



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 第一次常務會議記錄

日期：二零一四年九月十日（星期一）
時間：晚上八時三十分
地點：龍門居業主立案法團會議室
記錄：管業處

出席：龍門居業主立案法團

主席 — 陳雲生先生

副主席 — 彭紹光先生

秘書 — 李鶴鳴先生

司庫 — 陳婉華女士

委員 — 梅彩清女士、葉健波先生、朱麗娥女士、
方家全先生、黃國芳女士、劉渭良先生、
陳源先生

（排名不分先後）

請假 — 姚艷萍女士、黃瑞柳女士

（代表 ENERGY TOWER HOLDINGS LIMITED）

（排名不分先後）

龍門居管業處

分區經理 — 岑永基先生

工程主任 — 羅俊昌先生

高級管業主任 — 梁嘉儀小姐

管業主任 — 黃煒釗小姐

高級管業助理 — 關海恩小姐



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

第七屆管理委員會第一次常務會議記錄

(一) 職委員請假事宜報告

主席陳雲生先生匯報有委員 ENERGY TOWER HOLDINGS LIMITED (公司代表黃瑞椰女士)、姚艷萍女士請假，未能出席今次會議。

(二) 通過上次常務會議記錄

副主席彭紹光先生就上次會議記錄提出需修訂之地方：

1. 第十四頁之 4.41 項需修訂為關於營運基金戶口不足 HK\$5,000,000 的情況，管業處表示由於有工程費用於營運基金繳付，2013 年更換水泵及閘掣工程 (LUMU/13/T003) 的工程費用 HK\$1,129,200，及於營運基金支付了有關訴訟案件 (HCA No. 524/2010) 之相關費用，合共約 HK\$1,600,000，故建議法團於交通銀行信託基金作出撥款 HK\$2,300,000 至營運基金，以應付營運基金戶口不足情況。
2. 第十五頁之 5.4 項需修訂為管業處表示未有收到居民對此有任何意見。
3. 第十七頁之 6.14 項 服務合約期需修訂為 2015 年 1 月 1 日至 2016 年 3 月 31 日。
4. 第十九頁之 6.17 及 22 頁之 6.34 項 需修訂為有委員表示。
5. 第二十一頁之 6.31 項委員表示……需修訂為有委員要求管業處檢討匯報機制，以免因維修進度而影響業戶或商戶。
6. 第二十五頁之 6.3.12 項 需修訂為因超過一萬元。
7. 第二十五頁之 6.3.13 項 需修訂為由於「唐錫記有限公司」及「嘉裕工程公司」回標金額同為 HK\$21,000，惟「嘉裕工程公司」交回之文件不完整，經小組商討後，一致同意將上述工程交予「唐錫記有限公司」。議決：與會各委員一致確認上述小組安排。
8. 第二十五頁之 6.3.16 項 需修訂為升降機保養商「三菱」表示 1 號升降機門因持續受到撞擊，引致有明顯刮花痕跡。
9. 第三十二頁之 6.5.12 項 需修訂為經小組商討後，一致同意將上述安排。議決：與會各委員一致確認上述小組安排。
10. 第三十二頁之 6.5.14 項 需修訂為經小組商討後，一致同意將上述安排。議決：與會各委員一致確認上述小組安排。

與會各委員同意上述修訂，主席陳先生於席上宣佈通過第六屆管理委員會第二十次常務會議紀錄。

(三) 續議事項

3.1 街市業主控告法團錯誤計算管理費進展

主席陳雲生先生表示由於現時仍有待法院就訟費作出判決，故沒有最新進展作報告。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

3. 議事時，記得自己不但是本苑業主，更是本苑業主的代言人，所以，一切立場從本苑整體業主利益出發；

4. 要如實、詳細申報利益，並於每年初配合利益申報表格更新，倘蓄意隱瞞或漏報而造成的一切責任和後果，概由當事人自負。

4.4 新一屆法團管理委員會成立專責工作小組事宜

管業處建議一屆法團管理委員會專責工作小組的「環境事務小組」及「維修及保養事務小組」合併。此外，由於本屆有委員為街市業主，故建議取消「街市、商舖諮詢小組」，而其他各個小組則維持不變。

議決：與會各委員一致同意上述安排。

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

1. 招標程序小組召集人 - 彭紹光先生
2. 財務及審核事務小組召集人 - 陳婉華小姐
3. 康樂及聯絡事務小組召集人 - 朱麗娥小姐
4. 保安及清潔事務小組召集人 - 彭紹光先生
5. 維修、保養及環境事務小組召集人 - 葉健波先生

4.5 定訂本屆首年度(至 2015 年底)之會議日期

主席陳先生表示，有關法團管理委員會的「常務會議」將根據原有預算日期，每隔 6 個星期舉行 1 次，而各定期開會的小組會議則建議於常務會議後的 2 星期內完成。而有關於 1 星期內的那日舉行會議，則由各小組召集人決定。管業處需協助各小組召集人制定會議日期，管業處表示跟辦。

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

議決：與會各委員一致同意上述安排。

4.6 擬定本屆任內重點工作

主席陳先生表示，本屆任內重點工作如下：

1. 大樓停車場將於 2015 年 1 月 1 日起不設時租車位。
2. 更換停車場出入系統及更換老化閉路電視系統。
3. 擬定減省文具、影印開支 10%。



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

3.2 與富寧提前解除本苑保安合約的安排

管業處表示於 8 月 12 日接獲「富寧」回覆有關「威信」來函事宜，「富寧」否認將保安服務外判，並表示此為解決人手短缺之方法，而有關「威信」信函追討費用一事，「富寧」於信中亦表示會盡快解決，惟截至是日會議前，管業處仍未收到「富寧」就「威信」追討費用作出任何安排。管業處建議將「富寧」9 月份費用待 9 月份完結後，並核對所有資料後才安排支付有關費用，與委員一致同意有關安排。

(四) 討論事項

4.1 介紹業主立案法團管理委員會角色、功能和責任予新一屆管理委員會成員備悉

主席陳雲生先生表示，在法團成立後，業主就公用部分所具有的權利、權力、特權、職責、均須由法團行使及執行。而業主就公用部分所承擔的義務，須通過法團去執行。因此，法團負有法律責任去妥善管理和維修大廈的公用部分，並須採取一切合理的措施，以執行公契載明有關大廈的控制、管理、行政事宜的責任。法團可以就有關公用部分的事宜作出決定，例如採購公用部分的設施、對公用部分進行翻新、改善或裝飾工程等。法團在執行其職責及權力時，須根據大廈公契及建築物管理條例以執行，及參考廉政公署防貪指引以避嫌疑。

4.2 新一屆職委員利益申報事宜

業主立案法團管理委員會擁有屋苑管理的自主權，並在管理政策及財政收支方面有廣泛的權力。為使屋苑業主相信委員會成員（包括主席）有良好的品德操守，向委員會提供不涉私利的意見，故所有委員會成員應於在任時申報利益，以及在遇有利益衝突時避嫌。為了增加透明度，利益申報聲明可獲得保障，不致因擁有任何可能與管理委員會的工作有利益衝突時，而受到批評或遇到尷尬情況。有關資料會存放於管業處供本苑業主查閱，惟有關資料將不會公開。

4.3 法團管理委員會會議常規、守則介紹

主席陳雲生先生於會上講解會議常規及守則介紹，而會議上基本原則為不涉及政治、宗教及私人關係。

（一）表現要求：

1. 缺席會議需請假：（缺席有別請假）
2. 倘無特別原因，應避免遲到早退；
3. 會議前勿喝酒，以免別人誤會是酒言；
4. 縱使如何不滿，要克制自己情緒，不可粗言穢語，出示不雅或粗暴手勢，以免影響法團和自己形象。

（二）議事要求：

1. 發言前先舉手，待會議主持（主席）點名後才發言，以免多人同時發言造成混亂；
2. 發言態度要禮貌、溫和，內容要有事實根據，措詞要客觀和中肯，對事不對人；



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

(五) 財務報告

5.1 應修未收管理費拖欠情況報告

有關追討逾期管理費進度，截至 31/8/2014，累積欠繳超過 90 天管理費之總額為 HK\$278,182.00。管業處表示其中 HK\$199,831.00 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

(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

total management solutions 整合管理

LUNG MUN OASIS - RESIDENTIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2014/07

龍門居 - 住宅本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	2,366,526.00	9,466,104.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	13,764.07	52,191.07
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	1,220.00	2,040.00
TOTAL INCOME	總收入	2,381,510.07	9,520,335.07
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	292,876.40	1,171,505.60
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	80,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	2,800.00	11,200.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	39,201.39	166,269.29
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,240.00	12,960.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	137,280.00	549,970.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	12,800.00	59,300.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	18,000.00	69,720.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	363,240.00	1,300,713.80
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	825,340.70	3,180,027.64
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	296,596.00	1,156,390.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	5,450.00
TELEPHONE	電話費	2,621.00	10,363.00
AUDIT FEE	核數費用	400.00	1,600.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	628.00	9,189.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,166.43	4,687.21
SUNDRIES	什項支出	4,280.90	13,599.90
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	239,992.26	924,493.08
		2,260,463.08	8,727,438.52
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	53,562.00	214,248.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	22,317.50	89,270.00
		2,336,342.58	9,030,956.52
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	45,167.49	489,378.55
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		9,033,802.76
			9,523,181.31



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited
 8th Floor, Hsin Cheng Center, 107-109 Wai Yip Street
 Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
 Tel: +852 2579 8313 Fax: +852 2754 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
 8樓新昌大廈107-109號街中環區
 電話: +852 2579 8313 傳真: +852 2754 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 - COMMERCIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2014/07

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	60,718.00	267,703.00
SHARE OF MGT FEE FOR WET MARKET	屋苑街市部分管理費	19,348.00	77,392.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	473.10	1,794.54
TOTAL INCOME	總收入	80,539.10	346,889.54
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	12,763.70	51,054.80
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	8,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	1,000.00	4,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	400.00	1,600.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	195.22	90,347.42
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	1,120.00	4,480.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	896.00	1,148.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	35,968.80	138,587.36
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	9,600.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	1,511.60
AUDIT FEE	核數費用	100.00	400.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	9.41	41.56
SUNDRIES	什項支出	77,226.27	77,807.87
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	10,436.92	40,204.88
		144,516.32	428,783.49
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,328.00	9,312.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	970.00	3,880.00
		147,814.32	441,975.49
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(67,275.22)	(95,085.95)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		3,113,195.78
			3,018,109.83



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited
6th Floor Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yee Street
Kwan Tong Kowloon, Hong Kong
Tel: (852) 2579 8313 Fax: (852) 2751 8784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hsin Chong Construction Group

新昌管理服務有限公司
香港新昌大廈107-109號地下六樓
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 2014/07

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	111,162.00	422,301.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	718.61	2,725.78
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	26,432.00	105,728.00
TOTAL INCOME	總收入	138,312.61	530,754.78
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	22,475.90	89,903.60
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	8,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	2,000.00	8,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	8,680.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	2,234.72	8,634.42
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	720.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	7,800.00	31,200.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	800.00	3,200.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	2,388.00	6,538.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	22,141.17	88,460.02
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	63,338.37	244,041.99
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	24,400.00	95,700.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	749.20
AUDIT FEE	核數費用	100.00	400.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	41.63	159.34
SUNDRIES	什項支出	-	45.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	18,427.26	70,985.11
		168,525.05	665,416.68
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	4,110.00	16,440.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,712.50	6,850.00
		174,347.55	688,706.68
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(36,034.94)	(157,951.90)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		976,470.64
			818,518.74



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center 107-109 Wai Yip Street
Yuen 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
香港新界葵青區葵街107-109號五樓
電話: +852 2579 8313 傳真: +852 2751 8784
www.synergis.com.hk
info@synergis.com.hk
新昌集團成員公司



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 2014/07

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	74,408.00	283,028.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	42,494.00	161,618.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	914.29	3,468.03
TOTAL INCOME	總收入	117,816.29	448,114.03
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	2,000.00	8,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	800.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	9,600.00	9,600.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	5,380.00	49,520.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	480.00	10,820.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	41,357.26	165,233.62
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	58,959.00	211,618.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	928.30
AUDIT FEE	核數費用	100.00	400.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	19.53	73.49
SHARE OF MGT FEE (COMMERCIAL)	商場部份管理費分攤	19,348.00	77,392.00
SUNDRIES	什項支出	-	535.20
		137,443.79	534,920.61
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(19,627.50)	(86,806.58)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		703,670.13
			616,863.55



FINANCE TEAM



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



SYNERGIS 新昌

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - COMMON

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2014/07

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	2,765.00	7,155.00
PROMOTION COUNTER INCOME	攤檔場租收入	-	3,400.00
CARPARK FEE	車位費	22,960.00	76,810.00
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	59,320.00	237,280.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	19,604.40	67,534.10
TOTAL INCOME	總收入	104,649.40	392,179.10
EXPENDITURE	支出		
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	400.00	1,600.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	47,312.67	177,482.37
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	720.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	19,580.00	74,720.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	800.00	3,200.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	(42.00)	82,989.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	90,549.57	359,110.56
PEST CONTROL	滅蟲費	6,600.00	17,600.00
INSURANCE	保險費	24,990.29	99,961.16
OTHER PROFESSIONAL FEES	專業人士費用	-	138,000.00
GARDENING	園藝保養費	112,120.00	194,620.00
MINOR FURNITURE EQUIPMENT	工具及一般設備	-	1,980.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	22,682.00	92,111.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	27,083.50
TELEPHONE	電話費	3,356.80	17,213.80
LICENCE FEE	牌照費	10,470.00	10,470.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	10,513.21	25,209.88
TAXATION	稅項	7,118.00	28,472.00
RENT & RATES	地稅及差餉	2,964.00	5,928.00
TRAVELLING EXPENSES	交通費	71.50	688.40
SUNDRIES	什項支出	13,839.80	68,702.50
		373,505.84	1,427,862.17
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(268,856.44)	(1,035,683.07)
		104,649.40	392,179.10
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	-	-
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		-



FINANCE TEAM

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

新昌管理服務有限公司
香港九龍新昌中心107-109號5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 - BUILDING MANAGEMENT FUND
BALANCE SHEET AS AT 31/07/2014

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 2014-07-31

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
CURRENT ASSETS	流動資產		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		742,263.00
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		415,641.22
UTILITY DEPOSITS	公共水電按金		1,396,700.00
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金支付		2,478.00
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		32,834,260.90
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行結存 - 匯豐銀行 (新昌)		302,620.28
BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS)	銀行結存 - 創興銀行 (新昌)		2,191,583.70
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		79,480.00
			<u>38,015,027.10</u>
CURRENT LIABILITIES	流動負債		
ACCRUED EXPENSES	應付費用	18,400.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	3,121,120.07	
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保固金)	206,444.00	
PROVISION FOR TAXATION	稅項準備	46,747.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	102,533.00	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)	8,497,870.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	367,662.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	118,640.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	106,260.00	
			<u>12,585,676.07</u>
			<u>25,429,351.03</u>
Representing :-	資金運用		
ACCUMULATED FUND	累積基金		
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存		13,827,139.31
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 2014-07-31	本年度結存盈餘/(虧損) 截至 2014-07-31		
RESIDENTIAL	住宅	489,378.55	
COMMERCIAL	商業	(95,085.95)	
CARPARK	車場	(157,951.90)	
WET MARKET	街市	(86,806.58)	
			<u>149,534.12</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		13,976,673.43
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金		572,843.65
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金 (3)		9,534,300.00
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金		1,069,533.95
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金 (4)		276,000.00
			<u>25,429,351.03</u>



FINANCE TEAM

(*)第六屆管理委員會第二十次常務會議議決通過：2013年更換水喉及閘掣工程款HK\$1,129,200.00由緊急維修基金項支付。

Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wing Lok Street
Kowloon, Kowloon, Hong Kong
Tel: +852 2579 8413 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
香港九龍新豐街107-109號新昌中心五樓
電話: +852 2579 8413 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 - BUILDING MANAGEMENT FUND

BALANCE SHEET AS AT 31/07/2014

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 2014-07-31

NOTES TO THE ACCOUNT	賬項附註	HK\$
(1) MGT FEE RECEIVABLES	欠收管理費	
RESIDENTIAL	住宅	616,370.00
COMMERCIAL	商場	19,436.00
CARPARK	車場	63,882.00
WET MARKET	街市	42,565.00
		<u>742,263.00</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	388,110.00
WET MARKET	街市	490,891.00
		<u>8,497,870.00</u>
(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	
RESIDENTIAL	住宅	7,274,404.72
COMMERCIAL	商場	421,839.41
CARPARK	車場	420,459.26
WET MARKET	街市	545,682.39
COMMON AREA	公用地方	872,104.22
		<u>9,534,300.00</u>
(4) MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	
COMMERCIAL	商場	196,000.00
CARPARK	車場	80,000.00
		<u>276,000.00</u>

Synergis Management Services Limited
5th Floor, Tran Cheng Centre, 107-109 Wai Yip Street,
Tsewan 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
香港新昌龍門居第107-109號華業中心五樓
電話: +852 2579 8313 傳真: +852 2751 8784
www.synergis.com.hk
info@synergis.com.hk
新昌營造集團成員



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

管業處匯報，由於『商業部份』於 7 月份支付了有關訴訟案件(HCA No. 524/2010) - 退回多繳之管理費(包括利息)予浩龍有限公司，合共 HK\$76,971.57，及「2013 年更換水泵及開掣工程」由緊急維修基金支付，費用為 HK\$1,129,200.00，故 2014 年 7 月份「商業部份」財政收支狀況出現赤字。「住宅部份」總金額為 HK\$45,167.49；「車場部份」總金額為 (HK\$36,034.94)；「商業部份」總金額為(HK\$67,275.22)；「街市部份」總金額為(HK\$19,627.50)；綜合 7 月各部份收支狀況，總資產扣除負債，總金額為 HK\$25,429,351.03。

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 31/7/2014 存款總結餘為 HK\$1,821,296.50，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
31/7/2014	---	HK\$15.50(利息收入)	HK\$1,821,296.50

5.3.2

管業處匯報本苑信託基金定期存款截至 31/7/2014 工項定期本金連利息收入總結餘為 HK\$31,148,606.22，定期存款記錄詳情如下表：

定期金額	日期	截至 31/7/2014 利息收入	結餘
4,012,964.40	由 03/07/14 至 03/10/14 (3 個月定期)	HK\$4,463.74	HK\$4,017,428.14
6,000,000.00	由 03/04/14 至 03/10/14 (6 個月定期)	HK\$27,616.44	HK\$6,027,616.44
21,000,000.00	由 03/04/14 至 05/01/15 (9 個月定期)	HK\$103,561.64	HK\$21,103,561.64
三項定期本金連利息收入：			HK\$31,148,606.22

有關信託基金存款及活期存款結存三項總結餘合共為 HK\$32,969,902.72



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 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 31/8/2014 活期存款總結餘為 HK\$140,302.73，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	支出金額	存入金額	結餘
1/8/2014	2014 年 7 月 30 日承上結餘					HK\$229,462.73
6/8/2014	偉利五金環保回收(7 月份)				HK\$780.00	HK\$230,242.73
8/8/2014	能源效益資助 (發還一成的一半) 轉移到交通銀行信託有限公司	交通銀行 信託有限 公司	831339	HK89,940.00		HK\$140,302.73

5.4 額外收入報告

2014 年 8 月入賬項目	
車場天台通訊發射站收入	PCCW (電訊盈科)-\$12,600.00 和記-\$14,000.00 數碼通-\$9,720.00 中國移動-\$8,000.00 CSL(香港移動)-\$15,000.00
自動飲品售賣機收入(2014 年 6 月份)	\$1,380.00
偉利五金環保回收(2014 年 7 月份)	\$780.00
各座更換天花工程後回收抽氣扇	\$607.00
回收舊衣收入(2014 年 7 月份)	\$1,050.00
興趣班行政費(2014 年 7 月份)	\$800.00
租用 1 座側空地作推廣連帳蓬	\$5,100.00
路面時租收入(2014 年 8 月份)	\$23,440.00
總收入：	\$92,477.00



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

(六) 報告事項

6.1 新昌就補償在崗員工待遇差額之書面回覆事；

管業處表示已作出書面回覆，並於會上將信函交予法團。

6.2 跟進商戶違例擺賣措施情況；

商舖 S121 號廢紙回收舖早前已出勸喻信件，目前情況有所改善，另街市 M85 號龍門麵包店之僭建天線是上首業主遺留下來，但負責人已答應拆除，管業處將繼續跟進。

6.3 向違規業戶追收法律費用事進展；

管業處匯報約有十多個單位出現欠費情況，已預備好文件安排入稟小額錢債法庭。

6.4 今年業主周年大會報告；

管業處表示，屋苑之物業管理服務合約、保安服務合約及清潔服務合約即將屆滿，故需安排特別業主周年大會，管業處建議於 2014 年 11 月 9 日(星期日)召開第七屆第一次特別業主大會，地點為龍逸社區會堂。而是次特別業主大會議程如下：

- 議程：
1. 議決通過揀選 2015-2017 年度物業管理服務合約承辦商；
 2. 議決通過揀選 2015-2017 年度保安服務合約承辦商；
 3. 議決通過揀選 2015-2017 年度清潔服務合約承辦商；

議決：與會各委員一致同意上述安排。

(七) 專責小組報告

7.1 招標程序小組

小組召集人彭紹光先生匯報如下：

小組將安排進行物業管理服務合約、保安服務合約及清潔服務合約見標，建議於 9 月 22 日及 9 月 23 日進行。

9 月 22 日進行物業管理服務合約見標，由晚上 8：30 分開始，每半小時接見一間投標公司，共接見 3 間投標公司。

9 月 23 日進行保安服務合約及清潔服務合約見標，由晚上 8：00 開始，每 20 分鐘約見一間投標公司，保安及清潔合共接見 5 間投標公司。

議決：與會各委員一致同意上述安排。

7.2 保安及清潔事務小組

未有召開會議



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

7.3 維修、保養及環境事務小組

未有召開會議

7.4 康樂及聯絡事務小組

未有召開會議

7.5 財務及審核事務小組

未有召開會議

其他事項

8.1 有關 S75, S76, S77 號鋪位之天面防漏工程;

管業處匯報有關 S75, S76, S77 號鋪位之天面防漏工程，因龍門理髮店簷蓬有滲漏現象，經檢查後發現商鋪天面(即隔熱磚)出現損壞情況引致滲漏，已安排工程部於上述位置髹上防漏膜做臨時措施，惟防漏效果不大，故建議安排進行天面防漏工程。

經與會委員商討後，一致同意進行防漏工程，並交予招標小組作出跟進。

8.2 有關中國移動續約事宜;

管業處表示於 9 月 2 日發函予「中移動」要求許可證協議書費用由現時每月 HK\$8,400 調至每月 HK\$12,500 元，及後「中移動」於 9 月 4 日書面回覆願意將每月費用調至 HK\$8,800。

經與會委員商討後，一致同意不接納「中移動」每月 HK\$8,800 之方案，要求管業處與「中移動」繼續磋商，倘「中移動」不接受法團之要求，管業處需要求「中移動」將設於本苑之設施移走，管業處表示跟辦。

8.3 有關新一屆法團銀行戶口簽署模式事宜;

管業處表示新一屆委員會已成立，需要確定新一屆委員會銀行戶口簽署模式，而過往銀行簽署模式由法團主席、秘書、司庫及管業處經理。

議決:經與會委員商討後，一致同意上述安排。而管業處經理則由分區經理岑永基先生簽署。

8.4 有關星級服務計劃事宜;

管業處於會上向委員介紹新昌管理之星級服務計劃，並於會上派發計劃書予各委員參閱。



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

8.5 有關五年保養維修計劃書事宜;

管業處表示已龍門居制定「五年保養維修計劃書」，其內容是跟據前五年之維修保養支出從而推算未來五年工程費用，詳情會在維修小組再作介紹。

8.6 新昌物管互動應用程式 – Synergis Community

新昌管理最近推出互動物管智能手機應用程式 – Synergis Community，創業界先河。新昌管理於2013年第4季開始，分階段於旗下管理項目推出 Synergis Community，業戶可透過 App Store 或 Google Play 免費下載，體驗 Synergis Community 的互動溝通模式。

為業戶提供互動雙向的溝通平台。用戶可以透過智能電話，全天候與管業處聯絡。用戶登入後，即可享受升級服務體驗，包括：

1. 接收物業的最新消息
2. 全天候客戶服務平台
3. 常用聯絡電話號碼
4. 最新賬單資料

8.7 有關管業處將上、下班時間調整事宜;

管業處表示為進一步提高員工士氣，挽留及吸納人才，公司鼓勵推行星期六長短週工作之安排，由現時下班時間下午五時半，改為下班時間下午六時，每週工作五天。管業處表示會安排各管業同事於平日放取補假。主席陳先生表示在不影響人手及管業處運作情況下可予以實行。

議決：經與會委員商討後，一致同意上述安排。

(七) 下次會議日期

下次會議日期為2014年10月27日。

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