



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 第一次常務會議記錄

日期：二零一二年六月十一日（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

副主席 — 彭紹光先生

秘書 — 李鶴鳴先生

司庫 — 陸國英女士

委員 — 方家全先生、陳源先生、梅彩清女士、
吳棠生先生、陳國良先生、葉健波先生、
姚艷萍女士、柯佩均女士、陳婉華女士、
朱麗娥女士。

（排名不分先後）

請假 — 陳雲生先生、黃國芳女士。

（排名不分先後）

龍門居管業處

分區經理 — 鄧興成先生

物業經理 — 蘇穎邦先生

高級管業主任 — 張悅友先生

高級工程主任 — 鄭富聲先生

助理管業主任 — 楊偉玲小姐



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一次常務會議記錄

(一) 職委員請假事宜報告

副主席彭紹光先生匯報，已接獲主席陳雲生先生及委員黃國芳女士請假，未能出席今次會議。

副主席彭紹光先生就著新一屆管理委員會成立，再次提醒各委員如需請假，需於會前通知法團秘書。

(二) 通過上次會議記錄

各與會委員均表示，第五屆管理委員會第十九次常務會議之會議記錄毋須作出修改；彭副主席遂於席上宣佈通過第五屆管理委員會第十九次常務會議記錄。

另外，第五屆管理委員會第二次業主周年大會的會議記錄中，議程 1.2.1 中的內容未能完全表達法團法律顧問講解案件中雙方未能成功調解的原因，故需作出修訂，並於下次會議通過。

(三) 報告事項

3.1 邨巴服務終止合約及相應安排事

3.1.1 管業處匯報，現有邨巴服務承辦商「金威」早前來信提出續約，並要求每程每位乘客加價 1 元。法團方面已同意續約及加價建議，並已簽署要求加價信件遞交運輸署審批。現待審核結果後再就「金威」現時提供的服務商討改善方案，待有進一步消息再於會上匯報。

3.2 跟進商戶違例擺賣管制措施事

3.2.1 管業處匯報，S10 號舖違規擺賣問題，法團法律顧問已於 2012 年 5 月 8 日發出警告信予上述商戶，惟情況未有改善，建議由法團法律顧問向法院入稟申領禁制令解決其違規擺賣問題。

議決：經各與會委員商討後，一致通過由法團法律顧問就 S10 號舖違規擺賣向法院申領禁制令，並提醒管業處整理相關文件與法團法律顧問商討入稟安排。

3.2.2 管業處匯報，街市 M67 號檔戶現時經營室內裝修，違反公契規定的指定行業，就有關事件曾聯絡 M67 號檔戶業主，其表示現時與租戶並無租約，並會於未來 1 至 2 個月內結束營業，管業處將繼續跟進。

3.2.3 管業處匯報，S50 號舖門前地磚毀爛，管業處已於 2012 年 6 月 11 日發出信件及承諾書予 S50 號舖業主，將由屋苑先行重鋪，承諾日後若因上述舖位的營運而損毀地磚，需由舖位業主負責。

彭副主席查詢如重鋪後再因上述舖位營運而再度損毀的處理方法。管業處表



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

示，現時上述路面已有閉路電視錄映，日後如因同樣情況再度損毀，可根據錄映證明及承諾書要求賠償。彭副主席表示如已有應變方法，需儘快出標進行維修工程，以免對行人構成危險。

3.2.4 有法團委員表示，S36 號舖於舖前擺放腳踏板，阻礙行人通道，經勸籲後已收回舖內，管業處將繼續巡查。

3.2.5 管業處匯報，S03 號舖及 S05 號舖違例擺賣問題，法團法律顧問已於 2012 年 5 月 8 日發出警告信予上述商戶。

3.2.6 管業處匯報，街市 M79 號檔、M80 號檔及 M86 號檔均有違規佔用公共地方情況，經勸籲後已有改善，管業處將繼續巡查。

3.2.7 管業處匯報，街市 M81 號檔違規佔用公共地方，經勸籲無效後，將於稍後發出警告信，管業處將繼續跟進。

3.3 節約能源工程進度事

3.3.1 管業處匯報，有關節約能源工程，部份委員已於上次會議前抽樣檢查完工後情況，並表示滿意工程效果。管業處並準備向承辦商繳付餘下 50% 的工程費用(即\$899,400)，並由「創基」聘用專業人士撰寫報告交機電署審批，辦理申領資助程序，預計可於下次「維修小組」會議時提供相關資料供法團參考。另舊燈具處理方面，「創基」已全數記錄並已將大部份舊燈具移往別處貯存，而早前借出 13 座地下臨時搭建的兩個貯存倉已拆其一，待將餘下舊燈具移走後便可將上述地點還原。

管業處補充，由於新一屆管理委員會成立，法團授權簽發支票的委員將有所更改，有關由法團「交通銀行信託有限公司」賬戶內支付約能源工程餘下 50% 的工程費事宜，須由「交通銀行」辦妥更改簽發支票的被授權人後方可進行。

3.4 清潔員工簷篷工作安全措施事

3.4.1 管業處匯報，防墮設施工程已於上次會議通過揀選最低回標價「其昌工程有限公司」以港幣\$415,000 元承接本苑之「全苑簷篷加裝防墮安全設施工程」。於商討施工安排期間，「其昌」來信建議可根據原有標書價錢，為本苑額外加裝防墮設施於未有包括在標書施工範圍內的 3 個地點，但需更改整項工程所使用的防墮設施物料牌子(與標書指定牌子同級)，現交是次會議商討。經與會各委員商討後，認為於安全及符合政府相關規定的大前提下，工程可以覆蓋更大範圍會對本苑有利，但亦須對是項工程的其他投標商公平。建議向中標公司「其昌工程有限公司」提議取消原有合約，再以其提供的物料品



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

牌重新招標，如「其昌」不同意，則根據原有標書合約內容施工。

議決：各與會委員一致同意上述安排，並由管業處安排跟進。

(後記：「其昌」已同意取消原有合約，並已由管業處重新招標。)

3.5 開辦親子種植活動事進展

3.5.1 管業處匯報，有關開辦親子種植活動進展，已聯絡「中電」提出有關活動會以工作坊及種植比賽形式進行，查詢贊助安排。「中電」負責人回覆本苑需向其提交活動計劃書，詳列各項活動及支出供其公司審批。

彭副主席表示，相關活動現時未有具體進展，建議交由「環境事務小組」繼續跟進，待有進一步消息再於會上匯報。

3.6 街市業主控告法團錯誤計算街市管理費事

3.6.1 管業處匯報，有關街市業主控告法團錯誤計算街市管理費的官司(HCA524 of 2010)，將於2012年7月27日上庭。日前收到法團法律顧問李家駒律師遞交文件，向本苑支取法律費用備用金共港幣\$250,000.00元正，現交是次會議商討。

議決：經與會委員商討後，一致同意支付共港幣\$250,000.00元正，作為街市業主控告法團錯誤計算街市管理費官司的法律費用備用金。

彭副主席表示，本苑於是次官司中曾支付的律師費用需向法團法律顧問收取詳細支出項目，以供法團存檔。

3.7 向違規業戶追收法律費用事進展

3.7.1 管業處匯報，向違規業戶追收法律費用事宜，管業處正向法團法律顧問收取本苑代為支付上述費用的收據，以便入稟時向小額錢債審裁署提供相關付款證明。

3.8 廚餘回收計劃籌備進展

3.8.1 管業處匯報，有關「廚餘回收計劃」進展，本苑已報名參加預計於明年初舉行的工作坊。而由於現階段各參與屋苑仍未有實際運作資料提供，因此計劃負責人暫時不會應邀到本苑講解。

彭副主席表示，有關計劃將交由「環境事務小組」繼續跟進，待工作坊舉行前通知各有興趣委員參與。



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

3.9 處理裝修費按金最新情況

3.9.1 管業處匯報，有關退回裝修費按金跟進情況，現階段收到 38 宗查詢，當中只有 1 個能提供裝修費按金的正式收據。其餘的均為正式收據的副本加蓋印簽署文件及完全不能提供證明的口頭查詢。經核實後，大部份單位已取回裝修按金並有簽收證明，管業處已個別回覆查詢單位。而沒有出票或簽收資料的單位約有 10 多個，現提交是次會議商討處理方法。

經與會委員商討後，認為有關事宜原意為將積存在本苑賬戶內的裝修按金退回給所屬業主，但必須要有足夠資料證明提出的業主擁有該筆款項且從未退還，議決只處理提交正本正式收據之個案。

議決：與會委員一致同意上述安排。

(四) 財政報告

4.1 管業處匯報有關 2012 年 5 月份應收未收管理費情況，詳見附表：

	應收管理費	欠交當月金額	30 天	60 天	90 天	總結欠金額	小額錢債	註契	拍賣
住宅	\$2,208,332	\$234,646	\$97,612	\$45,073	\$189,676	\$567,007	\$62,426	\$96,664	---
商舖	\$57,145	\$15,479	\$5,747	\$5,214	\$8,221	\$34,661	---	---	---
街市	\$109,248	\$37,268	\$29,490	\$3,177	\$1,764	\$71,699	---	---	---
車位	\$103,713	\$32,942	\$4,887	\$724	(\$543.00)	\$38,010	---	---	---
幼稚園	\$4,430	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	---	---	---
超級市場	\$15,078	\$15,078	\$15,078	\$0.00	\$0.00	\$30,156	---	---	---
總數：	\$2,497,946	\$335,413	\$152,814	\$54,188	\$199,118	\$711,377	\$62,426	\$96,664	---
							合共總金額 HK\$159,090		

有關追討逾期管理費進度，截至會議當日，累積欠繳超過 90 天管理費之總額已減至 HK\$199,118.00。管業處表示其中 HK\$159,090.00 已經採取法律行動。與會委員對有關進度表示滿意，著管業處持續跟進，改善本苑業戶拖欠管理費的情況。

4.2 司庫陸國英女士交由管業處匯報本苑 2012 年 3 月份資產負債表及財務資料如下：



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



SYNERGIS 新昌

total management solutions 整合管理

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 31/03/2012

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 2012-03-31

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
CURRENT ASSETS	流動資產		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		813,347.98
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		208,872.08
UTILITY DEPOSITS	公共水電按金		1,440,700.00
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金支付		2,478.00
TEMPORARY PAYMENT	暫付款項		1,605,542.10
PREPAYMENT	預付款項		120,053.31
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		32,437,662.60
BANK CURRENT A/C - HSBC	銀行結存 - 匯豐銀行		948,115.08
BANK CURRENT A/C - WING LUNG	銀行結存 - 永隆銀行		860.00
BANK ACCOUNT - CHONG HING	銀行結存 - 創興銀行		2,125,024.60
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		39,832.00
			<u>39,792,457.75</u>
CURRENT LIABILITIES	流動負債		
ACCRUED EXPENSES	應付費用	15,300.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	3,172,010.45	
TAXATION PAYABLES	應付稅款	14,527.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	80,245.00	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)	8,455,254.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	352,162.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	86,000.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	105,660.00	
			<u>12,282,158.45</u>
			<u>27,510,329.30</u>
Representing :-	資金運用		
ACCUMULATED FUND	累積基金		
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存		16,560,956.71
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 2012-03-31	本年度結存盈餘(虧損) 截至 2012-03-31		
RESIDENTIAL	住宅	(1,100,409.64)	
COMMERCIAL	商業	341,517.55	
CARPARK	車場	147,536.43	
WET MARKET	街市	(169,946.91)	
			<u>(781,202.57)</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		15,779,754.14
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金		2,629,581.20
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金 (3)		8,175,472.63
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金		925,521.33
			<u>27,510,329.30</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 31/03/2012

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 2012-03-31

NOTES TO THE ACCOUNT

賬項附註

HK\$

(1) MGT FEE RECEIVABLES

欠收管理費

RESIDENTIAL

住宅

659,907.98

COMMERCIAL

商場

37,862.00

CARPARK

車場

40,182.00

WET MARKET

街市

75,596.00

813,347.98

(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

345,494.00

WET MARKET

街市

490,891.00

8,455,254.00

(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND

特別基金 - 儲備金

RESIDENTIAL

住宅

6,449,293.06

COMMERCIAL

商場

279,915.19

CARPARK

車場

207,969.66

WET MARKET

街市

389,263.67

COMMON AREA

公用地方

839,031.05

8,175,472.63

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 總全管理

LUNG MUN OASIS - RESIDENTIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2012/03

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	2,208,332.00	26,499,984.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	13,393.71	149,875.85
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入		43,002.58
TOTAL INCOME	總收入	<u>2,221,725.71</u>	<u>26,692,862.43</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	276,095.15	3,268,543.45
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	240,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	2,363.00	38,621.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	7,880.95	1,791,094.87
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,240.00	72,430.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	145,364.00	1,761,277.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	11,600.00	163,010.00
SMARTV MAINTENANCE	衛星電視保養	2,470.00	27,930.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	8,512.00	78,254.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	301,048.85	3,563,045.37
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	693,608.20	9,097,511.59
GARDENING	園藝保養費	840.00	3,180.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	259,549.00	3,664,264.00
PUBLIC WATER	公共水費		17,050.90
TELEPHONE	電話費	2,045.00	26,070.00
AUDIT FEE	核數費用	461.00	4,056.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	3,080.00	17,505.80
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,060.12	12,687.74
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	1,260.00	16,356.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	200,516.79	2,880,164.05
TRAVELLING EXPENSES	交通費		2,989.20
SUNDRIES	什項支出	<u>1,652.00</u>	<u>82,931.60</u>
		<u>1,942,566.05</u>	<u>26,848,972.57</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	53,562.00	652,383.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	<u>22,317.50</u>	<u>291,916.50</u>
		<u>2,018,445.55</u>	<u>27,793,272.07</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>203,280.15</u>	<u>(1,100,409.64)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		11,443,236.23
			<u>10,342,826.59</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 總全管理

LUNG MUN OASIS - COMMERCIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2012/03

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	76,553.00	919,836.00
SHARE OF MGT FEE FOR WET MARKET	屋苑街市部份管理費	23,843.00	286,116.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	480.85	5,169.17
TOTAL INCOME	總收入	100,956.85	1,211,121.17
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	12,000.10	142,929.30
SINKING FUND	儲備金	1,000.00	12,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	6,338.00	10,056.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	6,111.94	14,186.82
LARGE REPAIR MAINTENANCE	大型工程維修	-	52,150.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	2,615.00	13,780.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	132.30	1,587.60
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	-	4,535.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	68,520.80	395,410.98
OTHER PROFESSIONAL FEES	專業人事費用	-	25,000.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,100.00	25,200.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	3,138.70
AUDIT FEE	核數費用	148.00	1,248.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	10.14	99.52
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	-	633.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	8,720.19	125,254.20
SUNDRIES	什項支出	28.80	1,351.50
		107,725.27	828,560.62
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,328.00	28,359.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	970.00	12,684.00
		111,023.27	869,603.62
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(10,066.42)	341,517.55
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		2,691,495.37
			3,033,012.92



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 整全管理

LUNG MUN OASIS - CARPARK

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2012/03

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	1,244,556.00
CARPARK FEE	車位費	-	1,240.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	622.69	6,822.51
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	43,000.00	513,500.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	200.00	288,733.00
TOTAL INCOME	總收入	147,535.69	2,054,851.51
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	21,185.75	252,341.25
SINKING FUND	儲備金	1,000.00	12,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	168.00	13,791.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	6,443.44	55,264.32
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	3,495.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	7,091.00	86,187.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	725.00	8,700.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	1,932.30	12,897.60
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	11,138.58	117,100.74
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	120,971.00	698,084.08
NOTICE BOARD SIGNAGE	佈告牌 / 指示牌	-	1,330.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	21,000.00	252,000.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	2,784.90
AUDIT FEE	核數費用	148.00	1,248.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	2,190.00	3,450.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	33.68	387.71
TAXATION	稅項	35,338.20	81,620.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	15,396.23	221,146.88
GOVERNMENT RENT & RATES	地稅及差餉	-	10,560.00
SUNDRIES	什項支出	149.00	20,369.10
		245,088.18	1,834,757.58
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	4,110.00	50,058.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,712.50	22,399.50
		250,910.68	1,907,215.08
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(103,374.99)	147,636.43
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,091,232.35 *
			1,238,868.78

* Adjustment

Bal b/f at 29/02/2012

Add: Audit adjustment for y/e 31/03/2011

1,061,056.15

30,176.20

1,091,232.35



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street
Kwan 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
香港九龍觀塘律榮街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 - WET MARKET

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2012/03

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	834,480.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	39,708.00	476,496.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	890.62	9,989.72
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	1,633.28
TOTAL INCOME	總收入	<u>110,138.62</u>	<u>1,322,599.00</u>
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	1,000.00	12,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	168.00	5,016.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	91,176.00
LARGE REPAIR MAINTENANCE	大型工程維修	-	52,150.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	4,980.00	76,660.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	2,235.00	26,820.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	33,415.75	355,753.23
NOTICE BOARD SIGNAGE	佈告牌 / 指示牌	-	2,012.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	28,931.00	578,445.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	2,494.90
AUDIT FEE	核數費用	148.00	1,248.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	20.81	247.78
SHARE OF MANAGEMENT FEE	屋苑公用部份管理費	23,843.00	286,116.00
SUNDRIES	什項支出	35.50	2,407.00
		<u>94,777.06</u>	<u>1,492,545.91</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>15,361.56</u>	<u>(169,946.91)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,334,992.76
			<u>1,165,045.85</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 - COMMON

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2012/03

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	1,915.00	18,889.00
PROMOTION COUNTER INCOME	攤檔場租收入	9,700.00	37,300.00
CARPARK FEE	車位費	10,290.00	144,410.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	49.00	17,225.50
TOTAL INCOME	總收入	21,954.00	217,824.50
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	-	172,123.92
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	338.00	374,367.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	15,154.67	476,056.59
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	3,495.00
LARGE REPAIR MAINTENANCE	大型工程維修	-	28,000.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	11,005.00	136,741.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	725.00	8,700.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	14,588.40	74,685.30
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	81,692.95	782,470.79
PEST CONTROL	滅蟲費	2,000.00	38,000.00
INSURANCE	保險費	21,571.67	256,776.69
GARDENING	園藝保養費	28,780.00	309,910.00
NOTICE BOARD SIGNAGE	佈告牌 / 指示牌	-	1,317.00
MINOR FURNITURE EQUIPMENT	工具及一般設備	996.00	20,436.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	19,800.00	243,064.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	49,589.40
TELEPHONE	電話費	6,791.00	38,741.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	12,339.02	130,060.96
BANK CHARGES	銀行服務費用	-	3,640.00
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	17,600.00	34,127.00
TRAVELLING EXPENSES	交通費	389.00	16,688.30
SUNDRIES	什項支出	12,666.50	245,397.18
		246,587.21	3,444,389.63
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(224,633.21)	(3,226,565.13)
		21,954.00	217,824.50
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	0.00	0.00
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		0.00
			0.00



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

管業處匯報 2012 年 3 月份各部份財政收支狀況。除住宅及街市部份外，本苑各部份均錄得盈餘；車場部份之盈餘為 HK\$203,281.15；商業部份則由於工程支出超支致赤字 HK\$10,066.42；車場部份則由於工程支出超支致赤字 HK\$103,374.99；街市部份之盈餘為 HK\$15,361.56；綜合各部份收支情況，3 月份的赤字總額為 HK\$105,200.30，而扣除負債後屋苑總資產為 HK\$27,510,329.30。

管業處表示，由於現屆法團秘書一職已由李鶴鳴先生接任，故須通知創興銀行(法團零用金戶口號碼：283-10-019-090-9)及交通銀行信託有限公司(信託基金戶口)進行轉名手續。

4.3 有關本苑信託基金的活期存款，戶口入賬及支賬記錄如下表。截至會議當日，結餘為 HK\$3,281,306.10。

日期	說明	支出金額	存入金額	結餘
30-04-2012	2012 年 4 月利息收入		HK\$27.00	HK\$3,281,306.10

4.4 管業處匯報法團零用金戶口入賬及支賬記錄如下表。截至會議當日，結餘為 HK\$1,405,445.23。

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
	Balance Brought Forward from 26 Mar 2012					
2/4/12	工程部職員帛金	曹炯	415373	HK\$3,000		HK\$1,400,437.73
3/4/12	花園設計比賽優異李永揚,李芷晴獎金	李永揚	415372	HK\$500		HK\$1,399,937.73
12/4/12	花園設計比賽冠軍鍾偉強獎金	鍾偉強	415370	HK\$3,000		HK\$1,396,937.73
3/4/12	健力環保發展有限公司(4 月份)	龍門居業主立案法團	835803		HK\$2,164.50	HK\$1,399,102.23
12/4/12	李家駒律師退回有關 14 座 18 樓 H 室單位收多款項	龍門居業主立案法團	523315		HK\$6,343.00	HK\$1,405,445.23

4.5 有委員表示，於會議記錄中經常出現「商場部份」及「商業部份」的名稱，為免混淆，建議管業處統一名稱，由管業處跟進。

(五) 續議事項

5.1 開辦「管理茶話會」安排事

5.1.1 管業處匯報，有關開辦「管理茶話會」活動，宣傳海報及報名表格已草擬並於次會議供委員參考。有關活動訂於法團會址進行，參與的業戶人數暫訂



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 15 位，如報名人數超過 15 人，將以抽籤形式邀請中籤業戶參與，分別由管業處、保安公司及清潔公司派員工出席，解答業戶提問，提問時間暫訂為每位業戶限時 2 分鐘，以保障每位出席人士均有發言機會；而未能出席的業戶意見，則可以書面形式於「茶話會」中提出，並由相關服務公司回答。舉行日期及時間方面，建議於 2012 年 7 月 6 日的午後進行，時間為下午 3 時至下午 5 時。

議決：經與會各委員商討後，一致通過上述安排。

5.2 引入「八達通」系統管理車輛出入屋苑事

- 5.2.1 彭副主席表示，有關引入「八達通」系統管理車輛出入屋苑事宜，有關政府部門(包括民政處、地政處、運輸處及消防處)等均已書面回覆不反對上述事宜。現階段需落實商討跟進細節，建議由維修小組出議程跟進。
- 另外，由於法團方面對整項工程未有大致概念，要求管理公司提供規劃概念及可行方法於下次維修小組會議商討，待計劃有實質工作後再邀請相關政府部門給予意見。

議決：經各委員商議後，一致同意上述安排。

(六) 討論事項

6.1 通過成立法團管理委員會專責工作小組

- 6.1.1 彭副主席建議，新一屆法團管理委員會專責工作小組的「聯絡事務小組」及「康樂事務小組」合併，另外的各個小組則維持不變。

議決：與會各委員一致同意上述安排。

6.2 選舉專責小組召集人

- 6.2.1 經與會各委員商討選舉後，一致同意新一屆法團管理委員會各專責工作小組召集人名單如下：

6.2.1.1 保安事務小組一召集人吳棠生先生

6.2.1.2 維修保養事務小組一召集人葉健波先生

6.2.1.3 環境事務小組一召集人柯佩均女士

6.2.1.4 招標程序小組一召集人彭紹光先生



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

6.2.1.5 康樂及聯絡事務小組－召集人朱麗娥女士

6.2.1.6 財務及審核小組－召集人陳婉華女士

6.2.2 另外，有關「街市、商舖諮詢小組」方面，建議沿用舊有模式，由街市商舖自行選舉召集人，並由管業處於新一屆「街市、商舖諮詢小組」成立前訂定開會日期並發信通知所有街市及商舖的業主及租戶，邀請熱心人士參加成為小組成員，並且訂立小組成員上限為 15 人，如參加人數超越上限，則即場進行投票互相推選。待小組成立後，需要求組員根據新訂立的議事規則進行會議，令「街市、商舖諮詢小組」在議事方面更有規範及效率。由管業處跟進。

議決：與會各委員一致同意上述安排。

6.3 通過法團管理委員會會議日期

6.3.1 彭副主席表示，有關法團管理委員會的「常務會議」將根據原有預算日期，每隔 6 個星期舉行 1 次，而各定期開會的小組會議則建議於常務會議後的 2 星期內完成。而有關於 1 星期內的那日舉行會議，則由各小組召集人即場決定如下：

6.3.1.1 保安事務小組－於常務會議後 2 星期內的其中 1 個星期四。

6.3.1.2 維修保養事務小組－於常務會議後 2 星期內的其中 1 個星期一。

6.3.2.3 環境事務小組－於常務會議後 2 星期內的其中 1 個星期三。

6.3.2.4 康樂及聯絡事務小組－於常務會議後 2 星期內的其中 1 個星期三。

6.3.2 而各不定期舉行會議的小組，包括「招標程序小組」、「財務及審核小組」及「街市、商舖諮詢小組」則由各召集人認為有需要舉行會議時才召開。由管業處修訂時間表後分發各委員。

議決：與會各委員一致同意上述安排。

(七) 專責小組報告

7.1 招標程序小組

7.1.1 小組召集人彭紹光先生表示，「招標程序小組」未有召開會議，但新一屆管理委員會成立，遂於是次會議決定是否需要更改「招標箱」的鎖匙持有人(現



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

行委員為彭紹光先生及李鶴鳴先生)。

議決：經與會各委員商討後，一致通過毋須更改鎖匙持有人。

7.1.2 有關龍門居花園設計工程出標事宜，小組召集人彭紹光先生建議於設計中的「門居」2字套用本苑入伙時售樓書的字體，以配合標誌的完整性，由管業處跟進。

7.1.3 有關「街市、商舖諮詢小組」通過的商戶加裝天線工程，需於下次招標程序小組草擬標書，由管業處跟進。

7.2 保安事務小組

7.2.1 保安事務小組未有召開會議。

7.2.2 彭副主席查詢，本苑於2012年5月27日舉行的「親子樂聚嘉年華」，保安公司表示沒有收到通知而未有派額外人手到場。管業處回覆，因過往嘉年華會均由註苑保安員負責維持秩序，因此沒有就是次活動向保安公司要求加派人手，日後會留意有關安排。

7.2.3 有關停車場時租車位泊車問題，管業處已跟保安公司溝通並安排日後工作安排。

7.2.4 有關非辦公時間遇特發事件與管業處職員聯絡安排，管業處表示早前曾相約保安公司負責人會面商討，但保安公司方面因事未有按時出席，將於稍後再作會面安排。

7.2.5 有關各住宅升降機調較閉路電視鏡頭，令於各層開門時均可看見樓層數字牌安排，將於稍後聯絡升降機保養商進行調較。

7.3 維修保養事務小組

7.3.1 維修保養事務小組未有召開會議。

7.3.2 彭副主席表示，於上次常務會議確認採購1000件百歲磚至今仍未進行，要求管業處加強工作效率。

7.3.3 有關貨車撞毀15座外圍閉路電視鏡頭問題，有關事主拒絕賠償，經商議後，一致同意發信要求賠償，如不合作將入稟小額錢債審裁署追討。



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

7.3.4 有關本苑工程部聘用 2 名臨時技工事宜，管業處表示仍有多項髹油翻新工程將會展開，建議繼續聘用。經商討後，一致同意與 2 名臨時技工續約半年。管業處表示，有關聘用臨時技工的支出，會根據工作地點及性質分數，由所屬部份的賬戶內支付。

7.4 環境事務小組

7.4.1 環境事務小組未有召開會議。

7.4.2 彭副主席查詢，早前有商戶表示沒有收到清洗 1、2 街通告，及清潔員工沒有根據通告註明開始時間(凌晨零時)於晚上 11 時許開始清洗。經管業處覆查後，有關通告已派發至各商戶，並查證開始清洗時間為凌晨 12 時 40 分。另外，有委員表示清潔員工清洗街道時將整個通道圍封清洗，管業處將就上述問題與清潔服務公司跟進。

7.4.3 有關 660 垃圾桶事宜，彭副主席表示已於常務會議通過購買，但管業處方面仍未落實進行，著管業處於各項事務上加快進度及工作效率，管業處回覆已就有關問題作出檢討，日後將根據已訂的機制按時進行工作。

7.5 聯絡事務小組

未有召開會議

7.6 康樂事務小組

未有召開會議

7.7 財務及審核小組

7.7.1 財務及審核小組未有召開會議

7.7.2 彭副主席表示，新一屆「財務及審核小組」已議決通過由陳婉華女士成為召集人，有關財務資料方面可向管業處索取參考。

7.8 街市、商舖諮詢小組

管業處匯報如下：

7.8.1 浩龍有限公司代表劉先生表示 2012 年 3 月 9 日「街市、商舖諮詢小組」第五次會議摘要部份內容需要修訂，詳情如下：

7.8.1.4 項目 5.5「現徵詢與會小組組員是否通過 2012 - 2013 年度財政預算案」，將修訂至「現徵詢與會小組組員有關 2012 - 2013 年度財政預算案」。



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

- 7.8.1.5 項目 5.5「議決：與會小組組員通過 2012-2013 年度財政預算案。而小組組員浩龍有限公司代表劉先生表示同意調低「商場部份」管理費，但不同意「街市部份」現有分攤之計算方式」，修訂為「經諮詢小組組員浩龍有限公司代表劉先生表示同意調低「商場部份」管理費，但不同意「街市部份」現有分攤之計算方式。」
- 7.8.2 有與會組員要求公平公正執行街市違規事項，並表示有檔戶擺放枱及雜物佔用公共地方，特別於母親節期間，使街市行人通道被阻塞，要求管業處加強巡邏街市違規事宜。管業處表示會加強保安部巡邏及跟進上述情況。
- 7.8.3 街市近 M82 出入口加裝風閘開關保護設施後被人毀壞，已維修完成近兩星期未有再被毀壞記錄，並安排保安員定時巡邏有關冷氣設施，如發現被人毀壞將會報警處理。
- 7.8.4 有街市業戶反映曾收到租戶反映有店舖失竊問題，建議於街市各出入口加裝閉路電視系統，加強阻嚇作用。街市 M78 溫先生表示市面上有多款經濟的錄影系統，只約需千多元，並可提供有關資料予小組參考。經小組商討後，同意於各出入口加裝有關設施。管業處表示會取得資料後作跟進。
- 7.8.5 街市及商舖加設公共天線的初部估價金額約港幣二十一萬元，報價為日間進行工程及基本安裝，並於會議中提供基本安裝預覽情況相片作參考，報價內容需要以兩戶共用一個舖外天線分線器，而工程費並不包括清拆舊有天線，所有更改工程內容將影響有關價錢。如商議工程細則完畢後，將進行工程招標，條款及細則將根據標書內容作準。並補充天線安裝於商店內價錢則另需承辦商報價。
- 7.8.6 小組組員浩龍有限公司代表劉先生建議需要安裝單獨天線插座至每個街市檔及商舖內，除非單位業主或店舖拒絕安裝至該店舖內，與會一致同意以安裝單獨天線插座至每戶街市檔及商舖內為進行報價準則，由管業處跟進索取報價。
- 7.8.7 小組組員浩龍有限公司代表劉先生表示於龍門居業主立案法團新一屆成立後，建議管業處發出通知予每戶街市、商舖租戶及業主邀請參與街市、商舖諮詢小組。管業處表示在每屆法團換屆後，均會召開「街市、商舖小組」會議，並發信邀請街市、商舖商戶參加，並在會議當日登記成員及選出召集人。



龍門居業主立案法團

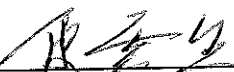

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

(八) 其他事項

- 8.1 本苑2012年5月份新轉名單位共有7個，分別為第9座(1個)、11座(1個)、13座(1個)、14座(1個)及車位(3個)。
- 8.2 彭副主席表示，由於新一屆管理委員會成立，為加快工程及採購進度，有關管業處交與法團委員簽署之文件每位委員簽署日期為2天，由管業處跟進提醒。
- 8.3 彭副主席表示，有關會議記錄提交時限，需根據法例(建築物管理條例344章)要求於會後28內張貼各座大堂，由管業處跟進。
- 8.4 彭副主席表示，商討開放停車場外牆作為廣告位事宜，著管業處決定交由維修小組提出議程跟進。
- 8.5 彭副主席表示，有關商戶廁所清潔問題，需於「街市、商舖小組」檢討現時使用情況，再於「常務會議」討論是否繼續開放問題。

(九) 下次會議日期

下次會議日期為2012年7月23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
物業經理 蘇穎邦先生

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鄧興成先生
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會計部