。管業處於2014年7月4日收到機電工程署寄回HK\$89,940.00之支票，並於即日存入法團活期存款戶口(創興銀行)。

(六) 報告事項

6.1 由於管業處人手缺勤情況向新昌發出強烈勸喻信事，新昌之回應報告

管業處表示，已接獲有關信件，管理處職員缺勤情況已有改善，新任高級管業主任已於28/4/2014到職，而管業主任職位亦已於26/5/2014履新，惟於24/6/2014離職，職位空缺現正招聘中。此外，工程部門各級薪酬水平調整亦會於1/7/2014開始實施。

副主席彭先生表示，於上次會議上要求「新昌」於是次會議前書面回覆以下事項

1. 管理公司要用一切可行之方案儘快符合合約內要求之人手;
2. 由於部份職位出現長期缺勤情況，導致其他崗位之員工需分擔其職務，故管理公司需為有關員工作出補償
3. 工程部副科文之薪津要儘快作出合理之調整。

惟於之次會議前仍未收到有關書面回覆，分區經理岑先生表示會儘快處理。陳主席要求「新昌」以書面回覆補償差額及發放補償差額之時間，管業處表示跟辦。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

6.2 跟進商戶違例擺賣措施實施情況

- 6.2.1 管業處匯報，S8 號商舖違規佔用舖前公眾地方擺放雜物，已安排發出警告信，將繼續跟進。
- 6.2.2 管業處匯報，S27 號商舖抽氣扇發出嚴重噪音，曾通知須儘快維修發出噪音之抽氣扇，惟至今抽氣扇的情況仍未有改善，已發警告信及繼續跟進。
- 6.2.3 管業處匯報，S38 號商舖違規佔用舖前公眾地方擺放雜物，阻礙行人通道，已發警告信 L1389，保安部匯報由 7 月 2 日開始已沒有擺放台椅，將繼續跟進。
- 6.2.4 管業處匯報，S65 號商舖違規阻塞消防設施，曾多次作口頭勸喻，惟情況未有顯著改善，已發警告信及繼續跟進。
- 6.2.5 管業處匯報，S83 號商舖違規佔用舖前公眾地方擺放雜物，阻礙行人通道，已發警告信及繼續跟進。
- 6.2.6 管業處匯報，S110 號商舖影響大廈外觀及銹水已污染公共外牆，已發警告信勸喻維修後，現已完成維修。
- 6.2.7 管業處匯報，S121 號商舖違規佔用舖前公眾地方擺放雜物，已安排發出警告信，將繼續跟進。
- 6.2.8 管業處匯報，M33&M33A 號商舖違規佔用舖前公眾地方擺放雜物，已安排發出警告信，將繼續跟進。

6.3 向違規業戶追收法律費用事進展

- 6.3.1 有關追收費用於整理文件後進行入稟小額錢債審裁署。

6.4 有關住戶要求延長開放第六座後巷鐵閘時間事宜

- 6.4.1 有關第六座後巷鐵閘開啟後至今使用情況，管業處收到有居民建議延長開放時間，方便本苑及附近居民出入。

陳主席表示，由於龍逸社區會堂已於 2014 年 7 月開放予居民使用。管業處近日接獲不少業戶意見反映，於晚上使用社區會堂設施後，需繞道返回本苑，感覺非常不便，遂要求延長鐵絲網閘開放時間。此外，本苑有不少業戶於龍逸邨及南豐工業城上班。此外龍逸邨亦已安裝 24 小時閉路電視監察上



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

述開門之出入情況外，本苑亦於第 5 座及第 6 座之間開門安裝智能咭，防止非本苑人士擅自進入本苑，故建議延長開放時間，由早上 7 時至晚上 10 時 30 分。

議決：與會各委員一致同意延長鐵絲網閘開放時間至晚上 10 時 30 分。

6.5 籌備本年度業主大會事進展

6.5.1 管業處匯報，已向龍逸社區會堂申請於 2014 年 8 月 24 日(星期日)租用場地作為業主周年大會之用，並獲確認。而大會議程草擬如下：

1. 第六屆管理委員會工作報告；
2. 管業處工作報告；
3. 屋苑財政報告；
4. 街市業主控告法團錯誤計算街市管理費進展事宜；
5. 議決通過委任 2013-2014 年度之核數師；
6. 第六屆管理委員會宣佈解散及頒發感謝狀；
7. 議決第七屆管理委員會人數；
8. 選舉第七屆管理委員會成員；
9. 選舉第七屆管理委員會主席一名；
10. 選舉第七屆管理委員會副主席一名；
11. 選舉第七屆管理委員會秘書一名；
12. 選舉第七屆管理委員會司庫一名。

陳主席表示需將議程 4. 街市業主控告法團錯誤計算街市管理費進展事宜修改為匯報街市業主控告法團錯誤計算街市管理費進展事宜。

議決：與會各委員一致同意上述業主周年大會會議議程。

管業處表示，由於龍逸社區會堂有時間限制，故建議 10 月或 11 月之特別業主大會於何福堂小學舉行，與會各委員一致同意

副主席彭先生提示管業處，需就業主大會預備足夠之蒸餾水，避免再次出現蒸餾水不足情況，管業處表示跟辦。此外，亦提示管業處儘早到龍逸社區會堂視察場地。

管業處於會上展示是次業主周年大會之橫額款式、呔吋、內容及金額，訂購 3 條橫額費用合共\$704，懸掛位置：太極公園、扶手電梯及 1 座側牆身，與會



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

各委員一致同意上述安排。

6.6 保安小組召集人吳棠生先生因私人原因辭任工作小組召集人

陳主席表示早前接獲吳棠生先生表示因私人原因辭任工作小組召集人，其工作小組職務由副主席彭紹光先生暫代，將繼續挽留吳先生。

(七) 專責小組報告

7.1 招標程序小組

小組召集人彭紹光先生匯報如下：

7.1.1 「2013-2014 年度及 2014-2015 年度核數服務」(標書編號: LUMU/14/T010)

招標邀請書發出日期：2014 年 6 月 12 日(星期四)
 截標日期：2014 年 6 月 26 日(星期四)下午 5 時 30
 管業處邀請承判商投標數目：8 間
 管業處接獲承判商回標數目：4 間

號碼	承辦商名稱	回標工程總金額(HK\$)	施工期(天)	備註
1.	班利仕會計師事務所有限公司	\$30,000.00	----	----
2.	勞志卑會計師行	\$50,000.00	----	----
3.	何文傑會計師事務所	----	----	沒有回標
4.	羅廣華會計師行	\$36,000.00	----	----
5.	何偉志會計師行	---	----	沒有回標
6.	李兆良劉願宜會計師行有限公司	---	----	來電表示 不回標
7.	鄧子健會計師事務所	---	----	沒有回標
8.	麥永建、何麗賢會計師行有限公司	\$20,000.00	----	---

由於聘請委任核數師需於業主大會上通過及議決，故小組召集人要求管業處先行就上述進行回標分析交小組審閱，待業主大會上通過及議決，並於是次常會作出匯報。

議決：與會各委員一致同意上述安排。

7.1.2 跟進「物業管理服務合約」、「保安服務合約」及「清潔服務合約」之招標事宜；

管業處已按早前常會通過之安排於東方日報刊登招標廣告，詳情如下：

登報日期：2014 年 6 月 26 日(星期四)、2014 年 6 月 27 日(星期五)及 2014 年 6 月 30 日(星期一)，合共刊登 3 日。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

是次於東方日報刊登招標廣告費用詳情如下:

登報費用: 每日\$11,718.00, 總費用 \$35,154.00, 對比 2011 年刊登招標廣告費用\$24,948.00 高\$10,206.00。需於常會作出匯報及確認。

議決:與會各委員一致同意上述登報招標安排。

7.1.3 商討「滅蟲服務合約」(標書編號: LUMU/14/T016)之招標書內容;

小組召集人表示已於會上商討並要求管業處修改以下內容,

1. 刪除透過郵遞/速遞遞交的標書概不受理
2. 刪除投標商必須符合下列資格
3. 統一全份標書字體
4. 服務次數及服務範圍維持不變
5. 上次服務合約期為 24 個月, 為配合其他合約屆滿期, 故將服務 合約期修改至 27 個月

與會各委員一致同意上述修改及安排, 並於常會匯報。

發出標書日期: 2014 年 7 月 7 日

標書截止日期: 2014 年 7 月 24 日

現場視察日期: 2014 年 7 月 11 日

議決:與會各委員一致同意上述標書之修改及招標安排。

7.2 保安及清潔事務小組

小組召集人彭紹光先生交由管業處匯報如下:

7.2.1 匯報 4 月份清潔員工當值情況:

清潔公司代表周先生匯報 4 月份清潔工人當值情況, 該月共欠 10 人當值。

4 月份扣減缺席人數金額情況如下:

	缺勤人數	總扣減金額
日班	10	HK\$4,800.00
中班	0	
夜班	0	

與會委員表示, 要求管業處根據記錄查核(清潔公司)時運服務有限公司每月清潔員工出勤情況及過往每月扣減金額總數, 並於常會匯報。與會委員查詢, 由於清潔公司未能招聘人手, 可否由法團或管業處代為招聘。管業處表示, 可根據合約內之條款, 按工作需要代為處理及收取相關費用。此外, 與會委員表示, 由於清潔新合約將近招標, 故需要及早安排有關細節。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

7.2.2 匯報本苑清潔服務公司日常之工作安排

1. 駐苑清潔科文黎女士匯報，4月份共有4次及5月份共有11次清理雜物斗記錄，會上展示有關相片。與會委員表示，發現有人於雜物斗內檢拾廢料，期間並未有保安員發現，現要求保安公司加強巡視。
2. 駐苑清潔科文黎女士匯報清潔工作：大做行人通道頂、清洗藍球場、清理渠口垃圾、清理天台渠口垃圾、大洗一街、大洗一街牆身、大做華潤扶手梯、清潔渠口及倒蚊油、清理天幕、座廈大堂打臘。與此同時於6月4日高台車到場協助清理廈座高台位置。

7.2.3 商討大垃圾站內之工程部物資擺放安排；

與會委員表示，日前曾與管業處巡視大垃圾站內情況，發現有工程部物資，擺放於大垃圾站內，包括廈座樓層走廊牆身磚及外牆紙皮石。此外，建議於大垃圾站內間設員工休息室，同時將所有清潔原本用作休息室之垃圾房收回。駐苑科文黎女士表示，有關物料可搬往第4座垃圾房存放。另外，與會委員建議大垃圾站內加設層架，用作擺放較輕物品，可使有較多空間應用。管業處表示，會就有關安排會與工程部商討，而有關建議於常會確認後再交維修小組跟進。

7.2.4 匯報4月份保安人員當值情況

日班保安主管黎先生匯報，日班欠9人，至於男女當值比例情況，男20人、女24人。

夜班保安副主管溫先生匯報，夜班欠46人，男女當值比例情況，男19人、女10人。

4月份扣減缺席人數金額情況如下：

	缺勤人數	總扣減金額
日班	9	HK\$52,245.90
夜班	46	

7.2.5 匯報本苑保安服務公司日常之工作安排

1. 日班保安主管黎先生表示，近來冷氣機滴水比較多，保安部已加強巡視漏水單位。同時亦發現二街車路違例泊車情況嚴重，保安部已加強二街巡邏，其中有一商舖之送貨車輛經常於商舖門外停車落貨，保安部已通知管業處需與該舖聯絡。
2. 夜班保安副主管黎先生匯報，近日發現有住戶冷氣機出現漏水情況，同



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

時已通知有關冷氣機漏水住戶需儘快維修。管業處表示，已制定有關冷氣機滴水跟進程序，管業處會根據冷氣機滴水記錄通知該單位，同時會把有關個案進度通知保安部。

3. 夜班保安副主管溫先生匯報，有關車場天台晾乾棉被安排，已按照通告時間於當日開始派保安員駐守維持秩序，情況良好。暫時發現有個別住戶晾曬非指定棉被，已即時由保安員清走。
4. 日班保安主管黎先生表示，有關街市及商舖違例擺賣情況，保安部已記錄違例商戶資料同時已交管業處跟進。管業處表示，會與有關違例業戶聯絡，發出勸喻或警告信件，如業戶不合作及勸喻無效，會將個案交律師處理。
5. 與會委員表示，現時中央公園安排保安員駐守情況。日班保安主管表示，現時安排兩名保安員駐守。與會委員並表示，該兩名保安員經常聚集閑談，未有理會周遭情況，同時常站於公園中間行人通道，此舉不但未能顧及公園兩端，更可能妨礙途經行人。現特提醒保安公司，需留意此情況。
6. 與會委員表示，曾發現有廈座保安員常於地下大堂門外站立，未有將大門關上，或可能引致冷氣流失，其次是各保安員均有智能咭，可以使用智能咭開門，惟未使用。此外，保安員於集隊時站姿懶散及隊形不一，同時精神未有專注，未有留意主管訓示及分配當日工作。現特提醒保安公司需留意。

7.3 維修保養事務小組

小組召集人葉健波先生交由管業處匯報如下：

7.3.1 商討更換本苑地下街道減速壘事宜

於會上表示由於現時由一號更亭至二街的減速壘損毀較嚴重，故建議分階段進行更換石屎減速壘，先更換第一至第七組工程費用預計約 HK\$112,000.00。議決：經小組商議後，一致通過更換石屎減速壘並於是次常務會議確認，再交由招標程序小組跟進招標程序。

議決：與會各委員一致同意更換本苑地下街道減速壘事宜並交予招標程序小組跟進招標程序。

7.3.2 商討更換中央公園玩樂設施一帶已損壞膠地蓆事宜

於小組會議上，管業處表示現時中央公園遊樂設施共分 6 區，面積共約 546 平方米，現時膠地蓆表面膠粒已出現老化跡象，尤其是遊樂設施之上落位置需維修，6 區合共需要修補膠地蓆約 60 塊，由於現時市場的膠地蓆質素較為參差，故管業處建議先觀察剛剛完成的太極公園地蓆質素再作決定，觀察期



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

為3個月。與會委員建議多購地蓆作存貨之用，減少因供貨問題而延誤維修時間，而影響遊樂設施的安全性。經小組商議後，與會委員一致通過以上安排，並於是次常務會議確認。

議決：與會各委員一致同意小組之議決。

7.3.3 商討一號更亭加裝擋雨設施事宜；

於會上管業處接獲保安部匯報，一號更亭保安員於大雨期間工作，因擋雨措施不足，導致身體經常淋濕，建議加裝擋雨措施。現時一號更亭已設有檔雨板於更亭上蓋，故建議加闊檔雨板面積並加裝隔音措施。有關加闊檔雨板工程已於2014年7月2日完成。

7.3.4 商討更換停車場收費系統事宜；

由於現時停車場出入閘系統時常出現故障，有大部分零件已停產，管業處建議棄用現有系統，全面更換智能卡系統出入車場。管業處早前已就更換不同類型車場系統，要求承辦商提供不同建議，詳情如下：

選項一 (出時租票)	選項二 (轉用時租智能卡)	選項三 (轉用時租熱感票)	選項四 (全面八達通)
優點	優點	優點	優點
與現時系統一樣	可減少物資開支 (每月節省約HK\$800)	可減省人手派票， 可控制派發時租卡 情況，避免時租客 戶按壞出票機	可廢除繳費亭，減省 人手
	可控制派發時租卡 情況，避免時租客 戶按壞出票機	統一與一號更亭同 一資源，方便管 理，可減少物資開 支(每月節省約 HK\$700)	
缺點	缺點	缺點	缺點
時租票屬即棄物 資及與現時情況 一樣，可能出現 人為機件故障	要人手派時租智能 卡 / 機械出卡及收 卡機件昂貴	須改善現時出入閘 路電視	須付部份收入予百 達通公司及每車位 每月付\$5.00



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

工程費用約			
約 HK\$150,000.00	人手派約 HK\$110,000.00 機械出卡及收卡 HK\$35,000.00~50,000.00	約 HK\$80,000.00 (不包括改善閉路 電視工程費用)	每月約 HK\$4,500.00 簽保養合約 48 個月，每月收入之 1% 或 HK\$1,000.00 (較高者為準) 另外每車位每月 \$5.00

管業處表示，由於現時停車場尚有 10 個時租車位，故新系統需配合時租。陳主席建議管業處先行與時租車位業主聯絡，建議將時租車位更改為月租升位，此舉可減省安裝新系統之開支，亦能方便管理。管業處表示會與時租車位聯絡，稍後再作匯報。

議決：與會各委員一致同意，倘時租車位業主同意將時租全部轉為月租，同意將車場出入系統更換為智能卡出入系統。

7.3.5 匯報清洗全苑冷氣及全苑高壓通渠服務安排事宜

於小組會議上管業處匯報，有關 2014 年龍門居全苑高壓通渠工程，已向 6 間承辦商索取報價，報價資料如下：

招標邀請書發出日期：2014 年 5 月 21 日(星期三)
 截標日期：2014 年 6 月 04 日(星期三)下午 5 時 30
 管業處邀請承判商投標數目：8 間
 管業處接獲承判商回標數目：6 間

上次總工程價 HK\$46,000.00		回標工程總金額(HK\$)
1	宏潔服務有限公司	HK\$75,000.00
2	志豐水泵工程有限公司	HK\$347,000.00
3	新基環保服務有限公司	HK\$46,000.00
4	東洋工程有限公司	HK\$56,000.00
5	天域環保服務有限公司	傳真不回標
6.	香港廢水處理廠管理有限公司	傳真不回標

小組商議後，建議選擇新基環保服務有限公司以最低 HK\$46,000.00 進行 2014 年龍門居全苑高壓通渠工程，並於是次常務會議確認。

議決：與會各委員一致同意小組議決，以 HK\$46,000.00 交予新基環保服務有限公司承辦 2014 年龍門居全苑高壓通渠工程。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

7.3.6 匯報清洗全苑冷氣及全苑高壓通渠服務安排事宜;

於小組會議上管業處匯報，有關 2014 年龍門居清洗全苑冷氣工程，已向 8 間承辦商索取報價，報價資料如下：

招標邀請書發出日期：2014 年 4 月 14 日(星期一)

截標日期：2014 年 4 月 30 日(星期三)下午 5 時 30

管業處邀請承判商投標數目：8 間

管業處接獲承判商回標數目：8 間

上次總工程價 HK\$38,300.00		回標工程總金額 (HK\$)
1.	銀科機電工程有限公司	HK\$60,000.00
2.	開利(香港)有限公司	HK\$69,200.00
3.	卓領工程有限公司 (新昌管理集團成員)	HK\$83,520.00
4.	偉霖工程有限公司	HK\$96,000.00
5.	安樂機電設備工程有限公司	HK\$196,800.00
6.	堅穩工程有限公司	回覆不回標
7.	順昌電器工程有限公司	回覆不回標
8.	怡和機器有限公司	回覆不回標

小組商議後，建議選擇銀科機電工程有限公司以最低 HK\$60,000.00 進行 2014 年龍門居清洗全苑冷氣工程，並於是次常務會議確認。

議決：與會各委員一致同意小組議決，以 HK\$60,000.00 交予銀科機電工程有限公司承辦 2014 年龍門居清洗全苑冷氣工程。

7.3.7 匯報全苑工程進度事宜

1. 太極園公園維修膠地蓆已於 6 月 4 日完成並於 6 月 6 日重開給居民使用，小組委員建議將附近渠蓋也一併翻新，工程部已於 6 月 17 日將設施及附近渠蓋重新上油。
2. 1 街消防水龍頭更換開掣工程已於 6 月 3 日展開，6 月 17 日完工。
3. 管業處匯報，已於 5 月 30 日完成 5 月份街市吸油工程。
4. 二街 108 號舖行人路轉角斜位重鋪地磚已完成，以改善地滑問題
5. 已於 5 月 2 日完成斑馬線天幕滲水修補



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

6. 管業處匯報，有關 S60 號舖天面防水維修工程，已向 7 間承辦商索取報價，報價資料如下：

招標邀請書發出日期：2014 年 6 月 11 日(星期三)

截標日期：2014 年 6 月 25 日(星期三)下午 5 時 30

管業處邀請承判商投標數目：7 間

管業處接獲承判商回標數目：5 間

	回標工程總金額(HK\$)
1. 嘉裕工程公司	HK\$34,000.00
2. 多寶德物業保養有限公司	HK\$33,800.00
3. 卓領工程有限公司	HK\$57,000.00
4. 貝登工程有限公司	HK\$55,000.00
5. 怡和機器有限公司	---
6. 唐錫記有限公司	HK\$34,000.00
7. 榮豐工程(亞洲)有限公司	---
8. 嘉裕工程公司	HK\$34,000.00

小組商議後，建議選擇多寶德物業保養有限公司以最低 HK\$33,800.00 S60 號舖天面防水維修工程，並於是次常務會議確認。

議決：與會各委員一致同意小組議決，以 HK\$33,800.00 交予多寶德物業保養有限公司承辦 S60 號舖天面防水維修工程。

7. 於小組會議上管業處表示街市冷氣保養商「開利(香港)有限公司」匯報，街市內有三部風櫃已沿用多時須安排報價更換，由於已原用多時出現老化跡象，訂貨須時約 45 天更換，三部風櫃初步報價合共 HK\$286,000.00 (位置包括：鮮魚檔、凍肉檔及豬肉檔)

小組商議後，一致通過並於是次常務會議確認，再交由招標程序小組跟進招標程序。

議決：與會各委員一致同意小組議決，交由招標程序小組跟進招標程序。

8. 於會上管業處匯報，5 月 30 日清晨第 1 座對出咸水總入水掣止回閥爆裂導致全苑暫停咸水供應，已安排承辦商於 5 月 31 日更換損壞之止回閥，並於 5 月 31 日恢復供應全苑咸水。此外亦發現有關位置之咸水喉直身及曲位已有老化跡象，為免突發性爆喉，故建議安排儘快更換。與會委員建議管業處應定時檢查喉管狀況，以減低突發性暫停供水情況。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

經小組商議後，一致通過報價更換咸水供水直身喉及其他有滲漏情況之部份並於是次常務會議確認。

於會上管業處匯報，有關龍門居更換第1座對出咸水總入水掣喉管工程，已向8間承辦商索取報價，報價資料如下：

招標邀請書發出日期：2014年6月23日(星期一)
截標日期：2014年7月7日(星期一)下午5時30
管業處邀請承判商投標數目：7間
管業處接獲承判商回標數目：4間

號碼	承辦商名稱	回標工程總金額(HK\$)
1	安樂機電設備工程有限公司	回覆不回標
2	志豐水泵工程有限公司	HK\$56,100.00
3	卓領工程有限公司	HK\$28,000.00
4	百利水電工程	HK\$38,600.00
5	東源工程服務有限公司	HK\$20,500.00
6	湯臣工程有限公司	沒有回標
7	友成工程五金有限公司	回覆不回標

小組商議後，建議選擇東源工程服務有限公司以最低 HK\$20,500.00 進行更換第1座對出咸水總入水掣喉管工程，並於是次常務會議確認。陳主席提示管業處需清楚確認有關位置屬龍門居管理之範疇。

議決：與會各委員一致同意小組議決，以 HK\$20,500.00 交予東源工程服務有限公司承辦更換第1座對出咸水總入水掣喉管工程。惟需確實有關之位置屬龍門居管理之範疇。

9. 於會上管業處匯報，龍門居第5座地下食水泵房更換4吋水喉工程，已向7間承辦商索取報價，報價資料如下：

招標邀請書發出日期：2014年6月23日(星期一)
截標日期：2014年7月7日(星期一)下午5時30
管業處邀請承判商投標數目：7間
管業處接獲承判商回標數目：4間



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

號碼	承辦商名稱	回標工程總金額(HK\$)
1	東源工程服務有限公司	HK\$10,700.00
2	志豐水泵工程有限公司	HK\$14,600.00
3	百利水電工程	HK\$17,800.00
4	卓領工程有限公司	HK\$21,000.00
5	友成工程五金有限公司	回覆不回標
6	漢峯工程有限公司	回覆不回標
7	榮豐工程(亞洲)有限公司	沒有回標

小組商議後，建議選擇東源工程服務有限公司以最低 HK\$10,700.00.00 龍門居第 5 座地下食水泵房更換 4 吋水喉工程，並於是次常務會議確認。

議決：與會各委員一致同意小組議決，以 HK\$10,700.00.00 交予東源工程服務有限公司承辦龍門居第 5 座地下食水泵房更換 4 吋水喉工程。

10. 早前卞保安及清潔小組會議商討，將清潔部休息室從第 4 座遷移到大垃圾站；於在大垃圾站加建清潔部休息室及清潔物資存物室，工程部初步估計工程費用約 HK\$4,000.00，而第 4 座垃圾房則改為工程部物料儲存倉。與會委員建議管業處應重新點算工程部所有物料後整理存放程序，於是次常務會議匯報。

7.4 環境事務小組

小組召集人柯佩均女士請假，由管業處匯報如下：

7.4.1 本苑園藝保養商之工作匯報

園藝保養商李先生匯報，中央公園 B 區於 5 月 29 日已完成鋪磚及清走花槽石頭，6 月 10 日已重新種植植物，再需時一星期會完成所有 B 區種植植物。

7.4.2 園藝保養商李先生匯報，第 8、9 及 10 座對出樹木現已開始進行修剪。

7.4.3 經與委員表示第 1-7 座正門兩旁花槽位置，石春舊及有灰塵，園藝保養李先生表示可用高壓槍及漂水清洗。

7.4.4 管業處表示為統一各座大堂張貼通告及位置，現按通告類別製訂張貼數量及位置。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

7.4.5 匯報座廈環保回收桶及舊衣回收桶數量

偉利五金環保回收 2014 年 4 月及 5 月於龍門居回收記錄如下：

	2014 年 4 月	2014 年 5 月
廢紙 HK\$0.50 (1KG)	4,530 KG	4,150KG
鋁罐 HK\$5.00 (1KG)	48KG	48KG
膠樽 HK\$0.20 (1KG)	330KG	420KG
廢鐵 HK\$0.50 (1KG)	620KG	660KG
總金額	HK\$2,881.00	HK\$2,729.00
法團收入	HK\$ 864.00	HK\$ 819.00
清潔收入	HK\$2,017.00	HK\$1,910.00

健力環保發展有限公司 2014 年 4 月及 5 月於龍門居環保回收記錄如下：

	2014 年 4 月	2014 年 5 月
重量	237.5KG	278KG
總金額	HK\$2,147.50	HK\$1,300.00

(支票已存入屋苑戶口)

7.4.6 商討中秋節日屋苑裝飾事宜

管業處匯報，由於消防署指示，第十一座與十三座之間中央公園的消防通道設有限制，高度為 4.5 米，闊度 6 米，經與委員商討後，太極公園威也需要清拆，不能掛上燈飾，所以建議於每支古董燈柱位置上加上兩個圓形燈籠。另於各座大堂兩旁改為用每邊掛上 1 個大燈籠，呎吋約為 15”。與工程部商討後於下次環境小組會匯報。

7.4.7 商討租用管業處影印機事宜

管業處現時使用的影印機已有 5 年，保養期將於 7 月 31 日屆滿，加上現時使用的影印機亦沒有彩色打印及彩色掃描，故本處建議以租用形式向供應商租用影印機。無需承擔購買影印機的昂貴費用及折舊風險(現時一部擁有黑白、彩色打印、掃描及傳真等功能的影印機大概售價 HK\$70,000-HK\$100,000 不等) 以合約形式租用，合約期中如有需要，可向供應商要求更換新影印機服務及保養承諾與一次性購買新機無異，租機分析詳情如下：



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

	RICOH(理光)		Konica Minolta 柯尼卡美能達 (現時管業處影印 機供應商)		Fuji Xerox (富士施樂)		CHEVALIER (其士科技)	
型號	Aficio MPC5503SP	X	C454e		ApeosPort- V C5575		e-STUDIO 5055c	
彩色出紙 速度/分鐘	55 張	X	45 張		55 張		50 張	
黑白出紙 速度/分鐘	55 張	X	45 張		55 張		50 張	
傳真功能	有		有		有		有	
記憶體	2GB		2GB		2GB		2GB	
硬體容量	250GB	X	250GB	X	160GB		160GB	
租機月費	\$3,480.00		\$2,800.00		\$3,280.00		\$2,338.00	X
包括影印 數量	黑白： 20,000 張 彩色： 1,000 張		黑白： 20,000 張 彩色： 1,000 張		黑白： 20,000 張 彩色： 1,000 張		黑白： 20,000 張 彩色： 1,000 張	
額外用量 收費	黑白： \$0.07@張 彩色： \$0.90@張		黑白： \$0.05@張 彩色： \$0.80@張		黑白： \$0.05@張 彩色： \$0.70@張		黑白： \$0.45@張 彩色： \$0.50@張	X
備註	當月餘下影 印量可帶落 下個月使用/ 每年可調整 使用量		提供自動送炭 粉及自動報表 服務		當月餘下 影印量可 帶落下個 月使用			
保用期	5 年		5 年		5 年		5 年	

議決:經與會各委員商討後，一致同意向 Konica Minolta 柯尼卡美能達 (現時管業處影印機供應商)租腦影印機。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

7.5 康樂及聯絡事務小組

小組召集人朱麗娥女士交由管業處匯報如下：

7.5.1 管業處匯報，2014年租用場地收費詳情如下：

公司名稱	內容	租用位置	租用日期	帳篷費用	場地費用	總金額	收款日期
VB	宣傳攤位	1座側	24-26/1/2014	\$1,200	\$4,500	\$5,700	6/1/2014
富邦銀行	宣傳攤位	1座側	29-30/3/2014	\$400	\$3,000	\$3,400	26/3/2014
皇廷鋁窗	宣傳攤位	1座側	5-6/4/2014	\$400	\$3,000	\$3,400	4/4/2014
渣打銀行	宣傳攤位	1座側	18-19/4/2014	\$400	\$3,000	\$3,400	14/4/2014
Now TV	宣傳攤位	1座側	31/5-1/6/2014	\$400	\$3,000	\$3,400	28/4/2014
合共數量：						5單，共\$19,300	

7.5.2 匯報龍門居派發宣傳單張情況

管業處匯報，2014年4月至2014年5月份派發宣傳單張記錄詳情如下：

公司名稱	內容	收取費用	收取日期	派發日期
亞洲直接市場有限公司	1 Pizza Hut	\$2,015	29/4/2014	8/5/2014
合共數量及金額：		1單 - 共港幣\$2,015.00		

7.5.3 匯報龍門居康樂設施收入及便利圖書站罰款情況

管業處匯報，本苑康樂設施收入情況詳情如下：

日期	網球場(HK\$)	壁球場(HK\$)	乒乓球(HK\$)
2014年1月	\$70	\$460	\$480
2014年2月	\$60	\$380	\$460
2014年3月	\$35	\$640	\$385
2014年4月	\$60	\$540	\$220
2014年4月	\$0	\$680	\$325
合共總金額：	\$225	\$2,700	\$1,870



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

7.5.4 管業處匯報，便利圖書站遲還書罰款情況詳情如下；

日期	金額(HK\$)
2014年1月	0
2014年2月	0
2014年3月	0
2014年4月	\$96.5
2014年5月	0
合共總金額：	\$96.5

7.5.5 管業處匯報，飲品售賣機收入詳情如下；

日期	總營業額	屋苑應收金額
2014年1月	HK\$3,721.00	HK\$1,116.00
2014年2月	HK\$1,338.00	HK\$401.50
2014年3月	HK\$1,596.00	HK\$479.00
2014年4月	HK\$2,280.00	HK\$570.00
合共：		HK\$2,566.50

7.5.6 匯報龍門居網誌跟進情況

1. 『2014年度最佳保安員選舉』結果
2. 第六屆管理委員會 - 第十七次常務會議記錄
3. 第六屆管理委員會 - 第十八次常務會議議程
4. 『龍門居屋苑通訊』
5. 中電「齊齊慳出個未來」節能比賽 - 踴躍參與屋苑獎
6. 晾曬棉被及寒衣事宜

7.5.7 匯報申請戴麟趾爵士康樂基金事宜

管業處匯報，已遞交申請表購買長檯予屯門民政事務署，暫未接獲任何回覆。
議決：各組員一致同意並於是次常務會議匯報。

7.5.8 商討龍門居便利圖書館發出問卷調查事宜

有關還書箱設計及擺放位置，待下次會議中再作商討。安排於八月份更換圖書，屆時圖書館將暫停開放予業戶使用。截至2014年6月17日圖書館會員人數：491人。

7.5.9 匯報2014年6月15日(星期日)『親子樂悠遊』事宜，由於參加人數不足，



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

因此取消是次活動，並於是次常會匯報。

7.5.10 匯報舉辦「證件相拍攝服務」安排事宜

日期：8月9日及23日(星期六)

地點：龍門居商舖S109「歡樂時光沖晒店」

時間：上午11時至晚上8時

拍攝費用：12元/12張

協辦商：歡樂時光沖晒店

議決：各組員一致通過並於是次常務會議匯報。

7.5.11 管業處匯報，因龍門居業主關注組 郭先生通知未能安排時間出席，故今年『秋高氣爽行山樂』活動取消。

7.5.12 管業處匯報有關『晨曦太極班』導師事宜，經甘師傅介紹一位持有太極總會證書導師 - 羅錫安先生為新任太極班導師，學費維持不變，經各組員商討後，一致同意邀請羅錫安先生以補替導師一職。 議決：各組員一致通過並於是次常務會議確認。

7.6 財務及審核小組

未有召開會議。

7.7 街市、商舖諮詢小組

未有召開會議。

(八) 其他事項

8.1 本苑2014年5、6月份新轉名共有9個：

2座(1個)、3座(1個)、8座(1個)、9座(1個)、10座(1個)、11座(1個)、13座(1個)及車位(2個)

8.2 新昌物管互動應用程式 - Synergis Community

新昌管理最近推出互動物管智能手機應用程式 - Synergis Community，創業界先河。新昌管理於2013年第4季開始，分階段於旗下管理項目推出 Synergis Community，業戶可透過 App Store 或 Google Play 免費下載，體驗 Synergis Community 的互動溝通模式。

為業戶提供互動雙向的溝通平台。用戶可以透過智能電話，全天候與管業處聯絡。用戶登入後，即可享受升級服務體驗，包括：

1. 接收物業的最新消息
2. 全天候客戶服務平台
3. 常用聯絡電話號碼



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

4. 最新賬單資料

管業處稍後會安排發出通告予業戶，與會各委員一致同意上述安排。

(九) 下次會議日期

下次會議日期為2014年8月18日。

龍門居業主立案法團
第六屆管理委員會
主席 陳雲生先生

新昌管理服務有限公司
龍門居管業處
屋苑經理 張悅友先生

副本送：
業主立案法團各委員
新昌管理服務有限公司分區經理岑永基先生
新昌管理服務有限公司龍門居管業處
新昌管理服務有限公司工程部
新昌管理服務有限公司