



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

龍門居業主立案法團—第五屆管理委員會 第十三次常務會議記錄

日期：二零一一年八月八日（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

秘書——彭紹光先生

司庫——陸國英女士

委員——葉健波先生、梅彩清女士、方家全先生
陳源先生、吳棠生先生、陳國良先生
黃國芳女士、李鶴鳴先生

（排名不分先後）

請假——黎新權先生、柯佩均女士、姚艷萍女士
（排名不分先後）

缺席——趙得芳女士

龍門居管業處

分區經理——夏建輝先生

物業經理——蘇穎邦先生

高級管業主任——張悅友先生

工程主任——鄭富聲先生

管業主任——李菁菁小姐

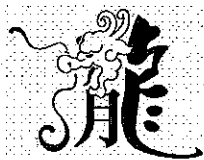
助理管業主任——楊偉玲小姐

管業助理——陳君朗先生

嘉賓

路政署——歐陽效成先生

屯門區區議員——龍瑞卿女士



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

第五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

秘書彭紹光先生匯報，已接獲委員黎新權先生、柯佩均女士及姚艷萍女士請假，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，第五屆管理委員會第十二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五屆第十二次常務會議記錄。

(三) 續議事項

1. 清潔員工在簷篷工作的安全措施事

3.1.1 管業處匯報，有關於簷篷位置加裝防墮安全設施事宜，早前已由「現代國際棚架設備有限公司」到場視察，表示本苑大部份簷篷位置均可加裝防墮安全設施，並提供報價參考整項加裝工程費用約 HK\$420,000。惟該公司亦提出部份位置無法安裝有關設施，包括第二街簷篷的泊車位、商舖 S108 對出玻璃幕頂及有蓋行人通道頂等，故建議使用流動升降台進行清潔。由於本苑現有的流動升降台高度不足，上述公司應管業處要求，提供一台高度約 8 米的流動升降台報價，費用約 HK\$117,000。

陳主席表示，因上述流動升降台的使用範圍未能完全覆蓋本苑不能加裝防墮安全設施的簷篷位置，建議管業處參考其他大型屋苑的現行做法及要求本苑現時的清潔承辦商提供意見。管業處表示早前已就有關位置的清掃問題要求本苑現時清潔承辦商服務系統香港有限公司作出建議，並就提供器材及人手清掃商舖 S108 對出玻璃幕頂(報價 HK\$3,500)及華潤天幕頂(報價 HK\$3,000)。經與會各委員商討後，一致決定先以 HK\$3,500 試做商舖 S108 對出玻璃幕頂，待視察效果後再作商議。而有關部份簷篷加裝防墮安全設施的工程，則交由招標程序小組繼續跟進。

議決：與會各委員一致通過上述安排。

2. 特別業主大會流程安排

3.2.1 有關特別業主大會流程表已由管業處即席供各與會委員參考及匯報。經審議後，表示因是次特別業主大會純為表決揀選本苑未來三年的管理、保安及清潔的服務承辦商，並無其他議程，而有關議程內容及標書分析書將預早交由所有業戶參考，因此毋須編製場刊。

另法團委員到訪各單位呼籲出席大會的安排，暫訂為 2011 年 9 月 1、2 日及 2011 年 9 月 5 日至 9 日晚上 8 時至 10 時。有關詳細安排交由管業處繼續聯絡及跟進。



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

(四) 報告事項

1. 為本苑物業管理、保安服務及清潔服務而進行公開招標事進展報告；

4.1.1 有關本苑的物業管理、保安服務及清潔服務公開招標的領取標書日期已於 2011 年 6 月 21 日屆滿，並於 2011 年 7 月 4 日完成開標程序。招標程序小組經商議後擬定見標程序及預算時間表如下：

1. 物業管理服務合約：

日期	時間	見標公司
9/8/2011	8:30pm	新昌管理服務有限公司
	9:30pm	佳定物業管理有限公司
10/8/2011	8:30pm	富寧物業管理有限公司
	9:30pm	奧維管理服務有限公司

2. 保安服務合約：

日期	時間	見標公司
17/8/2011	8:00pm	新昌管理服務有限公司
	8:45pm	富寧物業管理有限公司
	9:30pm	奧維管理服務有限公司

3. 清潔服務合約：

日期	時間	見標公司
19/8/2011	8:00pm	服務系統(香港)有限公司
	8:45pm	時運服務有限公司
	9:30pm	永好環境服務有限公司

陳主席表示，由於物業管理服務合約將會分兩日進行見標工作，為對投標公司有一致的評分標準，自願參與見標的法團委員需出席兩日的見標，以示公允。而即席表示可出席物業管理服務合約見標的法團委員包括：陳雲生先生、彭紹光先生、陸國英女士、葉健波先生、吳棠生先生及李鶴鳴先生。

另外，保安服務合約及清潔服務合約的見標日期分別安排於 17/8/2011 及 19/8/2011 進行，由於兩份合約的見標程序可於一晚內完成，因此毋須預先安排，由各委員於見標當日自行決定是否參與。

議決：與會各委員一致通過上述安排。



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

2. 節約能源工程籌備進展報告

4.2.1 管業處匯報，已於 9/7/2011 由顧問公司聯同管業處為「創基工程香港有限公司」提交的燈具樣辦進行測試，並已通過檢測。

另外，管業處已邀請中標承判商「創基工程香港有限公司」參與本苑的「維修小組」向各小組委員簡介有關工程。

有與會委員表示，管業處需儘快進行上述工程，避免延誤。另是次「節約能源工程」的費用將由本苑的「交通銀行賬戶」中支付，由是次會議確認。

議決：與會各委員一致通過上述安排。

3. 增闢新的親子種植場計劃進展報告

4.3.1 有關增闢親子種植場事宜，管業處表示由於場地選址問題，而中華電力有限公司亦未提供確實答覆，故暫未有任何新進展。

4.3.2 有關本苑擬推行的「廚餘回收計劃」，管業處接獲環保署通知，上述計劃已於 7 月 4 日起接受申請。根據申請要求，屋苑需提供預計參與項目的住戶數目資料，故管業處建議先向業戶發出諮詢問卷，了解業戶參與此項目的意向及數據，以便法團就是否參與上述計劃再作商討。委員一致同意上述安排，並交由管業處草擬問卷予環境事務小組審閱。

4. 監察本苑商戶非法傾倒污水入雨水渠事報告

4.4.1 管業處匯報，早前曾聯同環保署職員複檢本苑的雨水渠，證實已再無污染物從本苑流出屯門河，並表示案件暫時告一段落，但仍會繼續監察屯門河情況再作跟進。

陳主席表示，雖然環保署已對本苑撤銷監控，但管業處仍必須緊密留意有關情況，以免上述情況再次出現，而上述議題亦毋須再於下次會議討論。

5. 跟進商戶違例擺賣管制措施

4.5.1 管業處匯報，有關 S10 號鋪與 S11 號鋪之間的膠蓬，已於早前拆走。而有關每晚 10 時左右在鋪前公共地方拆箱整理貨品阻礙行人出入之問題，管業處於每晚上述時段拍照及不斷作出勸喻，情況已有改善。

4.5.2 管業處匯報，有關 S61 號鋪排出之廢氣及油煙導致簷篷被弄污問題，商戶負責人已於 06/08/2011 自行清理，惟仍有少許污漬未能完全清除，效果並不理想。有委員提出可向有關商戶建議於排氣口加設除塵裝置或隔油設備等，減低對簷篷的污染。



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

4.5.3 有委員提出，第一街違規擺賣問題有惡化跡象，著管業處加強執行管制措施，以免情況惡化。

6. 向 S119 號舖追討賠償事進展報告

4.6.1 管業處匯報，有關向 S119 號舖追討賠償一事，管業處及法團法律顧問李家駒律師均未收到破產管理官的通知，待有進一步消息，管業處再向法團匯報。

7. 向違規業戶追收法律費用事進展報告

4.7.1 管業處匯報，有關業戶違規佔用公共地方及違規飼養寵物而需發出律師信的法律費用，於管業處發信追討後，至今仍未收到有關單位的費用，管業處將入稟小額錢債審裁處進行追討。

8. 為本苑樹木杜滅白蟻事

4.8.1 管業處匯報屋苑杜滅白蟻最新進展，承判商「基雋環境健康有限公司」已於7月8日到第9座地下垃圾房檢視杜滅白蟻情況。經檢視藥餌剩餘情況後，發現蟻患已大致清除，情況理想。而大垃圾站側花槽內之樹木，亦沒有再發現白蟻跡象。此外，由於大垃圾站側花槽內之樹木杜滅白蟻的1年合約期將於下次覆檢後屆滿，故管業處已向承判商查詢續約價格，惟暫未接獲有關回覆，故將於下一次環境事務小組會議提交予小組參考。



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

(五) 財政報告

5.1 司庫陸國英女士交由管業處匯報本苑2011年5月份及6月份資產負債表及財務資料如下：



SYNERGIS 新昌
total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND
BALANCE SHEET AS AT 31/05/2011

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 2011-05-31

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
CURRENT ASSETS	流動資產		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		910,855.00
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		170,980.76
UTILITY DEPOSITS	公共水電按金		1,440,700.00
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金支付		2,476.00
PREPAYMENT	預支款項		72,775.00
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		32,734,032.30
BANK CURRENT A/C - HSBC	銀行結存 - 匯豐銀行		3,539,682.65
BANK CURRENT A/C - WING LUNG	銀行結存 - 永隆銀行		1,160.00
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>38,922,663.71</u>
CURRENT LIABILITIES	流動負債		
CURRENT A/C WITH SYNERGIS	管理公司往來賬	178,235.11	
ACCRUED EXPENSES	應付費用	16,250.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	1,727,692.98	
TAXATION PAYABLES	應付稅款	21,771.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	63,048.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	379,162.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	85,000.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	93,060.00	
			<u>2,564,419.09</u>
			<u>36,358,244.62</u>
Representing :-	資金運用		
ACCUMULATED FUND	累積基金		
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存		16,530,780.51
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 2011-05-31	本年度結存盈餘/(虧損) 截至 2011-05-31		
RESIDENTIAL	住宅	(37,380.60)	
COMMERCIAL	商業	73,216.06	
CARPARK	車場	49,033.19	
WET MARKET	街市	12,243.07	
			<u>97,111.72</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		<u>16,627,892.23</u>
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)		8,439,580.00
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金		2,582,078.38
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金 (3)		7,799,892.03
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金		<u>908,801.98</u>
			<u>36,358,244.62</u>



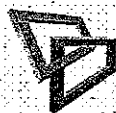
FINANCE TEAM
Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street,
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel: +852 2579 8313, Fax: +852 2751 8784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hsin Chong Construction Group

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 整全管理

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 31/05/2011

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 2011-05-31

NOTES TO THE ACCOUNT	賬項附註	HK\$
(1) MGT FEE RECEIVABLES	欠收管理費	
RESIDENTIAL	住宅	773,893.00
COMMERCIAL	商場	29,728.00
CARPARK	車場	45,431.00
WET MARKET	街市	61,803.00
		<u>910,855.00</u>
(2) MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金	
RESIDENTIAL	住宅	7,362,882.00
COMMERCIAL	商場	254,011.00
CARPARK	車場	331,798.00
WET MARKET	街市	490,891.00
		<u>8,439,580.00</u>
(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	
RESIDENTIAL	住宅	6,134,620.65
COMMERCIAL	商場	284,950.22
CARPARK	車場	194,504.32
WET MARKET	街市	382,142.70
COMMON AREA	公用地方	823,874.14
		<u>7,799,892.03</u>

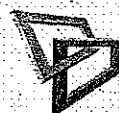
Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hsin Chong Construction Group

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 2011/05

龍門居 - 住宅本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH	YEAR-TO-DATE
		HK\$	HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	2,208,332.00	4,416,564.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	8,659.80	15,477.87
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	3,952.00
TOTAL INCOME	總收入	2,216,991.80	4,436,093.87
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	273,362.00	546,724.00
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	40,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	2,363.00	8,328.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	54,576.00	89,623.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	27,270.00	40,030.00
LIFT MAINTANANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	145,384.00	290,728.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	11,600.00	23,200.00
SMATV MAINTENANCE	衛星電視保養	-	11,400.00
SECURITY DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	11,272.00	13,764.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	292,381.00	584,762.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	769,868.10	1,348,438.49
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	316,529.00	625,621.00
PUBLIC WATER	公共水費	5,565.90	5,565.90
TELEPHONE	電話費	2,428.00	4,472.00
AUDIT FEE	核數費用	325.00	650.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	390.00	3,050.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,053.93	2,091.87
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	515,311.60	672,376.61
TRAVELLING EXPENSES	交通費	747.30	1,494.60
SUNDRIES	什項支出	840.00	1,900.00
		2,451,246.83	4,314,216.47
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	54,633.00	109,268.00
HEADQUARTERS & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	24,998.00	49,992.00
		2,530,875.83	4,473,474.47
DEFICIT	本期盈餘 / (虧損)	(313,884.03)	(37,380.60)
	累積盈餘 / (虧損)		11,443,236.23
			11,405,855.63



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 - COMMERCIAL
INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2011/05

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	100,496.00	200,992.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	298.75	533.97
TOTAL INCOME	總收入	<u>100,794.75</u>	<u>201,525.97</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	11,881.00	23,762.00
SINKING FUND	儲備金	1,000.00	2,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	338.00	676.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養		135.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	1,015.00	2,030.00
SECURITY DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	132.30	264.60
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	255.00	255.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	33,461.27	58,608.01
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,100.00	4,200.00
AUDIT FEE	核數費用	100.00	200.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	8.32	16.65
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	22,410.16	29,240.65
		<u>72,701.05</u>	<u>121,387.91</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,375.00	4,750.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,086.00	2,172.00
		<u>76,162.05</u>	<u>128,309.91</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>24,632.70</u>	<u>73,216.06</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		2,691,495.37
			<u>2,764,711.43</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 2011/05

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
CARPARK FEE	車位費	1,240.00	1,240.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	383.08	683.98
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	42,500.00	85,000.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	26,632.00	48,045.00
TOTAL INCOME	總收入	174,468.08	342,394.98
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	20,976.00	41,952.00
SINKING FUND	儲備金	1,000.00	2,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	168.00	1,836.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	2,082.50	11,181.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	1,515.00	1,695.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	7,091.00	14,182.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	725.00	1,450.00
SECURITY DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	132.30	1,194.60
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	8,897.00	17,394.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	59,074.68	103,470.55
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	21,000.00	42,000.00
PUBLIC WATER	公共水費	897.90	897.90
AUDIT FEE	核數費用	100.00	200.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	31.34	62.70
TAXATION	稅項	5,100.00	(19,976.20)
	公用賬戶分攤	39,567.04	51,626.84
	地稅及差餉		2,640.00
	什項支出	7,335.40	7,335.40
		175,493.16	281,141.79
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	4,192.00	8,384.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,918.00	3,836.00
		181,603.16	293,361.79
	本期盈餘 / (虧損)	(7,135.08)	49,033.19
	累積盈餘 / (虧損)		1,061,056.15
			1,110,089.34



FINANCE TEAM

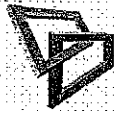
Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hsin Chong Construction Group

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 - WET MARKET

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2011/05

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	79,418.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	577.36	1,031.92
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	1,633.28
TOTAL INCOME	總收入	109,825.36	221,161.20
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	1,000.00	2,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	168.00	3,335.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	27.00	3,708.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	4,980.00	9,960.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	2,235.00	4,470.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	26,834.00	53,413.00
NOTICE BOARD SIGNAGE	佈告牌 / 指示牌	1,952.00	1,952.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	48,465.00	79,723.00
PUBLIC WATER	公共水費	928.70	928.70
AUDIT FEE	核數費用	100.00	200.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	20.71	41.43
SHARE OF MANAGEMENT FEE	屋苑公用部份管理費	23,843.00	47,686.00
SUNDRIES	什項支出	-	1,500.00
		110,553.41	208,918.13
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(728.05)	12,243.07
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,334,992.76
			1,347,235.83



FINANCE TEAM

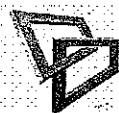
Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Cheng Center, 107-109 Wai Yip Street
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hsin Chong Construction Group

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 - COMMON

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2011/05

龍門居 - 公用地方本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH	YEAR-TO-DATE
		HK\$	HK\$
INCOME	收入		
RECREATION FACILITIES RECOVERY	康樂設施收入	1,290.00	3,275.00
PROMOTION COUNTER INCOME	攤檔場租收入	2,400.00	2,400.00
CARPARK FEE	車位費	12,730.00	23,300.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	2,108.50	5,658.50
TOTAL INCOME	總收入	18,528.50	34,633.50
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	33,310.64	33,310.64
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	341,458.00	341,796.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	27,381.50	37,389.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	1,515.00	1,695.00
LIFT MAINTANANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	11,005.00	22,010.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	725.00	1,450.00
SECURITY DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	4,988.40	9,801.80
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	52,294.00	104,588.00
PEST CONTROL	滅蟲費	4,000.00	8,000.00
INSURANCE	保險費	21,165.00	42,310.00
GARDENING	園藝保養費	21,200.00	43,000.00
NOTICE BOARD SIGNAGE	佈告牌 / 指示牌	837.00	1,317.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	19,800.00	39,600.00
PUBLIC WATER	公共水費	20,221.40	20,221.40
TELEPHONE	電話費	3,056.00	5,966.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	9,258.86	25,877.96
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	-	448.00
TRAVELLING EXPENSES	交通費	1,967.00	3,437.50
SUNDRIES	什項支出	21,644.50	45,658.30
		595,817.30	787,876.60
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(577,288.80)	(753,243.10)
		18,528.50	34,633.50
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	0.00	0.00
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		0.00
			0.00



FINANCE TEAM

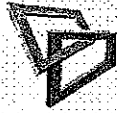
Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hsin Chong Construction Group

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



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



SYNERGIS 新昌

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND

BALANCE SHEET AS AT 30/06/2011

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 2011-06-30

	NOTES	HK\$	HK\$
	附註		
CURRENT ASSETS	流動資產		
MGT. FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		984,197.00
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		206,816.81
UTILITY DEPOSITS	公共水電按金		1,440,700.00
MARGINAL & OTHER DEPOSITS	按金支付		2,478.00
PREPAYMENT	預支款項		50,290.00
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		32,734,065.30
BANK CURRENT A/C - HSBC	銀行結存 - 匯豐銀行		4,300,933.35
BANK CURRENT A/C - WING LUNG	銀行結存 - 永隆銀行		1,160.00
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>39,770,640.46</u>
CURRENT LIABILITIES	流動負債		
CURRENT A/C WITH SYNERGIS	管理公司往來賬	156,656.11	
ACCRUED EXPENSES	應付費用	16,875.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	2,609,583.85	
TAXATION PAYABLES	應付稅款	26,871.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	51,464.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	383,162.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	85,000.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	93,460.00	
			<u>3,423,071.96</u>
			<u>36,347,568.50</u>
Representing :-	資金運用		
ACCUMULATED FUND	累積基金		
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存		16,530,780.51
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 2011-06-30	本年度結存盈餘/(虧損) 截至 2011-06-30		
RESIDENTIAL	住宅	(115,326.57)	
COMMERCIAL	商業	106,449.94	
CARPARK	車場	59,165.66	
WET MARKET	街市	(1,199.11)	
			<u>49,089.92</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		<u>16,579,870.43</u>
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)		8,441,102.00
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金		2,585,011.02
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金 (3)		7,831,750.88
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金		909,834.17
			<u>36,347,568.50</u>



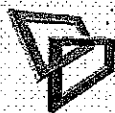
FINANCE TEAM
Synergis Management Services Limited
 5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wei Yip Street
 Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
 Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8784
 www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
 Member of Hsin Chong Construction Group

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



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下



SYNERGIS 新昌
total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 30/06/2011

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 2011-06-30

NOTES TO THE ACCOUNT	賬項附註	HK\$
(1) MGT FEE RECEIVABLES	欠收管理費	
RESIDENTIAL	住宅	797,377.00
COMMERCIAL	商場	27,969.00
CARPARK	車場	72,762.00
WET MARKET	街市	86,089.00
		<u>984,197.00</u>
(2) MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金	
RESIDENTIAL	住宅	7,362,882.00
COMMERCIAL	商場	254,011.00
CARPARK	車場	333,318.00
WET MARKET	街市	490,891.00
		<u>8,441,102.00</u>
(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	
RESIDENTIAL	住宅	6,161,588.13
COMMERCIAL	商場	266,251.14
CARPARK	車場	195,525.01
WET MARKET	街市	383,576.73
COMMON AREA	公用地方	824,809.87
		<u>7,831,750.88</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 - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 30/06/2011

龍門居 - 大廈管理基金
資產負債表 2011-06-30

NOTES TO THE ACCOUNT	賬項附註	HK\$
(1) MGT FEE RECEIVABLES	欠收管理費	
RESIDENTIAL	住宅	797,377.00
COMMERCIAL	商場	27,969.00
CARPARK	車場	72,762.00
WET MARKET	街市	86,089.00
		<u>984,197.00</u>
(2) MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金	
RESIDENTIAL	住宅	7,362,882.00
COMMERCIAL	商場	254,011.00
CARPARK	車場	333,318.00
WET MARKET	街市	490,891.00
		<u>8,441,102.00</u>
(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金	
RESIDENTIAL	住宅	6,161,588.13
COMMERCIAL	商場	266,251.14
CARPARK	車場	195,525.01
WET MARKET	街市	383,576.73
COMMON AREA	公用地方	824,809.87
		<u>7,831,750.88</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 總全管理

LUNG MUN OASIS - RESIDENTIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2011/06

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	6,624,996.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	8,362.49	23,640.36
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	7,904.00	11,855.00
TOTAL INCOME	總收入	<u>2,224,598.49</u>	<u>6,660,692.36</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	273,362.00	820,086.00
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	60,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	2,363.00	10,989.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	20,663.00	110,286.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,240.00	43,270.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	145,364.00	436,092.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	11,600.00	34,800.00
SMATV MAINTENANCE	衛星電視保養	-	11,400.00
SECURITY DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	3,262.00	17,026.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	292,381.00	877,143.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	776,079.75	2,124,518.24
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	354,667.00	980,288.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	5,566.90
TELEPHONE	電話費	2,045.00	6,517.00
AUDIT FEE	核數費用	325.00	975.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	1,742.40	4,792.40
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,058.13	3,150.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	313,915.88	986,291.49
TRAVELLING EXPENSES	交通費	747.30	2,241.80
SUNDRIES	什項支出	100.00	2,000.00
		<u>2,222,915.46</u>	<u>6,537,131.93</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	54,633.00	163,899.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	24,995.00	74,988.00
		<u>2,302,544.46</u>	<u>6,776,018.93</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>(77,945.97)</u>	<u>(115,326.57)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		<u>11,443,236.23</u>
			<u>11,327,909.66</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 2011/06

龍門居 - 商業本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH	YEAR-TO-DATE
		HK\$	HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	100,496.00	301,488.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	288.50	822.47
TOTAL INCOME	總收入	100,784.50	302,310.47
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	11,881.00	35,643.00
SINKING FUND	儲備金	1,000.00	3,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	338.00	1,014.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	132.00	267.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	1,015.00	3,045.00
SECURITY DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	132.30	396.90
CLEANING CHARGES	大廈清潔費		255.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	33,731.25	92,339.26
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,100.00	6,300.00
AUDIT FEE	核數費用	100.00	300.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	8.32	24.87
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	13,651.75	42,892.40
		64,089.62	185,477.53
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,375.00	7,125.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,086.00	3,258.00
		67,550.62	195,860.53
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	33,233.88	106,449.94
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		2,691,495.37
			2,797,945.31



FINANCE TEAM

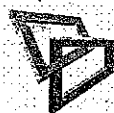
Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hsin Chong Construction Group

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 盤全管理

LUNG MUN OASIS - CARPARK

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2011/05

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	311,139.00
CARPARK FEE	車位費	-	1,240.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	376.84	1,060.82
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	42,500.00	127,500.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	26,832.00	74,877.00
TOTAL INCOME	總收入	173,421.84	515,816.82
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	20,976.00	62,928.00
SINKING FUND	儲備金	1,000.00	3,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	168.00	2,004.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	5,514.50	16,595.50
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	1,875.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	7,091.00	21,273.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	725.00	2,175.00
SECURITY DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	132.30	1,326.90
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	8,897.00	26,091.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	59,551.32	163,021.87
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	21,000.00	63,000.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	897.90
AUDIT FEE	核數費用	100.00	300.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	31.53	94.23
TAXATION	稅項	5,100.00	(14,876.20)
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶攤	24,103.32	75,730.16
CROWN RENT & RATES	地稅及差餉	2,640.00	5,280.00
SUNDRIES	什項支出	169.40	7,504.80
		157,179.37	438,321.16
ADD:	加		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	4,192.00	12,576.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,918.00	5,754.00
		163,289.37	456,651.16
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	10,132.47	59,165.66
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,061,056.15
			1,120,221.81



FINANCE TEAM

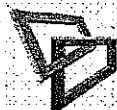
Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hsin Chong Construction Group

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 - WET MARKET

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2011/06

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	208,620.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	39,708.00	119,124.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	557.54	1,589.46
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	1,633.28
TOTAL INCOME	總收入	109,805.54	330,966.74
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	1,000.00	3,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	168.00	3,504.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	3,708.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	4,980.00	14,940.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	2,235.00	6,705.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	26,579.00	79,992.00
NOTICE BOARD SIGNAGE	佈告牌 / 指示牌	60.00	2,012.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	64,262.00	143,985.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	928.70
AUDIT FEE	核數費用	100.00	300.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	20.72	62.15
SHARE OF MANAGEMENT FEE	屋苑公用部份管理費	23,843.00	71,529.00
SUNDRIES	什項支出	-	1,500.00
		123,247.72	332,165.85
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(13,442.18)	(1,199.11)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,334,992.76
			1,333,793.65



FINANCE TEAM

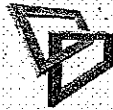
Synergis Management Services Limited
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street
Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2751 8784
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk
Member of Hsin Chong Construction Group

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 - COMMON

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2011/06

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	1,198.00	4,473.00
PROMOTION COUNTER INCOME	攤檔場租收入	4,800.00	7,200.00
CARPARK FEE	車位費	12,790.00	36,090.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	1,255.00	6,913.50
TOTAL INCOME	總收入	20,043.00	54,676.50
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津		33,310.64
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	29,529.00	371,325.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	133,443.50	170,832.50
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	1,875.00
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	11,005.00	33,015.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	725.00	2,175.00
SECURITY DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	4,988.40	14,790.20
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	56,414.00	161,002.00
PEST CONTROL	滅蟲費	4,000.00	12,000.00
INSURANCE	保險費	21,155.00	63,465.00
GARDENING	園藝保養費	21,500.00	64,500.00
NOTICE BOARD SIGNAGE	佈告牌 / 指示牌	-	1,317.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	22,398.00	61,998.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	20,221.40
TELEPHONE	電話費	2,751.00	8,717.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	7,536.65	33,414.61
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	-	448.00
TRAVELLING EXPENSES	交通費	1,126.90	4,564.40
SUNDRIES	什項支出	54,961.50	100,619.80
		371,713.95	1,159,590.55
ADD:	加:		
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	(351,670.95)	(1,104,914.05)
		20,043.00	54,676.50
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	(0.00)	0.00
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		0.00
			0.00



FINANCE TEAM

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

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



龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

5.2 管業處匯報 2011 年 5 月及 6 月份各部份財政收支狀況。於 5 月份，因繳付 2010 年消防年檢後執修工程費用 HK\$292,500.00，故導致該月住宅部份、車場部份及街市部份均出現虧損，虧損金額分別為 HK\$313,884.03(住宅)；HK\$7,135.08(車場)及 HK\$728.05(街市)。商業部份仍錄得盈餘 HK\$24,632.70，而公共部份分攤金額則為 HK\$577,288.80；綜合各部份合計虧損為 HK\$297,114.461，總資產扣除負債後為 HK\$36,358,244.62。

5.3 於 6 月份，因繳付外圍加裝圍欄工程費用 HK\$111,213.00，故導致該月住宅部份出現虧損，金額為 HK\$77,945.97。同時，街市部份亦因中央冷氣電費支出而造成虧損，金額為 HK\$13442.18。其餘部份則錄得盈餘，金額分別為商業部份 HK\$33,233.88 及車場部份 HK\$10132.47，而公共部份分攤金額則為 HK\$351,670.95；綜合各部份合計虧損為 HK\$34,579.62，總資產扣除負債後為 HK\$36,347,568.50。

5.4 因應本苑 2011 年 5 月及 6 月份連續錄得虧損，陳主席提醒持續出現虧損不利屋苑財政，故本苑必須抱持審慎理財原則，量入為出，達至收支平衡，提高屋苑儲備。

創興銀行戶口記錄 - 法團零用金戶口(283-10-019-090-9)

日期	說明	支票抬頭	支票編號	支出金額	存入金額	結餘	跟進人
Balance Brought Forward from 25 May 2011							
2/6/2011	健力環保發展有限公司	龍門居業主立案法團	725626		HK\$2,052.00	HK\$27,667.23	Sophie
22/6/2011	物業管理合約索取標書行政費用 —奧維管理服務有限公司	龍門居業主立案法團	408868		HK\$1,000.00	HK\$28,667.23	Sophie
22/6/2011	物業管理合約索取標書行政費用 —佳定物業管理有限公司	龍門居業主立案法團	543061		HK\$1,000.00	HK\$29,667.23	Sophie
22/6/2011	物業管理合約索取標書行政費用 —其士富居物業管理有限公司	龍門居業主立案法團	463135		HK\$1,000.00	HK\$30,667.23	Sophie
22/6/2011	物業管理合約索取標書行政費用 —富寧物業管理有限公司	龍門居業主立案法團	740304		HK\$1,000.00	HK\$31,667.23	Sophie
22/6/2011	物業管理合約索取標書行政費用 —天怡物業顧問有限公司	龍門居業主立案法團	325817		HK\$1,000.00	HK\$32,667.23	Sophie
22/6/2011	保安合約索取標書行政費用 —奧維管理服務有限公司	龍門居業主立案法團	408867		HK\$1,000.00	HK\$33,667.23	Sophie
22/6/2011	保安合約索取標書行政費用 —富寧物業管理有限公司	龍門居業主立案法團	740304		HK\$1,000.00	HK\$34,667.23	Sophie
22/6/2011	清潔合約索取標書行政費用 —時運服務有限公司	龍門居業主立案法團	396328		HK\$1,000.00	HK\$35,667.23	Sophie
22/6/2011	清潔合約索取標書行政費用 —永好環境服務有限公司	龍門居業主立案法團	114508		HK\$1,000.00	HK\$36,667.23	Sophie
22/6/2011	清潔合約索取標書行政費用 —ISS HONG KONG SERVICES LIMITED	龍門居業主立案法團	950593		HK\$1,000.00	HK\$37,667.23	Sophie
22/6/2011	物業管理合約及保安合約索取標書 行政費用 —新昌管理服務有限公司	龍門居業主立案法團	316710		HK\$2,000.00	HK\$39,667.23	Sophie
Balance Brought Forward from 22 June 2011							
11/7/2011	健力環保發展有限公司(6 月份)	龍門居業主立案法團	747243		HK\$825.00	HK\$40,492.23	Sophie
11/7/2011	迅華環保回收公司 (2010 年 5 月至 2011 年 6 月)	龍門居業主立案法團	237768		HK\$7,382.00	HK\$47,874.23	Sophie



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

11/7/2011	健力環保發展有限公司(5月份)	龍門居業主立案法團	725747	HK\$1,095.00	HK\$48,969.23	Sophie
15/7/2011	區議會退回 13/2/2011 新春行大運申請區議會撥款	龍門居業主立案法團	437719	HK\$6,180.00	HK\$55,149.23	Sophie
15/8/2011	健力環保發展有限公司(7月份)	龍門居業主立案法團	725711	HK\$1,272.00	HK\$56,421.23	Sophie

5.5 管業處匯報法團零用金戶口入賬及支賬記錄如上表。截至會議當日，結餘為HK\$56,421.23。

5.6 管業處匯報有關2011年7月份應收未收管理費情況，詳見附表：

	應收管理費	欠交當月金額	欠交日期			總結欠金額	已採取法律行動			
			30天	60天	90天		小額錢債	註契	拍賣	銀行回收
住宅	\$2,208,332.00	\$228,092.00	\$105,544.00	\$44,847.00	\$350,469.00	\$728,952.00	\$91,238.00	\$243,144.00	—	\$2,208,332.00
商舖	\$57,145.00	\$47,890.00	\$0.00	\$29,851.00	\$6,372.00	\$84,113.00	—	—	—	\$57,145.00
街市 (包括冷氣費)	\$109,248.00	\$45,229.00	\$0.00	\$8,488.00	\$8,086.00	\$61,803.00	\$1,310.00	—	—	\$109,248.00
車位	\$103,713.00	\$29,709.00	(\$181.00)	\$28,598.00	\$28,417.00	\$86,543.00	—	—	—	\$103,713.00
幼稚園	\$4,430.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	—	—	—	\$4,430.00
超級市場	\$15,078.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	—	—	—	\$15,078.00
總數：	\$2,497,946.00	\$350,920.00	\$105,363.00	\$111,784.00	\$393,344.00	\$961,411.00	\$92,548.00	\$243,144.00	—	\$2,497,946.00

合共總金額 HK\$334,382.00

5.7 管業處匯報累積欠繳超過90天管理費之總額為\$393,344.00，其中HK\$334,382.00已向有關業戶採取法律行動追討欠費。陳主席表示上述數字反映業戶拖欠管理費情況已有所改善，惟管業處仍需加強跟進。

(六) 專責小組報告

6.1 招標程序小組

小組召集人彭紹光先生匯報如下：

6.1.1 有關本苑物業管理、保安服務及清潔服務合約的公開招標詳情已於議程4.1匯報。

6.1.2 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/11/T003)招標程序及預算時間表詳情如下：

預算日期	程序
2011年7月4日(星期一)	晚上8:30召開招標小組會議進行揀選投標商



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

2011年7月13日(星期三)	發出標書予承判商進行招標
2011年7月27日(星期三)	下午5:30 截標 晚上8:30 召開招標小組會議進行開標及揀標程序
2011年8月8日(星期一)	晚上8:30 於法團常務會議確認已獲招標小組揀選之標書
2011年8月10日(星期三)	由管業處發出確認書予中標及不獲中標承判商
2011年8月20日(星期六)	中標承判商簽回確認書(發出後10天內)

截標程序已於7月27日下午5時30分完成，有關開標詳情如下：

招標邀請書發出日期：2011年7月13日(星期三)

截標日期：2011年7月27日(星期三)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：2間

編號	承判商名稱	財產一切保險	公眾責任保險	忠誠保險	金錢運送保險	第三者責任保險	保費總額	備註
1	安聯保險(香港)有限公司	沒有回標						
2	國衛保險(百慕達)有限公司	沒有回標						
3	中國交銀保險有限公司	195,860	56,000	1,000	1,000	5,000	258,860	未有提交1-7頁標書
4	中國太平洋保險(香港)有限公司	回標標書已註明不投標						
5	滙豐保險(亞洲)有限公司	沒有回標						
6	英國保誠保險有限公司	沒有回標						
7	皇家太陽聯合保險有限公司	沒有回標						
8	蘇黎世保險有限公司	沒有回標						

由於中國太平洋保險(香港)有限公司回標標書已註明不投標，故是次招



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

標只有本苑現時保險承判商「中國交銀保險有限公司」回覆報價。小組委員經商討後，一致通過揀選「中國交銀保險有限公司」承接龍門居綜合保險(財產一切保險、第三者責任保險、公眾責任保險、金錢保險、忠誠保險)」合約，總金額為 HK\$258,860.00，合約期為 2011 年 9 月 1 日至 2012 年 8 月 31 日，待於是次常務會議上確認。

議決：與會委員一致通過揀選「中國交銀保險有限公司」承接龍門居綜合保險(財產一切保險、第三者責任保險、公眾責任保險、金錢保險及忠誠保險)」合約，總金額為 HK\$258,860.00，合約期為 2011 年 9 月 1 日至 2012 年 8 月 31 日。

6.1.3 小組已議決「各廈座加裝分體冷氣機工程」(標書編號：LUMU/11/T004) 招標程序及預算時間表，現提交常務會議確認，有關詳情如下：

預算日期	程序
2011 年 8 月 8 日(星期一)	晚上 8:30 於法團常務會議確認標書內容
2011 年 8 月 10 日(星期三)	進行電腦揀選投標商程序
2011 年 8 月 11 日(星期四)	發出標書予承判商進行招標
2011 年 8 月 29 日(星期一)	下午 5:30 截標
	晚上 8:30 召開招標小組會議進行開標及揀標程序
2011 年 9 月 19 日(星期一)	晚上 8:30 於法團常務會議確認已獲招標小組揀選之標書
2011 年 9 月 20 日(星期二)	由管業處發出確認書予中標及不獲中標承判商
2011 年 9 月 30 日(星期五)	中標承判商簽回確認書(發出後 10 天內)

議決：與會委員經商議後，一致同意上述招標程序時間表。

6.2 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：

6.2.1 有關新保安服務合約 4 至 6 月份扣減缺席人數費用的資料概況如下：

月份	每月支出	當月支出	缺勤人數	扣減金額
4-2011	\$701,220.00	\$648,113.00	103	\$53,107.00
5-2011	\$888,972.00	\$862,404.05	42	\$26,567.95
*6-2011	\$888,972.00	\$869,362.32	30	\$19,609.68

*(未經會計部發出繳款通知書之款項)

有與會委員查詢 7 月份的缺勤情況。管業處表示根據現有資料，7 月份未



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

經核實的缺勤人數為 45 人，大多因員工突然通知因病缺勤引起。因應持續缺勤情況，有與會委員建議保安公司可考慮聘用額外人手，在有需要時可即時作出調配，以舒緩有關缺勤問題。

6.2.2 有關停車場管理秩序，管業處匯報本苑早前車場曾發生兩宗盜竊案，並遭賊人盜去鋪設於停車場圍牆上的避雷銅線及屬於電訊公司的銅線。有關事件已即時報警處理，暫時未有任何人士被捕。為避免同類型事件發生，管業處已即時加密巡邏次數及進行突擊巡邏。因應上述事件，管業處亦於是次常務會議上建議屋苑提升車場保安系統設備，如加裝閉路電視鏡頭及於出口門上加上推門式門鎖裝置等，有關詳情將提交小組續議。

6.2.3 有關本苑保安制服標準，有小組委員表示，現時保安員當值時是否需戴帽沒有劃一標準，要求管業處製訂明確指示，令保安員有所依從；亦可令法團於巡查時有所依據。管業處表示，會製訂守則明確指示將帽子訂定為冬季制服的一部份，冬天當值時必須佩戴；而夏季制服則毋須戴帽，統一保安員制服的式樣。

6.2.4 管業處匯報，就早前有保安員反映更亭內冷氣機故障的問題，管業處已安排進行更換全新冷氣機工程。

6.2.5 有關 2011 年火警演習安排，管業處已聯絡消防署並獲回覆，於十一月五日（星期六）到本苑舉行火警演習，屆時將會發出通告予住戶有關細節安排。

6.2.6 有與會委員表示，夜更保安員張耀泉工作態度良好，熟悉屋苑運作，多次得到業戶讚賞及認同，建議發出嘉許信以作鼓勵。管業處已草擬嘉許信，現提交是次常務會議確認。

議決：與會委員一致同意向夜更保安員張耀泉發出嘉許信，並安排於 9 月 18 日舉行的特別業主大會上進行頒發儀式。

6.3 維修保養事務小組

小組召集人李鶴鳴先生交由管業處匯報如下：

6.3.1 有關本苑簷篷加裝防墮設施建議已於議程 3.1 匯報。

6.3.2 就早前接獲消防處來函，查詢本苑部份消防設施維修狀況，小組已一致贊同交由最低價承判商「民信消防服務有限公司」承接上述工程，工程金額



龍門居業主立案法團

屯門龍門路43號龍門居第十二座地下

為 HK\$4,400.00。管業處已安排於在 2 星期內開展有關工程，並回函消防署交代維修進展。

此外，本苑消防保養商「民信消防服務有限公司」表示，現時本苑所用的消防系統由入伙至今已使用多年，部份配件將逐步停產，故日後可能出現零件短缺之問題。因此，管業處建議更換本苑之消防系統，但考慮到工程金額龐大，故建議法團逐步更換各座之消防系統。上述方案除可避免動用龐大開支更換系統，而舊系統的零件則可保留作備用，有助解決零件短缺之問題。小組初步同意上述建議，著管業處索取進一步資料後，再提交小組參考及比較。

議決：與會委員經商議後，由於工程規模龐大，加上未有急切更新系統需要，建議先交由維修事務小組續議，待有更詳盡資料後方再提交常務會議討論。

6.3.3 有關車場 1 號升降機地台爆裂維修安排進度，管業處於致函「華潤超級市場」總公司後，已先後多次向「華潤」龍門居分店經理彭飛先生查詢，但彭經理表示仍未接獲總公司回覆。管業處已於 8 月 5 日再致函「華潤」，惟截至是次會議仍未接獲任何回覆。陳主席表示稍後將與「華潤」總公司職員會面，屆時會與其商討有關上述維修安排事宜。

6.3.4 有關中央公園兒童遊樂設施維修安排，承判商「捷時(集團)有限公司」已於 2011 年 7 月 5 日更換早前發現底部損壞之組合式黃色旋轉型滑梯。管業處表示更換後之新款滑梯設計及用料均較舊款堅固，惟底部設計仍與舊款相若，沒有任何支架支撐。如有人不當使用或大力踐踏可能造成損毀。因此，有與會委員建議於滑梯底部加裝支架作支撐之用。就上述建議，管業處表示有關設施有一年保固期，倘本苑自行進行加裝工程，承判商「捷時」或會拒絕承擔保固期內之維修責任。因此，與會委員經商議後，一致同意於保固期完結後方再就加裝支架建議進行商討。

議決：與會委員經商議後，一致贊同於保固期完結後，方再就加裝建議進行商討。

此外，有關更換圓筒型滑梯損壞配件之安排，管業處日前再接獲「捷時」通知，有關配件已停止生產，故「捷時」提出免費把整組損壞滑梯更換以取代更換配件之建議，而新滑梯約值約 HK\$18,000.00。小組已通過上述建議，承判商亦已於 2011 年 8 月 1 日完成更換工程，現於是次常務會議匯報。



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

6.3.5 2010 年第二期更換咸水泵及閘掣工程(標書編號：LUMU-10-T015)已完工。承判商「志豐」已根據標書的附加條款，同時更換老化或損壞之配件，總更換有關配件的額外費用總金額共 HK\$31,600.00。管業處已整理有關資料及核對更換配件數量及種類，並由法團於是次常務會議前驗收，現提交是次常務會議確認。有關資料詳見下表：

	標書內 已包括項目	額外更換項目 (不包括於標書內)							Y 格
		6 吋閘掣	3 吋閘掣	4 吋閘掣	3 吋避震喉	4 吋避震喉	6 吋避震喉	3 吋止回閥	
第 6 座			1		1			1	1
第 12 座	1					1	1		
第 13 座	1					1			
第 14 座	沒有更換配件								
第 15 座	1					1	1	1	

議決：與會委員一致確認上表有關更換配件數量及種類的資料，總金額為 HK\$31,600.00。

6.3.6 有與會委員反映 S87 號舖對出行人路路面設計較為狹窄，而該路段更豎立了一個「嚴禁泊車」鐵柱指示牌，阻礙部份行人通道，致使有關路段更狹窄，導致部份業戶需走出行車通道。為免發生危險，委員建議將有關鐵柱指示牌拆除或移走，改善行人通道情況。與會委員經商討後，初步同意上述建議，並提交是次常務會議商討。

議決：經商議後，委員一致同意上述改善行人通道建議，並交由維修事務小組續議。

6.3.7 因應早前本苑其中一個公共電視頻道轉換器出現故障，管業處曾與保養商「EC Info Tech」商討有關改善方案。經翻查記錄，本苑現時使用之公共天線系統零件平均壽命約 2 年，較市面上其他系統較短，而穩定性亦不及其他系統，故此保養商建議本苑逐步改用較耐用的系統，如 WISI 等。此外，保養商亦建議於下次出現同類零件損壞時一併更新系統，由於首次安裝時需重置 WISI 系統的基本配件，包括火牛、機箱及 1 個公共電視頻道轉換器，所需費用約為 HK\$13,500.00。因整套系統共有 4 個頻道轉換器，故可在現有系統零件損壞時方逐個更換，而每個頻道轉換器價格約為 HK\$5,000.00。根據上述報價，重置全套 WISI 系統總費用約為



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

HK\$13,500.00 (基本配件及 1 個頻道轉換器) + HK\$15,000.00 (HK\$5,000.00 x 3 個頻道轉換器) = HK\$ 28,500.00。

各小組委員經商討後，一致同意上述更新系統建議，故管業處已向本苑保養商「EC INFO」索取報價，購買基本配件及 1 個頻道轉換器的總金額為 HK\$10,800.00，現提交是次常務會議確認。

議決：經商議後，委員一致同意採購上述項目作備用及長遠提升系統用途。

- 6.3.8 管業處接獲「中國銀行(香港)有限公司」查詢，表示有意租用本苑公共地方裝置自動櫃員機。有關「中銀」提供的資料詳情如下：

自動櫃員機呎吋：約為高度 2.4 米 x 闊度 1.2 米 x 長度 1.4 米

安裝地點：必須提供基本裝置包括電力及 2 條電話線

「中銀」建議場地租金：每月約 HK\$8,000.00

各與會委員經商討後，初步同意「中銀」租用本苑公共地方裝置自動櫃員機。有關選址方面，小組則優先考慮 1 號升降機地下大堂為安裝地點。上述議決需提交下一次常務會議商討及通過。

議決：經商議後，委員一致通過「中銀」有關租用本苑公共地方裝置自動櫃員機的申請，初步擬定合約期為 3 年生約及 3 年死約，每月租金為 HK\$8,000.00。有關事宜將交由管業處與「中銀」聯絡及跟進，並於下次常務會議匯報有關進展。

- 6.3.9 管業處接獲「中國移動」來函，要求本苑把現行牌照費用由 HK\$7,500.00 下調至 HK\$6,750.00，減幅約為 10%。小組已否決上述減價申請，並動議上調牌照費用。經管業處聯絡「中國移動」，並提出提高牌照費用。惟截至會議當天，「中國移動」仍未作出正式回覆，只表示可考慮按市場合理價格作相應調整，經法團商議後，要求「中國移動」上調費用至不少於 HK\$8,000.00，否則不會續約。

- 6.3.10 管業處接獲「電訊盈科」來函，表示有意以現行相同牌照費用，即每月 HK\$12,000.00，續租現時放置電訊設施位置。有關合約將於本年 8 月底屆滿，現提交是次常務會議審議。

議決：與會委員一致通過「電訊盈科」上述續約建議，每月牌照費用為 HK\$12,000.00。



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

6.3.11 管業處表示近日跟進上下層單位滲漏問題時，發現部份天花剝落情況嚴重，恐有批盪鬆脫下墮風險，故向小組查詢是否由工程部員工代客戶清除有剝落風險的批盪，以免造成人命傷亡。有與會委員表示業戶的室內裝修雖不屬屋苑維修責任，但亦認同如牽涉即時危險，由管業處指派工程部員工清除有剝落風險的批盪亦屬合理。但經小組商議後，暫時未能達到共識，故提交是次常務會議商討，以確認日後同類型事件的處理方向。此外，小組就屋苑是否需替因公共地方(外牆及天面)滲漏，而導致單位受損的位置進行室內執修及相應處理之方向於常務會議上商討。

議決：與會委員經商議後，一致同意上下層單位滲漏問題並不牽涉本苑公共地方，故屋苑毋須承擔有關維修責任，加上工程部人手緊張，不宜再為個別業戶進行私人性質執修。倘日後出現類似情況，管業處可根據上述原則處理。

6.4 環境事務小組

由於小組召集人柯佩均女士於是次會議請假，由管業處匯報如下：

6.4.1 有關「龍門居」三角形花園設計比賽，比賽規則及細節已於上次常務會議上通過，因此管業處已著手籌備，並已於小組會議上提交活動海報、參賽表格及供參賽者參考的比賽規則予與會委員審閱。小組經審視後，已通過有關設計及表格內容。就活動日期方面，管業處建議由 2011 年 7 月 20 日開始接受業戶報名，比賽期約為 6 星期，而截稿日期為 2011 年 8 月 31 日。小組一致贊同上述建議，待於是次常務會議匯報。

管業處匯報，截至會議當天，約派發了 30 份參加表格，惟至今仍未接獲任何人士交回稿件。與會委員經商議後，一致同意延長截止日期至 10 月 8 日，以便於開課後聯絡學校，鼓勵居於本苑的同學踴躍參加。

6.4.2 有關移除第二街石矢垃圾桶及大花盤的工程已於 2011 年 7 月 8 日完成。因應委員要求，承判商亦已同時清除第 6 座近何福堂小學側門的石矢花盤。工程部亦已完成加裝 5 個新垃圾桶的工程。

6.4.3 有關在中央公園增闢行人通道安排，工程部已於早前完成上述工程。此外，為方便輪椅使用者，工程部亦已把地面雨水渠蓋更換。

6.4.4 有關本苑公共地方的中秋節裝飾，與會委員一致贊同於第二街 S108 號舖對出斑馬線天幕位置掛上 2 幅大型橫額。管業處已向報價最低的「榮廣告



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

制作」訂購，總金額為 HK\$911.00，現於是次常務會議匯報。

有關中秋燈飾方面，工程部已於會前測試現有的 3 塊大型中秋燈牌，發現其中 1 塊已損壞無法維修，已向小組報告以作記錄。至於安裝燈牌位置方面，管業處將參考往年安排，分別於第 1 座牆身及太極園公園位置安裝燈牌。此外，工程部檢查後發現太極園公園的煙花燈亦已失靈，故在是次常務會議匯報及確認是否需拆除。

議決：與會委員一致確認上述訂製橫額及同意拆除太極園公園內的煙花燈。

6.4.5 有關中秋節期間亮燈安排，與會委員一致同意下列亮燈時間表，待是次常務會議確認：

日期		亮燈時間
2011 年 9 月 3 日 (星期六)	農曆八月初六	晚上 6 時至晚上 10 時
2011 年 9 月 4 日 (星期日)	農曆八月初七	
2011 年 9 月 5 日 (星期一)	農曆八月初八	
2011 年 9 月 6 日 (星期二)	農曆八月初九	
2011 年 9 月 7 日 (星期三)	農曆八月初十	
2011 年 9 月 8 日 (星期四)	農曆八月十一	
2011 年 9 月 9 日 (星期五)	農曆八月十二	
2011 年 9 月 10 日 (星期六)	農曆八月十三	
2011 年 9 月 11 日 (星期日)	農曆八月十四	通宵亮燈時間 晚上 6 時至翌晨 5 時
2011 年 9 月 12 日 (星期一)	農曆八月十五	

議決：與會委員一致確認上述亮燈時間表。

6.4.6 管業處匯報 2011 年度 5 月至 6 月份廈座環保回收桶回收數量，詳情如下：

	五月	六月
廢紙(kg) - HK\$0.8/kg	250kg	345 kg
鋁罐(kg) - HK\$6.0/kg	5 kg	8 kg
膠(kg) - HK\$ 0.4/kg	270 kg	320 kg
舊衣物(kg) - HK\$3.0/kg	365 kg	275 kg
總金額	\$ 1433.00	\$825.00

6.4.7 小組已通過於本苑保安更亭增貼龍門居「龍」字標貼的建議，故管業處已



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

向供應商「C&R Productions」訂購數量 100 張，總金額為\$800.00。現於是次常務會議匯報。

議決：與會委員一致確認上述採購安排。

6.4.8 有關綠色關愛運動「最佳清潔員工」選舉，小組提名 3 名清潔承判商員工參賽，其中一位獲提名員工郭麗清女士已獲通知得獎。因應上述員工獲獎，與會委員一致同意向其發出嘉許信以示鼓勵，並安排於 9 月 18 日舉行的特別業主大會上進行頒發儀式。

6.4.9 管業處接獲環保署通知，本苑榮獲「家居廢物源頭分類比賽 2010/11」優異獎。有關獎狀將直接郵遞至本苑。

6.4.10 有關盂蘭節期間擺放化寶爐安排，管業處建議擺放期由 2011 年 7 月 29 日 (即農曆六月二十九日)至 8 月 29 日 (即農曆八月初一)。與會委員一致贊同上述安排，現於是次常務會議匯報。

議決：與會委員一致同意上述化寶爐擺放安排。

6.4.11 管業處表示接獲業戶反映，要求於 7 月後繼續開放法團會址作溫習室用途。小組委員商討後，建議提交常務會議再作商討。

議決：與會委員經商議後，認為暑假期間業戶學生對溫習室的需求較小，故暫不考慮繼續開放法團會址作溫習室用途。倘日後有需要，法團將就重開溫習室之安排再作檢討。

6.5 聯絡事務小組

由於小組召集人黎新權先生於是次會議請假，由陸國英女士匯報如下：

6.5.1 2011 年租用場地收費，詳情如下：

公司 / 機構名稱	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	\$2,400	07/02/2011	26-27/02/2011
渣打銀行	宣傳攤位	1 座側	\$2,400	31/3/2011	2-3/04/2011
花旗銀行	宣傳攤位	1 座側	\$2,400	11/05/2011	23-24/05/2011
皇廷鋁窗維修防水工程有限公司	宣傳攤位	1 座側	\$2,400	08/06/2011	11-12/06/2011
合共數量：			4 單，共港幣\$9,600 元		

6.5.2 2011 年 5 月至 2012 年 4 月份派發宣傳單張記錄，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

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	皇廷鋁窗維修防水工程有限公司	\$1,976	03/06/2011	09/06/2011
	PHD SHOP – Pizza Hut	\$1,976	07/06/2011	08/06/2011
	PCCW	\$1,976	16/06/2011	22/06/2011
	PHD SHOP – Pizza Hut	\$1,976	23/06/2011	24/06/2011
合共數量：		4 單，共港幣\$7,904.00 元		

6.6 康樂事務小組

小組召集人陸國英女士匯報如下：

6.6.1 「國慶盆菜宴」活動已定於2011年10月8及9日(星期六及日)舉行，而活動名稱為「歡聚龍門盆菜宴」。由於新舞台架面積已擴大，故管業處建議席數由去年的60圍減至48圍，經各與會委員商討後，一致通過上述安排。有關購票安排，與會委員一致決定除表演團體外，一律不作內部訂購，以免產生不必要之誤會，現於常務會議上匯報特此記錄。

有與會委員建議，於活動當晚頒發嘉許狀予完成50小時的義工。經各與會委員商討後，一致決定於是次常務會議上提出討論。

議決：為鼓勵便利圖書站的義工，與會委員一致同意於上述活動當天向完成50小時的義工頒發嘉許狀。此外，法團亦同意從法團零用現金中撥款，宴請合共24位便利圖書站義工。

6.6.2 就2011年8月20及21日(星期六及日)「暑期國內兩天遊」，管業處已安排五間旅行社報價，詳情如下：

旅行社名稱	基本人數	吉位	膳食	收費	保險	備註
東興旅遊社	40人 送1個 工作人員	\$200	番禺鄉村穀蟲雞 風味宴 廣州羊城滋味宴 番禺香江飄香宴 鵬城風味宴	\$1298/ 大小同價 \$1038/ 不佔床位	十萬圓平安保險	4-6/6/2011「父母親節齊 賀端陽三天精華遊」 旅行承判商
冠一旅遊 有限公司	40人 送1個 工作人員	\$200	魚翅撈飯美食宴 沙灣美食宴 鵝公村燒鵝美食 宴	\$1138/ 大小同價 \$888/ 不佔床位	十萬圓平安保險 (85歲以下)	21/2/2010「新春行大運」 旅行承判商 15/5/2011「馬灣公園一 天遊」旅行承判商 (承判商未能準時到達)
澳美旅遊 有限公司	40人 送1個 工作人員	\$400	未有標明	\$1609/ 大小同價 \$1369/ 不佔床位	十萬圓平安保險 (6週歲-85歲)	



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

味力之旅	40 人 送 1 個 工作人員	\$420	蟲草花燉翅宴 水牛奶燉竹絲雞 宴 廣州風味+迷你佛 跳牆宴 鵬城風味宴	\$1,269/ 大人 \$1,209/ 65 歲以上 \$1,119/ 3-10 歲 (不佔床位) \$1,059/ 1.2 米以 下 (不佔床位)	十萬圓平安保險 (76 歲-85 歲半 額)	
好玩假期	40 人 送 1 個 工作人員	\$130	番禺鄉村穀蟲雞 風味宴 番禺香江飄香宴 水牛奶燉竹絲雞 宴	\$1609/ 成人 \$1098/ 65 歲以上 \$1369/ 不佔床位 (9 歲以下)	未有列明	

是次最低報價為「冠一旅遊有限公司」，惟鑑於「冠一」未能提供直通巴士往返內地及早前承辦「馬灣公園一天遊」時，未能於活動當日準時到達，故各委員一致通過選用第二最低價的「東興旅行社」為是次活動承辦商。門票已於 2011 年 7 月 18 日(星期一)晚上七時至十時發售，及後則會按管業處辦公時間內售賣。

議決：與會委員一致同意揀選「東興旅遊社」為是次活動承辦商及相關活動售票安排。

6.6.3 有關便利圖書站運作方面，小組已就下列事項進行商討，並於是次常務會議上作出匯報。

6.6.3.1 管業處已取得有關加裝百葉簾的報價，初步報價約為 HK\$900.00，實際價格會因所揀選之物料而有所調整(後記：實際金額為 HK\$980)。經各與會委員商討後，一致通過選取 MB947 款式，並交由管業處跟進，待是次常務會議再作匯報。此外，管業處亦建議購買紅色地毯，以便於天雨時鋪置在便利圖書站對出之斜路上，防止行人滑倒。經各與會委員商討後，一致通過購買紅色壓邊地毯一張，現於是次常務會議匯報。

議決：與會委員一致通過上述加裝百葉簾及購買紅色壓邊地毯的建議。

6.6.3.2 管業處表示，有部份圖書站義工已表明於暑假期間未能抽空當值，故圖書站 7 月及 8 月義工人手將會短缺。其後，部份義工自發增加當值時數，故有關人手不足問題已獲解決。



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

6.6.3.3 6月份便利圖書站遲還罰款總金額為 HK\$316.50。有關款項將撥歸屋苑收入。

6.6.3.4 管業處匯報，截至會議當日，便利圖書站已有 321 位業戶進行登記，共借出圖書 933 冊。此外，因應業戶的意見，管業處已聯絡屯門中央圖書館，並安排更換部份圖書，及增加 101 冊中文兒童圖書予本苑業戶借閱。與會委員一致對便利圖書站運作情況表示滿意。

6.6.3.5 有關便利圖書站加裝大型招牌事宜，管業處已向屯門中央圖書館作出相關申請，惟現階段仍待有關方面確認送貨日期。

6.6.4 就「證件相拍攝服務」，委員一致通過將海報張貼於各座大堂及升降機內。

6.6.5 就 2011 年 5 月 15 日(星期日)「馬灣公園一天遊」，管業處已就上述活動向區議會遞交所需文件，待有進一步消息再向小組匯報。

6.6.6 就 2011 年 10 月 9 日(星期日)「長者消閒遊」，管業處已向區議會遞交表格申請撥款，管業處將於下次小組會議提供承判商報價供小組揀選。為配合長者消閒遊活動之宣傳工作，小組已同意下次小組會議由 9 月 21 日提前至 9 月 7 日舉行。

議決：與會委員經商議後，為配合法團呼籲業戶參與特別業主大會的安排，一致同意把下次小組會議日期提前至 8 月 24 日舉行。

6.6.7 就 2012 年 1 月 29 日(星期日/年初七)「新春行大運」，管業處已就上述活動向區議會遞交表格申請撥款，而揀選承判商程序將於 12 月的小組會議上進行商討。

6.6.8 本苑 2011 年暑期興趣班收生詳情如下：

課程	節數/時數	日期	收生情況
忌廉土	星期一 12 pm ~1 pm	18/7, 25/7, 8/8, 15/8, 22/8	15 人(滿)
啤啤熊	星期三 12 pm ~1pm	20/7, 27/7, 3/8, 10/8, 17/8, 24/8	6 人
兒童布藝	星期五	22/7, 29/7, 5/8, 12/8, 19/8, 26/8	5 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

	12 pm ~ 1pm		
兒童拼貼	星期日 12 pm ~ 1pm	17/7, 24/7, 31/7, 7/8, 14/8, 21/8	3 人

6.6.9 有關本苑康體設施收入情況如下：

網球場、壁球場及乒乓球檯租用情況：						
日期	網球場		壁球場		乒乓球檯	
	租用時間 (小時)	金額	租用時間 (小時)	金額	租用時間 (小時)	金額
2011 年 1 月	7	200.00	12	\$305.00	19	\$470.00
2011 年 2 月	3	70.00	14	\$335.00	15	\$335.00
2011 年 3 月	3	70.00	54	\$1,210.00	20	\$400.00
2011 年 4 月	2	60.00	35	\$875.00	25	\$510.00
2011 年 5 月	5	130.00	23	\$575.00	29	\$590.00
2011 年 6 月	0	0.00	23	\$570.00	23	\$500.00
合共：	20	\$530	161	\$3,870	131	\$2,805

6.6.10 管業處匯報，6 月份興趣班學員收生及收入情況，詳情如下：

	人數	行政費收入
珠心算班	4 人	\$128.00
國畫班	4 人	\$104.00
書法班	5 人	\$110.00
總數：	13 人	\$342.00

6.6.11 有關本苑儲物室租用情況，詳情如下：

地點	租用期
第 10 座	由 07 月 13 日 至 08 月 12 日
第 16 座	由 06 月 14 日 至 08 月 13 日

6.6.12 有與會委員提出，本苑租用場地及儲物倉之收費已沿用多時，建議檢討是否有增加收費的需要，經各與會委員商議後，一致決定提交是次常務會議上提出及討論。

議決：就本苑租用場地及儲物倉之收費，與會委員一致同意作以下調整：

租用第一座對出場地收費(每日)：由 HK\$1,200.00 上調至 HK\$1,500.00



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

租用太極園公園場地收費(每日): 由 HK\$ 900.00 上調至 HK\$1,200.00

租用儲物倉收費(每月): 維持不變, HK\$500.00

6.6.13 因應第12次常務會議議決, 法團已通過更換80把摺椅的採購建議。根據法團要求, 管業處已聯絡供應商索取摺椅樣板, 其中只有 S-CLUB 可提供樣板。經檢視有關樣板後, 與會委員一致同意揀選 S-CLUB 為是次採購項目的供應商, 總金額為 HK\$7,600.00。

6.6.14 陳主席表示接獲撲滅罪行委員會(童軍旅團)邀請, 建議與本苑法團合辦新界西33童軍旅。根據現階段獲得的資料, 如法團同意與其合辦童軍旅, 除需開放停車場天台花園作場地外, 亦需提供士多房予其存放物資。同時, 法團亦需舉薦其中一名委員擔任旅長。為了解有關詳情, 與會委員一致同意邀請童軍旅代表出席康樂事務小組會議, 進行初步商討後再提交常務會議審議。

6.7 財務及審核小組

6.7.1 秘書彭紹光先生表示財務及審核小組未有召開會議。

6.8 街市、商舖諮詢小組

6.8.1 有關街市更換風閘工程事宜, 小組於第三次會議上暫緩有關決定, 於是次會議再商議後, 認為安裝風閘可節省電費, 故與會組員一致通過更換街市所有出入口風閘。由於有關報價經已逾期, 因此管業處將再進行報價, 整項工程需時約一個月。

6.8.2 有關商討街市冷氣費問題, 由於街市冷氣費的收入與支出非常緊絀, 冷氣費收入可以下調空間不大, 建議於更換風閘工程後作定期檢討, 並於草擬下年度財政預算案時, 根據數據以釐定有否下調空間, 小組會員一致同意上述安排。

6.8.3 有關食肆排氣口污染簷篷問題, 有個別商舖的出風口排出廢氣/油煙, 導致翻新不久的簷篷呈現污漬。小組組員一致同意商舖排出之廢氣及油煙導致簷篷被弄污, 商戶須自行定期清潔或改善排氣方式, 清理之責任則需由商戶自行負責。

6.8.4 有街市租戶反映街市冷氣喉管經常出現滴水情況。小組組員建議報價後再商討進行全面維修的可行性。就上述事宜, 管業處已安排街市中央及分體冷凍系統保養商「開利(香港)有限公司」到場視察及提供報價。根據該公司



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

的評估，上述工程連夜工費用約為 HK\$660,000.00。就上述維修建議，法團表示持開放態度，並建議提交街市、商舖諮詢小組作商討。

6.8.5 有小組組員提出，要求管業處更換所有風閘後，加裝膠簾在風閘外圍，以減低冷氣流失，從而節省用電量，但需先諮詢近街市出入口的檔戶對加裝膠簾的反應。與會委員經商討後，一致認為有關措施效用不大，但仍可先諮詢風閘旁商戶意見，待收集有關意見後再作商討。

6.8.6 有關街市業主控告法團錯誤計算街市管理費的法律行動進展，陳主席表示法團及管理公司已於早前把所需資料交予對方律師，惟現階段仍未接獲任何新消息。另一方面，「浩龍有限公司」代表曾向陳主席口頭表示有意就上述訴訟作出和解。法團雖對此表示同意，但法團早前為了應付上述訴訟，已委託律師回應，故必須先就有關法律費用問題達成協議後方再考慮有關和解安排。

(七) 其他事項

7.1 管業處接獲屯門區議員龍瑞卿女士通知，路政署擬於短期內興建屯門 D4 路和 L18A 路的連接新路。由於施工範圍包括本苑旁的單車停泊位及電單車停泊位範圍，預期會對本苑業戶造成影響，故龍議員邀請路政署代表歐陽先生出席是次常務會議，向法團解釋有關施工範圍及搬遷單車停泊位及電單車停泊位的安排事宜。

7.1.1 陳主席表示法團最關注的 2 個問題分別為上述工程的施工期及施工期間對本苑造成的影響。歐陽先生回覆，上述工程已通過區議會的諮詢程序，並落實可於短期內開展有關工程，預算施工期約為 12 - 13 個月。施工範圍則為龍門居對出公園的行人路位置。歐陽先生表示有關工程毋須於本苑範圍內進行，而工程車輛出入口則會設於 D4 路，不會對本苑交通造成影響。

7.1.2 歐陽先生於會上提供有關施工範圍圖則予各與會委員參考。根據有關資料，上述工程的施工範圍包括本苑旁的單車停泊位及電單車停泊位，故陳主席向歐陽先生查詢有關停泊位的搬遷安排。就單車停泊位方面，歐陽先生於是次會議上提出 2 個方案予法團參考。因考慮本苑未有設置任何單車停泊位，故陳主席表示必須先協調後方可確認有關安排。而電單車停泊位方面，歐陽先生表示運輸署已於早前在屯青里增建 74 個電單車停泊位作替補。陳主席則回應興建屯青里電單車停泊位的原意並非作上述工程的替補車位用途。加上屯青里電單車停泊位與本苑相距較遠，為免對本苑的電單車使用者造成太大不便，法團要求路政署必須在本苑鄰近範圍補建不少於原有車位數目 80% 的電單車停泊位，並建議該署與運輸署及民政處再進行



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

實地視察。歐陽先生表示會研究可行方案，再提交予本苑法團及龍議員商討。

7.1.3 管業處於審視施工圖則後，發覺本苑部份設施房入口在上述工程的施工範圍內，故提醒路政署需預留位置供本苑作出入口用途，以便管業處進行日常檢查及維修。歐陽先生表示會注意有關情況，同意可於實地視察後再作商討。

7.1.4 由於路政署現階段仍未能就上述工程提供可接受的單車停泊位及電單車停泊位搬遷方案，故法團暫不同意開展有關工程，待有關部門提出可接受建議後方再作考慮。

7.2 管業處接獲個別低層業戶反映，表示樹木生長過高對其家居造成滋擾，故建議安排全苑修樹。根據標書條款，全苑修樹費用為 HK\$9,800.00。現提交是次常務會議議決。

議決：與會委員一致同意進行全苑修樹工程，費用為 HK\$9,800.00，並同意於交由環境事務小組與園藝保養商商討及確認修樹標準。

7.3 因應政府發放 6000 元資助並由 2011 年 8 月 28 日起開始接受登記，陳主席表示或會有長者業戶要求管業處協助代為填寫申請表格，故提醒管業處職員在填表後，切勿不可代為遞交表格，以免過程中而引起不必要誤會。同時，因區議員辦事處亦設有代長者填寫申請表格的服務，故亦建議管業處可把有關人士轉介至議員辦事處尋求協助。

7.4 管業處匯報，本苑的網誌將由現時的 <http://blog.yahoo.com/lmo> 更新至 lungmunoasis.blogspot.com。管業處將於稍後發出通告知會業戶有關新網誌啟用安排。委員一致確認上述安排。

7.5 本苑 2010 年 7 份新轉名單單位共有 4 個：第 12 座(1 個)、第 15 座(2 個) 及車位(1 個)。

(八) 下次會議日期

會議於晚上 11 時 25 分結束。下次會議日期為 2011 年 9 月 26 日(星期一)晚上 8 時 30 分舉行。



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

龍門居業主立案法團
第五屆管理委員會
主席 陳雲生先生

新昌管理服務有限公司
龍門居管業處
物業經理 蘇穎邦先生

副本送：
業主立案法團各委員
新昌管理服務有限公司區域經理夏健輝先生
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

