



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 第八次常務會議記錄

日期：二零一三年四月八日（星期一）

時間：晚上八時三十分

地點：龍門居業主立案法團會議室

記錄：管業處

出席：龍門居業主立案法團

主席 — 陳雲生先生

副主席 — 彭紹光先生

司庫 — 陸國英女士

委員 — 葉健波先生、陳婉華女士、陳源先生、
黃國芳女士、朱麗娥女士、吳棠生先生。

（排名不分先後）

請假 — 陳國良先生、梅彩清女士、方家全先生
李鶴鳴先生、柯佩均女士、姚艷萍女士。

（排名不分先後）

龍門居管業處

物業經理 — 岑永基先生

高級管業主任 — 張悅友先生

工程主任 — 陳威燐先生

管業主任 — 楊偉玲小姐

助理行政主任 — 李尹清小姐



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

第六屆管理委員會第八次常務會議記錄

(一) 職委員請假事宜報告

副主席彭紹光先生匯報，已接獲秘書李鶴鳴先生、委員陳國良先生、梅彩清女士、姚艷萍女士、方家全先生及柯佩均女士請假，未能出席今次會議。

(二) 通過上次會議記錄

各與會委員均表示，第六屆管理委員會第七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七次常務會議記錄。

(三) 續議事項

3.1 有關新年度財政預算案業戶諮詢回應

3.1.1 管業處匯報，根據上次常務會議通過的2013年至2014年度財政預算案及諮詢工作安排，法團已於2013年3月14日以一戶一信形式諮詢各業戶意見，期間管業處共接獲26位業戶反映意見，大多認為管理費加幅太大，有關詳細內容已於會議即席派發供各委員參考。

各委員已就業戶反映之意見及本苑實際環境因素而進行商討管理費的加幅問題，經審慎考慮及多方探討後，各委員均認為確保維持本苑穩健的財政狀況及避免於未來短時間再有增加管理費的壓力較為重要，故各委員認為可作調整的空間實在有限。

法團於屋苑財政的大局考慮下，以投票表決形式通過來年度的管理費上調10%，並於2013年5月1日起開始實施。

3.2 邀請廣告公司開拓本苑廣告位置，增加屋苑收入來源事

3.2.1 廣告製作公司直擊媒體有限公司代表已於第七次常務會議到場提供意見及具體方案。初步建議已被法團接納，「直擊媒體」稍後會於管業處設置一個具備實際工能的樣版供各業戶參考，管業處將會發出問卷諮詢全苑居民意見，待收集意見後再向法團匯報。另本苑會收取「直擊媒體」行政費用，「直擊媒體」亦表示確保本苑安裝19部電視螢幕後每月最低行政費用為\$5,700.00，行政費用會因應廣告商數量而有所提升。

3.3 有關本苑實施防疫潔淨措施事宜安排

3.3.1 管業處匯報，鑑於世界衛生組織公佈出現新型冠狀病毒及全球已出現多宗人類感染H7N9禽流感個案，已與清潔服務承辦商召開會議商討及制定預防方案，並要求清潔服務承辦商購買足夠消毒用品及防衛措施以應付本苑需要，管業處已安排實施以下預防措施：

1. 安排清潔承辦商每日最少清潔2次，以1:99稀釋漂白水徹底清潔大堂、大門、保安崗位、走廊、升降機、公共設施、管業處及保安室等地方；



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

2. 座頭保安員會每隔2小時，以1:99稀釋漂白水清潔消毒門柄、扶手、電話、大門對講機、樓梯/大門扶手及升降機按鈕等；
3. 張貼消毒記錄表於大廈大堂；
4. 指示所有職級員工於需要時戴上口罩及安全衣。

另管業處已訂購足夠口罩以供業戶使用，稍後將分發各座地下大堂供業戶自取。

- 3.3.2 陳主席表示，管業處須張貼通告提醒各業戶切勿餵飼禽鳥或野生動物，同時，保安職員如發現有業戶於公眾地方隨地吐痰，必須立即勸喻，如發現屢勸無效者，可轉介政府部門處理。

(四) 討論事項

4.1 發展商出售本苑全部車位，引致本苑月租車主和訪客車位短缺事宜協調安排

- 4.1.1 管業處匯報，車場發展商「Rife Yard」於2月28日已開始發售1樓月租及時租車位，截至4月6日為止，出售車位詳情如下：

時租車位：37個 出售：16個 現時有：21個
月租車位：79個 出售：18個 現時有：61個

- 4.1.2 現時停車場時租車位已出現供不應求之情況，故考慮於屋苑範圍內加設車位作時租用途，但由於涉及大廈公契及法律問題，管業處已向法團法律顧問李家駒律師諮詢法律意見。

(五) 財政報告

5.1 應收未收管理費拖欠情況報告

	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	248,367	83,432	30,399	171,166	533,364	138,695	36,926	---
商舖	57,145	9,583	3,452	2,380	1,480	16,895	---	---	---
街市	109,248	125,203	19,203	8,664	4,950	158,020	---	---	---
車位	103,713	31,856	23,892	21,539	44,888	122,175	---	---	---
幼稚園	4,430	0	0	0	0	0	---	---	---
超級市場	15,078	0	0	0	0	0	---	---	---
總數：	2,497,946	415,009	129,979	62,982	222,484	830,454	合共總金額 HK\$175,621		

有關追討逾期管理費進度，截至31/3/2013，累積欠繳超過90天管理費之總額已減至HK\$222,484.00。管業處表示其中HK\$175,621.00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。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

5.2 財政收支報告



SYNERGIS 新昌
total management solutions 整合管理

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 31/01/2013

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 2013-01-31

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
CURRENT ASSETS	流動資產		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		846,736.00
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		267,645.38
UTILITY DEPOSITS	公共水電按金		1,392,700.00
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金支付		2,478.00
PREPAYMENT	預支款項		173,162.55
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		31,810,103.80
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行結存 - 匯豐銀行 (新昌)		1,853,174.99
BANK CURRENT A/C - WING LUNG (SYNERGIS)	銀行結存 - 永隆銀行 (新昌)		460.00
BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS)	銀行結存 - 創興銀行 (新昌)		1,873,891.34
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		43,165.00
			<u>38,313,517.06</u>
CURRENT LIABILITIES	流動負債		
ACCRUED EXPENSES	應付費用	14,300.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	4,109,732.08	
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保留金)	149,167.40	
PROVISION FOR TAXATION	稅項準備	2,819.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	82,234.00	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)	8,461,342.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	357,162.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	86,000.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	98,060.00	
			<u>13,360,816.48</u>
			<u>24,952,700.58</u>
Representing :-	資金運用		
ACCUMULATED FUND	累積基金		
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存		15,779,754.14
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 2013-01-31	本年度結存盈餘/(虧損) 截至 2013-01-31		
RESIDENTIAL	住宅	(2,017,773.41)	
COMMERCIAL	商業	11,331.61	
CARPARK	車場	(106,257.42)	
WET MARKET	街市	(202,116.62)	
			<u>(2,314,815.84)</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		13,464,938.30
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金		1,661,313.35
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金 (3)		8,676,866.09
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金		1,039,582.84
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金 (4)		110,000.00
			<u>24,952,700.58</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



LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 31/01/2013

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 2013-01-31

NOTES TO THE ACCOUNT	賬項附註	HK\$
(1) MGT FEE RECEIVABLES	欠收管理費	
RESIDENTIAL	住宅	633,599.00
COMMERCIAL	商場	20,689.00
CARPARK	車場	103,351.00
WET MARKET	街市	89,097.00
		<u>846,736.00</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	351,582.00
WET MARKET	街市	490,891.00
		<u>8,461,342.00</u>
(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	
RESIDENTIAL	住宅	6,744,403.40
COMMERCIAL	商場	334,313.22
CARPARK	車場	291,517.32
WET MARKET	街市	455,397.58
COMMON AREA	公用地方	851,234.57
		<u>8,676,866.09</u>
(4) MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	
COMMERCIAL	商場	80,000.00
CARPARK	車場	30,000.00
		<u>110,000.00</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
香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心五樓
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784
www.synergis.com.hk
info@synergis.com.hk
新昌營造集團成員



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



SYNERGIS 新昌

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - RESIDENTIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2013/01

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	2,208,332.00	22,083,320.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	9,433.51	195,847.67
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	2,500.00	11,000.00
TOTAL INCOME	總收入	<u>2,220,265.51</u>	<u>22,290,167.67</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	284,346.70	2,769,203.05
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	200,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	37,900.00	87,016.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	94,541.55	708,566.55
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,240.00	123,420.60
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	148,064.00	1,467,597.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	15,200.00	213,344.40
SMATV MAINTENANCE	衛星電視保養	2,470.00	37,300.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	14,781.40	70,949.40
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	317,560.00	3,188,144.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	806,316.43	7,888,970.63
GARDENING	園藝保養費	-	15,200.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	267,815.00	2,711,054.00
PUBLIC WATER	公共水費	6,166.20	18,102.70
TELEPHONE	電話費	2,045.00	25,876.00
AUDIT FEE	核數費用	338.00	3,380.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	2,495.00	21,302.80
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,156.52	11,026.86
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	3,203.20	7,931.60
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	866,511.24	3,952,622.89
TRAVELLING EXPENSES	交通費	-	385.00
SUNDRIES	什項支出	2,030.00	27,752.60
		<u>2,896,180.24</u>	<u>23,549,146.08</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	53,562.00	535,620.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	22,317.50	223,175.00
		<u>2,972,059.74</u>	<u>24,307,941.08</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>(751,794.23)</u>	<u>(2,017,773.41)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		<u>10,342,826.59</u>
			<u>8,325,053.18</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 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
香港九龍觀塘新昌街107-109號新昌中心五樓
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784
www.synergis.com.hk
info@synergis.com.hk
新昌營造集團成員



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



SYNERGIS 新昌

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - COMMERCIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2013/01

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	68,995.00	689,950.00
SHARE OF MGT FEE FOR WET MARKET	屋苑街市部分管理費	21,461.00	214,610.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	324.16	3,674.50
TOTAL INCOME	總收入	<u>90,780.16</u>	<u>908,234.50</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	12,392.00	120,392.90
SINKING FUND	儲備金	5,000.00	50,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	8,000.00	80,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	400.00	4,000.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	15,569.90	47,108.90
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	1,120.00	11,200.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	1,732.90	2,923.60
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	-	397.50
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	36,238.00	347,562.28
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	22,800.00
PUBLIC WATER	公共水費	1,438.20	4,258.30
AUDIT FEE	核數費用	104.00	1,040.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	10.58	103.48
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	37,683.33	171,893.93
SUNDRIES	什項支出	198.00	242.00
		<u>122,286.91</u>	<u>863,922.89</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,328.00	23,280.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	970.00	9,700.00
		<u>125,584.91</u>	<u>896,902.89</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>(34,804.75)</u>	<u>11,331.61</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		3,033,012.92
			<u>3,044,344.53</u>



FINANCE TEAM

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

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



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 2013/01

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	103,713.00	1,037,130.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	448.67	5,065.39
LIQENCE FEE INCOME	牌照費收入	43,000.00	430,000.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	26,432.00	290,752.00
TOTAL INCOME	總收入	173,593.67	1,762,947.39
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	21,821.30	212,493.05
SINKING FUND	儲備金	8,000.00	80,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	3,000.00	30,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	3,900.00	8,484.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	24,146.40	43,947.90
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	6,856.70
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	7,091.00	70,910.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	800.00	8,000.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	132.30	12,533.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	11,940.00	118,504.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	63,418.00	611,412.96
NOTICE BOARD SIGNAGE	佈告牌 / 指示牌		600.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	22,500.00	219,000.00
PUBLIC WATER	公共水費	1,044.90	2,408.10
AUDIT FEE	核數費用	104.00	1,040.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	1,260.00	21,825.20
BANK CHARGES	銀行服務費用	38.18	364.92
TAXATION	稅項	2,624.00	49,064.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	66,533.10	303,493.18
RENT & RATES	地稅及差餉	2,475.00	9,900.00
SUNDRIES	什項支出	-	142.80
		241,008.18	1,810,979.81
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	4,110.00	41,100.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,712.50	17,125.00
		246,830.68	1,869,204.81
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(73,237.01)	(106,257.42)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,238,868.78
			1,132,611.36



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 - WET MARKET

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2013/01

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	69,540.00	695,400.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	39,708.00	397,080.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	626.45	7,101.11
TOTAL INCOME	總收入	109,874.45	1,099,581.11
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	5,000.00	50,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	2,000.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	6,650.00	42,056.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	4,980.00	89,600.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	2,280.00	32,800.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	35,820.00	357,701.50
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	28,574.00	509,102.00
PUBLIC WATER	公共水費	477.30	1,804.10
AUDIT FEE	核數費用	104.00	1,040.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	22.92	220.13
SHARE OF MANAGEMENT FEE	屋苑公用部份管理費	21,461.00	214,610.00
SUNDRIES	什項支出	198.00	764.00
		105,767.22	1,301,697.73
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	4,107.23	(202,116.62)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,165,045.85
			962,929.23



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 - BUILDING MANAGEMENT FUND

BALANCE SHEET AS AT 28/02/2013

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 2013-02-28

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
CURRENT ASSETS	流動資產		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		891,382.00
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		339,652.50
UTILITY DEPOSITS	公共水電按金		1,392,700.00
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金支付		2,478.00
PREPAYMENT	預支款項		148,425.07
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		31,810,122.00
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行結存 - 匯豐銀行 (新昌)		2,080,478.92
BANK CURRENT A/C - WING LUNG (SYNERGIS)	銀行結存 - 永隆銀行 (新昌)		360.00
BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS)	銀行結存 - 創興銀行 (新昌)		1,846,722.85
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>38,562,321.34</u>
CURRENT LIABILITIES	流動負債		
CURRENT A/C WITH SYNERGIS	管理公司往來賬	210.00	
ACCRUED EXPENSES	應付費用	14,950.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	4,688,123.63	
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保留金)	188,967.40	
PROVISION FOR TAXATION	稅項準備	7,979.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	71,661.00	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)	8,461,342.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	349,162.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	86,000.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	93,060.00	
			<u>13,966,455.03</u>
			<u>24,595,866.31</u>
Representing :-	資金運用		
ACCUMULATED FUND	累積基金		
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存		15,779,754.14
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM	本年度結存盈餘/(虧損)		
INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT	截至		
FOR THE PERIOD UP TO 2013-02-28	2013-02-28		
RESIDENTIAL	住宅	(2,464,175.15)	
COMMERCIAL	商業	24,836.04	
CARPARK	車場	(99,084.43)	
WET MARKET	街市	(195,183.88)	
			<u>(2,733,607.42)</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		13,046,146.72
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金		1,663,205.30
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金 (3)		8,724,747.56
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金		1,040,766.73
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金 (4)		121,000.00
			<u>24,595,866.31</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
 香港九龍觀塘康樂街107-109號新昌中心五樓
 電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784
 www.synergis.com.hk
 info@synergis.com.hk
 新昌營造集團成員



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



SYNERGIS 新昌
total management solutions 豐全管理

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND

BALANCE SHEET AS AT 28/02/2013

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 2013-02-28

NOTES TO THE ACCOUNT

賬項附註

HK\$

(1) MGT FEE RECEIVABLES

欠收管理費

RESIDENTIAL

住宅

629,745.00

COMMERCIAL

商場

28,710.00

CARPARK

車場

103,532.00

WET MARKET

街市

129,395.00

891,382.00

(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

351,582.00

WET MARKET

街市

490,891.00

8,461,342.00

(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND

特別基金 - 儲備金

RESIDENTIAL

住宅

6,772,084.12

COMMERCIAL

商場

339,693.95

CARPARK

車場

299,849.31

WET MARKET

街市

460,916.20

COMMON AREA

公用地方

852,203.98

8,724,747.56

(4) MAJOR REPAIR & MAINT. FUND

大型工程維修儲備金

COMMERCIAL

商場

88,000.00

CARPARK

車場

33,000.00

121,000.00

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



LUNG MUN OASIS - RESIDENTIAL INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2013/02

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	24,291,652.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	8,416.11	204,263.78
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	11,000.00
TOTAL INCOME	總收入	2,216,748.11	24,506,915.78
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	284,346.70	3,053,549.75
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	220,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	8,900.00	95,916.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	9,590.00	718,156.55
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,240.00	126,660.60
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	153,029.00	1,620,626.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	410,800.00	624,144.40
SMATV MAINTENANCE	衛星電視保養	2,470.00	39,770.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	2,662.00	73,611.40
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	375,415.00	3,563,559.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	810,843.21	8,699,813.84
GARDENING	園藝保養費	-	15,200.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	274,337.00	2,985,391.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	18,102.70
TELEPHONE	電話費	2,967.00	28,843.00
AUDIT FEE	核數費用	338.00	3,718.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	1,134.00	22,436.80
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,158.77	12,185.63
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	-	7,931.60
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	198,931.87	4,151,554.76
TRAVELLING EXPENSES	交通費	-	385.00
SUNDRIES	什項支出	27,107.80	54,860.40
		2,587,270.35	26,136,416.43
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	53,562.00	589,182.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	22,317.50	245,492.50
		2,663,149.85	26,971,090.93
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(446,401.74)	(2,464,175.15)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		10,342,826.59
			7,878,651.44



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
香港九龍觀塘業街107-109號新昌中心五樓
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784
www.synergis.com.hk
info@synergis.com.hk
新昌營造集團成員



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



SYNERGIS 新昌

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - COMMERCIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2013/02

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	758,945.00
SHARE OF MGT FEE FOR WET MARKET	屋苑街市部分管理費	21,461.00	236,071.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	289.27	3,963.77
TOTAL INCOME	總收入	90,745.27	998,979.77
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	12,392.00	132,784.90
SINKING FUND	儲備金	5,000.00	55,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	8,000.00	88,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	400.00	4,400.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	47,108.90
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	1,120.00	12,320.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	132.30	3,055.90
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	-	397.50
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	35,337.00	382,899.28
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	25,200.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	4,258.30
AUDIT FEE	核數費用	104.00	1,144.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	10.27	113.75
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	8,651.27	180,545.20
SUNDRIES	什項支出	396.00	638.00
		73,942.84	937,865.73
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,328.00	25,608.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	970.00	10,670.00
		77,240.84	974,143.73
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	13,504.43	24,836.04
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		3,033,012.92
			3,057,848.96



FINANCE TEAM

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

新昌管理服務有限公司
香港九龍觀塘翠葉街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 - CARPARK

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2013/02

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	1,140,843.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	400.39	5,465.78
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	43,000.00	473,000.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	26,432.00	317,184.00
TOTAL INCOME	總收入	173,545.39	1,936,492.78
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	21,821.30	234,314.35
SINKING FUND	儲備金	8,000.00	88,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	3,000.00	33,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	8,684.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	2,082.50	46,030.40
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	7,036.70
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	7,091.00	78,001.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	800.00	8,800.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	132.30	12,665.30
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	11,940.00	130,444.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	62,225.81	673,638.77
NOTICE BOARD SIGNAGE	佈告牌 / 指示牌	-	600.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	22,500.00	241,500.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	2,408.10
AUDIT FEE	核數費用	104.00	1,144.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	-	21,825.20
BANK CHARGES	銀行服務費用	38.46	403.38
TAXATION	稅項	5,160.00	54,224.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	15,274.53	318,767.71
RENT & RATES	地稅及差餉	-	9,900.00
SUNDRIES	什項支出	-	142.80
		160,549.90	1,971,529.71
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	4,110.00	45,210.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,712.50	18,837.50
		166,372.40	2,035,577.21
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	7,172.99	(99,084.43)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,238,868.78
			1,139,784.35



FINANCE TEAM

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

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



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



SYNERGIS 新昌

total management solutions 全方位管理

LUNG MUN OASIS - WET MARKET

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2013/02

龍門居 - 街市本月份管理費收支表

		MONTH	YEAR-TO-DATE
		HK\$	HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	69,540.00	764,940.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	39,708.00	436,788.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	559.04	7,860.15
TOTAL INCOME	總收入	<u>109,807.04</u>	<u>1,209,388.15</u>
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	5,000.00	55,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	2,200.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	1,800.00	43,856.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	4,980.00	94,580.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	2,280.00	35,080.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	35,820.00	393,521.50
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	30,815.00	539,917.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	1,804.10
AUDIT FEE	核數費用	104.00	1,144.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	18.30	238.43
SHARE OF MANAGEMENT FEE	屋苑公用部份管理費	21,461.00	236,071.00
SUNDRIES	什項支出	396.00	1,160.00
		<u>102,874.30</u>	<u>1,404,572.03</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>6,932.74</u>	<u>(195,183.88)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,165,045.85
			<u>969,861.97</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
香港九龍觀塘康樂街107-109號新昌中心五樓
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784
www.synergis.com.hk
info@synergis.com.hk
新昌營造集團成員



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

5.2.1 管業處匯報2013年1月份各部份財政收支狀況，住宅部份因工程支出出現之赤字總金額為 HK\$751,794.23；車場部份因工程支出出現之赤字總金額為 HK\$73,237.01；商業部份盈餘總金額為 HK\$34,804.75；街市部份因工程支出出現之赤字總金額為 HK\$4,107.23；綜合各部份1月份的赤字總金額為 HK\$863,943.22，而扣除負債後屋苑總資產為 HK\$24,952,700.58。

5.2.2 管業處匯報2013年2月份各部份財政收支狀況，住宅部份因工程支出出現之赤字總金額為 HK\$446,401.74；車場部份盈餘總金額為 HK\$7,172.99；商業部份盈餘總金額為 HK\$13,504.43；街市部份盈餘總金額為 HK\$6,932.74；綜合各部份2月份的赤字總金額為 HK\$418,791.58，而扣除負債後屋苑總資產為 HK\$24,595,866.31。

5.3 信託基金存款及活期存款結存報告

5.3.1 管業處匯報本苑信託基金的活期存款截至28/2/2013存款總結餘為 HK\$2,381,832.50，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
28/2/2013	2013年2月利息收入		HK\$18.20	HK\$2,381,832.50

5.3.2 管業處匯報本苑信託基金定期存款截至28/2/2013兩項定期本金連利息收入總結餘為 HK\$29,474,246.00，定期存款記錄詳情如下表：

定期金額(A)	日期	截至28/2/2013利息收入(B)	結餘 (A) + (B)
7,367,207.64	由3/10/2012至3/1/2013(90天)	HK\$11,504.95	HK\$7,378,712.59
22,061,081.86	由3/10/2012至3/1/2013(90天)	HK\$34,451.55	HK\$22,095,533.41
兩項定期本金連利息收入：			HK\$29,474,246.00

5.3.4 有關信託基金存款及活期存款結存兩項總結餘合共為 HK\$31,856,078.50。

5.3.5 管業處匯報法團零用金戶口截至13/12/2012活期存款總結餘為 HK\$149,697.13，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	支出金額	存入金額	結餘
	Balance Brought Forward from 13 Dec 2012				
2/1/13	綠色互惠有限公司 (由5月至11月屋苑回收收入)	龍門居業主立案 法團		HK\$10,666.40	HK\$100,056.13



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

7/1/13	健力環保發展有限公司(12 月份)	龍門居業主立案法團		HK\$1,641.00	HK\$101,697.13
17/1/13	何氏五金貿易公司 (由 12 月屋苑回收收入)	龍門居業主立案法團		HK\$650.00	HK\$102,347.13
18/1/13	Uncollected cheque (退票)		HK\$650.00		HK\$101,697.13
23/1/13	新昌管理服務有限公司贊助費	龍門居業主立案法團		HK\$48,000.00	HK\$149,697.13

(六) 報告事項

6.1 跟進商戶違例擺賣措施

6.1.1 管業處匯報，S11 號舖對出經常有一個石屎躉擺放於門前，阻礙行人通道，於 8/4/2013 已發出警告信，管業處將繼續巡查跟進。

6.1.2 管業處匯報，S51 號舖違規佔用舖前公眾地方擺放雜物未有明顯改善，於 8/4/2013 已發出警告信，管業處將繼續巡查跟進。

6.2 街市業主控告法團錯誤計算街市管理費事進展

6.2.1 有關街市業主控告法團錯誤計算街市管理費事進展情況，早前已接獲法團代表律師通知已正式入稟上訴，審訊日期訂於本年 9 月，暫時未有進展，待有進一步消息再於會上匯報。

6.3 向違規商戶追收法律費用事進展

6.3.1 有關向違規商戶追收法律費用問題，管業處已於 2 月 22 日到小額錢債審裁處進行入稟手續，待有進一步消息再於會上匯報。

6.4 擬定計劃配合政府規定驗窗計劃進展

6.4.1 有關強制性驗窗計劃安排的通告發出後，並無居民主動提出意見，而根據區議會與屋宇署接觸後的消息，本苑預計並非區內第一批進行強制性驗窗計劃的屋苑。

陳主席表示，鑑於管理茶話會問卷發出後交回業戶最多選擇項目為十年驗窗計劃，建議於 5 月中舉辦座談會，並嘗試邀請相關政府部門出席講座向業戶進行講解。



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 邨巴新承辦商營運情況報告

6.5.1 邨巴承辦商「新世界旅運」早前要求星期六由3班改為2班之要求，已由運輸署批核並於2013年3月23日開始實施，至今未有收到業戶反映不滿。另乘客量方面，仍然維持每班30至40人左右。

6.6 更新「管理茶話會」活動業戶諮詢結果報告

6.6.1 管業處匯報，有關管理茶話會問卷調查已完成，是次收回之問卷總數為117張，有關問卷已進行分析，詳情如下：

揀選健康飲食講座有：40人

揀選家務常識講座有：21人

揀選十年驗窗計劃講座有：58人

揀選減罪講座有：19人

揀選教養子女講座有：27人

揀選其他有：12人(意見包括：鄰居如何守望相助、童黨問題、生態環境、行山路線介紹、如何執行大廈公契、升學問題、環境衛生、屋苑保養政策、保安清潔工作問題、法律講座。)

揀選星期三有：34人

揀選星期五有：56人

其他有：41人 (最多為星期六及日)

揀選下午3時至5時有：45人

揀選晚上7時至9時有：42人

揀選其他有：9人 (晚上)

其他補充有：5人

6.6.2 根據分析，揀選十年驗窗計劃講座之人數為最多，本苑將於5月份舉辦十年驗窗計劃座談會，並嘗試邀請相關政府部門出席講座向業戶進行講解。議決：經商議後，一致通過上述安排。

(七) 專責小組報告

7.1 招標程序小組

未有召開會議

7.2 保安事務小組

小組召集人吳棠生先生交由管業處匯報如下：

7.2.1 富寧物業管理有限公司日更高級保安員黎燦鴻先生於小組會上自我介紹及匯報2013年2月份保安人員當值情況，日班欠1人、夜班欠11人，共欠12人。另有關2月份男女比例情況如下：



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

	男	女	人數
日更	20(45.5 %)	24(54.5%)	44(實際當值人數為 36 人)
夜更	25(67.6%)	12(32.4%)	37(實際當值人數為 32 人)

- 7.2.2 因應富寧物業管理有限公司內部人事安排，法團於3月1日召開保安特別會議。法團表示保安公司內部人事及管理出現問題，需儘快處理，同時須加強內部管理及與管業處溝通。此外，有關保安部人手調配安排，將須於本會議前以書面回覆法團及管業處。
管業處表示截至現時為止未有接獲富寧物業管理有限公司任何書面回覆。
- 7.2.3 有小組委員表示，每月突擊巡查安排，建議交由非本苑保安員執行，因本苑保安員於日常工作或可能與商戶過於諳熟，在巡查期間影響執行成效。此外，有關執行商舖巡查工作，需根據既定程序處理。富寧物業管理有限公司代表張先生表示，將與管理公司加強溝通，以作出適當安排。
- 7.2.4 有小組委員表示，各廈座因天氣回暖引致地面濕滑，廈座保安員需要通報控制室主管，由主管決定是否需要開啟各座大堂冷氣機，同時需記錄於「事件記錄簿」內。就上述情況，法團已有既定處理程序，保安公司需要全面配合。現要求富寧物業管理有限公司翻查各種處理程序資料有否遺失。保安公司代表張先生表示，將與管理公司商討有關情況。
- 7.2.5 中央公園深夜常有人聚集、在乒乓球檯喧嘩，而外圍保安員未有加以留意同時亦欠缺主動性，要求保安公司提醒外圍保安員，於巡邏時應留意周邊環境，防止因有人聚集及滋擾住戶。
- 7.2.6 早前有住戶反映，第4座有高空擲物，需設置流動攝錄機監察。管業處現已於平台上設置流動攝錄機進行24小時監察。
- 7.2.7 保安當值表編更錯誤，有保安員原為放假日，但誤為工作日。夜更保安主管秦先生表示，有保安員看錯更表，誤為放假，與會委員表示，日後編制更表需要複查，以免再有同類事情發生。



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

7.3 維修保養事務小組

小組召集人葉健波先生交由管業處匯報如下：

- 7.3.1 就車場 1 號升降機地台爆裂維修工程，管業處已向「三菱電梯香港有限公司」索取報價，而「三菱」於現場勘察後，建議於升降機內加裝鐵板以防止再有過重貨物壓碎雲石之情況發生，而工程總金額初步預算為港幣 49,500 元，經小組委員商討後一致通過先由「三菱」進行維修後再發信通知「華潤」繳付上述工程費用，並待於是次常務會議匯報。

議決：經商議後，一致通過上述安排。

- 7.3.2 由於二街馬路已有三支古董燈損毀，故稍後將安排拆除商場二樓「華潤」對出古董燈作替換。

- 7.3.3 由於車場大樓平台防水老化，引致「世佛會」幼稚園天花及牆身出現滲水情況，故需報價維修，管業處已向七間承辦商索取報價，有兩間未有回覆，現時最低價為貝登工程有限公司，工程總金額為 HK\$42,000.00，報價詳情如下：

公司名稱	總金額
貝登工程有限公司	HK\$42,000
東洋工程有限公司	HK\$48,750
永葉建設有限公司	HK\$62,000
卓領工程有限公司 (新昌管理集團成員)	HK\$70,000
景新創建工程有限公司	HK\$116,000
天雄工程公司	未能提供報價
創意裝飾防水工程有限公司	未能提供報價

經小組商討後一致通過揀選最低價承辦商貝登工程有限公司承接上述工程，並於是次常務會議匯報。

- 7.3.4 管業處匯報，由於街市冷氣系統 CH-1 系統(CIR-A) 部份零件及 M031 成興荳茸海味之冷氣風櫃 AHU-02 馬達及 2 個風扇啤呤不能正常運作，故需報價更換，管業處已向七間承辦商索取報價，有三間未有回覆，現時最低價為開利(香港)有限公司，工程總金額為 HK\$45,000.00，報價詳情如下：

公司名稱	總金額
開利(香港)有限公司	HK\$45,000.00
卓領工程有限公司 (新昌管理集團成員)	HK\$47,000.00
立德工程有限公司	HK\$57,600.00



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

約克國際(北亞)有限公司	HK\$102,000.00
偉林工程公司	未能提供報價
盈電機電工程有限公司	未能提供報價
威駿工程有限公司	未能提供報價

經小組商討後一致通過揀選最低價承辦商開利(香港)有限公司承接上述工程，並於是次常務會議匯報。

- 7.3.5 本苑消防保養承辦商安樂機電設備工程有限公司早前發現 2 座消防控制箱出現故障情況，引致現時 2 座消防系統不能正常運作，管業處已向 6 間承辦商索取報價，惜只有「安樂」回覆報價，工程總金額為 HK\$25,000。由於工程較為緊急，故建議盡快更換。

經小組商討後一致通過揀選安樂機電設備工程有限公司承接 2 座消防控制系統維修工程，並於是次常務會議匯報。

7.4 環境事務小組

小組召集人柯佩均小姐請假，由管業處匯報如下：

- 7.4.1 清潔服務承辦商「時運」於小組會上表示最低工資將於本年 5 月調整，所有清潔員工亦會按法例調升薪酬，而一些工作表現較佳的清潔員工，將會再調整薪金。

- 7.4.2 由 2013 年 1 月及 2 月清潔員工缺勤情況如下：

清潔員工 1 月缺勤記錄：欠 11 人

清潔員工 2 月缺勤記錄：欠 19 人

管業處會依據清潔合約就上述清潔員工缺勤人數扣減清潔服務合約月費。

- 7.4.3 清潔服務承辦商「時運」表示已根據香港衛生署預防傳染病指引購買防護衣、漂白水、口罩及手套。

- 7.4.4 中央公園 A 區改善計劃預計需分兩部份進行，除時花外，其他植物主要是球形植物。另外園藝保養商李先生表示，中央公園花槽只須加建一塊百歲磚高度便可植新的植物，經各委員商討後一致通過待中央公園完成加設花槽磚後才開始改善計劃工程。



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

- 7.4.5 園藝保養商已完成於9座、14座及15座大堂門口前種植黃金八葉工程，由於效果令人滿意，有委員建議於第10、13及16座大堂門口前同樣種植黃金八葉，管業處已索取報價，詳情如下：

黃金八葉每盆 \$31.5 X 85 盆 = 總金額 \$2,677.50

議決：經商議後，與會各委員一致通過購買85盆黃金八葉。

- 7.4.6 健力環保發展有限公司 2013年1月及2月於龍門居回收舊衣記錄如下：

月份：1/2013

月份：2/2013

重量：534kg

重量：534kg

總額：HK\$1,602.00

總額：HK\$1,386.00

- 7.4.7 綠色互惠有限公司 2013年1月於龍門居環保回收記錄如下：

月份：01/2013

重量：紙/4404kg 膠/840kg 五金/1170kg

總額：HK\$2,600.00

法團：HK\$780.000

清潔：HK\$1,820.00

- 7.4.8 管業處早前向環境保護署查詢屯門區的玻璃樽回收商資料，並獲部份回收商回覆，因收入實太微薄，故回收玻璃樽後不會有收入退回屋苑，並表示雖然政府大力宣傳玻璃樽回收，惟坊間回收商仍未有足夠配套配合。另屋苑1-4座門口亦出現沒有足夠空間放置玻璃回收筒問題。

議決：經商議後，與會各委員一致通過於大垃圾站設置玻璃樽回收桶。

- 7.4.9 中央公園增加花槽磚一事，管業處建議兩個樣辦，樣辦1：花槽增加至7吋高；樣辦2：花槽增加至4.5吋高，預算訂購2,500件磚，總金額約HK\$13,750.00。經各委員商討後，一致同意使用樣辦1：花槽增加至7吋高，管業處已向供應商索取報價，詳情如下：

項目	單價	供應商	總金額
2,500 件百歲磚 5 包英泥沙	平均\$7/-一件百歲磚 平均\$55/-一包英泥	嘉裕工程公司	HK\$17,775.00
	平均\$7.5/-一件百歲磚 平均\$70/-一包英泥	S-CLUB LTD (新昌管理集團成員)	HK\$19,100.00
	平均\$9/-一件百歲磚 平均\$48/-一包英泥	新恆光五金電器行	HK\$22,740.00



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

	平均\$5/一件百歲磚 平均\$70/一包英泥	雷朋國際發展有限公司 (此供應商只能提供 紅色百歲磚)	HK\$12,850.00
--	----------------------------	-----------------------------------	---------------

有委員建議管業處再索取多份報價作比較，並待於環境小組會進行商討。

7.4.10 為美化屋苑環境，小組建議於各座花園地渠蓋上鋪設人造草皮，管業處已索取兩個樣板的草坡供委員揀選，有關報價詳情如下：

	仿草草坡	普通膠地蓆(綠色)
尺寸	1700 X 91cm	120 X 1500cm
數量	可分割 30 塊	可分割 35 塊
價錢	HK\$4,980	HK\$1,800
平均每塊價錢	HK\$166	HK\$51

議決：經商議後，與會各委員一致通過揀選普通膠地蓆(綠色)。

7.5 康樂及聯絡事務小組

小組召集人朱麗娥女士交由管業處匯報如下：

7.5.1 2013 年租用場地收費，詳情如下：

公司 / 機構名稱	內容	租用位置	租用帳篷	收取費用	收取日期	租用日期
1 PCCW	宣傳攤位	1 座側	/	\$3,000	10/01/2013	26-27/01/2013
2 NOW	宣傳攤位	1 座側	\$400	\$3,000	25/01/2013	2-3/3/2013
3 SMARTONE	宣傳攤位	1 座側	\$400	\$4,500	26/02/2013	29-31/3/2013
4 渣打銀行	宣傳攤位	1 座側	\$400	\$3,000	8/3/2013	16-17/3/2013
合共數量：			4 單，共港幣\$14,700			

7.5.2 2012 年 5 月 1 日至 2013 年 4 月 30 日，本苑派發宣傳單張情況：

公司名稱	內容	收取費用	收取日期	派發日期
亞洲直接市場有限公司	1 PHD SHOP	\$2,000	24/04/2012	02/05/2012
	2 PIZZA HUT	\$2,000	18/05/2012	25/05/2012
	3 PHD SHOP	\$2,000	04/09/2012	04/09/2012
	4 PHD SHOP	\$2,000	14/09/2012	14/09/2012
	5 PHD SHOP	\$2,000	4/10/2012	20/10/2012
	6 PHD SHOP	\$2,000	24/10/2012	24/10/2012



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	PHD SHOP	\$2,000	23/11/2012	23/11/2012
	8	AIA	\$2,000	14/12/2012	14/12/2012
	9	PCCW	\$2,000	19/12/2012	19/12/2012
	10	PCCW	\$2,000	23/01/2013	23/01/2013
	11	中原地產	\$2,000	6/02/2013	15/02/2013
	12	PIZZA HUT	\$2,000	26/02/2013	6/03/2013
	13	祥益地產	\$2,000	5/03/2013	8/03/2013
	14	渣打銀行	\$2,000	6/03/2013	15/03/2013
合共數量：			14 單，共港幣\$28,000.00 元		

7.5.3 便利圖書站遲還書罰款情況：

日期	金額
2013 年 01 月	HK\$7.50
2013 年 02 月	HK\$5.00
合共：	HK\$12.50

7.5.4 本苑康體設施收入情況詳情如下：

日期	網球場	壁球場	乒乓球
2013 年 1 月	HK\$210.00	HK\$935.00	HK\$185.00
2013 年 2 月	HK\$410.00	HK\$680.00	HK\$200.00
合共：	HK\$620.00	HK\$1,615.00	HK\$385.00

7.5.5 管業處已接獲戴麟趾爵士康樂基金來函通知本苑獲撥款 HK\$5,250.00 購買 30 張摺椅，有關摺椅已於 3 月 26 日送達法團會址。

7.5.6 於 2013 年 3 月 29-31 日(星期五至日)舉辦之「復活節國內三天精華遊」已圓滿結束，惟有住戶反映是次接辦之旅行社有多方面安排失當，管業處就上述問題已去信「冠一旅遊公司」要求書面回覆，而於活動後管業處亦已發出意見調查問卷，方便住戶反映意見。

7.5.7 管業處已邀請龍門富健民生關注組主席郭先生出席小組會議商討有關合辦 2013 年 6 月 12 日(星期三)「龍門龍 龍舟競渡大招募」活動事宜，有小組委員查詢，上年度龍舟比賽之場刊上未有列出龍門居業主立案法團或龍門富健民生關注之名稱，郭先生表示報名及出賽均用龍富體育會名義。有委員表示，由於活動是由龍門居業主立案法團及龍門富健民生關注組合辦，為避免本苑



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

業戶誤會未有出賽，故建議以龍門居業主立案法團或龍門富健民生關注組名義會較為清晰及恰當。

是次活動獲富寧管理服務有限公司贊助\$2000以購買制服。

- 7.5.8 8月份舉辦兩次「暑期遊學一天團」，活動行程為龍虎山環境保育中心，有關活動詳情如下：

日期：2013年8月4及18日(星期日)

時間：上午12時至下午5時

海報張貼日期：2013年7月1日

名額：40人(一名家長連同一名小學生)

行程：參觀龍虎山環境保育中心(下午1時30分至2時45分)及參觀香港大學「港大探索」(下午3時至4時)

議決：經商議後，一致通過上述安排。

- 7.5.9 本苑將與中華基督教會何福堂小學合辦「親子健康無火煮食比賽」，經初商後，有關安排如下：

主辦單位：龍門居業主立案法團及中華基督教會何福堂小學

暫定日期：2013年11月9日或16日(星期六)

地點：何福堂小學4樓禮堂

活動由中華電力有限公司全力贊助

議決：經商議後，一致通過上述安排。

7.6 財務及審核小組

未有召開會議

7.7 街市、商舖諮詢小組

未有召開會議

(八) 其他事項

- 8.1 本苑2013年2月及3月份新轉名共有14個：3座(1個)、8座(1個)、9座(1個)、11座(1個)、12座(1個)、14座(1個)、商舖(2個)、車位(1個)及街市(5個)。

- 8.2 本苑公共天線及保安系統保養服務合約將於2013年5月14日屆滿，為統一本苑所以合約之屆滿期，故建議將上述合約提前至2013年3月31日完結，管業處已去信



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

現時保養承辦商「EC Info」提出上述建議，而「EC Info」亦已回覆願意無條件情況下提前合約期至 3 月 31 日完結，並表示希望與本苑續約兩年(兩年合約總金額為 \$45,360，即每月\$1,890)，「EC Info」於本苑已連續四年承接本苑公共天線及保安系統保養服務合約，期間工作表現均令人滿意。



議決：經商議後，一致通過與「EC Info Tech Limited」續約兩年，合約期由 2013 年 4 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日止，兩年合約總金額為 \$45,360，即每月\$1,890。

- 8.3 本苑有線電視第一台服務合約將於 2013 年 5 月 17 日屆滿，管業處已接獲香港有線娛樂有限公司來函，表示希望與本苑續約 2 年，每月月費為 \$2,470.00，兩年合約總金額為 \$59,280.00。

有委員建議待於下次維修事務小組再作商討。

(九) 下次會議日期

下次會議日期為 2013 年 5 月 13 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 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