



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—第七屆管理委員會 第十三次常務會議記錄

日期：二零一六年三月七日（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

秘書 — 李鶴鳴先生

司庫 — 葉健波先生

委員 — 劉渭良先生、朱麗娥女士、方家全先生

梅彩清女士、黃國芳女士、陳源先生（排名不分先後）

請假 — 姚艷萍女士及

ENERGY TOWER HOLDINGS LIMITED 代表

（排名不分先後）

龍門居管業處

區域助理總經理 — 譚俊威先生

分區經理 — 岑永基先生

工程主任 — 劉鴻輝先生

高級管業主任 — 梁嘉儀小姐

管業主任 — 李麗貞小姐

助理管業主任 — 梁諾恒先生

列席：龍門居業主立案法團法律顧問 — 李家駒律師



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

第七屆管理委員會第十三次常務會議記錄

(一) 職委員請假事宜報告

主席陳雲生先生匯報委員姚艷萍女士及 ENERGY TOWER HOLDINGS LIMITED 代表請假，未能出席今次會議。

(二) 通過上次常務會議記錄

2.1 通過第七屆第十二次常務會議記錄

與會各委員均表示第七屆第十二次常務會議之會議記錄毋須作出修改，陳主席於席上宣佈通過第七屆管理委員會第十二次常務會議紀錄。

2.2 通過第七屆第一次業主周年大會會議記錄

與會各委員均表示第七屆第一次業主周年大會之會議記錄毋須作出修改，陳主席於席上宣佈通過第七屆管理委員會第一次業主周年大會會議紀錄。

(三) 續議事項

3.1 向新昌追索專業失職而引致訴訟費損失事

管業處表示，「新昌」已接獲法團法律顧問李律師發出要求「新昌」賠償訴訟費之信函，並已轉交保險公司，保險公司將委派其顧問代表出席是次會議。

保險公司委派其顧問代表陳先生表示，早前已接獲法團法律顧問李律師要求「新昌」賠償訴訟費之信函，並交予其法律顧問「孖士打律師行」審閱。經「孖士打律師行」審閱文件後，初步表示「新昌」未必有需要負上賠償之責任，但當中仍有很多細節需審閱。代表陳先生表示，明白法團對事件之初步回覆與其公司有差異，故法團仍可就其理據向「新昌」之保險公司追討有關賠償。

陳主席表示屋苑之發展商為「新昌營造」，而大廈公契亦由其制定，管理公司為「新昌營造」集團屬下之「新昌管理」，「新昌管理」亦為屋苑入伙至今之物業管理人，故理應對大廈公契熟悉和落實執行，應不會出現未按大廈公契規定而制訂財政預算案(即每年收取之管理費需依照屋苑盈虧作出調整，而有機會需每年調整管理費)。法團過去亦曾 3 次與當時屋苑經理出席與「浩龍」之調解會面，當時法團亦就管理費計算事宜向當時屋苑經理作出查詢，及要求「新昌」提供專業之法律意見，均獲回覆沒有執行錯誤。由於制定財政預算案屬專業範疇，而屋苑繳交之管理費亦包含向「新昌」支付「專業行政費」，故法團當時相信「新昌」之專業判斷，於制定財政預算案並沒有錯誤。由於上述訴訟是經業主大會議決通過，亦因此訴訟令部份前業主因而受到案件影響，於單位進行買賣時被律師樓扣起部份費用作為按金以保障新業主，故法團絕對有責任向所有業主作出交代，故不排除需召開特別業主大會商議進一步行動。



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

李律師就法團追討「新昌」賠償一事，提出以下建議方案：

1. 法團繼續追討「新昌」
2. 召開特別業主大會放棄向「新昌」追討
3. 召開特別業主大會控告「新昌」

李律師提示，因法律程序上作出控告是有一定的時限，故法團需考慮各方案之時間。此外，如需控告「新昌」需要大量時間研究作準備。

分區經理岑先生表示，保險公司之初步回覆並不是「新昌」之最終回覆。陳主席表示，屋苑與「新昌」合作多年，當然希望「新昌」以負責任態度圓滿處理，並不希望與「新昌」進行訴訟，惟法團需向屋苑各業主作出交代，故建議給予「新昌」3 個月之時限作賠償與否之最終回覆。倘「新昌」願意作出賠償，將給予額外 3 個月之時限作為法團考慮是否接受「新昌」之賠償方案。

議決：經與會各委員商討後，一致同意給予「新昌」3 個月之時限作賠償與否之最終回覆，若「新昌」願意作出賠償，將給予額外 3 個月之時限作為法團考慮和研究賠償方案。

3.2 審議本苑可供作廣告位置以增加屋苑收入事

管業處匯報已邀請廣告承辦商「海滴工作坊」及「權威廣告」到屋苑進行實地視察及要求提交初步合作計劃書，惟「海滴工作坊」表示其之計劃書需作出修訂，而「權威廣告」仍未確實到屋苑進行實地視察之日期，故需待下次會議再作匯報。

陳主席提示管業處，應向廣告承辦商講解屋苑周遭之未來規劃，包括鄰近地方將興建大型運動場及廣珠澳大橋主要幹線之必經地點，以吸引廣告承辦商及增加其於屋苑廣告安排之考慮，管業處表示跟辦。

(四) 討論事項

4.1 檢討停車場設施(尤以 3 樓為甚)屢遭破壞而加強保安事

管業處匯報早分別接獲停車場 3 樓用戶及停車場保安員反映，安裝於車場之防撞柱及膠鍊帶遭受破壞，故於 2 月 24 日安排於停車場 3 樓安裝流動閉路電視錄影系統。及後，於 2 月 25 日發現設施被破壞並即時報警處理，由於流動閉路電視錄影系統已記錄有關事發情況，經警方處理後，破壞者當日支付 HK\$1,500.00 作為賠償防撞柱之費用。截止是日會議，暫未再發現停車場設施被破壞，管業處會繼續監察有關情況，並於下次會議再作匯報。



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

4.2 商討「2016-2017 年度龍門居綜合保險(財產一切保險、公眾責任保險、第三者責任保險、金錢保險及忠誠保險)」

管業處表示檢討現時屋苑綜合保險服務，發現當中之財產一切保險之投保金額需考慮作出調整，由於財產一切保險之投保金額受樓宇價值而影響，而屋苑之樓宇價值過去亦有所增幅，故建議於來年度作出調整，投保金額預算將上調 30%。於財務及審核事務小組會議上與會各小組委員表示，由於現時屋苑財政狀況緊張，建議暫緩處理待 2017-2018 年度財政預算案時再作考慮。

議決：經與會委員商討後，一致同意小組之議決。

管業處匯報，承上次會議通過 2016-2017 年度龍門居綜合保險交由保險顧問公司進行報價，而當中之財產一切保險之投保金額亦已去年相同，現匯報詳情如下：

2016-2017 年度龍門居綜合保險已由保險顧問公司進行報價，詳情如下：

保險公司名稱		費用
1	怡和保險顧問有限公司(現時保險承辦商) Allied World Assurance Company Ltd	HK\$277,621.00
2	安盛 AXA General Insurance Hong Kong Limited	HK\$316,303.00
3	亞洲保險 Asia Insurance Co Ltd	HK\$421,653.00

2014-2015 年度保險費用為 HK\$301,181.00

2015-2016 年度保險費用為 HK\$292,146.00

管業處匯報上述保險會因轉換管理公司而有所改變，及「新昌」將收取投保費之 5%作為行政費用。

議決：經與會委員商討後，一致同意以 HK\$277,621.00 交予最低報價「怡和保險顧問有限公司」承辦「2016-2017 年度龍門居綜合保險(財產一切保險、公眾責任保險、第三者責任保險、金錢保險及忠誠保險)」及「新昌」將收取投保費之 5%作為行政費用。



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

(五) 財務報告

管業處匯報，已根據管理服務合約條款就早前崗位出現空缺情況作出扣款安排，有關詳情如下：

1. 技術員-梁立威於 2015 年 6 月 10 日至 2015 年 9 月 15 日(合共 98 日)放取工傷假需扣減管理服務合約-「員工薪酬」部份費用，合共 HK\$50,713.49，有關款項已於 2016 年 1 月份之管理服務合約費用中之「員工薪酬」項目中扣除。
2. 於 2015 年 9 月 19 日至 2015 年 11 月 30 日有一名技術員空缺(合共 73 日)，需扣減管理服務合約-「員工薪酬」部份費用，合共 HK\$38,035.00，有關款項已於 2016 年 3 月份之管理服務合約費用中之「員工薪酬」項目中扣除。
3. 於 2015 年 9 月 5 日至 2015 年 12 月 13 日一名助理管業主任空缺(合共 100 日)，需扣減管理服務合約-「員工薪酬」部份費用，合共 HK\$61,680.00，有關款項將於 2016 年 4 月份之管理服務合約費用中之「員工薪酬」項目中扣除。

陳主席表示，管業處應儘早就匯報因崗位出現空缺情況而需安排扣款，以便各委員知悉，而扣款後需向司庫呈交有關文件(入數証明)，管業處表示跟辦。

此外，陳主席提示「新昌」儘快安排支付於 2012-2014 年度管理合約見標時承諾之園藝贊助費用 HK\$60,000.00，管業處表示跟辦。

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 31/12/2015，累積欠繳超過 90 天管理費之總額為 HK\$837,577.00，管業處表示其中 HK\$180,044.37 已經採取法律行動。截至 31/01/2016，累積欠繳超過 90 天管理費之總額為 HK\$964,492.00，管業處表示其中 HK\$195,807.37 已經採取法律行動。截至 29/02/2016，累積欠繳超過 90 天管理費之總額為 HK\$1,031,160.00，管業處表示其中 HK\$234,045.76 已經採取法律行動。管業處將會持續將欠費三個月以上之單位進行入稟，以改善本苑業戶拖欠管理費之情況。

此外，管業處現正與「繳費靈」進行磋商考慮於管業處安裝終端機及於屋苑內進行推廣活動，以方便各業戶繳付單位管理費及改善管業處拖欠情況，倘有進一步消息及安排，管業處再向法團匯報。

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

Property Management Services 物業管理

LUNG MUN OASIS - RESIDENTIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2015/12

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	2,601,822.00	22,710,510.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	8,163.05	140,630.38
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	1,810.00
TOTAL INCOME	總收入	2,609,985.05	22,852,950.38
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	314,440.00	2,829,960.00
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	180,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	13,300.00	139,750.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	55,252.00	658,204.08
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,240.00	40,491.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	167,168.00	1,395,830.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	37,860.00	399,170.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	10,180.00	152,440.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	370,989.20	3,226,789.33
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	958,572.68	8,233,810.68
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	280,741.00	2,633,774.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	9,935.60
TELEPHONE	電話費	2,620.00	23,587.00
AUDIT FEE	核數費用	422.86	4,269.50
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	-	16,260.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,800.93	14,289.85
SUNDRIES	什項支出	20,373.00	53,150.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	125,342.48	1,956,507.96
		2,382,112.15	21,968,219.00
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	49,093.00	441,837.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	22,317.50	200,857.50
		2,453,522.65	22,610,913.50
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	156,462.40	242,036.88
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		7,085,515.73
			7,327,552.61



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Cheng Center, 107-109 Wai Yip Street,
Kwai Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel: +852 2579 6313 Fax: +852 2761 5784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hsin Cheng Construction Group

新昌管理服務有限公司
香港九龍新旺角彌敦道107-109號新昌中心五樓
電話: +852 2579 6313 傳真: +852 2761 5784
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

新昌管理服務有限公司

LUNG MUN OASIS - COMMERCIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2015/12

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	83,054.00	738,522.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	278.89	2,972.67
TOTAL INCOME	總收入	83,332.89	741,494.67
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	13,704.00	123,336.00
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	18,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	1,000.00	9,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	900.00	8,100.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	388.24
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	574.00	11,438.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	322.00	2,898.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	-	1,210.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	41,775.12	358,833.96
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	20,704.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	3,420.00
AUDIT FEE	核數費用	103.50	1,043.50
BANK CHARGES	銀行服務費用	10.23	162.03
SUNDRIES	什項支出	-	2,680.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	5,450.97	85,085.74
		68,239.82	646,299.47
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,139.00	19,251.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	970.00	8,730.00
		71,348.82	674,280.47
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	11,984.07	67,214.20
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		2,928,851.06
			2,996,065.26



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wa Yip Street
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel: +852 2579 8313 Fax: +852 2751 6784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hsin Chong Construction Group

新昌管理服務有限公司
香港九龍觀塘新昌中心107-109號五樓
電話: +852 2579 8313 傳真: +852 2751 6784
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 - CARPARK

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2015/12

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	136,374.00	1,151,730.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	442.00	5,245.25
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	26,432.00	237,948.00
TOTAL INCOME	總收入	163,248.00	1,394,923.25
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	24,131.00	217,179.00
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	18,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	2,000.00	18,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	450.00	16,200.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	750.00	35,793.62
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	6,849.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	8,155.00	72,295.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	410.00	8,170.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	322.00	7,748.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	17,886.35	161,077.05
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	73,562.89	631,879.97
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	24,400.00	219,600.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	1,436.60
AUDIT FEE	核數費用	103.50	1,043.50
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	-	1,940.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	49.76	543.91
SUNDRIES	什項支出	-	124.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	9,624.14	150,226.03
		164,024.64	1,568,105.68
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	3,768.00	33,912.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,712.50	15,412.50
		169,505.14	1,617,430.18
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(6,257.14)	(222,506.93)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		445,465.58
			222,958.65



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
新地九龍觀塘翠濠庭107-109號新地中心五樓
電話: +852 2579 8313 傳真: +852 2751 8784
www.synergis.com.hk
info@synergis.com.hk
新昌集團集團成員



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

MANAGEMENT SERVICES 物業管理

LUNG MUN OASIS - WET MARKET

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2015/12

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	95,827.00	798,186.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	56,086.00	463,998.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	538.97	5,744.84
TOTAL INCOME	總收入	152,451.97	1,267,928.84
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	18,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	450.00	4,050.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	4,500.00	4,778.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	5,380.00	104,320.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	1,846.00	26,198.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	44,766.13	404,355.08
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	50,950.00	563,223.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	3,694.50
AUDIT FEE	核數費用	103.50	1,043.50
BANK CHARGES	銀行服務費用	20.05	326.03
SHARE OF MGT FEE (COMMERCIAL)	商場部份管理費分攤	19,348.00	174,132.00
SUNDRIES	什項支出	-	1,970.00
		129,363.68	1,306,090.11
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	23,088.29	(38,161.27)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		631,052.98
			592,891.71



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited
 5th Floor, Hsin Cheng Center, 107-109 Wai Yiu Street
 Kwai 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 - COMMON

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2015/12

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	1,575.00	14,390.00
CARPARK FEE	車位費	26,430.00	252,700.00
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	57,500.00	602,460.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	93,969.86	556,196.86
TOTAL INCOME	總收入	179,474.86	1,425,746.86
EXPENDITURE	支出		
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	42,900.00	91,000.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	22,803.00	350,829.22
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	1,980.00	3,420.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	12,857.00	159,655.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	410.00	76,074.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	4,556.00	91,009.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	121,386.07	1,119,012.01
PEST CONTROL	滅蟲費	3,830.00	34,470.00
INSURANCE	保險費	24,345.48	219,109.32
OTHER PROFESSIONAL FEES	專業人士費用	-	200,000.00
GARDENING	園藝保養費	33,500.00	437,750.00
NOTICE BOARD SIGNAGE	佈告牌 / 指示牌	-	1,100.00
MINOR FURNITURE EQUIPMENT	工具及一般設備	4,000.00	28,599.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	22,738.00	200,005.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	45,985.30
TELEPHONE	電話費	3,481.00	31,348.00
LICENCE FEE	牌照費	-	12,630.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	6,923.30	86,593.60
BANK CHARGES	銀行服務費用	10.00	2,989.30
TAXATION	稅項	6,900.00	70,421.00
RENT & RATES	地稅及差餉	-	12,390.00
TRAVELLING EXPENSES	交通費	325.00	1,452.20
SUNDRIES	什項支出	7,147.60	341,724.64
		319,892.45	3,617,566.59
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(140,417.59)	(2,191,819.73)
		179,474.86	1,425,746.86
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 Wa Yip Street,
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel: +852 2679 6313 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 2679 6313 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 services 整合管理

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 31/12/2015

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 31/12/2015

		NOTES 附註	HK\$	HK\$
FIXED ASSETS	固定資產			
ELEVATING WORK PLATFORM	升降工作臺			80,200.00
CURRENT ASSETS	流動資產			
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費	(1)		850,890.00
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項			232,419.01
UTILITY DEPOSITS	公共水電按金			1,403,700.00
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金支付			2,478.00
PREPAYMENT	預支款項			73,036.68
TAXATION PREPAYMENTS	預付稅項			3,040.00
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行			28,856,879.43
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行結存 - 匯豐銀行 (新昌)			1,456,270.94
BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS)	銀行結存 - 創興銀行 (新昌)			4,274,808.84
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
				<u>37,283,722.90</u>
CURRENT LIABILITIES	流動負債			
CURRENT A/C WITH SYNERGIS	管理公司往來賬		2,118,980.70	
ACCRUED EXPENSES	應付費用		25,200.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用		3,361,863.85	
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保固金)		105,433.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項		80,852.00	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金	(2)	8,512,329.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金		367,862.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金		140,200.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入		119,660.00	
				<u>14,832,160.55</u>
				<u>22,451,562.35</u>
Representing :-	資金運用			
ACCUMULATED FUND	累積基金			
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存			11,090,885.35
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 31/12/2015	本年度結存盈餘/(虧損) 截至 31/12/2015			
RESIDENTIAL	住宅		242,036.88	
COMMERCIAL	商業		67,214.20	
CARPARK	車場		(222,506.93)	
WET MARKET	街市		(38,161.27)	
				<u>48,582.88</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存			11,139,468.23
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金			587,530.05
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	(3)		10,225,443.00
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金			172,121.07
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	(4)		327,000.00
				<u>22,451,562.35</u>



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wan Yip Street
Kwai 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
香港九龍葵青區葵興道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 綜合管理

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 31/12/2015

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 31/12/2015

NOTES TO THE ACCOUNT	賬項附註	HK\$
(1) MGT FEE RECEIVABLES	欠收管理費	
RESIDENTIAL	住宅	615,345.00
COMMERCIAL	商場	16,367.00
CARPARK	車場	61,285.00
WET MARKET	街市	157,893.00
		<u>850,890.00</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	402,569.00
WET MARKET	街市	490,891.00
		<u>8,512,329.00</u>
(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	
RESIDENTIAL	住宅	7,804,523.28
COMMERCIAL	商場	466,811.27
CARPARK	車場	465,600.84
WET MARKET	街市	594,044.63
COMMON AREA	公用地方	894,462.98
		<u>10,225,443.00</u>
(4) MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	
COMMERCIAL	商場	213,000.00
CARPARK	車場	114,000.00
		<u>327,000.00</u>

Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Cheng Center, 107-109 Wei Yip Street
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel: +852 2579 8313 Fax: +852 2761 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號誠信中心五樓
電話: +852 2579 8313 傳真: +852 2761 8784
www.synergis.com.hk
info@synergis.com.hk
新昌建築集團成員



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

Property Management Services 物業管理

LUNG MUN OASIS - RESIDENTIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2016/01

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	2,601,822.00	25,312,332.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	7,938.62	148,569.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	1,810.00
TOTAL INCOME	總收入	2,609,760.62	25,462,711.00
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	281,751.14	3,111,711.14
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	200,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	9,800.00	149,550.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	24,548.00	682,752.08
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,240.00	43,731.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	167,168.00	1,562,998.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	44,560.00	443,730.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	11,340.00	163,780.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	375,038.57	3,601,827.90
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	979,253.89	9,213,064.57
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	304,754.00	2,938,528.00
PUBLIC WATER	公共水費	5,236.50	15,172.10
TELEPHONE	電話費	2,621.00	26,208.00
AUDIT FEE	核數費用	-	4,269.50
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	-	16,260.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,637.16	15,927.01
SUNDRIES	什項支出	2,820.00	55,970.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	215,324.16	2,171,832.12
		2,449,092.42	24,417,311.42
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	49,093.00	490,930.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	22,317.50	223,175.00
		2,520,502.92	25,131,416.42
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	89,257.70	331,294.58
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		7,085,515.73
			7,416,810.31

FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wa Yip Street
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel: +852 2579 8313 Fax: +852 2751 0784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hsin Chong Construction Group

新昌管理服務有限公司
香港新豐中心107-109號五樓
電話: +852 2579 8313 傳真: +852 2751 0784
www.synergis.com.hk
info@synergis.com.hk
新昌建造集團成員



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

(Synergis Management Services Limited) 新昌管理

LUNG MUN OASIS - COMMERCIAL INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2016/01

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	83,054.00	821,576.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	272.15	3,244.82
TOTAL INCOME	總收入	83,326.15	824,820.82
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	12,279.24	135,615.24
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	20,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	1,000.00	10,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養		8,100.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養		388.24
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	574.00	12,012.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	322.00	3,220.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費		1,210.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	42,676.42	401,510.38
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	23,104.00
PUBLIC WATER	公共水費	1,523.30	4,943.30
AUDIT FEE	核數費用		1,043.50
BANK CHARGES	銀行服務費用	10.24	172.27
SUNDRIES	什項支出	1,050.00	3,730.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	9,364.14	94,449.88
		73,198.34	719,498.81
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,139.00	21,390.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	970.00	9,700.00
		76,308.34	750,588.81
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	7,017.81	74,232.01
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		2,928,851.06
			3,003,083.07

FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel: +852 2579 5313 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
香港九龍觀塘翠屏街107-109號新昌中心五樓
電話: +852 2579 5313 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 整合管理

LUNG MUN OASIS - CARPARK INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2016/01

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	136,374.00	1,288,104.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	431.32	5,676.57
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	26,432.00	264,380.00
TOTAL INCOME	總收入	163,237.32	1,558,160.57
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	21,622.13	238,801.13
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	20,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	2,000.00	20,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	-	18,200.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	750.00	36,543.62
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	2,980.00	9,829.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	8,155.00	80,450.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	410.00	8,580.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	322.00	8,070.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	28,697.67	189,774.72
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	75,150.00	707,029.97
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	24,400.00	244,000.00
PUBLIC WATER	公共水費	947.70	2,384.30
AUDIT FEE	核數費用	-	1,043.50
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	-	1,940.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	50.27	594.18
SUNDRIES	什項支出	-	124.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	16,533.18	166,759.21
		184,017.95	1,752,123.63
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	3,768.00	37,680.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,712.50	17,125.00
		189,498.45	1,806,928.63
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(26,261.13)	(248,768.06)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		445,465.58
			196,697.52

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 5784
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 5784
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

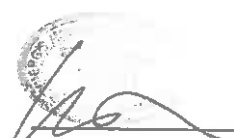
物業管理 整全管理

LUNG MUN OASIS - WET MARKET

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2016/01

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	95,827.00	894,013.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	56,086.00	520,084.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	525.95	6,270.79
TOTAL INCOME	總收入	152,438.95	1,420,367.79
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	20,000.00
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	-	4,050.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	4,300.00	9,078.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	15,630.00	119,950.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	1,846.00	28,044.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	53,604.08	457,959.16
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	37,244.00	600,467.00
PUBLIC WATER	公共水費	975.80	4,670.30
AUDIT FEE	核數費用	-	1,043.50
BANK CHARGES	銀行服務費用	20.06	346.09
SHARE OF MGT FEE (COMMERCIAL)	商場部份管理費分攤	19,348.00	193,480.00
SUNDRIES	什項支出	1,050.00	3,020.00
		136,017.94	1,442,108.05
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	16,421.01	(21,740.26)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		631,052.98
			609,312.72


FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Cheng 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
香港九龍觀塘區翠屏街107-109號新昌中心5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

Property Management 物業管理 整全管理

LUNG MUN OASIS - COMMON

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2016/01

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	840.00	15,230.00
CARPARK FEE	車位費	22,440.00	275,140.00
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	57,500.00	659,960.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	9,105.00	565,301.86
TOTAL INCOME	總收入	89,885.00	1,515,631.86
EXPENDITURE	支出		
FIRE SERVICE SYSTEM MAINT.	消防系統設備保養	-	91,000.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	40,120.00	390,949.22
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	3,600.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	升降機/電梯保養及維修	12,657.00	172,312.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	410.00	76,484.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	3,076.00	94,085.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	119,212.40	1,238,224.41
PEST CONTROL	滅蟲費	3,830.00	38,300.00
INSURANCE	保險費	24,345.48	243,454.80
OTHER PROFESSIONAL FEES	專業人士費用	-	200,000.00
GARDENING	園藝保養費	46,450.00	484,200.00
NOTICE BOARD SIGNAGE	佈告牌 / 指示牌	-	1,100.00
MINOR FURNITURE EQUIPMENT	工具及一般設備	-	28,599.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	23,801.00	223,806.00
PUBLIC WATER	公共水費	16,293.70	62,279.00
TELEPHONE	電話費	2,932.00	34,280.00
LICENCE FEE	牌照費	-	12,630.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	12,974.40	99,568.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	-	2,989.30
TAXATION	稅項	6,900.00	77,321.00
RENT & RATES	地稅及差餉	7,080.00	19,470.00
TRAVELLING EXPENSES	交通費	170.00	1,622.20
SUNDRIES	什項支出	10,674.50	352,399.14
		331,106.48	3,948,673.07
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(241,221.48)	(2,433,041.21)
		89,885.00	1,515,631.86
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 Wa Yip Street,
Kwai 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
新昌九龍龍塘樓第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



LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 31/01/2016

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 31/01/2016

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
FIXED ASSETS	固定資產		
ELEVATING WORK PLATFORM	升降工作臺		80,200.00
CURRENT ASSETS	流動資產		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費	(1)	962,492.00
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		266,014.75
UTILITY DEPOSITS	公共水電按金		1,403,700.00
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金支付		2,478.00
PREPAYMENT	預支款項		48,691.20
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		28,871,673.53
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行結存 - 匯豐銀行 (新昌)		3,646,781.59
BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS)	銀行結存 - 創興銀行 (新昌)		2,066,528.40
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
			<u>37,398,559.47</u>
CURRENT LIABILITIES	流動負債		
CURRENT A/C WITH SYNERGIS	管理公司往來賬	1,049,121.17	
ACCRUED EXPENSES	應付費用	25,200.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	4,359,509.96	
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保固金)	101,158.00	
PROVISION FOR TAXATION	稅項準備	3,860.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	145,592.00	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金	(2) 8,512,329.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	363,162.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	140,200.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	119,660.00	
			<u>14,819,792.13</u>
			<u>22,578,767.34</u>
Representing :-	資金運用		
ACCUMULATED FUND	累積基金		
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存		11,090,885.35
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 31/01/2016	本年度結存盈餘/(虧損) 截至 31/01/2016		
RESIDENTIAL	住宅	331,294.58	
COMMERCIAL	商業	74,232.01	
CARPARK	車場	(248,768.06)	
WET MARKET	街市	(21,740.26)	
			<u>135,018.27</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		11,225,903.62
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金		588,159.54
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	(3)	10,262,398.70
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金		172,305.48
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	(4)	330,000.00
			<u>22,578,767.34</u>

FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street
Kwai 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
香港九龍灣翠雲街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 31/01/2016

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 31/01/2016

NOTES TO THE ACCOUNT

賬項附註

HK\$

(1) MGT FEE RECEIVABLES

應收管理費

RESIDENTIAL

住宅

621,441.00

COMMERCIAL

商場

17,173.00

CARPARK

車場

73,242.00

WET MARKET

街市

250,636.00

962,492.00

(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

402,569.00

WET MARKET

街市

490,891.00

8,512,329.00

(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND

特別基金 - 儲備金

RESIDENTIAL

住宅

7,832,885.17

COMMERCIAL

商場

469,311.42

CARPARK

車場

468,099.69

WET MARKET

街市

596,881.10

COMMON AREA

公用地方

895,421.32

10,262,398.70

(4) MAJOR REPAIR & MAINT. FUND

大型工程維修儲備金

COMMERCIAL

商場

214,000.00

CARPARK

車場

116,000.00

330,000.00

Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wa Yip Street
Kowloon, 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
香港新昌中心5樓107-109號
電話: +852 2579 8313 傳真: +852 2751 8764
www.synergis.com.hk
info@synergis.com.hk
新昌集團成員



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，綜合 11 月各部份收支狀況，總資產扣除負債，總金額為 HK\$22,225,265.37。

住宅部份於 2015 年 11 月份支付了「龍門居冷氣機更換工程(第 12 座)」，金額為 HK\$37,350.00 及支付了「龍門居第 1 座升降機房天面防水維修工程」，金額為 HK\$66,000.00，合共 HK\$103,350.00。

公共部份於 2015 年 11 月份支付了「2015 年龍門居全苑高壓通渠工程」，金額為 HK\$56,000.00。

管業處匯報，綜合 12 月各部份收支狀況，總資產扣除負債，總金額為 HK\$22,451,562.35。

公共部份於 2015 年 12 月份已支付「龍門居更換消防街龍頭地底閘掣工程」，金額為 HK\$42,000.00。

管業處匯報，綜合 1 月各部份收支狀況，總資產扣除負債，總金額為 HK\$22,548,767.34。

住宅部份於 2016 年 1 月份支付了「第 16 座地下食水缸浮波掣及閘掣更換工程」，金額為 HK\$35,400.00。

5.3 信託基金存款及活期存款結存報告(交通銀行信託有限公司)

5.3.1 管業處匯報本苑信託基金的活期存款截至 31/12/2015 存款總結餘為 HK\$90,437.03，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
31/12/2015	-----	-----	HK\$90,437.03

5.3.2 管業處匯報本苑信託基金定期存款截至 31/12/2015 兩項定期本金連利息收入總結餘為 HK\$28,826,610.36，定期存款記錄詳情如下表：

定期金額	日期	截至 31/12/2015 利息收入	結餘
HK\$21,429,682.60	由 05/10/15 至 05/07/16 (9 個月定期)	HK\$46,499.48	HK\$21,476,182.08
HK\$7,336,759.80	由 08/10/15 至 08/01/16 (3 個月定期)	HK\$13,668.48	HK\$7,350,428.28
兩項定期本金連利息收入：			HK\$28,826,60.36

有關信託基金存款及活期存款結存兩項總結餘合共為 HK\$28,917,047.39。



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

5.3.3 管業處匯報本苑信託基金的活期存款截至 31/01/2016 存款總結餘為 HK\$90,437.03，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
31/01/2016	-----	-----	HK\$90,437.03

5.3.4 管業處匯報本苑信託基金定期存款截至 31/01/2016 兩項定期本金連利息收入總結餘為 HK\$28,847,500.20，定期存款記錄詳情如下表：

定期金額	日期	截至 31/01/2016 利息收入	結餘
HK\$21,429,682.60	由 05/10/15 至 05/07/16 (9 個月定期)	HK\$62,879.97	HK\$21,492,562.57
HK\$7,351,533.90	由 08/01/16 至 08/04/16 (3 個月定期)	HK\$3,383.73	HK\$7,354,937.63
兩項定期本金連利息收入：			HK\$28,87,500.20

有關信託基金存款及活期存款結存兩項總結餘合共為 HK\$28,937,937.23

5.3.5 創興銀行戶口記錄 - 法團零用金戶口(283-10-019-090-9)

管業處匯報，法團零用金戶口截至 31/01/2016 活期存款總結餘為 HK\$57,407.70，有關入賬及支賬記錄詳情如下表：

日期	說明	支票台頭	支票編號 支出/存入金額	結餘
01/12/2015	2015 年 11 月 30 日承上結餘			HK\$118,269.60
16/12/2015	2015「歡聚龍門盆菜宴」活動贊助費	龍門居業主立案法團	219534 HK\$7,800.00	HK\$126,069.60
16/12/2015	「更換全苑消防系統設備」工程標書費	龍門居業主立案法團	HK\$5,000.00	HK\$131,069.60
22/12/2015	將「更換全苑消防系統設備」工程標書費轉移至新昌管理服務有限公司之創興銀行營運戶口	新昌管理服務有限公司-龍門居	831352 HK\$5,000.00	HK\$126,069.60
22/12/2015	2015 年「歡聚龍門盆菜宴」贊助費轉移給岑永基作活動支出	岑永基	831353 HK\$7,800.00	HK\$118,269.60
22/12/2015	將 CACV6/2013 案件之訟費轉移至新昌管理服務有限公司之創興銀行營運戶口	新昌管理服務有限公司-龍門居	831351 HK\$61,511.90	HK\$56,757.70



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

27/01/2016	2015「歡聚龍門盆菜宴」活動贊助費	龍門居業主立案法團	851944 HK\$800.00	HK\$57,557.70
28/01/2016	銀行戶口更改簽名式樣查冊費用	---	HK\$150.00	HK\$57,407.70

5.4 額外收入報告

5.4.1 2015 年 12 月入賬項目

車場天台通訊發射站收入	和記 HK\$15,000.00 (合約期: 01/03/2015-28/02/2018) 數碼通 HK\$15,000.00 (合約期: 01/07/2015-30/06/2017) 中國移動 HK\$12,500.00 (合約期: 23/09/2014-22/09/2017) CSL(香港移動)HK\$15,000.00 (合約期: 01/01/2014-31/12/2016) 合共 HK\$57,500.00 (2015 年 12 月份)
自動飲品售賣機收入(2015 年 10 月份)	HK\$1,609.80
路面時租收入(2015 年 12 月份)	HK\$26,430.00
偉利五金環保回收(2015 年 10 月份及 11 月份)	HK\$2,000.00
健力環保舊衣回收(2015 年 10 月份及 11 月份)	HK\$3,060.00
興趣班行政費(2015 年 11 月份)	HK\$1,000.00
租用多用途活動室	HK\$1,200.00
亞洲直接市場有限公司派傳單(PHD)	HK\$2,015.00
租用 1 座側空地連帳篷作推廣	HK\$6,800.00
總收入：	HK\$101,614.80



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

5.4.2 2016年1月入賬項目

車場天台通訊發射站收入	和記 HK\$15,000.00 (合約期: 01/03/2015-28/02/2018) 數碼通 HK\$15,000.00 (合約期: 01/07/2015-30/06/2017) 中國移動 HK\$12,500.00 (合約期: 23/09/2014-22/09/2017) CSL(香港移動)HK\$15,000.00 (合約期: 01/01/2014-31/12/2016) 合共 HK\$57,500.00 (2016年1月份)
自動飲品售賣機收入(2015年11月份)	HK\$1,185.00
路面時租收入(2016年1月份)	HK\$23,690.00
偉利五金環保回收(2015年12月份)	HK\$1,000.00
興趣班行政費(2015年12月份)	HK\$1,000.00
總收入:	HK\$84,375.00

5.4.3 2016年2月入賬項目

車場天台通訊發射站收入	和記 HK\$15,000.00 (合約期: 01/03/2015-28/02/2018) 數碼通 HK\$15,000.00 (合約期: 01/07/2015-30/06/2017) 中國移動 HK\$12,500.00 (合約期: 23/09/2014-22/09/2017) CSL(香港移動)HK\$15,000.00 (合約期: 01/01/2014-31/12/2016) 合共 HK\$57,500.00 (2016年2月份)
自動飲品售賣機收入(2015年12月份)	HK\$1,206.00
路面時租收入(2016年2月份)	HK\$29,350.00
偉利五金環保回收(2016年1月份及2月份)	HK\$2,000.00
健力環保舊衣回收(2015年12月份)	HK\$2,110.00
興趣班行政費(2016年1月份)	HK\$800.00
總收入:	HK\$84,375.00



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

5.4.4 屋苑財政狀況(截止 2016 年 10 月)

緊急維修基金	HK\$588,159.54
儲備金	HK\$10,262,398.70
緊急應變基金	HK\$172,305.48
大型工程維修儲備金	HK\$330,000.00
累積盈餘	HK\$11,225,903.62
總數：	HK\$22,578,767.34

當中未包括管理費按金，管理費按金總金額為 HK\$8,512,329.00。

(六) 報告事項

6.1 商舖違例擺賣情況

管業處匯報，已每日安排保安員跟進商戶擺賣情況，發現二街其一商舖違例擺賣情況嚴重，法團法律顧問李律師曾於 2015 年 8 月 21 日發出警告信予有關商戶，惟情況仍未作出改善。故諮詢李律師意見後，李律師建議申請向該商戶發出禁制令。

陳主席提示管業處除留意商舖違例擺賣情況，亦需跟進商戶棄置垃圾之情況，由於近日發現二街有一商戶經常將垃圾棄置於行人路旁，影響環境衛生及途人安全，管業處表示會作出跟進。

議決：經與會委員商討後，一致同意交由法團法律顧問李律師向該商戶發出禁制令。

6.2 已擬定本屆任期內重點工作項目進展

6.2.1 擬定管業處及各部門減省文具及影印開支 10%

管業處匯報已持續進行，並將 2014-2015 年與 2015-2016 年度之文具及影印開支作出比較，2015-2016 年度文具及影印開支比 2014-2015 年下調 2.25%，有關詳情如下：

	2014 - 2015 年度			2015 - 2016 年度		
	預算案金額 (每月)	平均每月支出 (1/4/2014 - 31/1/2015)	實際支出 (1/4/2014 - 31/1/2015)	預算案金額 (每月)	平均每月支出 (1/4/2015 - 31/1/2016)	實際支出 (1/4/2015 - 31/1/2016)
文具	\$14,000.00	\$5,615.78	\$56,157.80	\$12,550.00	\$4,835.51	\$48,355.10
影印機行政費		\$2,595.47	\$25,954.74		\$3,847.69	\$38,476.90
印刷費用 (如：屋苑通訊、業戶問卷調查、周年大會文件、保安員選舉文件等...)		\$2,712.30	\$27,123.00		\$1,994.50	\$19,945.00
		\$10,923.55	\$109,235.54		\$10,677.70	\$106,777.00



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

6.2.2 全苑簷篷結構勘察工程

管業處匯報，全苑簷篷結構勘察工程承辦商「葉浩然測量行有限公司」早前到屋苑進行視察後，表示需於簷篷 4 個位置抽取物料進行化驗，有關位置詳情如下：

1. S67
2. S77
3. S97
4. S118

管業處表示由於「全苑簷篷結構勘察工程」之標書(LUMU/15/T005)並未包括抽取簷篷物料進行化驗之費用，故要求「葉浩然」就上述工作提供報價文件，於 2 月 29 日獲「葉浩然」回覆抽取 4 個位置之簷篷物料進行化驗之費用合共為港幣 HK\$28,000.00，即每個位置費用為港幣 HK\$7,000.00，有關費用與「葉浩然」見標時所提出之費用相同。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意以港幣 HK\$28,000.00 交予「葉浩然測量行有限公司」於屋苑之 S67、S77、S97 及 S118 之簷篷位置抽取物料進行化驗。

6.3 業戶違規飼養寵物監控情況報告

管業處匯報現時跟進 11 個單位違規飼養寵物，管業處已發函通知違規飼養寵物之單位，現正密切留意有關單位配合安排。倘情況未有改善，管業處會安排將有關個案轉交予法團法律顧問律師協助跟進。

早前，屋苑有一單位經通知後仍違規飼養寵物，故交法團法律顧問律師協助處理，該單位業戶需就違規飼養寵物承擔一切之法律費用，惟該單位業戶未有向法團法律顧問律師支付法團法律顧問律師已交法庭處理，而法庭亦於 1 月裁定有關單位之業戶需支付因違規飼養寵物所引致之法律費用。管業處於 2 月 29 日接獲該單位之來函並要求代為轉交法團，由於事件已進入司法程序，經諮詢法團法律顧問律師後，管業處於 3 月 1 日將有關文件轉交予法團法律顧問律師與當事人自行協商處理。

6.4 協調街市商舖業主商議可行方式、改善街市經營環境事宜

管業處表示，早前曾協助街市業主舉辦 2 次研討會，惟 2 次研討會出席之業主人數不多，故稍後會再安排與街市業主會面，協調可行方法改善街市經營環境。



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

6.5 安排「補價易」保險計劃機構來苑講解詳情安排

管業處匯報，已與「香港按揭證券有限公司」聯絡，獲回覆可安排於2016年4月8日(星期五)派員到屋苑進行講解，管業處建議於晚上8時及於法團會址進行有關講座，以便業戶抽空出席。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意於2016年4月8日(星期五)晚上8時於法團會址舉辦「補價易貸款保險計劃」講座，管業處表示跟辦。

6.6 屋苑保安員男女比例均衡情況報告

管業處匯報屋苑2015年9月份至2016年2月份之男女比例情況，詳情如下：

月份(日班)	男	女
9月	21	28
10月	17 ↓	31 ↑
11月	18 ↑	30 ↓
12月	19 ↑	29 ↓
1月	19 ↔	29 ↔
2月	21 ↑	28 ↓

月份(夜班)	男	女
9月	13	27
10月	19 ↑	28 ↑
11月	18 ↓	28 ↔
12月	18 ↔	28 ↔
1月	18 ↔	28 ↔
2月	18 ↔	26 ↓

管業處表示，男女保安員之比例已有輕微改善，由於早前政府通過保安員之工作年齡延至70歲，因此保安員市場人手已有新增加，此外總公司之人力資源部亦已發函予已退休之保安員邀請其再次投入保安工作，故相信可協助改善男女保安員之比例。

此外，管業處向法團申請於屋苑公眾地方擺放招聘保安員之易拉架以作招聘保安員之用。

議決： 經與會委員商討後，一致同意管業處於屋苑公眾地方擺放易拉架作招聘保安員之用，惟擺放前需向法團匯報擺放位置及時間，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

6.7 3月6日三苑聯歡晚會活動後報告

管業處匯報，3月6日舉辦之三苑聯歡晚會已順利完成，有關當日之支出及收入詳情如下：

收入

門票(30圍，每圍 HK\$2,388.00)	HK\$71,640.00
富健花園贊助金額	HK\$13,000.00
龍門居贊助金額	HK\$7,500.00
龍逸邨贊助金額	HK\$1,000.00
陳金兒博士助金額	HK\$2,000.00
總金額	HK\$95,140.00

支出

酒席	HK\$71,640.00
現場樂隊小食及飲品及服務費	HK\$97.50
台上遊戲可樂(4罐)	HK\$48.00
禮物(余仁生)	HK\$1,388.90
禮物(實惠)	HK\$5,985.00
禮物(官燕棧)	HK\$1,979.40
禮物(榮興海味行)	HK\$618.00
現金抽獎	HK\$2,000.00
展板佈置	HK\$124.00
簽名板	HK\$89.00
感謝狀相架(8個)	HK\$399.20
活動橫額(3張)	HK\$729.00
現場樂隊(包括膳食)	HK\$9,788.00
物資運費	HK\$58.50
物資運費	HK\$212.00
物資運費	HK\$165.00
總金額	HK\$95,321.50

管業處匯報經點算後，是次活動超支港幣 HK\$181.50，有關之費用將由「新昌」支付，並安排將是次活動之支出單據副本呈交予富健花園及龍逸邨存檔。

陳主席表示，是次為首次三個屋苑聯辦之活動，當日氣氛非常熱鬧，亦已接獲業戶查詢下次聯苑活動之時間。是次活動籌備時間短促，感謝管業處及法團各同事之努力及發揮團隊精神，使是次活動得以順利圓滿進行。



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

(七) 專責小組報告

7.1 招標程序事務小組

小組召集人彭紹光先生交管業處代為匯報如下：

管業處匯報，雖招標程序事務小組未有召開會議，小組召集人要求管業處制定屋苑之合約及牌照總表，以便各委員知悉。管業處已按小組召集人之要求，制定屋苑之合約及牌照總表，並於上次會議上派發予各委員存檔。

7.2 保安及清潔事務小組

小組召集人彭紹光先生交管業處代為匯報如下：

7.2.1 匯報 12 月份清潔員工當值情況

	缺勤人數	總扣減金額
日班	3	HK\$402.2
中班	0	
夜班	0	
當月遲到扣取	3	

7.2.2 匯報本苑清潔服務公司日常之工作安排

7.2.2.1 管業處匯報 12 月份共有 8 次清理雜物斗記錄，並於會上展示有關相片。

7.2.2.2 管業處匯報 12 月份之清潔工作，包括：全苑公眾渠口位落蚊沙、清抹三角花圍牌、清抹停車場牆身邊位、清理全苑花槽內垃圾、清理大垃圾站旁垃圾、清抹 5 座入閘保安更亭、清抹海報、清抹街市膠簾、清抹各座地下設施房門、清洗停車場天面公眾地面、清洗籃球場地面、清洗各座前後樓梯、清掃各座天台地面、清洗全苑公眾地面、清掃各座平台垃圾、全苑公眾渠口位落蛟油、清洗大垃圾站公眾地面、清抹全苑外圍波燈、清掃各座地下設施房門天花蜘蛛網、清洗停車場地面、清抹各座有蓋行人通道、清洗 1 街公眾地面及清洗 2 街公眾地面。



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

7.2.3 匯報座廈環保回收桶

管業處匯報「偉利五金環保回收」2015年12月份於龍門居環保回收記錄

	2015年12月
廢紙 HK\$0.5 (1KG)	2,450KG
鋁罐 HK\$5.00 (1KG)	28KG
膠樽 HK\$0.20 (1KG)	560KG
廢鐵 HK\$0.5 (1KG)	420KG
清潔收入	HK\$1,000.00 (定額收入)

12月份支票已存入「新昌管理服務有限公司-龍門居」創興銀行之營運賬戶。

7.2.4 清潔其他事項

7.2.4.1 管業處匯報已於2016年1月16日於各座大堂張貼「農曆新年期間業戶清潔窗戶時注意事項」之通告。

7.2.4.2 管業處匯報將於2016年1月25日發出「農曆新年期間收集垃圾時間特別安排」之通告予街市商戶及張貼各大堂。

7.2.4.3 管業處匯報已於2016年1月18日張貼「農曆新年期間化寶爐安排」之通告於各座大堂。

7.2.5 匯報12月份保安人員當值情況

7.2.5.1 管業處匯報12月份當值情況，日班欠10人，夜班欠2人，該月共欠12人當值。12月份沒有保安員到職及離職。

12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\$12,381.31
夜班	2	

12月份男女比例情況如下：

男女當值比例	男	女
早班	19	29
夜班	18	28

7.2.6 匯報本苑保安服務公司日常之工作安排

7.2.6.1 管業處匯報，除既定巡邏次數，亦安排特別巡查(12月份共安排10次特別巡查，1月份已安排6次特別巡查)。



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

- 7.2.6.2 管業處匯報，每日 6 時後會到裝修單位樓層檢查公共設施、清潔情況及檢查裝修工人是否已離開。
- 7.2.6.3 管業處匯報，每月定期更新巡樓次序已制定至 2016 年 2 月。
- 7.2.6.4 管業處匯報，日及夜班主管每日均會查核電子巡邏記錄，如發現有問題會即時與巡邏同事了解及跟進，並會將電子巡邏報告呈交管業處審閱。
- 7.2.6.5 管業處匯報，於 12 月 13 日保安員於巡邏期間發現有新開張之商舖出現違例擺放之情況，已即時作出勸喻。
- 7.2.6.6 管業處匯報，於 12 月 12 日、12 月 13 日、12 月 22 日、12 月 25 日 1 月 6 日及 1 月 12 日保安員於巡邏期間發現有單車違規停泊於屋苑公眾地方，由於停泊超過 30 分鐘仍未取回，故將單車收回控制室。
- 7.2.6.7 管業處表示，於 1 月 13 日巡邏期間發現籃球室地面有被燻黑情況，即翻查閉路電視及場地使用記錄，發現有小朋友玩火並即時報警，警員到場了解後並向該 2 名小朋友作出警戒。
- 7.2.6.8 管業處匯報，於 1 月 14 日召開保安茶聚，當日合共有 40 名保安同事出席。與會小組委員要求管業處呈交出席保安茶聚之名單，以便審核出勤記錄，管業處表示跟辦。
- 7.2.6.9 管業處匯報，保安員於巡邏期間如發現屋苑之設施出現損壞或被破壞，會即時通知控制室處理及跟進。
- 7.2.6.10 管業處匯報，已安排保安員於每日繁忙時段於停車場大樓一樓當值，跟進逆線行車。
- 7.2.6.11 管業處匯報，為確保於長期假期間屋苑設施運作正常，管業處已制定各保養承辦商之聯絡資料予保安部存檔。
- 7.2.6.12 管業處匯報，於 1 月 6 日就停車場 1 號升降機更改開放時間發出便箋予各保安同事，以便各同事知悉。



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

7.2.6.13 管業處匯報，就2月1日調整路面時租收費已於1月6日發出通告張貼各座大堂，並由1月25日至2月1日期間，向各進入路面之司機派發調整收費通告，以便各使用者知悉調整收費。

7.2.6.14 管業處匯報於1月14日之保安茶聚上，有同事反映將免費報紙擺放於工作枱上較擺放於報紙架上更容易提示業戶，及可與業戶有更多溝通，故建議試行將免費報紙擺放於工作枱上予業戶領取。

小組議決：經與會小組委員商討後，一致同意管業處之建議，惟要求管業處必須提示各保安員不可自行領取免費報紙及不可將免費報紙擺放過多以免影響視線，並於下次常務會議作出匯報，管業處表示跟辦。

議決： 經與會委員商討後，一致同意及確認小組之議決。

7.2.7 匯報流動閉路電視錄影系統使用情況

管業處匯報，現時屋苑共有6套流動閉路電視錄影系統，使用情況詳情如下：

1. 1街近8號商舖(長期安裝)
 2. 第6至第7座之間網閘(長期安裝)
 3. 第11座F單位平台(於2月24日安裝至停車場3樓)
 4. 中央公園(向第14座及第15座乒乓球枱)(預算安裝至12月31日)
 5. 第5至6座之間鐵閘(長期安裝)
- 1街近8號商舖(向街市入口)

小組議決：經與會小組委員商討後，一致同意管業處之建議，並於下次常務會議匯報及確認。此外，亦於上播放法團會議室之閉路電視錄影片段記錄，系統一切正常。

議決： 經與會委員商討，一致同意及確認小組之議決。

7.2.8 保安其他事宜

7.2.8.1 管業處表示農曆新年將至，已作出以下安排：

7.2.8.1.1 管業處已於12月22日向各同事發出便箋，提示各同事必須嚴格執行訪客登記程序。

7.2.8.1.2 管業處已於1月14日向各商戶發出通告，要求提供新春期間之營業時間，以便屋苑各業戶知悉，預計於2月2日將各商戶新春期間之營業時間資料張貼於各座大堂。



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

7.2.8.1.3 管業處建議於農曆新年期間，將中央公園之開放時間延長至凌晨1時，日期詳情如下：

2月6日(年廿八-星期六)

2月7日(年廿九-星期日)

2月8日(大年初一 - 星期一)

小組議決：經與會小組委員商討後，一致同意管業處之建議，並於下次常務會議匯報及確認。

議決： 經與會委員商討，一致同意及確認小組之議決。

7.2.8.1.4 管業處匯報，早前接獲商舖「7-11」來函申請於1月28日至2月21日期間，於其商舖門前擺放禮品包裝台，面積約2呎X6呎。管業處表示，為統一處理各屋苑各商舖，故建議不接納其申請。小組議決：經與會小組委員商討後，一致同意管業處之建議，並於下次常務會議匯報及確認。

議決： 經與會委員商討，一致同意及確認小組之議決。

7.2.8.2 管業處匯報，已提名47名保安員參加由警務署舉辦之「2015年度新界北總區最佳保安員選舉」，公佈結果日期為2016年3月。

7.2.8.3 與會小組委員表示，發現有車輛停泊於行車路而保安員沒有跟進，要求管業處加強監察，管業處表示跟辦。

7.2.8.4 與會小組委員提示，農曆新年將至各保安必須加強留意商戶違例擺放情況，以免情況惡化，管業處表示跟辦。

7.3 維修、保養及環境事務小組

小經召集人葉健波先生交由管業處代為匯報如下：

7.3.1 本苑園藝保養商之工作匯報

7.3.1.1 管業處匯報，園藝保養商「盈春」已於2015年12月23日將本苑第7座旁車位斷裂之樹木移除及重新種植一棵雞蛋花樹，並於會上展示有關相片。

7.3.1.2 管業處匯報，已安排園藝保養商「盈春」於本苑第16座對出修剪生長過高樹木，並於會上展示有關相片。



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

7.3.1.3 管業處匯報，2016農曆年花已逐步送抵本苑，稍後將安排園藝保養商職員進行佈置。

7.3.2 匯報廈座環保回收桶及舊衣回收桶數量

「健力環保發展有限公司」龍門居回收舊衣記錄，詳情如下：

	重量 (KG)	總金額(HK\$)
2015年6月	372	HK\$1,860.00
2015年7月	184	HK\$920.00
2015年8月	280	HK\$1,400.00
2015年9月	187	HK\$935.00
2015年10月	283	HK\$1,415.00
2015年11月	329	HK\$1,645.00
2015年12月	422	HK\$2,110.00

上述金額已存入「新昌管理服務有限公司-龍門居」創興銀行(帳戶號碼：256-20-902510-6)之營運賬戶。

玻璃回收桶之回收記錄如下：

	重量 (KG)
2015年6月	116
2015年7月	216
2015年8月	232
2015年9月	239
2015年10月	323
2015年11月	322
2015年12月	241

管業處匯報，早前參與「環保署」舉辦之「送舊回收迎新歲」舊電器及電子產品回收活動。得業戶參與，本苑成功回收約三十件舊電器，並於會上展示有關相片。

7.3.3 匯報全苑滅蟲服務事宜

管業處匯報，「能多潔榮業有限公司」分別於2015年12月1日及2106年1月5日到本苑進行例行滅蟲工作，亦於外圍及停車場噴灑殺蟲水及放置鼠餌，並於會上展示有關相片。

7.3.4 匯報親子種植場之事宜

管業處匯報，第17期親子種植場已於2016年1月10日開始，當日邀得「盈春園藝」代表與參與業戶分享種植心得。



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

7.3.5 匯報聖誕節日燈飾及佈置進度

管業處匯報，2016年農曆新年節日佈置及燈飾開關之日程計劃如下：

燈飾開關日期	事項
14-1-2016	開始佈置
2-2-2016	預計完成佈置
3-2-2016	最後執漏及試燈
3-2-2016 至 22-2-2016	亮燈 (外圍亮燈 至 凌晨 12 時)
7-2-2016 至 10-2-2016	通宵亮燈 (外圍亮燈 至 翌晨 7 時)

另外，本年度燈飾及飾物擺放位置建議如下：

1. 近「7-ELEVEN」對上龍門架掛上「福」字及「恭賀春禧」燈牌；
2. 第1座牆身掛上「年年有餘」及「福」字燈牌，兩旁掛上對聯；
3. 三角花槽對上平台掛「年年有餘」大燈牌；
4. 第12座向中央公園牆身掛上「福」字及「大吉大利」燈牌；
5. 8座牆身擺放「金元寶」公仔，兩旁掛上對聯；
6. 北閘花槽擺放「財神」公仔；
7. 各座大堂佈置與往年相同。

與會小組委員一致同意上述安排，由管業處跟辦。

7.3.6 匯報屋苑各項主要工程及維修進度事宜

7.3.6.1 管業處匯報，早前停車場大樓緊急發電機無故運行，其後管業處安排「順通電機工程有限公司」派員到本苑為緊急發電機及掣櫃進行檢查，現正等待「順通」之檢查報告並於下次工程會議匯報。

7.3.6.2 管業處匯報，「開利(香港)有限公司」於1月13日至16日進行壁球室更換冷氣工程，有關工程已完成，並於會上展示有關相片。

7.3.6.3 管業處匯報，「開利(香港)有限公司」於1月4日至1月6日進行街市中央冷氣風櫃更換工程，有關工程已完成，並於會上展示有關相片。

7.3.6.4 管業處匯報，就「龍門居更換全苑消防設備系統工程」事宜，管業處與承辦商「穎新」於1月18日進行會議，商議施工日程之安排。其後「穎新」向管業處提交施工日程並派員到本苑進行實地視察。

7.3.6.5 管業處匯報，就「龍門居全苑簷篷結構勘察工程」事宜，管業處與工程僱問「葉浩然測量師行有限公司」於1月4日進行會議並於現場作實地視察，「葉浩然測量師行有限公司」建議管業處先



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

提供受簷篷滲漏影響之位置，以便屆時能作進一步勘察，此項工程預計安排於農曆新年後展開。

7.3.6.6 管業處匯報，早前由「百利水電工程」承辦之停車場天面伸縮縫防漏工程於驗收期間，發現下層對應位置仍有滲漏情況出現，「百利」於1月26日派員到本苑執修並已完成，現正待天雨期間再行觀察成效。

7.3.6.7 管業處匯報，「順通電機工程有限公司」原定於1月13日至15日進行「緊急發電機年檢」工程，惟「順通」完成第1座年檢後，約有60個走廊天花燈之電子火牛出現故障，經工程部檢查後發現該些電子火牛已使用約5年，估計其他座廈亦會出現相同情況，以屋苑目前之存貨量未必足以應付更換，現決定將上述年檢押後進行，待新訂購之電子火牛送抵後再繼續進行。

7.3.7 匯報屋苑公共部份維修情況

7.3.7.1 管業處匯報，工程部於2015年12月31日至2016年1月4日期間，在第16座地下搭建高台架進行紙皮石更換工程，並於會上展示有關相片。

7.3.7.2 管業處匯報，工程部於1月4日至1月12日期間，在停車場天台籃球場進行地面翻新油漆工程，並於會上展示有關相片。

7.3.7.3 管業處匯報，工程部於1月12日，在壁球室進行牆身翻新油漆工程，並於會上展示有關相片。

7.3.7.4 管業處匯報，「新基環保服務有限公司」於12月23日到本苑街市進行清理隔油池工程，並於會上展示有關相片。

7.3.7.5 管業處匯報，於2016年1月27日凌晨發現第12座地下沖廁水泵房對出地面有大量水湧出，經檢查後證實為一條藏於地底內之沖廁水入水喉爆裂，須將屋苑總入水掣關上，導致全苑沖廁水供應受影響，須安排緊急維修工程。管業處於1月27日上午安排3間承辦商就上述喉管之維修工程進行報價，取得之報價金額如下：

承辦商名稱	報價金額
百利水電工程	HK\$25,000.00



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

明輝工程(香港)有限公司	HK\$48,600.00
東洋工程有限公司	HK\$84,000.00

經分析後，由於「百利水電工程」之報價最低，亦是本苑現時供水系統保養商，因此決定將上述緊急工程交由「百利」承辦。

「百利」於1月28至29日派員到本苑施工，於起泥後確認湧水源頭為一段進入泵房之沖廁水入水喉曲爆裂，該段喉管於1月29日下午更換完成，經測試正常後，全苑沖廁水供應於1月29日晚上8時恢復正常。小組議決：與會小組委員一致同意上述安排，並於下次常務會議中匯報及確認。

議決： 經與會委員商討後，一致同意及確認小組之議決。

7.3.8 匯報屋苑公共部份待維修情況

7.3.8.1 龍門居加裝防墮裝置工程

管業處匯報，早前巡查發現本苑第5座至第16座的平台有潛在墮風險，建議可在該平台位置加裝防墮裝置「牛眼圈(Anchorage Ring)」共44粒，供需要到平台上工作的人員使用，以確保安全。

有關報價詳情如下：

報價書發出日期：2015年12月15日(星期二)

截止日期：2015年12月29日(星期二)下午5時30分

管業處邀請承辦商報價數目：5間

管業處接獲承辦商回覆數目：2間

工程內容	承辦商	回標價
於龍門居第5座至第16座平台位置安裝[PROTECTA]Anchorage Ring (牛眼圈)。採用防水藥水物料、316不銹鋼螺絲安裝，合共44粒	順昇國際有限公司	HK\$45,080.00
	現代(國際)棚架設備有限公司	HK\$50,800.00
	S-CLUB LIMITED (新昌管理集團成員)	回覆不回標
	域高國際	回覆不回標
	有利建築	回覆不回標

小組議決：與會小組委員一致同意將上述工程交由最低標價之「順昇國際有限公司」以港幣 HK\$45,080.00 承辦，待下次常務會議中匯報及確認。

議決： 經與會委員商討後，一致同意及確認小組之議決。



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

7.3.8.2 龍門居更換減速壘工程

管業處匯報，本苑第 2 座及第 5 座合共有 4 套之路面減速壘已老化損壞及需要安排更換，就上述工程進行報價，有關報價詳情如下：

報價書發出日期：2015 年 12 月 7 日(星期一)

截止日期：2015 年 12 月 21 日(星期一)下午 5 時 30 分

管業處邀請承辦商報價數目：10 間

管業處接獲承辦商回覆數目：7 間

承辦商	回標價
建華建築公司	HK\$65,000.00
天雄工程公司	HK\$80,000.00
百利水電工程	HK\$154,000.00
日升工程有限公司	HK\$210,000.00
怡和機器有限公司	回覆不回標
多寶德物業保養有限公司	回覆不回標
文源建築工程有限公司	回覆不回標
諾迅服務有限公司(新昌集團成員)	沒有回覆
順生工程公司	沒有回覆
樹森建築有限公司	沒有回覆

小組議決：與會小組委員一致同意將上述工程交由最低標價之「建華建築公司」以港幣 HK\$65,000.00 承辦，待下次常務會議中匯報及確認。

議決：經與會委員商討後，一致同意及確認小組之議決。

7.3.8.3 龍門居第 10 座地下咸水缸浮波掣更換工程

管業處匯報，早前第 10 座地下咸水缸浮波掣損壞及需要安排更換直徑 100mm 不銹鋼垂直浮波掣連法蘭及配件，就上述工程進行報價，有關報價詳情如下：

報價書發出日期：2015 年 12 月 7 日(星期一)

截止日期：2015 年 12 月 21 日(星期一)下午 5 時 30 分

管業處邀請承辦商報價數目：8 間

管業處接獲承辦商回覆數目：6 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

承辦商	回標價
東洋工程有限公司	HK\$11,000.00
友成工程五金有限公司	HK\$12,800.00
百利水電工程	HK\$13,000.00
諾迅服務有限公司(新昌管理集團成員)	HK\$13,800.00
東源工程服務有限公司	HK\$16,300.00
志豐水泵工程有限公司	HK\$32,300.00
安樂機電設備工程有限公司	回覆不回標
佳駿泳池工程有限公司	回覆不回標

小組議決：與會小組委員一致同意將上述工程交由最低標價之「東洋工程有限公司」以港幣 HK\$11,000.00 承辦，待下次常務會議中匯報及確認。

議決：經與會委員商討後，一致同意及確認小組之議決。

7.3.8.4 龍門居街市更換風閘工程

管業處匯報，龍門居街市 M83 號檔旁玻璃門對上的風閘早前因故障無法正常啟動，須安排承辦商更換。就上述工程進行報價，有關報價詳情如下：

報價書發出日期：2016 年 1 月 11 日(星期一)

截止日期：2016 年 1 月 25 日(星期一)下午 5 時 30 分

管業處邀請承辦商報價數目：8 間

管業處接獲承辦商回覆數目：6 間

承辦商	回標價
創基工程香港有限公司	HK\$7,968.00
立德工程有限公司	HK\$11,000.00
怡保工程有限公司	HK\$11,060.00
銀科機電工程有限公司	HK\$13,000.00
安樂機電設備工程有限公司	HK\$16,800.00
開利香港有限公司	HK\$17,000.00
多寶德物業保養有限公司	回覆不回標
漢峯工程有限公司	回覆不回標

小組議決：與會小組委員一致同意將上述工程交由最低標價之「創基工程香港有限公司」以港幣 HK\$7,968.00 承辦，待下次常務會議中匯報及確認。

議決：經與會委員商討後，一致同意及確認小組之議決。



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

7.3.8.5 龍門居 S26, 27 號鋪外牆維修工程

管業處匯報，於早前巡查時發現商街 S26、27 號鋪門口位對上有一幅外牆紙皮石損壞及剝落，須安排承辦商進行維修。就上述工程進行報價，有關報價詳情如下：

報價書發出日期：2016 年 1 月 11 日(星期一)

截止日期：2016 年 1 月 25 日(星期一)下午 5 時 30 分

管業處邀請承辦商報價數目：8 間

管業處接獲承辦商回覆數目：7 間

承辦商	回標價
天雄工程公司	HK\$16,000.00
諾迅服務有限公司(新昌管理集團成員)	HK\$18,500.00
建華建築公司	HK\$21,000.00
貝登工程有限公司	HK\$22,000.00
日升工程有限公司	HK\$22,500.00
百利水電工程	HK\$24,800.00
多寶德物業保養有限公司	HK\$30,000.00
漢峯工程有限公司	回覆不回標

小組議決：與會小組委員一致同意將上述工程交由最低標價之「天雄工程公司」以港幣 HK\$16,000.00 承辦，待下次常務會議中匯報及確認。

議決：經與會委員商討後，一致同意及確認小組之議決。

7.3.8.6 龍門居第 13 座地下更換食水缸浮波掣及閘掣工程

管業處匯報，早前發現第 13 座地下食水缸內浮波掣及入水閘掣老化損壞，無法正常止水，須安排承辦商更換 1 個直徑 150mm 不銹鋼垂直浮波掣連法蘭及配件，就上述工程進行報價，有關報價詳情如下：

報價書發出日期：2016 年 1 月 11 日(星期一)

截止日期：2016 年 1 月 25 日(星期一)下午 5 時 30 分

管業處邀請承辦商報價數目：8 間

管業處接獲承辦商回覆數目：5 間

承辦商	回標價
百利水電工程	HK\$38,800.00
東洋工程有限公司	HK\$38,900.00
友成工程五金有限公司	HK\$48,000.00
諾迅服務有限公司(新昌管理集團成員)	HK\$49,900.00



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

文源建築工程有限公司	HK\$60,450.00
志豐水泵工程有限公司	沒有回標
順生工程公司	沒有回標
榮豐工程(亞洲)有限公司	沒有回標

小組議決：與會小組委員一致同意將上述工程交由最低標價之「百利水電工程」以港幣 HK\$38,800.00 承辦，待下次常務會議中匯報及確認。

議決： 經與會委員商討後，一致同意及確認小組之議決。

7.3.8.7 龍門居第 9 座地下外牆磚維修工程

管業處匯報，於早前巡查時發現第 9 座地下對上有一幅牆身磚出現裂紋並有下墮風險，須安排承辦商進行維修。就上述工程進行報價，有關報價分析如下：

報價書發出日期：2016 年 1 月 11 日(星期一)

截止日期：2016 年 1 月 25 日(星期一)下午 5 時 30 分

管業處邀請承辦商報價數目：8 間

管業處接獲承辦商回覆數目：8 間

承辦商	回標價
天雄工程公司	HK\$32,800.00
多寶德物業保養有限公司	HK\$35,000.00
東洋工程有限公司	HK\$40,000.00
諾迅服務有限公司(新昌管理集團成員)	HK\$51,000.00
貝登工程有限公司	HK\$52,000.00
建華建築公司	HK\$62,000.00
百利水電工程	HK\$114,800.00
日升工程有限公司	HK\$124,000.00

小組議決：與會小組委員一致同意以港幣 HK\$32,800.00 交予是次最低報價之「天雄工程公司」承辦，待下次常務會議中匯報及確認。

議決： 經與會委員商討後，一致同意及確認小組之議決。

7.3.8.8 龍門居第 11 座 32 樓 G 室天面防水維修工程

管業處匯報，接獲龍門居第 11 座 32 樓 G 室業戶反映客廳天花出現滲漏情況，為免影響業戶須安排承辦商進行維修。就上述工程進行報價，有關報價詳情如下：



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

報價書發出日期：2016 年 2 月 16 日(星期二)

截止日期：2016 年 2 月 26 日(星期五)下午 5 時 30 分

管業處邀請承辦商報價數目：8 間

管業處接獲承辦商回覆數目：5 間

承辦商	回標價
貝登工程有限公司	HK\$60,000.00
天雄工程公司	HK\$92,800.00
建華建築公司	HK\$125,300.00
東洋工程有限公司	HK\$156,500.00
百利水電工程	HK\$165,000.00
創意裝飾防水工程有限公司	沒有回覆
多寶德物業保養有限公司	沒有回覆
日升工程有限公司	沒有回覆

議決：經與會各委員商討後，與會各委員一致通過以港幣 HK\$60,000.00 交予是次最低報價之「貝登工程有限公司」承辦上述工程。

7.3.8.9 龍門居第 5 座 26 樓 A 室天面防水及外牆維修工程

管業處匯報，接獲龍門居第 5 座 26 樓 A 室業戶反映睡房天花及外牆出現滲漏情況，為免影響業戶須安排承辦商進行維修。就上述工程進行報價，有關報價詳情如下：

報價書發出日期：2016 年 2 月 19 日(星期五)

截止日期：2016 年 2 月 26 日(星期五)下午 5 時 30 分

管業處邀請承辦商報價數目：8 間

管業處接獲承辦商回覆數目：6 間

承辦商	回標價
聯益裝飾工程公司	HK\$76,800.00
貝登工程有限公司	HK\$79,000.00
天雄工程公司	HK\$105,000.00
百利水電工程	HK\$155,600.00
建華建築公司	HK\$162,900.00
東洋工程有限公司	HK\$172,800.00
漢峯工程有限公司	回覆不回標
日升工程有限公司	沒有回覆

議決：經與會各委員商討後，與會各委員一致通過以港幣 HK\$76,800.00 交予是次最低報價之「聯益裝飾工程公司」承辦上述工程。



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

7.3.8.10 龍門居第 11 座地下男洗手間更換抽風工程

管業處匯報，早前發現第 13 座地下食水缸內浮波掣及入水閘掣老化損壞，無法正常止水，須安排承辦商更換 1 個直徑 150mm 不銹鋼垂直浮波掣連法蘭及配件，就上述工程進行報價，有關報價詳情如下：

報價書發出日期：2016 年 2 月 20 日(星期六)

截止日期：2016 年 2 月 26 日(星期五)下午 5 時 30 分

管業處邀請承辦商報價數目：8 間

管業處接獲承辦商回覆數目：2 間

承辦商	回標價
威駿工程有限公司	HK\$15,000.00
諾迅服務有限公司(新昌管理集團成員)	HK\$19,800.00
文源建築工程有限公司	回覆不回標
多寶德物業保養有限公司	回覆不回標
安樂機電設備工程有限公司	回覆空白標
新昌室內裝飾(香港)有限公司 (新昌管理集團成員)	沒有回覆
開利香港有限公司	沒有回覆
創意裝飾防水工程有限公司	沒有回覆

議決：經與會各委員商討後，與會各委員一致通過以港幣 HK\$15,000.00 交予是次最低報價之「威駿工程有限公司」承辦上述工程。

7.3.8.11 龍門居 S79 號舖外牆維修及地台防漏工程

管業處匯報，於早前巡查時發現 S79 對上有一幅牆身磚出現裂紋並有下墮風險，須安排承辦商進行維修。就上述工程進行報價，有關報價分析如下：

報價書發出日期：2016 年 2 月 16 日(星期二)

截止日期：2016 年 2 月 26 日(星期五)下午 5 時 30 分

管業處邀請承辦商報價數目：8 間

管業處接獲承辦商回覆數目：8 間

承辦商	回標價
日升工程有限公司	HK\$81,100.00
貝登工程有限公司	HK\$89,000.00
天雄工程公司	HK\$101,800.00
建華建築公司	HK\$142,100.00
百利水電工程	HK\$145,000.00



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

東洋工程有限公司	HK\$152,500.00
漢峯工程有限公司	回覆不回標
多寶德物業保養有關公司	沒有回覆

議決： 經與會各委員商討後，與會各委員一致通過以港幣 HK\$81,100.00 交予是次最低報價之「日升工程有限公司」承辦上述工程。

7.3.9 其他事項

7.3.9.1 大堂對出花槽美化工作

管業處匯報，早前訂購之人造草皮已送抵本苑並已完成鋪設在各座大堂兩側花槽及井蓋位，效果理想，並於會上展示有關相片。

7.3.9.2 龍門居多層停車場天台流動通訊發射站事宜

管業處匯報，早前接獲第 4 座業戶反映，裝設在本苑多層停車場天台上的流動無線設備有部份器材之安裝方位直接面向其單位，該業戶擔心長期接近該設備，有機會影響健康，並已對其造成心理壓力。與會小組委員經商討後，同意管業處發信予有關電訊商，通知對方派員到本苑作實地視察及更改安裝位置。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意小組之安排。

7.3.9.3 業戶反映走廊天花牆灰剝落事宜

管業處匯報，早前接獲第 10 座業戶反映其單位大門外走廊公共位置天花出現牆灰剝落情況，並指出原因為 2013 年期間因上層單位曾發生滲漏問題，而導致走廊天花牆灰損壞，其後上層業戶維修滲漏問題後，亦已聘請維修工人到下層該處天花。惟現時該處天花牆灰再次剝落，懷疑起因與當時維修工人之技術或採用物料有關，要求管業處須向上層業戶追討天花維修之責任。

與會小組委員經商討後，表示有關個案至今已超過 2 年，難以找出合理證明指現時天花牆灰剝落屬上層單位之責任。故此，有關天花牆灰執修，將交由工程部執行。

議決： 經與會各委員商討後，一致同意小組之安排。



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 康樂及聯絡事務小組

小組召集人朱麗娥女士交由管業處代為匯報如下：

7.4.1 商討龍門居、富健花園及龍逸邨農曆新年聚餐事宜

管業處匯報就舉辦此活動已向富臨酒家查詢並預留 2016 年 3 月 6 日列席 30 圍，惟需待繳付訂金作實(訂金每圍\$500.00，30 圍合共\$15,000.00，如活動取消，訂金將不會退款歸還，增減圍數上限 3 圍，即最少開設 27 圍，最多 33 圍，如不足 27 圍，餘下圍數須於一個月內使用)。聚餐以各屋苑之單位數量比例計算攤分，龍門居佔 15 圍，富健花園佔 12 圍，龍逸邨則佔 3 圍，共 30 圍。

管業處亦向富臨酒家索取 2 款菜單供小組委員參考

菜單一：鴻運乳豬拼盤、上湯蝦球伊麵、翡翠炒雙蚌、金磚海皇卷、鮑參翅肚羹、清蒸沙巴龍躉、鮮菌浸菜苗、脆皮炸子雞、瑤柱蛋白炒飯、精美甜品，每席\$2,388.00(包茶芥、麻雀耍樂及加一服務費)

菜單二：鴻運乳豬拼盤、上湯蝦球伊麵、翡翠炒雙蚌、金磚海皇卷、竹笙海皇翅、發財好市大利、清蒸沙巴龍躉、脆皮燒雞、生炒糯米飯、杞子桂花糕，每席\$2,688.00(包指定啤酒 4 罐、汽水 6 罐、茶芥、麻雀耍樂及加一服務費)

與小組委員商討後一致選擇菜單二，待召開聯邨會議後再作出議決。

小組委員亦提出下列待商討之事項：

1. 如銷情不理想以致需取消，富健花園及龍逸邨是否同意按伙數比例攤分支付不能退還之訂金
2. 如列席不足上述最少圍數 27 圍，富健花園及龍逸邨是否同意按伙數比例攤分支付餘下圍數款項
3. 如遇上述情況，支付上述攤分費用之可行方法

上述活動已於 3 月 6 日圓滿結束，並於是次會議議程(六)之 7 作詳細匯報。

7.4.2 檢討『歡聚龍門盆菜宴』活動安排事宜

管業處表示由於嘉賓數量眾多及嘉賓離開之時間難以預算，故安排司儀稿及主禮頒獎之次序時，難以掌握活動流程及時間，建議可於活動開始前再次向活動統籌確認嘉賓名單，以確保活動流程暢順。管業處亦提出是次活動之司儀表現未如理想，如再舉辦同類型活動時，會向「金曲製作公司」反映不再安排此司儀及提醒應加強培訓司儀之素質。

小組委員亦提出所有表演團體應根據該活動之程序表出場表演，以及應於表演嘉賓等候區內等待上台演出，否則容易出現混亂情況，管理處表示下



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

次舉辦同類活動時，會根據活動程序表上之安排預先提示表演團體。

有業戶反映是次活動之盆菜素質比往年差，味道及份量之素質均下降，管業處表示會向「八味香」反映上述情況。

7.4.3 商討『復活節國內四天遊』活動安排事宜

管業處匯報已向「味力之旅」及「暢達假期」旅行社索取行程參考，但小組委員表示，由於過去兩年之售票情況都不算理想，故決議暫停本年度此活動。小組議決：經小組委員商討後，一致同意暫停本年度上述活動，並於下次常務會議匯報。

議決：經與會各委員商討後，一致同意及確認小組之議決。

7.4.4 匯報 2016 年 2 月至 2016 年 6 月區議會贊助活動

『新春行大運』

截至是次會議之報名人數為 38 人，第一車尚餘 19 個名額。區議會已致函回覆本活動之贊助金額，最高為 \$2,620.00，每車上限為 \$2,000.00。

『親子樂悠遊』

管業處已就上一次議決之行程「3D 藝術館、淺水灣鎮海樓、赤柱美利樓、自助午餐」向 6 間旅行社邀請報價，正等待回覆，並於下次會議中再作相討。

7.4.5 匯報『龍門醒獅賀新春』及『送羊迎猴派揮春』活動安排事宜

『龍門醒獅賀新春』(新昌管理服務有限公司主辦)

管業處匯報已致函予「黃國勇龍獅團」承辦此活動，並由「黃國勇龍獅團」向警務處申請牌照，並已向各委員發出請柬，邀請出席此活動。新昌管理服務有限公司會以 2015 至 2017 年度合約贊助金額撥款 \$20,000.00，用作此活動抽獎環節之用，獎品為價值 \$100.00 超級市場現金券共 200 份。

『送羊迎猴派揮春』

管業處匯報已邀請本苑書法班導師吳老師於 2016 年 1 月 25 日協辦此活動，吳老師亦已回覆會應邀出席，早前訂購之 500 張揮春紙，已送達本苑。活動原訂安排於龍門居太極公園進行，但預料活動當日天氣嚴寒，故管業處建議地點更改至法團會址，小組委員一致同意此安排。



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

7.4.6 匯報新昌合約期內之贊助龍門居活動金額

贊助活動	贊助金額	2015-2017 年度 合約贊助金額 為\$70,000.00
2015 年「和諧共融迎中秋」	\$2,000.00	\$68,000.00
2015 年「歡聚龍門盆菜宴」	\$5,000.00	\$63,000.00
2016 年「龍門醒獅賀新春」 抽獎環節	\$20,000.00 (\$100.00 超級市 場現金券共 200 份)	\$43,000.00

7.4.7 匯報本苑租用場地情況

管業處匯報 2015 年 1 月至 2016 年 1 月期間，本苑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
中國人壽	宣傳單位	1 座側	15-16/1/2015	\$400	\$3,000	\$3,400	8/12/2014
轉介通	宣傳單位	1 座側	20-21/6/2015	\$400	\$3,000	\$3,400	10/6/2015
轉介通	宣傳單位	1 座側	26-27/9/2015	\$400	\$3,000	\$3,400	3/7/2015
中國人壽	宣傳單位	1 座側	4-5/9/2015	\$400	\$3,000	\$3,400	31/8/2015
轉介通	宣傳單位	1 座側	1-2/11/2015	\$400	\$3,000	\$3,400	23/10/2015
CSL	宣傳單位	1 座側	19-20/12/2015	\$400	\$3,000	\$3,400	19/12/2015
轉介通	宣傳單位	1 座側	10-11/1/2016	\$400	\$3,000	\$3,400	23/12/2015
合共數量：7 單，共\$23,800.00							

上述款項已存入「新昌管理服務有限公司-龍門居」創興銀行之營運賬戶。

7.4.8 匯報本苑派發宣傳單張情況

管業處匯報，2014 年 5 月至 2016 年 1 月份派發宣傳單張記錄詳情如下：

公司名稱	宣傳單張內容		收取費用	收款日期	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
	2	Pizza Hut	\$2,015	8/7/2014	10/7/2014
	3	Brand Off	\$2,015	8/7/2014	8/7/2014
	4	Pizza Hut	\$2,015	12/8/2014	12/8/2014
	5	Brand Off	\$2,015	22/9/2014	22/9/2014
	6	水漾衣坊	\$2,015	29/9/2014	29/9/2014



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	Pizza Hut	\$2,015	3/10/2014	3/10/2014
	8	中旅社	\$2,015	9/10/2014	9/10/2014
	9	Brand Off	\$2,015	4/12/2014	4/12/2014
	10	Brand Off	\$2,015	7/1/2015	3/2/2015
	11	Brand Off	\$2,015	3/2/2015	3/2/2015
	12	Taste	\$2,015	6/2/2015	6/2/2015
	13	Pizza Hut	\$2,015	11/3/2015	11/3/2015
	14	Brand Off	\$2,015	24/3/2015	24/3/2015
	15	Brand Off	\$2,015	10/4/2015	10/4/2015
	16	香港基督教青年會	\$2,015	28/5/2015	3/6/2015
	17	PHD	\$2,015	3/6/2015	3/6/2015
	18	PHD	\$2,015	3/7/2015	3/7/2015
	19	PHD	\$2,015	17/8/2015	17/8/2015
	20	PHD	\$2,015	4/9/2015	4/9/2015
	21	PHD	\$2,015	8/9/2015	8/9/2015
	22	PHD	\$2,015	22/9/2015	22/9/2015
	23	PHD	\$2,015	12/10/2015	12/10/2015
	24	PHD	\$2,015	23/10/2015	23/10/2015
	24	PHD	\$2,015	17/12/2015	17/12/2015
合共數量：			25 單，共港幣\$50,375.00		

上述款項已存入「新昌管理服務有限公司-龍門居」創興銀行之營運賬戶。



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

7.4.9 匯報本苑康樂設施及便利圖書站會員及租借情況

7.4.9.1 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\$)
2015年1月	\$85	\$95	\$470
2015年2月	\$60	\$135	\$750
2015年3月	\$70	\$240	\$380
2015年4月	\$145	\$360	\$595
2015年5月	\$105	\$620	\$985
2015年6月	\$35	\$1,070	\$1,070
2015年7月	\$35	\$395	\$325
2015年8月	\$60	\$945	\$690
2015年9月	\$35	\$1,455	\$740
2015年10月	\$105	\$1,125	\$625
2015年11月	\$70	\$465	\$585
2015年12月	\$75	\$955	\$335
合共總金額：	\$880	\$7,860	\$7,550

7.4.9.2 管業處匯報，申請成為便利圖書站會員之人數詳情如下：

	新增會員人數	累積會員人數
2015年1月	0	504
2015年2月	0	504
2015年3月	1	505
2015年4月	0	505
2015年5月	0	505
2015年6月	5	510
2015年7月	6	516
2015年8月	4	520
2015年9月	1	521
2015年10月	0	521
2015年11月	1	522
2015年12月	0	522



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

7.4.9.3 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\$)
2015年1月	\$0
2015年2月	\$0
2015年3月	\$0
2015年4月	\$37.50
2015年5月	\$18.00
2015年6月	\$0
2015年7月	\$0
2015年8月	\$40.50
2015年9月	\$0
2015年10月	\$0
2015年11月	\$0
2015年12月	\$0
合共：	\$96.00

上述款項已存入「新昌管理服務有限公司-龍門居」創興銀行之營運賬戶。

7.4.10 匯報龍門居飲品售賣機收入

管業處匯報，飲品售賣機收入詳情如下：

日期	飲品售賣機總營業額 (HK\$)	屋苑應收金額(HK\$)
2015年1月	HK\$7,944.00	HK\$1,986.00
2015年2月	HK\$4,836.00	HK\$1,209.00
2015年3月	HK\$4,580.00	HK\$1,374.00
2015年4月	HK\$4,972.00	HK\$1,491.60
2015年5月	HK\$4,932.00	HK\$1,479.60
2015年6月	HK\$5,488.00	HK\$1,646.40
2015年7月	HK\$5,774.00	HK\$1,732.20
2015年8月	HK\$8,992.00	HK\$2,697.60
2015年9月	HK\$4,274.00	HK\$1,282.20
2015年10月	HK\$5,366.00	HK\$1,609.80
2015年11月	HK\$3,950.00	HK\$1,185.00
2015年12月	HK\$4,010.00	HK\$1,203.00
合共總金額：		HK\$17,154.20

上述款項已存入「新昌管理服務有限公司-龍門居」創興銀行之營運賬戶。



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

7.4.11 匯報龍門居網誌跟進情況

- 7.4.11.1 『龍門醒獅賀新春』海報
- 7.4.11.2 『送羊迎猴派揮春』海報
- 7.4.11.3 往返龍門居交通一覽表
- 7.4.11.4 『新春行大運』海報
- 7.4.11.5 2016 年龍門居康樂設施收費表
- 7.4.11.6 『歡聚龍門盆菜宴』活動花絮
- 7.4.11.7 第七屆管理委員會 - 第十二次常務會議議程
- 7.4.11.8 第七屆管理委員會 - 第十一次常務會議記錄
- 7.4.11.9 第七屆管理委員會 - 第一次業主周年大會議決結果

(八) 財務及審核小組

8.1 新年度財政預算案初議

8.1.1 商討 2016 - 2017 年度財政預算案內容

8.1.1.1 管業處已就 2016 - 2017 年度草擬財政預算案，並於是次會議上呈交予法團商討。分區經理岑先生表示，財政預算案是以來年屋苑預算收支而制定。

分區經理岑先生匯報屋苑各部份之財務狀況如下：-

屋苑各部份截至 2015 年 12 月 31 日的累積盈餘/(虧損)：

住宅部份：HK\$7,327,552.61

停車場部份：HK\$222,958.65

商業部份：HK\$2,996,065.26

街市部份：HK\$592,891.71

分區經理岑先生表示，屋苑各項大額服務/保養合約之支出與 2015-2016 年度之財政預算相約未有明顯的增幅，故來年各項預算支出未有顯著增幅。以下為 2016-2017 年度財政預算之重點，詳情如下：

8.1.1.1.1 屋苑綜合保險服務費用

分區經理岑先生表示，檢討現時屋苑綜合保險服務，發現當中之財產一切保險之投保金額需考慮作出調整，由於財產一切保險之投保金額受樓宇價值而影響，而屋苑之樓宇價值過去亦有所增幅，故建議於來年度作出調整，投保金額預算將上調 30%。與會小組委員表示，由於現時屋苑財政狀況緊拙，建議暫緩處理待 2017-2018 年度財政預算案時再作考慮。小組議決：經與會委員商討後，初步同意上述安排，待下次常務會議中再作商討。

已於是次會議議程(四)之 2 作出議決。



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

8.1.1.1.2 增加節日裝飾預算開支

管業處表示，由於早前「機電工程署」派員到本苑視察安裝於第 13 至第 16 座外圍鐵欄上之燈飾，並表示上述網燈不適合在露天環境使用，此外有關燈飾已沿用多年，管業處亦已安排將上述網燈拆除。預算來年度購置裝飾燈，有關開支將上調 40%。經與會小組委員商討後，一致表示不建議購買上述之裝飾燈，惟屋苑之節日裝飾燈牌已沿用多年，故建議將預算開支作為購買新裝飾燈牌及節日裝飾品，以增加節日氣氛。待下次常務會議再作商討。

議決： 經與會委員商討後，一致同意本年度增加節日裝飾預算之開支。

8.1.1.1.3 屋苑各座外牆滲水及混凝土剝落維修開支

分區經理岑先生表示，根據 2015-2016 年度各座外牆滲水及混凝土剝落維修實際開支比預算增加 7.2%，估計來年開支與本年度相約。此外，亦會引入更多防水物料及方法，以減輕開支，故預算開支可維持不變。

8.1.1.1.4 屋苑收入增加

分區經理岑先生表示，於 2015-2016 年屋苑各項設施之收費已作出調整，當中包括路面時租收費及各項康體設施。此外，派發宣傳單張收入、舊衣回收收入及於屋苑可行地方增設廣告位置等之收入亦已重新檢視，故來年度預算可為屋苑增加收入。

分區經理岑先生表示，已聯絡另一舊衣回收承辦商「環保站」要求提供舊衣回收之報價，並獲回覆可提供每公斤 HK\$5.20 之舊衣回收金額，現時舊衣回收承辦商「健力環保發展有限公司」提供之回收舊衣金額為 HK\$5.00。此外，「環保站」亦提供回收光碟及光碟盒(每公斤 HK\$1.00)及回收碳粉匣/墨盒(每個 HK\$1.00)。由於現時屋苑與「健力」並沒有合約關係，故建議轉換舊衣回收承辦商，以增加屋苑之收入。

議決： 經與會委員商討後，一致同意交由「環保站」為屋苑提供舊衣回收服務，合約期由 2016 年 4 月 1 日至 2018 年 3 月 31 日(合共 24 個月)。



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

8.1.1.2 管業處預算全苑各部份的大型工程維修項目如下

8.1.1.2.1 全苑更換消防設備系統工程(第一及第二期)，預算分兩期，每期為 HK\$424,158.00 元，兩期即 HK\$848,315.00

8.1.1.2.2 全苑簷篷維修工程，預算 HK\$1,200,000.00

8.1.1.2.3 商舖天面防水工程，預算\$260,000.00

8.1.1.3 分區經理岑先生表示，2015-2016 年度之財政預算案因接獲過半數之業主反對，故去年並未作出調整致本年度仍出現嚴重赤字之情況，故建議於本年度作出調整，有關方案詳情如下：

街市部份

調整管理費方案 (由 2016 年 7 月 1 日起)	預算每月盈餘/(虧損)
1. 上調 10%	(\$58,304.47)
2. 上調 15%	(\$52,459.37)
3. 上調 20%	(\$46,614.27)

因預算街市部份於 2016-2017 年度仍錄得顯著虧損，管業處建議街市部份由 2016 年 7 月 1 日起上調管理費 10% 以減少虧損。此外，管業處稍後會安排退回已按 2015-2016 年度財政預算調整繳交管理費及冷氣費之街市檔業主。

議決： 經與會委員商討後，一致同意管業處之建議及安排。

8.1.1.4 分區經理岑先生表示，綜合以上各項資料及考慮過去兩個年度之財政預算案，建議 2016-2017 年度屋苑各部份之財政預算案如下：

1. 住宅部份 — 管理費維持不變
2. 商業部份 — 管理費維持不變
3. 停車場部份 — 管理費維持不變
4. 街市部份 — 管理費上調 10%

議決： 經與會委員商討後，一致同意管業處之建議並要求管業處就 2016-2017 年度之財政預算案發出諮詢文件，管業處表示跟辦。

(九) 其他事項

9.1 單位要求保險賠償事宜

9.1.1 第 12 座底層 K 單位

於 2014 年 2 月第 12 座 K 單位因大廈公眾污水喉出現損壞引致單位地板出現損壞情況，管業處已為其申報保險。保險公司已向上述單位作出賠償方案，惟當中 HK\$6,000.00 為屋苑保險之墊底費用。



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

9.1.2 第 5 座高層 A 單位

於 2015 年 11 月接獲業戶反映因天面滲漏引致其單位牆身油漆及睡房門框出現損壞情況，管業處已為其申報保險。保險公司已向上述單位作出賠償方案，當中 HK\$6,000.00 為屋苑保險之墊底費用。

9.1.3 第 11 座中層 A 單位

於 2015 年 11 月因天台食水缸配件損壞出現溢滿情況，引致其單位熱水爐損壞，管業處已為其申報保險。保險公司回覆其要求賠償之金額 HK\$3,542.00 並達至屋苑保險之墊底費用。


管業處表示，墊底費是指作為受保人就每筆索償需要自行負責的損失，上述 3 個單位均因屋苑公眾設施出現損壞而導致單位設施受損，故建議上述費用由屋苑支付，合共 HK\$15,542.00。

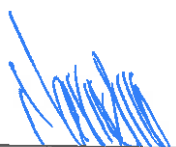
議決： 經與會委員商討後，一致同意由屋苑支付上述費用，合共 HK\$15,542.00。

(十) 下次會議日期

下次會議日期為 2016 年 4 月 11 日(星期一)。

會議於晚上 10 時 40 分結束。


龍門居業主立案法團
第七屆管理委員會
主席 陳雲生先生


新昌管理服務有限公司
龍門居管業處
分區經理 岑永基先生

副本送： 業主立案法團各委員
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總所工程部
新昌管理服務有限公司會計部