



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

草擬

龍門居業主立案法團—第六屆管理委員會 第十五次常務會議記錄

日期：二零一四年一月二十日（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

秘書 — 李鶴鳴先生

司庫 — 葉健波先生

委員 — 梅彩清女士、朱麗娥女士、

姚艷萍女士、陳婉華女士、吳棠生先生、方家全先生。

（排名不分先後）

請假 — 柯佩均女士、陳國良先生、陳源先生、黃國芳女士。

（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

高級管業助理 — 洪秀慧小姐



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十五次常務會議記錄

(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、陳源先生及黃國芳女士請假，未能出席今次會議。

(二) 通過上次常務會議記錄

各與會委員均表示，第六屆管理委員會第十四次常務會議之會議記錄毋須作出修改；陳主席遂於席上宣佈通過第六屆管理委員會第十四次常務會議記錄。

(三) 財政收支報告

3.1 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 31/12/2013，累積欠繳超過 90 天管理費之總額為 HK\$221,810.00。管業處表示其中 HK\$101,749.00 已經採取法律行動。管業處將會持續將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。

3.2 財政收支報告



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 2013/11

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	18,615,820.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	10,638.41	78,620.87
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	5,236.50
TOTAL INCOME	總收入	<u>2,377,164.41</u>	<u>18,699,677.37</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	284,346.70	2,274,773.60
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	160,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	5,280.00	400,217.40
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	89,953.00	703,701.25
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,240.00	25,920.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	137,280.00	1,099,458.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	12,800.00	117,170.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	7,780.00	85,386.33
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	289,498.90	2,469,136.32
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	800,428.01	6,366,006.78
GARDENING	園藝保養費	-	2,677.50
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	279,277.00	2,248,531.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	11,372.20
TELEPHONE	電話費	2,333.00	19,100.00
AUDIT FEE	核數費用	400.00	3,200.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	-	7,200.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,169.29	9,508.94
SUNDRIES	什項支出	4,953.40	30,443.90
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	193,149.54	2,069,142.30
		<u>2,131,888.84</u>	<u>18,102,945.52</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	53,562.00	428,496.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	22,317.50	178,540.00
		<u>2,207,768.34</u>	<u>18,709,981.52</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>169,396.07</u>	<u>(10,304.15)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		8,569,345.33
			<u>8,549,041.18</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 8764
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hsin Chong Construction Group

新昌管理服務有限公司
香港九龍觀塘翠業街107-109號新昌中心五樓
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8764
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 - CARPARK

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2013/11

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	829,704.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	551.77	3,362.83
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	45,520.00	349,400.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	26,432.00	211,456.00
TOTAL INCOME	總收入	<u>176,216.77</u>	<u>1,393,922.83</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	21,821.30	174,570.40
SINKING FUND	儲備金	8,000.00	64,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	3,000.00	24,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	2,700.00	15,237.20
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	3,082.50	73,835.70
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	1,440.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	7,800.00	62,400.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	800.00	6,400.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	84.00	11,762.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	20,264.20	177,262.58
PEST CONTROL	滅蟲費	-	10,000.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	61,426.53	488,540.27
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	22,500.00	198,988.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	1,093.30
AUDIT FEE	核數費用	100.00	800.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	-	1,000.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	37.85	302.83
TAXATION	稅項	5,228.00	41,684.00
RENT & RATES	地稅及差餉	-	8,703.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	14,830.55	158,874.39
		<u>171,854.93</u>	<u>1,520,893.67</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	4,110.00	32,880.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,712.50	13,700.00
		<u>177,677.43</u>	<u>1,567,473.67</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>(1,460.66)</u>	<u>(173,550.84)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,145,505.89
			<u>971,955.05</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 - COMMERCIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2013/11

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	551,960.00
SHARE OF MGT FEE FOR WET MARKET	屋苑街市部分管理費	21,461.00	171,688.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	365.43	2,286.55
TOTAL INCOME	總收入	90,821.43	725,934.55
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	12,392.00	99,136.00
SINKING FUND	儲備金	5,000.00	40,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	8,000.00	64,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	400.00	3,200.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	28,500.00	46,642.70
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	1,120.00	9,760.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	84.00	2,022.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	34,883.09	277,434.23
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	19,200.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	3,149.50
AUDIT FEE	核數費用	100.00	800.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	9.66	78.51
SUNDRIES	什項支出	444.00	2,332.80
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	8,399.80	89,984.06
		101,732.55	657,739.80
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,328.00	18,624.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	970.00	7,760.00
		105,030.55	684,123.80
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(14,209.12)	41,810.75
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		3,071,701.55
			3,113,512.30



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 整合管理

LUNG MUN OASIS - WET MARKET

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2013/11

龍門居 - 街市本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH	YEAR-TO-DATE
		HK\$	HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	69,540.00	556,320.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	39,708.00	317,664.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	706.20	4,418.75
TOTAL INCOME	總收入	109,954.20	878,402.75
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	5,000.00	40,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	1,600.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	8,800.00	22,550.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	4,980.00	120,440.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	2,280.00	23,240.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	37,851.20	322,219.91
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	46,384.00	441,926.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	2,116.40
AUDIT FEE	核數費用	100.00	800.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	17.20	135.92
SHARE OF MGT FEE (COMMERCIAL)	商場部份管理費分攤	21,461.00	171,688.00
SUNDRIES	什項支出	444.00	2,304.00
		127,517.40	1,149,020.23
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(17,563.20)	(270,617.48)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		965,307.97
			694,690.49



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 - COMMON

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2013/11

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	1,445.00	17,555.00
CARPARK FEE	車位費	15,160.00	137,470.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	6,546.00	191,027.55
TOTAL INCOME	總收入	23,151.00	346,052.55
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	-	36,792.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	400.00	(5,328.60)
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	9,222.50	181,788.35
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	1,440.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	18,380.00	147,822.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	800.00	52,400.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	15,897.00	58,526.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	82,069.70	708,295.19
PEST CONTROL	滅蟲費	2,200.00	39,300.00
INSURANCE	保險費	24,990.29	198,658.48
OTHER PROFESSIONAL FEES	專業人事費用	-	500,000.00
GARDENING	園藝保養費	30,160.00	236,804.00
MINOR FURNITURE EQUIPMENT	工具及一般設備	-	23,008.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	25,108.00	170,938.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	38,046.40
TELEPHONE	電話費	3,157.00	25,459.60
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	9,497.50	111,108.38
BANK CHARGES	銀行服務費用	-	-
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	1,260.00	13,880.00
TRAVELLING EXPENSES	交通費	248.20	2,453.00
SUNDRIES	什項支出	15,969.70	122,862.50
		239,530.89	2,664,053.30
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(216,379.89)	(2,318,000.75)
		23,151.00	346,052.55
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 30/11/2013

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 2013-11-30

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
CURRENT ASSETS	流動資產		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		727,999.00
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		376,077.47
UTILITY DEPOSITS	公共水電按金		1,396,700.00
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金支付		2,478.00
PREPAYMENT	預支款項		100,836.11
TAXATION PREPAYMENTS	預付稅項		8,613.00
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		32,643,564.40
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行往來結存 - 匯豐銀行 (新昌)		2,074,679.12
BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS)	銀行儲蓄結存 - 創興銀行 (新昌)		2,189,262.62
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		76,026.00
			<u>39,646,235.72</u>
CURRENT LIABILITIES	流動負債		
ACCRUED EXPENSES	應付費用	13,400.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	4,872,876.82	
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保固金)	153,330.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	103,503.00	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)	8,494,065.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	371,162.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	88,640.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	105,460.00	
			<u>14,202,436.82</u>
			<u>25,443,798.90</u>
Representing :-	資金運用		
ACCUMULATED FUND	累積基金		
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存		13,741,860.74
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 2013-11-30	本年度結存盈餘/(虧損) 截至 2013-11-30		
RESIDENTIAL	住宅	(10,304.15)	
COMMERCIAL	商業	41,810.75	
CARPARK	車場	(173,550.84)	
WET MARKET	街市	(270,617.48)	
			<u>(412,661.72)</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		13,329,199.02
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金		1,680,345.88
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金 (3)		9,158,354.54
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金		1,055,899.46
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金 (4)		220,000.00
			<u>25,443,798.90</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
香港九龍觀塘裕業街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 整合管理

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 30/11/2013

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 2013-11-30

NOTES TO THE ACCOUNT	賬項附註	HK\$
(1) MGT FEE RECEIVABLES	欠收管理費	
RESIDENTIAL	住宅	598,167.00
COMMERCIAL	商場	33,270.00
CARPARK	車場	49,705.00
WET MARKET	街市	46,857.00
		<u>727,999.00</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	384,305.00
WET MARKET	街市	490,891.00
		<u>8,494,065.00</u>
(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	
RESIDENTIAL	住宅	7,022,766.00
COMMERCIAL	商場	388,417.37
CARPARK	車場	375,295.69
WET MARKET	街市	510,888.91
COMMON AREA	公用地方	860,986.57
		<u>9,158,354.54</u>
(4) MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	
COMMERCIAL	商場	160,000.00
CARPARK	車場	60,000.00
		<u>220,000.00</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 Hsin Chong Construction Group

新昌管理服務有限公司
香港九龍觀塘裕業街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

3.2.1 管業處匯報，由於『商業部份』於12月份支付商舖S110及S111外牆防水及紙皮石工程，費用為\$28,500，故2013年12月份「商業部份」財政收支狀況出現赤字，「住宅部份」總金額為HK\$169,396.07；「車場部份」總金額為(HK\$1,460.66)；「商業部份」總金額為(HK\$14,209.12)；「街市部份」總金額為(HK\$17,563.20)；綜合12月各部份收支狀況，總資產扣除負債，總金額為HK\$25,443,798.90。

3.3 信託基金存款及活期存款結存報告

3.3.1 管業處匯報本苑信託基金的活期存款截至31/12/2013存款總結餘為HK\$3,011,634.00，戶口入賬及支賬記錄詳情如下表；

日期	說明	支出金額	存入金額	結餘
31/12/2013	2013年12月利息收入		HK25.70	HK\$3,011,634.00

3.3.2 管業處匯報本苑信託基金定期存款截至31/12/2013兩項定期本金連利息收入總結餘為HK\$29,719,634.22，定期存款記錄詳情如下表；

定期金額(A)	日期	截至31/12/2013利息收入(B)	結餘(A) + (B)
HK\$7,418,194.44	由03/10/13至 03/01/14	HK\$21,949.73	HK\$7,440,144.17
HK\$22,213,761.66	由03/10/13至 03/01/14	HK\$65,728.39	HK\$22,279,490.05
兩項定期本金連利息收入：			HK\$29,719,634.22

3.3.3 有關信託基金存款及活期存款結存兩項總結餘合共為HK\$32,731,268.22。

3.4 額外收入報告

管業處匯報，法團零用金戶口截至23/12/2013活期存款總結餘為HK\$130,319.73，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
22/11/2013	偉利五金環保回收(10月份屋苑回收收入)	龍門居業主立案法團			HK\$759.00	HK\$124,422.23
22/11/2013	健力環保發展有限公司(10月份)	龍門居業主立案法團			HK\$1,830.00	HK\$126,252.23
2/12/2013	Balance Brought Forward from 22 Nov 2013					
10/12/2013	自動飲品收費機收入(10月份)	龍門居業主立案法團			HK\$795.00	HK\$127,047.23
12/12/2013	2014歡聚龍門盆菜宴贊助費	龍門居業主立案法團			HK\$7,800.00	HK\$134,847.23
12/12/2013	2014歡聚龍門盆菜宴贊助費	龍門居業主立案法團			HK\$2,000.00	HK\$136,847.23



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

12/12/2013	秋高氣爽行山樂保險費用	蘇黎世保險有限公司 龍瑞琮(墊支)	831327	HK\$500.00		HK\$136,347.23
12/12/2013	2014 歡聚龍門盆菜宴保險費用	蘇黎世保險有限公司 龍瑞琮(墊支)	831328	HK\$2,000.00		HK\$134,347.23
12/12/2013	2014 歡聚龍門盆菜宴贊助費轉移 給張悅友作活動支出	新昌管理服務有限公司 張悅友(墊支)	831329	HK\$5,800.00		HK\$128,547.23
23/12/2013	健力環保發展有限公司(11月份)	龍門居業主立案法團			HK\$1,772.50	HK\$130,319.73

3.4 額外收入報告

3.4.1

2013 年 12 月份入賬項目	
車場天台通訊發射站收入	HK\$44,320.00
自動飲品售賣機收入(10 月份)	HK\$795.00
興趣班租場收入	HK\$600.00
榮興建築有限公司於屋苑範圍進行維修行政費用	HK2,000.00
租用儲物室收入	HK11,000.00
亞洲直接市場有限公司派傳單(PHD)	HK2,000.00
總收入	HK\$60,715.00

(四) 報告事項

4.1 跟進商戶違例擺賣措施實施情況

4.1.1 管業處匯報，早前要求 S75 號商鋪清拆違例鐵架及懸掛膠簾，但仍未見有改善，現已發信通知法團法律顧問跟進。另外，S75 號商鋪在收市後仍將台架擺放在鋪前公眾地方。已於 2013 年 11 月 25 日已發出警告信(編號：LUMU/13/L1550)，管業處會繼續跟進。

4.1.2 管業處匯報，S86 號商鋪經常將廚餘及污水掃出後門位置，導致該位置長期有積水，吸引蚊蟲及禽鳥於上述位置覓食，嚴重影響屋苑之環境衛生。已作出口頭警告。

陳主席表示，如上述情況沒有改善，可將有關個案轉交食環署及環保署跟進。

4.1.3 管業處匯報，S91 號商鋪違規佔公眾地方，已作出口頭警告，管業處會繼續跟進。



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

4.1.4 管業處匯報，S8 商舖違規佔公眾地方，已於 2013 年 12 月 24 日發出最後警告信(編號：LUMU/13/L1727)，管業處會繼續跟進。

4.1.5 陳主席表示，有關商舖違規佔公眾地方情況仍然嚴重，著管業處加緊留意及落實執行本苑規定的管制措施。

4.2 街市業主控告法團錯誤計算街市管理費事進展

4.2.1 有關上述事進展，法團代表律師通知資深大律師已審閱有關文件，可向法團提供上訴至終審庭之法律意見並以書面報告形式提交，現待收到有關書面報告後，再於會議上匯報進展。陳主席補充，由於資深大律師之意見為處理整個案件的關鍵因素，如以口頭報告形式報告，恐防會對意見中的重點有所紕漏，加上日後如有任何情況下需翻核是項資料，亦無書面記錄，因此建議資深大律師以書面報告作記錄保存。

議決：經各委員商討後，一致通過資深大律師以書面報告以作保存記錄。

4.3 向違規商戶追收法律費用事進展

4.3.1 管業處匯報，有關向違規商戶追收法律費用問題，建議再嘗試進行調解，管業處職員會先了解調解過程再作跟進，若未能調解方遁小額錢債審裁處追討。

4.4 在本苑附近增加時租咪錶泊位事進展

4.4.1 陳主席表示，事件已有進展，運輸署已正式回覆將於 2014 年 1 月 28 日委派工程師到現場視察及規劃，待有進一步消息再於會上匯報。

4.5 開啟本苑第六座後巷鐵閘，方便學生及本苑居民出入事進展

4.5.1 管業處匯報，有關開門將於農曆新年前安裝，為配合該開門開放及加強本苑之保安系統，管業處已邀請 EC InfoTech Limited(現時智能咭保養商)到場視察及報價以加設智能咭系統於上述位置，工程總金額為\$30,600.00，須於是次會議中商討。

議決：各委員一致通過上述由 EC InfoTech Limited 總金額 HK\$30,600.00 承辦上述項目，工程將於農曆新年後展開，待完工後會根據早前建議，何福堂小學之開放時間作有限度開啟 6 至 7 座對面鐵絲網的鐵閘。



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

4.6 春節期間，本苑商戶休息啟市時刻表及管理工作安排(潔淨和保安)

4.6.1 管業處匯報，較早前已發出便條予各商戶收集休息及啟市日期，並已張貼通告予各業戶知悉。

4.6.2 管業處匯報，有關清潔及保安部於農曆新年期間之緊急聯絡人名單已發出。

4.6.3 管業處匯報，農曆新年收集垃圾之特別安排，並已張貼通告予各業戶知悉，詳情如下：

日期	收集垃圾時間
2014 年 1 月 30 日 (星期四/農曆年三十)	上午 9:15 及晚上 7:30
2014 年 1 月 31 日 (星期五/農曆正月初一)	休息一天，全日暫停收集垃圾
2014 年 2 月 1 日 (星期六/農曆正月初二)	上午 8:30 及晚上 9:15
2014 年 2 月 2 日 (星期日/農曆正月初三)	恢復正常 上午 9:15 及晚上 9:15

(五) 專責小組報告

5.1 招標程序小組

小組召集人彭紹光先生匯報如下：

5.1.1 「太極園公園更換地席工程」(標書編號: LUMU-13-T011)，開標詳情如下：

招標邀請書發出日期：2014 年 1 月 7 日(星期二)
截標日期：2014 年 1 月 16 日(星期四)下午 5 時 30 分
管業處邀請承判商投標數目：5 間
管業處接獲承判商回標數目：3 間

編號	承判商名稱	回標工程總金額 (HK\$)	施工期 (天)	備註
1	捷時(集團)有限公司	HK\$76,000.00	---	---
2	奧思捷國際有限公司	HK\$56,860.00	45	只回 P. 3, 23-24 頁標書
3	栢溢名基康體設備	---	---	傳真回覆不回標



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

	有限公司			
4	顯飛有限公司	---	---	---
5	S-CLUB LIMITED	HK\$64,730.00	---	---

因是次「太極園公園更換地蓆工程」承辦商回標標書內容不一，交由管業處代為分析，故小組議決留待是次會議繼續商討。

議決：經商討後，各委員一致通過由最低標的奧思捷國際有限公司總金額為 HK\$56,860 承辦上述工程，揀選地蓆顏色編號為“Play N Safe Safety Matting(Mixed Color) 03 Light Green 50% & 02 Green 50%”。並著管業處詢問此承辦商有關地蓆之來源地資料後於小組會議中再作匯報。

5.1.2 商討進行各項合約屆滿續約標書內容及程序；

1. 「園藝保養服務合約」(標書編號: LUMU-14-T001)
2. 「停車場自動收費系統和出入口閘巴保養合約」(標書編號: LUMU-14-T002)
3. 「業主立案法團法律顧問服務合約」(標書編號: LUMU-14-T003)
4. 「街市中央及分體冷氣製凍系統保養合約」(標書編號: LUMU-14-T004)

有關上述各項合約續約程序預算時間詳情如下：

預算日期	程序
2014 年 1 月 16 日(星期四)	晚上 8:30 召開招標小組會議商討續約標書內容及預算時間表
2014 年 1 月 20 日(星期一)	晚上 8:30 於法團常務會議確認合約內容
2014 年 2 月 17 日(星期一)	由管業處發出確認書予續約承判商
2014 年 3 月 8 日(星期六)	中標承判商簽回確認書

經小組商討後，一致通過上述程序表，並於是次會議匯報。

議決：各委員一致確認小組會議議決

5.1.3 進行商討各項合約屆滿出標標書內容及程序；

1. 「閉路電視監察系統保養服務合約」(標書編號: LUMU-14-T005)
2. 「龍門居財政儲備金信託合約」(標書編號: LUMU-14-T006)
3. 「街市隔油池保養合約」(標書編號: LUMU-14-T008)



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

有關上述各項合約出標程序預算時間詳情如下：

預算日期	程序
2014 年 1 月 16 日(星期四)	召開招標小組會議商討標書內容及預算時間表
2014 年 2 月 17 日(星期一)	進行電腦揀選投標商程序
2014 年 2 月 17 日(星期一)	發出標書予承判商進行招標
2014 年 3 月 3 日(星期一)	下午 5:30 截標
	召開招標小組會議進行開標及揀標程序
2014 年 3 月 4(星期二)至 2014 年 3 月 8 日(星期六)	見標
2014 年 3 月 10 日(星期一)	於法團常務會議確認已獲招標小組揀選之標書
2014 年 3 月 11 日(星期二)	由管業處發出確認書予中標及不獲中標承判商
2014 年 3 月 21 日(星期五)	中標承判商簽回確認書(發出確認書後 10 天內)

經小組商討後，一致通過上述程序表，並於是次會議匯報。

議決：各委員一致確認小組會議議決

5.1.4 商討及議決加裝二間時租車閉路電視系統(標書編號: LUMU-14-T007) 之標書內容及程序;

為配合二間新收費系統運作，管業處已於保安小組會議上建議同時加裝閉路電視系統，經小組商討後，一致通過上述工程，有關出標程序表與 5.1.3 各項合約屆滿出標標書內容及程序同時進行以節省時間，並於是次會議匯報。

議決：各委員一致確認小組會議議決

5.2 保安及清潔事務小組

未有召開會議

5.3 維修保養事務小組

未有召開會議



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

5.4 環境事務小組

未有召開會議

5.5 康樂及聯絡事務小組

未有召開會議

5.6 財務及審核小組

未有召開會議

5.7 街市、商舖諮詢小組

未有召開會議

(六) 其他事項

- 6.1 為配合『香港電台』增設之三條免費數碼電視頻道，管業處已邀請兩間承辦商報價以加設訊號接收器，報價資料詳情如下：

	公司	金額
1.	EC InfoTech Limited	\$5,500
2.	Pacific Satellite International Limited	\$6,200

議決：經商討後，各委員一致通由最低標的 EC InfoTech Limited 總金額 HK\$5,500.00 承辦上述項目。

- 6.2 管業處匯報，接到有線電視來函可為本苑增添一條免費電視頻道，並有兩條頻道可供選擇，分別為浙江衛視及東森亞洲衛視須於是次會議中商討。
議決：經商討後，各委員一致通過揀選浙江衛視並著管業處查詢有關詳細條款後於小組會議中繼續商討。

- 6.3 管業處匯報，早前接到水務署來函，提議於本苑食水來水總閘制前加裝無線電子水錶以便該署有效記錄屋苑之用水情況，工程將於本苑閘制前加裝，須於是次會議上商討。

議決：經商討後，為減低對本苑業戶之影響，各委員一致通過不同意於本苑加裝上述工程。

- 6.4 管業處匯報，有關於本苑升降機內更換其中一把抽氣扇以加強抽氣系統，管業處已索取初步報價，每部升降機為\$3,980，全苑16座共41部升降機合共\$163,180。



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

議決：經詳細了解後，上述工程對升降機內抽氣情況並無顯著改善，為節省屋苑資源，各委員一致同意維持現狀待升降機保養合約到期時再一併討論上述改善工程。

- 6.5 管業處匯報，有關維他奶飲品售賣機之改善方案，維他奶建議現時設於壁球場之售賣機更改設置地點至近第 16 座之單車徑出口以增加收入，並將於華潤扶手梯之售賣機增設免費 WIFI 服務(每日上限為 20 分鐘)。

議決：經商討後，各委員同意上述改善方案，有關細節待小組會議內再詳細討論。

- 6.6 管業處匯報，接到世佛會觀自在幼兒學校來函申請加裝電話線至街線箱內，以增設該校電話分線數目。

議決：經商討後議決通過需提醒『世佛會觀自在幼兒學校』上述工程需符合相關法例要求及並無阻礙本苑之走火通道情況下方可進行上述工程，各委員一致通過有關申請，並著管業處致函回覆。

- 6.7 管業處匯報，較早前接到第 2 座 13 樓 C 室業戶反映，由於屋苑每晚 12 時後使用節能燈盤關係，該業戶建議可否定時更改節能燈盤位置。

陳主席表示，可與工程部商討有關方案，並盡量協助有關住戶。

- 6.8 管業處匯報，較早前接到第 5 座業戶反映有關地下大堂冷氣開放時間，並表示非常不滿該座頭保安員之態度，不滿向她查詢時應對態度、語氣及日常工作表現，要求為她轉變工作崗位。管業處補充，該保安員屢次被業戶投訴工作態度較差及處理日常工作程序有問題，已多次訓示該保安員。

議決：經商討後，各委員一致通過向富寧物業管理有限公司反映有關個案。

- 6.9 管業處匯報，由於第 6 座 11 樓 F 室廚房外牆紙皮石谷起須進行緊急維修，為顧及行人安全，故現時暫時封閉第 6 至第 7 座後走廊，該工程將安排於 1 月 22 號至 25 號維修，工程完畢後會即時解封該路段。

- 6.10 管業處匯報，於巡查時發現第 7 座天台水缸頂位置出現大範圍紙皮石谷起情況，已即時聯絡承辦商到場視察及報價。



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

6.11 管業處匯報，較早前大型貨車撞毀二街簷篷之個案，當時已報警處理及該車司機已簽署責任承諾書，惟管業處安排有關維修工程竣工後一直未能聯絡該車司機作出賠償，管業處將會安排入稟小額錢債審裁署追討有關工程費用。

6.12 管業處匯報，本苑 2013 年 12 月份新轉名共有 19 個：
8 座(1 個)、13(1 個) 及街市(17 個)。

(七) 下次會議日期

下次會議日期為 2014 年 3 月 10 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