



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

草擬

## 龍門居業主立案法團—第六屆管理委員會 第十次常務會議記錄

日期：二零一三年七月八日（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

委員 — 葉健波先生、梅彩清女士、陳源先生、  
姚艷萍女士、朱麗娥女士、吳棠生先生、  
方家全先生、陸國英女士、李鶴鳴先生。  
(排名不分先後)

請假 — 柯佩均女士、黃國芳女士、陳國良先生、  
陳婉華女士。  
(排名不分先後)

### 龍門居管業處

屋苑經理 — 張悅友先生

管業主任 — 楊偉玲小姐

助理管業主任 — 陳錦榮先生

管業助理 — 關海欣小姐

### 嘉賓

街市及商舖諮詢小組召集人 — 黃國華先生



# 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

## 第六屆管理委員會第十次常務會議記錄

### (一) 職委員請假事宜報告

副主席彭紹光先生匯報，已接獲委員陳國良先生、陳婉華女士、黃國芳女士及柯佩均女士請假，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九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九次常務會議記錄。

### (三) 續議事項

#### 3.1 本苑廬座安裝多媒體網路系統顯示器，諮詢業戶結果事

3.1.1 法團與廣告製作公司直擊媒體有限公司已達成初步協議，並於6月份在管業處大堂設置一個具備實際工能的樣板供各業戶參考，管業處已於6月3日向每戶發出問卷諮詢居民意見，並於6月20日進行收集及分析，詳情如下：

	同意	不同意	無意見
總數：	231	56	49

經問卷諮詢結果顯示，同意安裝之業戶有231人，所佔百分比為69%，故管業處稍後將安排與直擊媒體有限公司簽署合約及商討安裝時間表。

#### 3.2 紓緩本苑時租車位不足，另闢途徑增加咪錶泊位事

3.2.1 陳主席表示，由於本苑經常出現時租車位不足之情況，故法團為另闢途徑增加咪錶泊位，已聯同龍瑞卿議員向有關政府部門反映，及後，運輸署及路政署派員與龍瑞卿議員、管理公司及本人一同到龍逸邨視察，路政署表示會安排於龍逸邨對出車路增加咪錶泊位以紓緩本苑時租車位短缺之情況，但由於以上車位並不足以滿足本苑需求，故法團會繼續另闢其他可行途徑。

#### 3.3 檢討本苑保安人員工作表現，及評估未來工作安排事

3.3.1 管業處匯報，上次常務會議就檢討保安員之工作表現及解決何福堂小學側閘口重開後人流增加後構成的保安問題，已邀請現時之保安服務承辦商富寧物業管理有限公司於會上進行商討，富寧物業管理有限公司區域經理張偉中先生當日表示會儘快制定可行方案以便解決上述問題，惜管業處截至今日會議仍未接獲富寧物業管理有限公司回覆任何有關方案。陳主席表示須將「富寧」今次未有應法團要求提供保安方案建議一事記錄在案，待日後揀選保安服務承辦商時作為參考。



# 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

3.3.2 管業處匯報，就何福堂小學側閘口將重開問題，建議於6座向閘口方向安裝一個閉路電視鏡頭以便監察出入情況。

## (四) 討論事項

### 4.1 籌辦今年度業主周年大會事

4.1.1 管業處匯報，今年業主大會建議揀選8月11或18日(星期日)舉行。

議決：與會各委員一致通過暫訂2013年年度業主周年大會日期為2013年8月18日舉行。

### 4.2 何福堂小學來信，要求配合上下課需要，開啟本苑六座後小巷之鐵閘，方便師生出入

4.2.1 管業處匯報，日前接獲何福堂小學來函，表示因應龍逸邨已開始入伙，估計有不少學生將入讀該校，希望本苑考慮於上午七時至晚上七時開放何福堂小學側閘口以便家長及學生出入，另外，希望本苑批准於五座與六座之間對出之馬路位置增加行人輔助線。

4.2.2 陳主席表示，龍逸邨預算於7月開始入伙，何福堂小學側閘口實有需要重新考慮開啟使用，但當閘口重開，人流增加後本苑將會面對新的管理問題，故必需先與龍逸邨管理處協調可行方式，共同制定可行保安方案，解決閘口重開後之管理問題後，再進行商討閘口開放日期及時間。

4.2.3 管業處匯報，由於五座及六座對出已有斑馬線，而兩條斑馬線相差只有約十米，為免阻塞交通，故不建議於五座與六座之間對出之馬路位置再增設行人輔助線。

## (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	236,770	0	83,911	181,917	502,598	102,951	38,862	----
商舖	57,145	8,469	686	4,715	4,179	18,049	----	----	----
街市	109,248	39,293	0	6,891	7,777	53,961	----	----	----
車位	103,713	35,467	176	17,014	58,822	111,479	----	----	----
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	319,999	862	112,531	252,695	686,087	合共總金額 HK\$119,253.00		



# 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

有關追討逾期管理費進度，截至 30/6/2013，累積欠繳超過 90 天管理費之總額已減至 HK\$252,695.00。管業處表示其中 HK\$119,253.00 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。

## 5.2 財政收支報告



**SYNERGIS 新昌**

total management solutions 總全管理

### LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 30/04/2013

龍門居 - 大廈管理基金  
資產負債表 2013-04-30

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
<b>CURRENT ASSETS</b>	<b>流動資產</b>		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		889,065.00
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		1,149,987.24
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		105,950.11
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		31,882,724.60
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行結存 - 匯豐銀行 (新昌)		2,158,496.79
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)		1,828,472.86
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		42,154.00
			<u>39,502,388.60</u>
<b>CURRENT LIABILITIES</b>	<b>流動負債</b>		
ACCRUED EXPENSES	應付費用	16,300.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	4,782,731.03	
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保固金)	371,167.40	
PROVISION FOR TAXATION	稅項準備	18,299.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	40,694.00	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)	8,461,342.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	352,662.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	86,000.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	98,060.00	
			<u>14,227,255.43</u>
			<u>25,275,133.17</u>
<b>Representing :-</b>	<b>資金運用</b>		
<b>ACCUMULATED FUND</b>	<b>累積基金</b>		
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存		13,022,340.74
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 2013-04-30	本年度結存盈餘/(虧損) 截至 2013-04-30		
RESIDENTIAL	住宅	(52,332.67)	
COMMERCIAL	商業	16,067.44	
CARPARK	車場	(37,297.65)	
WET MARKET	街市	(64,387.93)	
			<u>(137,950.81)</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		12,884,389.93
<b>SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND</b>	<b>特別基金 - 緊急維修基金</b>		1,666,543.24
<b>SPECIAL FUND - SINKING FUND</b>	<b>特別基金 - 儲備金 (3)</b>		8,818,285.98
<b>CONTINGENCY FUND</b>	<b>緊急應變基金</b>		1,762,914.02
<b>MAJOR REPAIR &amp; MAINT. FUND</b>	<b>大型工程維修儲備金 (4)</b>		143,000.00
			<u>25,275,133.17</u>



**FINANCIAL**  
**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 整合管理

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND  
BALANCE SHEET AS AT 30/04/2013

龍門居 - 大廈管理基金  
資產負債表 2013-04-30

NOTES TO THE ACCOUNT	賬項附註	HK\$
(1) MGT FEE RECEIVABLES	欠收管理費	
RESIDENTIAL	住宅	543,314.00
COMMERCIAL	商場	16,831.00
CARPARK	車場	145,343.00
WET MARKET	街市	183,577.00
		<u>889,065.00</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	6,825,690.21
COMMERCIAL	商場	350,379.44
CARPARK	車場	316,457.07
WET MARKET	街市	471,844.97
COMMON AREA	公用地方	853,914.29
		<u>8,818,285.98</u>
(4) MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	
COMMERCIAL	商場	104,000.00
CARPARK	車場	39,000.00
		<u>143,000.00</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 整合管理

LUNG MUN OASIS - RESIDENTIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2013/04

龍門居 - 住宅本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	2,208,332.00	2,208,332.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	17,548.91	17,548.91
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	5,236.50	5,236.50
TOTAL INCOME	總收入	<u>2,231,117.41</u>	<u>2,231,117.41</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	284,346.70	284,346.70
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	20,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	2,800.00	2,800.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	218,411.55	218,411.55
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,240.00	3,240.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	137,889.00	137,889.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	14,580.00	14,580.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	6,886.33	6,886.33
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	295,655.10	295,655.10
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	796,956.28	796,956.28
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	260,620.00	260,620.00
TELEPHONE	電話費	2,333.00	2,333.00
AUDIT FEE	核數費用	400.00	400.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	2,406.00	2,406.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,171.71	1,171.71
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	158,678.41	158,678.41
SUNDRIES	什項支出	1,196.50	1,196.50
		<u>2,207,570.58</u>	<u>2,207,570.58</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	53,562.00	53,562.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	22,317.50	22,317.50
		<u>2,283,450.08</u>	<u>2,283,450.08</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>(52,332.67)</u>	<u>(52,332.67)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		7,841,472.77
			<u>7,789,140.10</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 - CARPARK

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2013/04

龍門居 - 車場本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	103,713.00	103,713.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	263.16	263.16
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	43,000.00	43,000.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	26,432.00	26,432.00
TOTAL INCOME	總收入	<u>173,408.16</u>	<u>173,408.16</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	21,821.30	21,821.30
SINKING FUND	儲備金	8,000.00	8,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	3,000.00	3,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	200.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	15,974.40	15,974.40
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	180.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	7,800.00	7,800.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	800.00	800.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	84.00	84.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	42,980.10	42,980.10
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	61,160.09	61,160.09
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	22,500.00	22,500.00
AUDIT FEE	核數費用	100.00	100.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	38.66	38.66
TAXATION	稅項	5,160.00	5,160.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	12,183.76	12,183.76
RENT & RATES	地稅及差餉	2,901.00	2,901.00
		<u>204,883.31</u>	<u>204,883.31</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	4,110.00	4,110.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,712.50	1,712.50
		<u>210,705.81</u>	<u>210,705.81</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>(37,297.65)</u>	<u>(37,297.65)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,144,455.15
			<u>1,107,157.50</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 - COMMERCIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2013/04

龍門居 - 商業本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	68,995.00	68,995.00
SHARE OF MGT FEE FOR WET MARKET	屋苑街市部分管理費	21,461.00	21,461.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	190.12	190.12
TOTAL INCOME	總收入	90,646.12	90,646.12
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	12,392.00	12,392.00
SINKING FUND	儲備金	5,000.00	5,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	8,000.00	8,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	400.00	400.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	141.90	141.90
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	1,120.00	1,120.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	84.00	84.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	34,731.80	34,731.80
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	2,400.00
AUDIT FEE	核數費用	100.00	100.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	10.28	10.28
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	6,900.70	6,900.70
		71,280.68	71,280.68
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,328.00	2,328.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	970.00	970.00
		74,578.68	74,578.68
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	16,067.44	16,067.44
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		3,071,104.85
			3,087,172.29



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 - WET MARKET

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2013/04

龍門居 - 街市本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	69,540.00	69,540.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	39,708.00	39,708.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	367.42	367.42
TOTAL INCOME	總收入	109,615.42	109,615.42
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	5,000.00	5,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	200.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	13,750.00	13,750.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	40,580.00	40,580.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	2,280.00	2,280.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	53,068.00	53,068.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	37,548.00	37,548.00
AUDIT FEE	核數費用	100.00	100.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	16.35	16.35
SHARE OF MGT FEE (COMMERCIAL)	商場部份管理費分攤	21,461.00	21,461.00
		174,003.35	174,003.35
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(64,387.93)	(64,387.93)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		965,307.97
			900,920.04



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  
香港九龍觀塘翠濠街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 31/05/2013

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 2013-05-31

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
<b>CURRENT ASSETS</b>	<b>流動資產</b>		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		753,069.60
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		1,202,128.81
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		80,337.63
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		31,882,744.80
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行結存 - 匯豐銀行 (新昌)		257,392.68
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)		2,014,008.96
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>37,635,220.48</u>
<b>CURRENT LIABILITIES</b>	<b>流動負債</b>		
CURRENT A/C WITH SYNERGIS	管理公司往來賬	- 210.00	
ACCRUED EXPENSES	應付費用	17,000.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	2,808,942.85	
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保固金)	371,167.40	
PROVISION FOR TAXATION	稅項準備	23,459.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	65,662.00	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)	8,478,845.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	348,662.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	86,000.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	101,660.00	
			<u>12,301,608.25</u>
			<u>25,333,612.23</u>
<b>Representing :-</b>	<b>資金運用</b>		
<b>ACCUMULATED FUND</b>	<b>累積基金</b>		
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存		13,022,340.74
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM	本年度結存盈餘/(虧損)		
INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT -	截至		
FOR THE PERIOD UP TO 2013-05-31	2013-05-31		
RESIDENTIAL	住宅	(50,548.20)	
COMMERCIAL	商業	28,831.02	
CARPARK	車場	(42,629.49)	
WET MARKET	街市	(76,139.87)	
			<u>(140,486.54)</u>
<b>BALANCE CARRIED FORWARD</b>	<b>轉下年度結存</b>		<u>12,881,854.20</u>
<b>SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND</b>	<b>特別基金 - 緊急維修基金</b>		1,668,178.09
<b>SPECIAL FUND - SINKING FUND</b>	<b>特別基金 - 儲備金 (3)</b>		8,864,936.53
<b>CONTINGENCY FUND</b>	<b>緊急應變基金</b>		1,764,643.41
<b>MAJOR REPAIR &amp; MAINT. FUND</b>	<b>大型工程維修儲備金 (4)</b>		154,000.00
			<u>25,333,612.23</u>



FINANCIAL 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 31/05/2013

龍門居 - 大廈管理基金  
資產負債表 2013-05-31

NOTES TO THE ACCOUNT	賬項附註	HK\$
(1) MGT FEE RECEIVABLES	欠收管理費	
RESIDENTIAL	住宅	563,019.60
COMMERCIAL	商場	28,106.00
CARPARK	車場	120,184.00
WET MARKET	街市	41,760.00
		<u>753,069.60</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	369,085.00
WET MARKET	街市	490,891.00
		<u>8,478,845.00</u>
(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	
RESIDENTIAL	住宅	6,852,386.07
COMMERCIAL	商場	355,723.15
CARPARK	車場	324,767.51
WET MARKET	街市	477,307.84
COMMON AREA	公用地方	854,751.96
		<u>8,864,936.53</u>
(4) MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	
COMMERCIAL	商場	112,000.00
CARPARK	車場	42,000.00
		<u>154,000.00</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  
香港九龍觀塘區翠屏街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 2013/05

龍門居 - 住宅本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
<b>INCOME</b>	<b>收入</b>		
MANAGEMENT FEE	管理費	2,208,332.00	4,416,664.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	7,260.86	24,809.77
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	5,236.50
<b>TOTAL INCOME</b>	<b>總收入</b>	<b>2,215,592.86</b>	<b>4,446,710.27</b>
<b>EXPENDITURE</b>	<b>支出</b>		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	284,346.70	568,693.40
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	40,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	2,800.00	5,600.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	64,688.00	283,099.55
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,240.00	6,480.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	137,280.00	275,169.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	14,390.00	28,970.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	9,720.00	18,606.33
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	314,855.00	610,510.10
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	813,158.00	1,610,114.28
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	271,174.00	531,794.00
PUBLIC WATER	公共水費	5,411.80	5,411.80
TELEPHONE	電話費	2,770.00	5,103.00
AUDIT FEE	核數費用	400.00	800.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	1,114.00	3,520.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,172.96	2,344.67
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	190,068.43	348,746.84
SUNDRIES	什項支出	1,340.00	2,536.50
		<b>2,137,928.89</b>	<b>4,345,499.47</b>
<b>ADD:</b>	<b>加:</b>		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	53,562.00	107,124.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	22,317.50	44,635.00
		<b>2,213,808.39</b>	<b>4,497,258.47</b>
<b>OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)</b>	<b>本期盈餘 / (虧損)</b>	<b>1,784.47</b>	<b>(50,548.20)</b>
<b>BALANCE B/F</b>	<b>累積盈餘 / (虧損)</b>		<b>7,841,472.77</b>
			<b>7,790,924.57</b>



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 2013/05

龍門居 - 車場本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	103,713.00	207,426.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	344.89	608.05
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	43,000.00	86,000.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	26,432.00	52,864.00
TOTAL INCOME	總收入	173,489.89	346,898.05
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	21,821.30	43,642.60
SINKING FUND	儲備金	8,000.00	16,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	3,000.00	6,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	400.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	2,082.50	18,056.90
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	360.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	7,800.00	15,600.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	800.00	1,600.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	84.00	168.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	22,500.00	65,480.10
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	62,403.00	123,563.09
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	22,500.00	45,000.00
PUBLIC WATER	公共水費	735.30	735.30
AUDIT FEE	核數費用	100.00	200.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	1,000.00	1,000.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	39.16	77.82
TAXATION	稅項	5,160.00	10,320.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	14,593.97	28,777.73
RENT & RATES	地稅及差餉	-	2,901.00
		172,999.23	377,862.54
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	4,110.00	8,220.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,712.50	3,425.00
		178,821.73	389,527.54
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(5,331.84)	(42,629.49)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,144,455.15
			1,101,825.66



FINANCE TEAM

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

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



# 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 2013/05

龍門居 - 商業本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	68,995.00	137,990.00
SHARE OF MGT FEE FOR WET MARKET	屋苑街市部分管理費	21,461.00	42,922.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	249.18	439.30
TOTAL INCOME	總收入	90,705.18	181,351.30
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	12,392.00	24,784.00
SINKING FUND	儲備金	5,000.00	10,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	8,000.00	16,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	400.00	800.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	141.90
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	1,120.00	2,240.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	84.00	168.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	35,438.00	70,169.80
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	4,800.00
PUBLIC WATER	公共水費	1,419.10	1,419.10
AUDIT FEE	核數費用	100.00	200.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	10.29	20.57
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	8,265.81	15,166.51
SUNDRIES	什項支出	14.40	14.40
		74,843.60	145,924.28
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,328.00	4,656.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	970.00	1,940.00
		77,941.60	152,520.28
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	12,763.58	28,831.02
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		3,071,104.85
			3,099,935.87



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited  
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street  
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong  
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8764  
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk  
Member of Hsin Chong Construction Group

新昌管理服務有限公司  
香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心五樓  
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8764  
www.synergis.com.hk  
info@synergis.com.hk  
新昌集團成員



# 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 2013/05

龍門居 - 街市本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	69,540.00	139,080.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	39,708.00	79,416.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	481.55	848.97
TOTAL INCOME	總收入	<u>109,729.55</u>	<u>219,344.97</u>
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	5,000.00	10,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	400.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	13,750.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	4,980.00	45,560.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	2,280.00	4,560.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	42,000.00	95,068.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	44,541.00	82,089.00
PUBLIC WATER	公共水費	903.10	903.10
AUDIT FEE	核數費用	100.00	200.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	16.39	32.74
SHARE OF MGT FEE (COMMERCIAL)	商場部份管理費分攤	21,461.00	42,922.00
		<u>121,481.49</u>	<u>295,484.84</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>(11,751.94)</u>	<u>(76,139.87)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		965,307.97
			<u>889,168.10</u>



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited  
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street  
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong  
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8764  
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk  
Member of Hsin Chong Construction Group

新昌管理服務有限公司  
香港九龍藍田美田107-109號新昌中心五樓  
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8764  
www.synergis.com.hk  
info@synergis.com.hk  
新昌營造集團成員



# 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4月份各部份財政收支狀況，「住宅部份」因有多項外牆紙皮石維修工程支出而出現赤字，總金額為 HK\$52,332.67；「車場部份」因部份工程支出而出現赤字，總金額為 HK\$37,297.65；「商業部份」盈餘總金額為 HK\$16,067.44；「街市部份」因部份工程支出而出現赤字，總金額為 HK\$64,387.93；綜合4月各部份收支狀況，出現赤字總金額為 HK\$137,950.81，而扣除負債後屋苑總資產為 HK\$25,275,133.17。

5.2.2 管業處匯報2013年5月份各部份財政收支狀況，「住宅部份」盈餘總金額為 HK\$1,784.47；「車場部份」因部份工程支出而出現赤字，總金額為 HK\$5,331.84；「商業部份」盈餘總金額為 HK\$12,763.58；「街市部份」因部份工程支出而出現赤字，總金額為 HK\$11,751.94；綜合5月各部份收支狀況，出現赤字總金額為 HK\$2,535.73，而扣除負債後屋苑總資產為 HK\$25,333,612.23。

## 5.3 信託基金存款及活期存款結存報告

5.3.1 管業處匯報本苑信託基金的活期存款截至 31/5/2013 存款總結餘為 HK\$2,381,892.40，戶口入賬及支賬記錄詳情如下表；

日期	說明	支出金額	存入金額	結餘
31/5/2013	2013年5月利息收入	/	HK\$20.20	HK\$2,381,892.40

5.3.2 管業處匯報本苑信託基金定期存款截至31/5/2013兩項定期本金連利息收入總結餘為 HK\$29,499,239.89，定期存款記錄詳情如下表；

定期金額(A)	日期	截至 31/5/2013 利息收入(B)	結餘 (A) + (B)
7,385,373.34	由 3/4/2013 至 3/7/2013 (90 天)	HK\$9,669.78	HK\$7,395,043.12
22,115,479.06	由 3/4/2013 至 3/7/2013 (90 天)	HK\$28,956.13	HK\$22,144,435.19
兩項定期本金連利息收入：			HK\$29,539,478.31

5.3.3 有關信託基金存款及活期存款結存兩項總結餘合共為 HK\$31,921,370.71。

5.3.4 管業處匯報法團零用金戶口截至 14/5/2013 活期存款總結餘為 HK\$106,152.13，有關入賬及支賬記錄詳情如下表；





# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

## 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 28 Mar 2013					
5/4/13	退回歡聚龍門盆菜宴贊助費 (卓領工程有限公司)	岑永基	HK\$1,000	/	HK\$102,903.13
15/4/13	健力環保發展有限公司(3月份)	龍門居業主立案法團	/	HK\$1,371	HK\$104,274.13
Balance Brought Forward from 15 Apr 2013					
14/5/13	健力環保發展有限公司(4月份)	龍門居業主立案法團	/	HK\$1,878	HK\$106,152.13

### 5.4 額外收入報告

5.4.1 陳主席表示，本苑除管理費收入外，更包括其他多項額外收入，包括：租用場地、派發宣傳單張、發射站、興趣班等等，為使業戶更了解屋苑實際財政狀況，往後常務會議管業處需匯報額外收入情況。

## (六) 報告事項

### 6.1 跟進商戶違例擺賣措施實施情況

- 6.1.1 管業處匯報，M83 號鋪違規佔用鋪前公眾地方擺放雜物，故已於 9/5/2013 向該鋪發出警告信，管業處將繼續巡查跟進。
- 6.1.2 管業處匯報，S8 號鋪違規佔用鋪前公眾地方擺放雜物未有明顯改善，故已於 10/5/2013 向該鋪發出警告信，管業處將繼續巡查跟進。
- 6.1.3 管業處匯報，S33 號鋪違規佔用鋪前公眾地方擺放雜物未有明顯改善，故已於 10/5/2013 向該鋪發出警告信，管業處將繼續巡查跟進。
- 6.1.4 管業處匯報，S57 號鋪違規佔用鋪前公眾地方擺放雜物未有明顯改善，故已於 10/5/2013 向該鋪發出警告信，管業處將繼續巡查跟進。
- 6.1.5 管業處匯報，S100 號鋪玻璃門長時間向外固定影響行人通道，故已於 11/5/2013 向該鋪發出警告信，管業處將繼續巡查跟進。
- 6.1.6 管業處匯報，S110 號鋪違規佔用鋪前公眾地方擺放雜物未有明顯改善，於 11/5/2013 已發出警告信，管業處將繼續巡查跟進。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

## 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25日，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 管業處匯報，已諮詢法團顧問李家駒律師入稟小額錢債審裁處追收違規業戶法律費用一事，李律師回覆管業處可根據大廈公契進行追討。

## 6.4 有關新財政年度管理費收取安排

6.4.1 管業處匯報，由6月1日起，本苑已實施新管理費措施，截至會議當日，管業處未接獲任何住戶投訴，管理費收取情況運作正常。

## 6.5 有關實施防疫潔淨措施執行安排

6.5.1 陳主席表示，由於近期未有新個案出現，故可暫緩所有防疫措施，但座頭保安員仍須持續每隔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。

## (七) 專責小組報告

### 7.1 招標程序小組

小組召集人彭紹光先生匯報如下：

7.1.1 「2013年外牆地面至一樓排水喉工程」(標書編號:LUMU/13/T002)之截標程序已於6月13日下午5時30分完成，開標詳情如下：

招標邀請書發出日期：2013年5月30日(星期四)

截標日期：2013年6月13日(星期四)下午5時30分

管業處邀請承判商投標數目：9間

管業處接獲承判商回標數目：4間

號碼	承判商名稱	回標工程總金額 (HK\$)	施工期 (天)	備註
1	志豐水泵工程有限公司	\$914,480.00	未有填寫	/
2	其昌工程有限公司	/	/	回信覆不投標
3	建華建築公司	/	/	沒有投標
4	卓領工程有限公司	\$660,000.00	未有填寫	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

5	百利水電工程	\$1,386,000.00	未有填寫	/
6	樹森建築有限公司	/	/	回信覆不投標
7	東洋工程有限公司	\$888,000.00	未有填寫	/
8	聯合建築(集團)有限公司	/	/	沒有投標
9	偉霖工程有限公司	/	/	回信覆不投標

議決：經商議後，與會各委員一致通過揀選最低回標價(4)卓領工程有限公司承接 2013 年外牆地面至一樓排水喉工程，工程總金額為 HK\$660,000.00。

7.1.2 「2013 年更換水泵及閘掣工程(第一期)」(標書編號: LUMU/13/T003)之截標程序已於 6 月 13 日下午 5 時 30 分完成，開標詳情如下：

招標邀請書發出日期：2013 年 5 月 30 日(星期四)

截標日期：2013 年 6 月 13 日(星期四)下午 5 時 30 分

管業處邀請承判商投標數目：8 間

管業處接獲承判商回標數目：3 間

號碼	承判商名稱	回標工程總金額 (HK\$)	施工期 (天)	備註
1	安樂機電設備工程有限公司	/	/	回信覆不投標
2	志豐水泵工程有限公司	\$1,589,500.00	未有填寫	/
3	其昌工程有限公司	/	/	回信覆不投標
4	卓領工程有限公司	\$2,380,000.00	未有填寫	新昌集團成員
5	東源工程服務有限公司	/	/	回信覆不投標
6	東洋工程有限公司	\$1,129,200.00	120 天	/
7	偉霖工程有限公司	/	/	沒有投標
8	友成工程五金有限公司	/	/	回信覆不投標

議決：經商議後，與會各委員一致通過揀選最低回標價(6)東洋工程有限公司承接 2013 年更換水泵及閘掣工程(第一期)，工程總金額為 HK\$1,129,200.00。



# 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

7.1.3 「龍門居綜合保險(財產一切保險、第三者責任保險、金錢保險及忠誠保險)」(標書編號: LUMU/13/T004)之截標程序已於6月13日下午5時30分完成，開標詳情如下：

招標邀請書發出日期：2013年5月30日(星期四)  
 截標日期：2013年6月13日(星期四)下午5時30分  
 管業處邀請承判商投標數目：8間  
 管業處接獲承判商回標數目：3間

編號	承判商名稱	財產一切	公眾責任	忠誠	金錢運送	第三者責任	總額	備註
1	美國友邦(信託)有限公司	/	/	/	/	/	/	沒有投標
2	亞洲保險有限公司	/	/	/	/	/	/	沒有投標
3	中銀集團保險有限公司	223,840	88,000	2,600	3,700	16,000	334,140	未有交完整標書
4	中國交銀保險有限公司	223,840	80,000	1,000	1,000	5,000	310,840	未有交完整標書
5	怡和保險顧問有限公司	239,229	57,600	1,472	1,530	1,350	301,181	未有交完整標書
6	英國保誠保險	/	/	/	/	/	/	沒有投標
7	皇家太陽聯合保險有限公司	/	/	/	/	/	/	沒有投標
8	新興保險顧問有限公司	/	/	/	/	/	/	沒有投標

議決：經商議後，與會各委員一致通過揀選最低回標價(5)怡和保險顧問有限公司承接龍門居綜合保險(財產一切保險、第三者責任保險、金錢保險及忠誠保險)，合約總金額為 HK\$301,181.00。

## 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 2013年4月份保安人員當值情況，日班欠11人、夜班欠35人，共欠46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

4月份男女比例情況如下：

	男	女	人數
日更	18(41.8%)	25(58.2%)	43
夜更	24(66.6%)	12(33.4%)	36

5月份男女比例情況如下：

	男	女	人數
日更	17(39.5%)	25(60.5%)	43
夜更	27(64.3%)	15(35.7%)	42

7.2.2 日班保安主管匯報，有關日前五座保安員向住戶派發垃圾袋時，未有依照控制室指令派發，擅自把包裝出錯的垃圾袋拆散後，再分拆發給住戶。保安公司表示，該名保安員於當日早上（5-6-2013）當值不久便身體不適，需召救護車送院治理，及後第二天是例假，故該保安員至會議當日仍未有完整的事件報告予保安公司及管業處。保安公司代表張先生表示，現階段會先審視該保安員匯報之事件報告後再跟進事件。

7.2.3 夜班保安主管匯報，中央公園現時晚上青少年流連情況已減少，同時，已加強巡視及留意周邊遊樂設施是否有人聚集。另外，已訓示保安員巡邏時避免兩人聚在一起閒談，以免引起誤會。

7.2.4 有保安員於街市對出崗位當值時睡覺及不禮貌對待住戶，要求保安公司加強訓示前線保安員之服務質素。與會委員表示，日前曾到車場天台晒棉被，當時仍未是開放時間，惟到達球場時已掛滿棉被。現要求管業處及保安公司，日後加強溝通及監察，提醒保安員需依照管業處發出通告指示執行。管業處表示，已就上述情況，通知保安部主管，球場開放晒棉被時首兩小時派保安員駐場以維持秩序及監控；另外加設巡邏簽到簿。保安公司張先生表示，會提醒保安主管配合管業處執行。

7.2.5 第十四座對出乒乓球檯開放時間已更改，由原來十時三十分提早至每晚十時關閉。夜班保安主管表示，暫未有收到投訴。

## 7.3 維修保養事務小組

未有召開會議

## 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：



# 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

7.4.1 由2013年4月及5月清潔員工缺勤情況如下；

潔員工4月缺勤記錄：早班欠48人

清潔員工5月缺勤記錄：早班欠29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。

7.4.2 園藝保養商已在北閘、太極園公園花盆、11座花槽、6、7座花盆及6街花盆種植時花藍珠兒及百日紅，而中央公園則種植黃金八葉。三角形花圃亦已種植由園藝保養商贈送的時花百日紅，有關工作相片已於小組會上提交予各委員參考。

7.4.3 管業處已向「盈春園藝」索取7至8月時花報價，詳細如下：

項目	價錢	數量	總價錢
黃金八葉	HK\$31.50	80 盆	HK\$2,520.00
雀尾花	HK\$16.00	100 盆	HK\$1,600.00
包金海棠	HK\$15.00	150 盆	HK\$2,250.00
五星花	HK\$15.00	150 盆	HK\$2,250.00
金蓮翹	HK\$35.00	30 盆	HK\$1,050.00
總金額：		HK\$9,670.00	

經小組會議商討後一致同意購買上述7至8月時花，總金額為HK\$9,670.00。並於是次常務會議確認。

7.4.4 現時苗圃十分凌亂，加上用作培植的地方有限，故建議訂造兩個苗圃架用作培植物之用，管業處已向工程部了解，獲回覆可以自行製造，現已度好尺寸，稍後製作。

7.4.5 園藝保養商李先生表示，受最低工資影響，要求保養費用增加12%即每月HK\$24,080.00。經法團商討及與園藝保養商檢討後，同意加幅為10%即每月HK\$23,650.00，並於5月起實施。

經小組委員商討後一致通過由2013年5月開始，園藝保養商盈春園藝每月保養費調整至HK\$23,650.00。並於是次常務會議確認。

7.4.6 就中央公園花槽改善計劃，已再向供應商索取百歲磚報價，所有供應商表示來貨價受人民幣升值影響，金額較1月份時貴。



# 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

管業處已向三間供應商索取報價，詳細如下：

供應商	單價	總金額
S-CLUB LTD (新昌管理集團成員)	\$6.8/一件百歲磚 X2,500 件 \$55/一包英泥 X5 包	HK\$17,275.00
嘉裕工程公司	\$7.5/一件百歲磚 X2,500 件 \$55/一包英泥 X5 包	HK\$19,025.00
新恆光五金電器行	\$10/一件百歲磚 X2,500 件 \$50/一包英泥 X5 包	HK\$25,250.00

經小組會議商討後一致揀選 S-CLUB 購買百歲磚及英泥，總金額為 HK\$17,275.00。並於是次常務會議確認。

7.4.7 於 6 月 30 日仁濟醫院第二中學與本苑合辦「交換坊」活動已完滿結束，建議下次舉辦時可交由康樂小組負責，另外，形式可參考現時興起的以物易物方法，先由管業處收集居民棄置的物品，再安排日期擺放攤位讓居民交換，如一些未有居民取走的物品可交福利機構取走再贈送給有需要人士。

7.4.8 就更換石屎垃圾桶計劃，管業處已與工程部商討流程，建議更換計劃分兩段進行，第一段為中央公園連有蓋行人通道及太極園公園，中央公園連有蓋行人通道須更換 8 個，太極園公園須更換 4 個，總數 12 個。  
另外，管業處將安排斗車直接駛入中央公園及太極園公園將石屎垃圾桶清走。

管業處就更換石屎垃圾桶計劃已向四間供應商索取新垃圾桶報價，詳細如下：

供應商	購買數量	每個價錢	總金額
和豐行	12 個	HK\$850.00	HK\$10,200.00
S-CLUB LTD (新昌管理集團成員)		HK\$1,023.00	HK\$12,276.00
允景有限公司		HK\$1,200.00	HK\$14,400.00
華聰工程有限公司		HK\$2,110.00	HK\$25,320.00

經小組會議商討後一致揀選和豐行購買 12 個垃圾桶，總金額為 HK\$10,200.00。並於是次常務會議確認。

7.4.9 有居民反映希望可於中央公園再加裝長椅，經視察後，管業處建議於中央公園有樹蔭位置再加設長椅共 6 張及於一街加設 1 張長椅，合共 7 張，並於是次常務會議確認。



## 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

7.4.10 早前就安裝智能卡系統而為居民特設的電話查詢專線，現時已沒有業戶查詢，故管業處已向 PCCW 取消，每月可省回 HK\$171.00 電話費。

7.4.11 由於屋苑的三色回收桶已殘舊，故向環保署查詢，及後獲環保署回覆可以免費申請更換，只須填寫申請表及交屋苑平面圖即可更換新的回收筒，本處已向環保署遞交表格申請。

7.4.12 維他奶國際集團有限公司表示可於屋苑加裝飲品售賣機並將售賣飲品的收入以拆賬形式與屋苑攤分，以增加屋苑收入，故初步建議於停車場 4 樓近壁球室加設一部飲品機、藍球場加設兩部飲品機以方便使用球類設施的居民，而有關公司亦會為飲品售賣機購買第三者責任保險，一切有關維修及損壞的責任均由該公司負責。

有委員表示，建議於華潤扶手梯亦可加裝一部售賣機及已通知維他奶國際集團有限公司草擬合約再作商討。

7.4.13 「盈春園藝」已完成 3 月份更換時花工程：

項目	數量	金額
黃腊石	30 公斤	HK\$300.00
石春	6 包	HK\$720.00
石竹(時花)	200 盆	HK\$3,000.00
總金額：		HK4,020.00

經小組會議商討後已一致通過上述安排。並於是次常務會議確認。

7.4.14 「盈春園藝」已完成 2 月份更換時花工程：

項目	數量	價錢
黃金八葉	80 盆	HK\$2,400.00
盆景	3 盆	HK\$2,400.00
石春	6 包	HK\$1,440.00
泥炭土	5 包	HK\$600.00
總金額		HK\$6,120.00

經小組會議商討後已一致通過上述安排。並於是次常務會議確認。





# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

## 7.5 康樂及聯絡事務小組

小組召集人朱麗娥女士交由管業處匯報如下：

7.5.1 2013年租用場地收費，詳情如下：

公司名稱	內容	租用位置	收取費用	收取日期	租用日期
PCCW	宣傳攤位	1座側	\$3,000	10/01/2013	26-27/1/2013
NOW TV	宣傳攤位	1座側	\$3,400	25/1/2013	2-3/3/2013
SmarTone	宣傳攤位	1座側	\$4,900	26/2/2013	29-31/3/2013
渣打銀行	宣傳攤位	1座側	\$3,400	8/3/2013	16-17/3/2013
PCCW	宣傳攤位	1座側	\$4,500	2/4/2013	12-14/4/2013
NOW TV	宣傳攤位	1座側	\$3,400	26/3/2013	4-5/5/2013
PCCW	宣傳攤位	1座側	\$3,400	3/5/2013	10-11/5/2013
ING	宣傳攤位	1座側	\$22,400	29/4/2013	12-25/5/2013
PCCW	宣傳攤位	1座側	\$1,700	3/5/2013	26/5/2013
PCCW	宣傳攤位	1座側	\$5,100	31/5/2013	14-16/6/2013
PCCW	宣傳攤位	1座側	\$5,100	31/5/2013	28-30/6/2013
合共數量：			11單，共港幣\$60,300元		

7.5.2 2013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 辣椒仔	\$2,000	27/05/2013	31/05/2013
	2 中原地產	\$2,000	10/06/2013	19/06/2013
	3 Brand Off	\$2,000	17/06/2013	28/06/2013
	4 Pizze Hut	\$2,000	18/06/2013	21/06/2013
合共數量：		4單，共港幣\$8,000.00元		

7.5.3 便利圖書站遲還書罰款情況：

日期	金額
2013年1月	\$7.5
2013年2月	\$5
2013年3月	\$111
2013年4月	\$35.5
2013年5月	\$0
2013年6月	\$0



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

## 7.5.4 本苑康體設施收入情況詳情如下：

日期	網球場(HK\$)	壁球場(HK\$)	乒乓球(HK\$)
2013年1月	\$210	\$935	\$185
2013年2月	\$410	\$680	\$200
2013年3月	0	\$520	\$80
2013年4月	\$175	\$800	\$565
2013年5月	\$95	\$1,320	\$275
合共總金額：	港幣\$890.00	港幣\$4,255.00	港幣\$1,305.00

## 7.5.5 有關證件相拍攝服務活動，詳情如下：

舉辦日期：8月3日及17日(星期六) 共兩天

舉辦時間：上午11時至晚上8時

舉辦地點：龍門居商舖S019『歡樂時光沖晒店』

拍攝費用：10元 / 12張

協辦商：歡樂時光沖晒店

經小組委員商討後，一致贊同上述安排。並於是次常務會議確認。

## 7.5.6 就2013年8月11日(星期日)「暑期遊學一天團」活動，當日下午之活動行程已定為參觀龍虎山環境保育中心及香港大學「港大探索」，另已向多間旅行社索取報價及提供上午之行程，經各小組委員商討後一致贊同由暢達假期協助舉辦是次活動。

行程：香港動植物公園→(午膳)華貴東方酒家享用粵菜→香港大學  
(已申請有關活動)

費用：\$220 元/兩位

人數：40人

承辦商：暢達旅遊

(新昌管理服務有限公司贊助1,000元)

經小組委員商討後，一致贊同上述安排。並於是次常務會議確認。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

7.5.7 由於本苑有多個帳篷已損壞，管業處已向三間承辦商索取報價如下：

公司	帳篷尺寸	金額
帳篷皇有限公司	3 米 X 3 米	\$980
新世紀辦公室傢俬	3 米 X 3 米	\$1,250
協興帆布帳篷有限公司	3 米 X 3 米	\$1,800

經各小組委員商討後，一致贊同向帳篷皇有限公司購買 8 個帳篷以作更換之用。並於是次常務會議確認。

7.5.8 經小組委員商討後，決定 12 月 14 日(星期六)舉辦「歡聚龍門盆菜宴」，管業處已向承辦商索取報價及盆菜宴菜單，詳情如下：

每席：傳統盆菜(加發菜蠔豉柱甫)1 個、汽水 12 罐、生菜及白飯

經各小組委員商討後，一致通過於 12 月 14 日(星期六)舉辦「歡聚龍門盆菜宴」。有委員表示傳統盆菜菜單已舉辦多次，故建議管業處向承辦商索取其他菜單供參考。

## 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

7.7.1 由於「街市、商舖諮詢小組」會議多次有組員於會議進行期間粗言穢語，及未有依照議事規則進行，無法有效討論及商議事項。因此，特別邀請「街市、商舖諮詢小組」召集人黃國華先生參與於是次會議進行商討。

陳主席表示，「街市、商舖諮詢小組」並非法例或本苑公契要求成立的組織，成立原意為協助街市及商舖的商戶，可藉著小組會議提出改善營運建議，待取得共識後再提交法團常務會議進行討論，共同參與以改善營商環境。惟近日會議經常有組員粗言穢語，並偏離議題內容，浪費會議時間，因無法有效議事，因此建議「街市、商舖諮詢小組」召集人黃國華先生先與各商戶商討取得共識後再安排會議日期。各與會委員一致同意上述安排。

## (八) 其他事項

8.1 本苑 2013 年 5 至 6 月份新轉名共有 7 個：

2 座(1 個)、7 座(1 個)、10 座(1 個)、12 座(1 個)、14 座(1 個)及商舖(2 個)。



# 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

8.2 管業處接獲業戶反映，因其近日裝修，須更換冷暖分體機，惟其分體機散熱過大，未能安裝於冷氣機窗台內，故要求批准其冷暖分體機可安裝於其他位置，本處職員已即時回覆根據大廈公契，大廈外牆不可安裝任何僭建物加上分體機不適當的位置恐懼有墜下的危險。經商議後，法團基於大廈公契規定及安全理由，無法接納上述要求。

8.3 管業處已接獲環境保護署發還第一期「節能工程」之撥款，金額為 HK\$809,460.00，支票已存入法團創興銀行戶口(283-10-019-090-9)。

8.4 管業處匯報，曾有委員於維修事務小組會議上提出每逢下雨天經過有蓋行人路時有部份地方均會出現有灑雨情況，經工程部了解後，發現是部份有蓋行人路未有被覆蓋而引致，故已於其中一個位置加裝擋雨板，經委員現場視察後，表示效果令人滿意，故管業處建議全苑加裝擋雨板。

議決：經商議後，與會各委員一致通過於全苑加裝擋雨板。

8.5 法團接獲反映，表示有住戶希望本苑商場扶手電梯可提前半小時開啟，本處已就事件安排保安員記錄上午 06:30-07:00 人流數據以便參考：

7 月 3 日 (星期三)	70 人
7 月 4 日 (星期四)	86 人
7 月 5 日 (星期五)	76 人
7 月 6 日 (星期六)	58 人
7 月 7 日 (星期日)	27 人

議決：經商議後，與會各委員一致通過將商場扶手電梯由原本上午 7 時正至晚上 10 時正更改為上午 6 時 30 分至晚上 10 時正（星期一至六）。

8.6 管業處接獲中華電力有限公司來函，表示發現龍門居第 8、9 及 10 座變電站房門開關有困難，故未能入內進行維修，管業處稍後將安排報價維修。

8.7 管業處為長遠計劃屋苑維修安排，已制定一份樓宇狀況勘測及五年保養及維修計劃建議書供法團參考，並於會議上即席介紹計劃書內容。

8.8 本苑近日有兩宗貨車撞毀馬路古董燈事件，由於上述古董燈款式已經停產，故管業處未能索取報價向有關貨車司機進行追討，建議購買其他款式。

議決：經商議後，與會各委員一致通過分批更換全苑馬路燈，並由維修事務小組繼續跟進。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

---

## (九) 下次會議日期

下次會議日期為2013年8月19日。

---

龍門居業主立案法團  
第六屆管理委員會  
主席 陳雲生先生

---

新昌管理服務有限公司  
龍門居管業處  
屋苑經理 張悅友先生

副本送：

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