



# 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 第七次常務會議記錄

日期：二零一三年二月二十五日（星期一）  
時間：晚上八時三十分  
地點：龍門居業主立案法團會議室  
記錄：管業處

出席：龍門居業主立案法團

主席 — 陳雲生先生

副主席 — 彭紹光先生

司庫 — 陸國英女士

委員 — 葉健波先生、方家全先生、陳源先生、  
梅彩清女士、朱麗娥女士、吳棠生先生、  
姚艷萍女士。

（排名不分先後）

請假 — 陳國良先生、黃國芳女士、陳婉華女士、  
李鶴鳴先生、柯佩均女士。

（排名不分先後）

### 龍門居管業處

物業經理 — 岑永基先生

高級管業主任 — 張悅友先生

工程主任 — 陳威麟先生

管業主任 — 楊偉玲小姐



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

## 第六屆管理委員會第七次常務會議記錄

### (一) 職委員請假事宜報告

副主席彭紹光先生匯報，已接獲秘書李鶴鳴先生、委員陳國良先生、黃國芳女士、陳婉華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六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六次常務會議記錄。

### (三) 報告事項

#### 3.1 新春業戶大抽獎結果報告

3.1.1 管業處匯報，2013 年 2 月 11 日(大年初二)舉辦之「龍門醒獅賀新春」活動已圓滿結束，當日由新昌管理服務有限公司全力贊助舉辦之幸運大抽獎環節中已抽出 200 位得獎幸運兒，有關中獎單位名單已於 2 月 14 日張貼各座地下大堂，管業處亦已致電通知所有中獎業戶，現時尚有 20 名業戶未到管業處領取獎品。

#### 3.2 跟進商戶違例擺賣管制措施事

3.2.1 管業處匯報，S61 號舖排氣口弄污屋苑簷篷，導致翻新不久的簷篷已呈現污漬，已即日口頭勸喻商戶於 7 天內自行安排清潔簷篷。於 18/2/2013 發現未有清潔簷篷，故發出警告信並要求改善排氣措施，管業處將繼續跟進。

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

3.2.3 管業處匯報，街市 M1 檔戶於 5/2/2013 違規佔用檔戶前公眾地方擺放雜物，阻礙行人通道，已口頭勸喻。有關商戶於農曆新年後已結業。

3.2.4 有與會委員表示，於 S11 及 S12 號舖對出經常有一個石屎躉擺放於門前，阻礙行人通道，要求管業處跟進。另外，S56 號舖經常擺放雜物及垃圾於舖前，阻礙行人通道，有關問題已持續多時，著管業處積極處理。

#### 3.3 街市業主控告法團錯誤計算街市管理費事進展

3.3.1 有關街市業主控告法團錯誤計算街市管理費事進展，法團代表律師通知已正式入稟上訴，審訊日期預計在本年 6 至 7 月期間，暫時未有進展，待有進一步消息再於會上匯報。



# 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

## 3.4 向違規商戶追收法律費用事進展

3.4.1 管業處匯報，有關向違規商戶追收法律費用問題，管業處已於 2 月 22 日到小額錢債審裁處進行入稟手續。

陳主席表示，有關追收上述法律費用事宜，應由管業處研究追討方法，由於是次個案涉及法律行動，將諮詢法團法律顧問意見後再行商討。

## 3.5 擬定計劃配合政府規定驗窗計劃進展

3.5.1 有關強制性驗窗計劃安排的通告發出後，並無居民主動提出意見，而根據區議會與屋宇署接觸後的消息，本苑預計並非區內第一批進行強制性驗窗計劃的屋苑，待有進一步消息後再行商討。

## 3.6 邨巴新承辦商營運情況報告

3.6.1 邨巴承辦商「新世界旅運」表示由開始投入服務至今，乘客人數未有增加，及後管業處建議承辦商張貼橫額以招攬更多乘客，承辦商已採納建議，而有關橫額已於上星期張貼 1 座側牆身位置；而邨巴承辦商亦會安排印刷傳單派發至其他屋苑。另邨巴承辦商向管業處表示希望將星期六之班次減少 1 班，待於是次常會商討。

經與會各委員商議後，一致同意有關星期六班次由 3 班減至 2 班之安排，惟必須向運輸署申請，待批核後才可實施有關措施。另外，如日後乘客量有所遞增，承辦商必須增加班次以應付需求。

## 3.7 更新今年「管理茶話會」活動內容進展

3.7.1 管業處將於 2 月底派發問卷予全苑居民，就「茶話會」的主題、舉行日期及時間等進行諮詢，了解大多數業戶的意見後再配合調整「管理茶話會」來年的各項安排，有關草擬之問卷於席上供各委員參考。

經商議後，各委同意問卷內容，陳主席並建議於「主題」一項中加入「教養子女講座」供業戶選擇。各委員一致同意有關建議，待收集業戶意見後再行商討。

## 3.8 合約承辦商繳交年度保證金落實情況

3.8.1 管業處已接獲清潔服務承辦商時運清潔服務有限公司繳交 2013 年度之合約保證金；而保安服務承辦商富寧管理服務有限公司亦已於 1 月 14 日透過速遞公司交管業處，乃是續期合約保證書，有效期續至 2013 年 12 月 31 日。

管業處續報，由於保安服務承辦商已繳交 2013 年之保證金文件，遂建議於是次會議上通過退回其上年度繳付的保證金證書。

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

## 3.9 邀請廣告製作公司檢討本苑廣告位置，開拓收益，增加屋苑收入，減輕業戶負擔

3.9.1 為減輕屋苑負擔，增加屋苑收入，法團現正研究於屋苑公共空間增設廣告位置，並於是次會議邀請廣告製作公司直擊媒體有限公司代表到場提供意見及具體方案。

製作公司代表於席上即場介紹建議安裝於各座大堂的「樓宇多媒體網絡系統顯示器」，由於是即時上網，系統能為居民提供即時天氣情況/時間、新聞資料、管業處發出的通告資訊及住戶專享優惠等，整個項目本苑毋須支付任何費用，包括安裝顯示器後的維修保養或任何更換費用。其收入來源由製作公司負責尋找客戶落廣告於顯示器上播放，而廣告內容需經本苑審核，如涉及不雅或暴力，本苑有權拒絕在本苑播放。另廣告費用方面，本苑會與廣告製作公司拆賬，收取部份作為屋苑收入。

經聽取介紹及商議後，法團初步同意上述方案，並積極考慮加裝，但增設廣告位置涉及全苑公共空間，陳主席建議先由製作公司於本苑設置一個具備實際工能的樣版供各業戶參考；同時發出問卷予全苑居民收集意見。直擊媒體有限公司代表同意上述建議，並會與管業處跟進製作樣版的細節安排。

## (四) 財政報告

4.1 管業處匯報有關 2013 年 1 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	30 天	60 天	90 天	總結欠 金額	小額錢債	註契	拍賣
住宅	2,208,332	209,386	(2,480)	92,313	263,658	562,877	42,979	85,856	—
商舖	57,145	7,115	0	5,167	5,875	18,157	—	—	—
街市	109,248	35,163	(1,413)	21,012	27,981	82,743	—	—	—
車位	103,713	38,684	(1,991)	32,711	63,793	133,197	—	—	—
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	290,348	(5,884)	151,203	361,307	796,974	合共總金額 187,660		

有關追討逾期管理費進度，截至會議當日，累積欠繳超過 90 天管理費之總額已減至 HK\$361,307.00。管業處表示其中 HK\$187,660.00 已經採取法律行動。現時管業處程序會將拖欠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。

陳主席表示，現時本苑拖欠管理費情況未有明顯改善，著管業處加緊追討，以減輕屋



# 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

苑負擔。

4.2 司庫陸國英女士交由管業處匯報本苑 2012 年 11 月及 12 月份資產負債表及財務資料，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



**SYNERGIS 新昌**  
total management solutions 整合管理

## LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 30/11/2012

龍門居 - 大廈管理基金  
資產負債表 2012-11-30

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
<b>CURRENT ASSETS</b>	<b>流動資產</b>		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		842,205.70
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		327,310.26
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		223,992.52
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		31,725,008.20
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行結存 - 匯豐銀行 (新昌)		3,135,741.34
BANK CURRENT A/C - WING LUNG (SYNERGIS)	銀行結存 - 永隆銀行 (新昌)		460.00
BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS)	銀行結存 - 創興銀行 (新昌)		410,621.20
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		52,654.00
			<u>38,163,171.22</u>
<b>CURRENT LIABILITIES</b>	<b>流動負債</b>		
ACCRUED EXPENSES	應付費用	13,000.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	2,983,093.22	
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保留金)	101,317.40	
TAXATION PAYABLES	應付稅款	55,807.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	67,238.00	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)	8,461,342.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	357,162.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	86,000.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	98,060.00	
			<u>12,223,019.62</u>
			<u>25,940,151.60</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		15,779,754.14
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 2012-11-30	本年度結存盈餘(虧損) 截至 2012-11-30		
RESIDENTIAL	住宅	(1,011,115.13)	
COMMERCIAL	商業	43,250.07	
CARPARK	車場	(19,694.77)	
WET MARKET	街市	(210,970.41)	
			<u>(1,198,530.24)</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		14,581,223.90
<b>SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND</b>	<b>特別基金 - 緊急維修基金</b>		1,757,113.86
<b>SPECIAL FUND - SINKING FUND</b>	<b>特別基金 - 儲備金 (3)</b>		8,577,388.81
<b>CONTINGENCY FUND</b>	<b>緊急應變基金</b>		936,425.03
<b>MAJOR REPAIR &amp; MAINT. FUND</b>	<b>大型工程維修儲備金 (4)</b>		88,000.00
			<u>25,940,151.60</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 3784  
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk  
Member of Hsin Chong Construction Group

新昌管理服務有限公司  
香港九龍觀塘常安街107-109號新昌中心5樓  
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 3784  
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 30/11/2012

龍門居 - 大廈管理基金  
資產負債表 2012-11-30

### NOTES TO THE ACCOUNT

### 賬項附註

HK\$

(1) MGT FEE RECEIVABLES  
RESIDENTIAL  
COMMERCIAL  
CARPARK  
WET MARKET

欠收管理費  
住宅  
商場  
車場  
街市

663,062.70  
39,038.00  
63,199.00  
76,906.00  
842,205.70

(2) MANAGEMENT FEE DEPOSITS  
RESIDENTIAL  
COMMERCIAL  
CARPARK  
WET MARKET

管理費按金  
住宅  
商場  
車場  
街市

7,364,858.00  
254,011.00  
351,582.00  
490,891.00  
8,461,342.00

(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND  
RESIDENTIAL  
COMMERCIAL  
CARPARK  
WET MARKET  
COMMON AREA

特別基金 - 儲備金  
住宅  
商場  
車場  
街市  
公用地方

6,686,115.04  
323,423.42  
274,756.62  
444,177.95  
848,915.78  
8,577,388.81

Synergis Management Services Limited  
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street  
Kwan Tong, Kowloon, Hong Kong  
Tel +852 2570 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  
香港九龍觀塘翠豪庭107-109號第五層  
電話 +852 2570 8313 傳真 +852 2751 8784  
www.synergis.com.hk  
info@synergis.com.hk  
新昌建築集團成員



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下



**SYNERGIS 新昌**

total management solutions 整全管理

LUNG MUN OASIS - COMMERCIAL  
INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2012/11

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	551,960.00
SHARE OF MGT FEE FOR WET MARKET	屋苑街市部分管理費	21,461.00	171,688.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	358.26	2,981.13
TOTAL INCOME	總收入	90,814.26	726,629.13
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	12,000.10	96,000.80
SINKING FUND	儲備金	5,000.00	40,000.00
MAJOR REPAIRING FUND	大型維修基金	8,000.00	64,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	400.00	3,200.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	7,800.00	31,539.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	1,120.00	8,960.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	132.30	1,058.40
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	-	397.50
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	35,320.00	276,104.88
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	18,000.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	2,620.10
AUDIT FEE	核數費用	104.00	832.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	14.45	82.32
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	11,634.96	113,956.06
SUNDRIES	什項支出	-	44.00
		83,925.81	656,995.06
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,328.00	18,624.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	970.00	7,760.00
		87,223.81	683,379.06
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	3,590.45	43,250.07
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		3,033,012.92
			3,076,262.99



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited  
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wai Yip Street  
Kwai Tong, Kowloon, Hong Kong  
Tel +852 2579 8313 Fax +852 2761 8784  
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk  
Member of Hsin Chong Construction Group

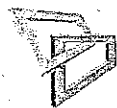
新昌管理服務有限公司  
香港九龍觀塘寶寧街107-109號新昌中心五樓  
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2761 8784  
www.synergis.com.hk  
info@synergis.com.hk  
新昌建設集團成員





# 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 2012/11

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	556,320.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	39,708.00	317,664.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	692.36	5,761.17
TOTAL INCOME	總收入	<u>109,940.36</u>	<u>879,745.17</u>
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	5,000.00	40,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	1,600.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養		32,006.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	4,980.00	79,640.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	3,780.00	26,740.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	35,820.00	286,061.50
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	44,243.00	450,081.00
PUBLIC WATER	公共水費		1,326.80
AUDIT FEE	核數費用	104.00	832.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	30.42	174.28
SHARE OF MANAGEMENT FEE	屋苑公用部份管理費	21,461.00	171,688.00
SUNDRIES	什項支出	200.00	566.00
		<u>115,818.42</u>	<u>1,090,715.58</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>(5,878.06)</u>	<u>(210,970.41)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,165,045.85
			<u>954,075.44</u>



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited  
5th Floor, Hsin Chong Center, 107-109 Wei Yee 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 - CARPARK

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2012/11

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	829,704.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	495.88	4,105.71
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	43,000.00	344,000.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	28,432.00	237,888.00
TOTAL INCOME	總收入	<u>175,640.88</u>	<u>1,415,697.71</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	21,185.75	169,486.00
SINKING FUND	儲備金	8,000.00	64,000.00
MAJOR REPAIRING FUND	大型維修基金	3,000.00	24,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	2,984.00	4,384.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	2,082.50	17,719.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	5,236.70	6,496.70
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	7,091.00	56,728.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	800.00	6,400.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	132.30	10,918.40
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	11,940.00	94,624.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	61,810.00	486,360.84
NOTICE BOARD SIGNAGE	佈告牌 / 指示牌	-	600.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	22,500.00	174,000.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	1,363.20
AUDIT FEE	核數費用	104.00	832.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	-	20,565.20
BANK CHARGES	銀行服務費用	43.95	288.35
TAXATION	稅項	5,160.00	41,280.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	20,542.50	201,198.99
RENT & RATES	地稅及差餉	-	7,425.00
SUNDRIES	什項支出	-	142.80
		<u>172,612.71</u>	<u>1,388,812.48</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	4,110.00	32,880.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,712.50	13,700.00
		<u>178,435.21</u>	<u>1,435,392.48</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>(4,794.33)</u>	<u>(19,694.77)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,238,868.78
			<u>1,219,174.01</u>



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited  
5th Floor, Hsair 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  
香港九龍觀塘區海灣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**

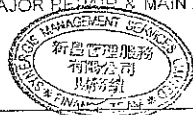
total management solutions 整全管理

## LUNG MUN OASIS - BUILDING MANAGEMENT FUND BALANCE SHEET AS AT 31/12/2012

龍門居 - 大廈管理基金

資產負債表 2012-12-31

	NOTES 附註	HK\$	HK\$
<b>CURRENT ASSETS</b>	<b>流動資金</b>		
MGT FEE RECEIVABLES	應收管理費 (1)		829,179.50
OTHER RECEIVABLES	應收其他賬項		340,470.16
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		197,900.03
TRUSTEE FUND - BANK OF COMMUNICATIONS	信託基金 - 交通銀行		31,725,028.40
BANK CURRENT A/C - HSBC (SYNERGIS)	銀行結存 - 匯豐銀行 (新昌)		1,880,258.10
BANK CURRENT A/C - WING LUNG (SYNERGIS)	銀行結存 - 永隆銀行 (新昌)		460.00
BANK ACCOUNT - CHONG HING (SYNERGIS)	銀行結存 - 創興銀行 (新昌)		1,835,639.64
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		79,086.00
			<u>38,333,199.83</u>
<b>CURRENT LIABILITIES</b>	<b>流動負債</b>		
ACCRUED EXPENSES	應付費用	13,650.00	
OTHER PAYABLES	應付其他費用	3,356,866.82	
OTHER PAYABLES (RETENTION)	應付其他費用 (保留金)	101,317.40	
TAXATION PAYABLES	應付稅款	60,967.00	
RECEIPT IN ADVANCE	預收款項	47,858.00	
MANAGEMENT FEE DEPOSITS	管理費按金 (2)	8,461,342.00	
DECORATION DEPOSIT	裝修按金	362,162.00	
LICENSE FEE DEPOSIT	牌照按金	86,000.00	
OTHER DEPOSITS RECEIVED	按金收入	98,060.00	
			<u>12,588,223.22</u>
			<u>25,744,976.61</u>
<b>Representing :-</b>	<b>資金運用</b>		
ACCUMULATED FUND	累積基金		
BALANCE BROUGHT FORWARD	承上年度結存		15,779,754.14
SURPLUS / (DEFICIT) TRANSFERRED FROM INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE PERIOD UP TO 2012-12-31	本年度結存盈餘(虧損) 截至 2012-12-31		
RESIDENTIAL	住宅	(1,265,979.18)	
COMMERCIAL	商業	46,136.36	
CARPARK	車場	(33,020.41)	
WET MARKET	街市	(206,223.85)	
			<u>(1,459,087.08)</u>
BALANCE CARRIED FORWARD	轉下年度結存		14,320,667.05
SPECIAL FUND - EMERGENCY REPAIRS FUND	特別基金 - 緊急維修基金		1,759,667.76
SPECIAL FUND - SINKING FUND	特別基金 - 儲備金 (3)		8,627,855.70
CONTINGENCY FUND	緊急應變基金		937,786.09
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金 (4)		99,000.00
			<u>25,744,976.61</u>



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

新昌管理服務有限公司  
香港九龍觀塘道107-109號新昌中心5樓  
電話 +852 2579 8313 傳真 +852 2751 8784  
www.synergis.com.hk  
info@synergis.com.hk



# 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 31/12/2012  
龍門居 - 大廈管理基金  
資產負債表 2012-12-31

NOTES TO THE ACCOUNT

(1) MGT FEE RECEIVABLES  
RESIDENTIAL  
COMMERCIAL  
CARPARK  
WET MARKET

(2) MANAGEMENT FEE DEPOSITS  
RESIDENTIAL  
COMMERCIAL  
CARPARK  
WET MARKET

(3) SPECIAL FUND - SINKING FUND  
RESIDENTIAL  
COMMERCIAL  
CARPARK  
WET MARKET  
COMMON AREA

(4) MAJOR REPAIR & MAINT. FUND  
COMMERCIAL  
CARPARK

賬項附註

欠收管理費  
住宅  
商場  
車場  
街市

管理費按金  
住宅  
商場  
車場  
街市

特別基金 - 儲備金  
住宅  
商場  
車場  
街市  
公用地方

大型工程維修儲備金  
商場  
車場

HK\$

654,072.50  
22,584.00  
80,726.00  
71,797.00  
829,179.50

7,364,858.00  
254,011.00  
351,582.00  
490,891.00  
8,461,342.00

6,715,833.04  
328,893.50  
283,155.97  
449,823.54  
850,149.65  
8,627,855.70

72,000.00  
27,000.00  
99,000.00



# 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



**SYNERGIS 新昌**

total management solutions 整合管理

LUNG MUN OASIS - COMMERCIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2012/12

龍門居 - 商業本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	68,995.00	620,955.00
SHARE OF MGT FEE FOR WET MARKET	屋苑街市部分管理費	21,461.00	193,149.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	369.21	3,350.34
TOTAL INCOME	總收入	90,825.21	817,454.34
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	12,000.10	108,000.90
SINKING FUND	儲備金	6,000.00	45,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	8,000.00	72,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	400.00	3,600.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	-	31,539.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	1,120.00	10,080.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	132.30	1,190.70
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	-	397.50
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	35,219.40	311,324.28
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	2,400.00	20,400.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	2,820.10
AUDIT FEE	核數費用	104.00	936.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	10.58	92.90
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	20,254.54	134,210.60
SUNDRIES	什項支出	-	44.00
		84,640.92	741,635.98
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	2,328.00	20,952.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	970.00	8,730.00
		67,938.92	771,317.98
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	2,886.29	46,136.36
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		3,033,012.92
			3,079,149.28



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited  
5th Floor, Hon 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

新昌管理服務有限公司  
香港九龍觀塘區翠濠街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  
新昌管理服務有限公司



# 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 整合管理

LUNG MUN OASIS - WET MARKET

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2012/12

龍門居 - 街市本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH	YEAR-TO-DATE
		HK\$	HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	69,540.00	625,860.00
AIR-CONDITIONING	冷氣	39,708.00	357,372.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	713.49	6,474.66
TOTAL INCOME	總收入	109,961.49	989,706.66
EXPENDITURE	支出		
SINKING FUND	儲備金	5,000.00	45,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	1,800.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	3,400.00	35,406.00
AIR-CONDITIONING MAINTENANCE	冷氣保養	4,980.00	84,620.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	3,780.00	30,520.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	35,820.00	321,881.50
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	30,447.00	480,528.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	1,326.80
AUDIT FEE	核數費用	104.00	936.00
BANK CHARGES	銀行服務費用	22.93	197.21
SHARE OF MANAGEMENT FEE	屋苑公用部份管理費	21,461.00	193,149.00
SUNDRIES	什項支出	-	566.00
		105,214.93	1,195,930.51
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	4,746.56	(206,223.85)
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,165,045.85
			958,822.00



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

新昌管理服務有限公司  
香港九龍觀塘區第107-109號新城中五樓  
電話: +852 2579 8313 傳真: +852 2751 8784  
www.synergis.com.hk  
info@synergis.com.hk  
新昌管理服務有限公司



# 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 - RESIDENTIAL

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2012/12

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	19,874,988.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	10,731.24	186,414.16
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	-	8,500.00
<b>TOTAL INCOME</b>	<b>總收入</b>	<u>2,219,063.24</u>	<u>20,069,902.16</u>
<b>EXPENDITURE</b>	<b>支出</b>		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	276,095.15	2,484,856.35
SINKING FUND	儲備金	20,000.00	180,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	8,300.00	49,116.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	82,550.00	614,025.00
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	3,240.00	120,180.60
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	145,364.00	1,319,533.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	14,800.00	198,144.40
SMATV MAINTENANCE	衛星電視保養	4,940.00	34,830.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	7,292.00	56,168.00
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	317,560.00	2,870,584.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	783,633.20	7,082,654.20
GARDENING	園藝保養費	-	15,200.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	254,212.00	2,443,239.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	11,936.50
TELEPHONE	電話費	2,044.00	23,831.00
AUDIT FEE	核數費用	338.00	3,042.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	2,114.00	18,807.80
BANK CHARGES	銀行服務費用	1,158.10	9,870.34
SEASONAL DECORATION	節日裝飾費用	4,728.40	4,728.40
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	465,743.94	3,086,111.65
TRAVELLING EXPENSES	交通費	-	385.00
SUNDRIES	什項支出	3,935.00	25,722.60
		<u>2,398,047.79</u>	<u>20,662,965.84</u>
<b>ADD:</b>	<b>加:</b>		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	53,562.00	482,058.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	22,317.50	200,857.50
		<u>2,473,927.29</u>	<u>21,335,881.34</u>
<b>OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)</b>	<b>本期盈餘 / (虧損)</b>	<u>(254,864.05)</u>	<u>(1,265,979.18)</u>
<b>BALANCE B/F</b>	<b>累積盈餘 / (虧損)</b>		<u>10,342,826.59</u>
			<u>9,076,847.41</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 6313 Fax +852 2751 8784  
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk

新昌管理服務有限公司  
新昌九龍新昌中心107-109號新昌中心4.5樓  
電話 +852 2579 6313 傳真 +852 2751 8784  
www.synergis.com.hk  
info@synergis.com.hk



# 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 - CARPARK

INCOME AND EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE MONTH OF 2012/12

龍門居 - 車場本月份管理費收支表

		CURRENT MONTH HK\$	YEAR-TO-DATE HK\$
INCOME	收入		
MANAGEMENT FEE	管理費	103,713.00	933,417.00
INTEREST RECEIVED	利息收入	511.01	4,616.72
LICENCE FEE INCOME	牌照費收入	43,000.00	387,000.00
MISCELLANEOUS INCOME	什項收入	26,432.00	264,320.00
TOTAL INCOME	總收入	<u>173,656.01</u>	<u>1,589,353.72</u>
EXPENDITURE	支出		
SALARIES & ALLOWANCES	員工薪津	21,185.75	190,671.75
SINKING FUND	儲備金	8,000.00	72,000.00
MAJOR REPAIR & MAINT. FUND	大型工程維修儲備金	3,000.00	27,000.00
FIRE SERVICES MAINTENANCE	消防系統設備保養	200.00	4,584.00
GENERAL REPAIRS & MAINTENANCE	一般維修保養	2,082.50	19,801.50
GENERATOR MAINTENANCE	後備發電機保養	180.00	6,676.70
LIFT MAINTENANCES & REPAIRS	電梯保養及維修	7,091.00	63,819.00
PUMP PLUMBING & DRAINAGE	水泵保養及污水處理	800.00	7,200.00
SECURITY & DOOR PHONE SYSTEM	防盜系統保養	1,482.30	12,400.70
CLEANING CHARGES	大廈清潔費	11,940.00	108,564.00
SECURITY EXPENSES	保安服務費用	61,634.12	547,994.96
NOTICE BOARD SIGNAGE	佈告牌 / 指示牌	-	600.00
PUBLIC ELECTRICITY	公共電費	22,500.00	195,500.00
PUBLIC WATER	公共水費	-	1,363.20
AUDIT FEE	核數費用	104.00	936.00
PRINTING & STATIONERY	印刷及文具費用	-	20,565.20
BANK CHARGES	銀行服務費用	38.39	326.74
TAXATION	稅項	5,160.00	46,440.00
SHARE OF COMMON COST	公用賬戶分攤	35,761.09	236,960.08
RENT & RATES	地稅及差餉	-	7,425.00
SUNDRIES	什項支出	-	142.80
		<u>181,159.15</u>	<u>1,569,971.63</u>
ADD:	加:		
MANAGER'S REMUNERATION	經理人酬金	4,110.00	36,990.00
HEADQUARTER & PROFESSIONAL FEE	總所及專業員工費	1,712.50	15,412.50
		<u>186,981.65</u>	<u>1,622,374.13</u>
OPERATING SURPLUS / (DEFICIT)	本期盈餘 / (虧損)	<u>(13,325.64)</u>	<u>(33,020.41)</u>
BALANCE B/F	累積盈餘 / (虧損)		1,238,868.78
			<u>1,205,848.37</u>



FINANCE TEAM

Synergis Management Services Limited  
5th Floor, Hsin Chang Center, 107-109 Wei Yip Street  
Kowloon, Kowloon, Hong Kong  
Tel: +852 2579 8313 Fax: +852 2751 8784  
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk

新昌管理服務有限公司  
5/F, Hsin Chang Center, 107-109 Wei Yip Street  
Kowloon, Kowloon, Hong Kong  
Tel: +852 2579 8313 Fax: +852 2751 8784  
www.synergis.com.hk info@synergis.com.hk





# 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 2012 年 11 月份各部份財政收支狀況。住宅部份因工程支出出現之赤字總金額為 HK\$158,151.11；車場部份因工程支出出現之赤字總金額為 HK\$4,794.33；商業部份盈餘總金額為 HK\$3,590.45；街市部份因工程支出出現之赤字總金額為 HK\$5,878.06；綜合各部份 11 月份的赤字總金額為 HK\$165,233.05，而扣除負債後屋苑總資產為 HK\$25,940,151.60。

管業處匯報 2012 年 12 月份各部份財政收支狀況。住宅部份因工程支出出現之赤字總金額為 HK\$254,864.05；車場部份因工程支出出現之赤字總金額為 HK\$13,325.64；商業部份盈餘總金額為 HK\$2,886.29；街市盈餘總金額為 HK\$4,746.56；綜合各部份 12 月份的赤字總金額為 HK\$260,556.84，而扣除負債後屋苑總資產為 HK\$25,744,976.61。

4.3 管業處匯報，有關「節約能源工程」退款事宜，仍有少量證明資料需向「機電署」提交，有關資料已齊備，待「機電署」完成審批後便可退回款項。

陳主席補充，本苑完成「節約能源工程」後需以同季度的電費支出作比較，製訂記錄後提供予全苑業戶參考，由管業處跟進。

4.4 有關本苑信託基金的活期存款，戶口入賬及支賬記錄如下表。截至會議當日，結餘為 HK\$2,381,794.10。

日期	說明	支出金額	存入金額	結餘
31/12/2012	2012 年 12 月利息收入		HK\$20.20	HK\$2,381,794.10

4.5 有關本苑信託基金定期存款記錄如下表。截至會議當日，結餘為 HK\$29,397,780.56。

定期金額(A)	日期	截至 31/12/2012 利息收入(B)	結餘 (A) + (B)
7,345,914.54	由 3/10/2012 至 3/1/2013(90 天)	HK\$20,830.20	HK\$7,366,744.74
21,997,319.76	由 3/10/2012 至 3/1/2013(90 天)	HK\$62,375.96	HK\$22,059,695.72
兩項定期本金連利息收入：			HK\$29,397,780.56

4.6 管業處匯報法團零用金戶口入賬及支賬記錄如下表。截至會議當日，結餘為 \$149,697.13。



# 龍門居業主立案法團

屯門龍門路 43 號龍門居第十二座地下

## 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 25 Oct 2012				
3/12/12	退回歡聚龍門盆菜宴活動贊助費	岑永基	\$13,300		\$85,902.73
6/12/12	味力之旅於 11 月 24-25 日舉辦之國內兩天遊賠償金	龍門居業主立案法團		\$2,200.00	\$88,102.73
13/12/12	健力環保發展有限公司 (11 月份)	龍門居業主立案法團		\$1,287.00	\$89,389.73
2/1/13	綠色互惠有限公司(由 5 月至 11 月屋苑回收收入)	龍門居業主立案法團		\$10,666.40	\$100,056.13
7/1/13	健力環保發展有限公司 (12 月份)	龍門居業主立案法團		\$1,641.00	\$101,697.13
23/1/13	新昌管理服務有限公司贊助費	龍門居業主立案法團		\$48,000.00	\$149,697.13

### (五) 專責小組報告

#### 5.1 招標程序小組

未有召開會議

#### 5.2 保安事務小組

因小組召集人吳棠生先生交由管業處匯報如下：

5.2.1 富寧物業管理有限公司代表匯報 2012 年 12 月份保安人員當值情況，日班欠 1 人、夜班欠 4 人，共欠 5 人。另有關 12 月份男女比例情況如下：

	男	女	人數
日更	23(48.9%)	24(51.1%)	47(實際當值人數為 36 人)
夜更	25(61%)	16(39%)	41(實際當值人數為 32 人)

5.2.2 有關保安員當值期間因身體不適而引致缺勤問題，法團要求保安公司遇有上述情況，需立刻安排調派保安員頂位當值。

5.2.3 富寧物業管理有限公司的保證金證明書已於 1 月 14 日，並透過速遞公司交管業處，乃是續期保證書，有效期續至 2013 年 12 月 31 日，有委員表示，要求保安公司來年的保證金證明書需及早發出，以免延誤。

5.2.4 有委員表示，曾見有車輛佔泊管業處對出上落貨車位以外的行車線，阻塞需要離開的車輛，並未有保安員上前勸喻司機改泊其他可上落貨車位，同時，



## 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

部份貨車司機停泊位置過於貼近燈柱，引致可能撞倒街燈。富寧物業管理有限公司代表表示，會加強勸喻違例泊車司機及留意高車進入。

5.2.5 由於歲晚期間，根據管業處過往記錄，有部份街市檔戶於歲晚期間會以短期租約形式經營與所屬檔位指定行業不符的生意。管業處於9/1/2013已發出信件勸喻街市各業主及商戶避免違規。與會委員表示，曾有街市檔戶於新年期間售賣非指定貨物，要求保安公司加派保安員巡視。

5.2.6 現時由於保安公司有部份細節未能履行標書內容，現要求保安公司貫徹執行。富寧物業管理有限公司代表回覆，將會要求主管執行標書內訂明的工作配合屋苑運作。另外有委員表示，有個別保安員未有聽從主管分配工作，影響保安日常工作，亦有保安員向業戶透露保安運作及查詢意見。富寧物業管理有限公司代表回覆，將會正視保安員日常工作，及訓示保安員避免向其他人士透露保安部內部運作資料。

5.2.7 有委員表示，最近有保安員因崗位調配問題引起部份業戶不滿，需重新安排工作崗位。富寧物業管理有限公司代表表示會跟進有關事件的問題所在，並於下次小組會議再作匯報。

### 5.3 維修保養事務小組

小組召集人葉健波先生交由管業處匯報如下：

5.3.1 工程部已維修停車場馬路拱共8條。

5.3.2 管業處已於停車場1至4樓及1、2號升降機大堂加裝禁煙警告牌。

5.3.3 工程承辦商已完成街市中央冷氣系統鮮風櫃PAU-02維修工程。

5.3.4 工程承辦商已完成M081號鋪外加裝風咀工程。

5.3.5 管業處接獲電腦保養商通知，來年不再為管業處電腦提供保養，現時只有一間公司回覆報價，詳情如下：

保養公司	保養年期	金額
偉倫電腦	1年	HK\$43,212 另HK\$3,601按金

由於保養金額費用高昂，管業處建議暫時不作保養，遇有電腦問題再找維修商報價。



## 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

5.3.6 有關街市 M02 號鋪需進行天面防漏工程，管業處已索取報價，詳情如下：

承辦商	工程位置	金額
東洋工程有限公司	街市 M02 號鋪平台 (約 120 平方呎)	HK\$27,500
多寶德物業保養有限公司		HK\$30,000
卓領工程有限公司 (新昌管理集團成員)		HK\$31,000
永葉建設有限公司		HK\$58,000
百利水電工程		HK\$62,800

經小組委員商討後，是項工程將交由最低標的承辦商「東洋」承辦，並於是次常務會議匯報。

議決：各與會委員一致確認上述工程交由最低標的承辦商「東洋」承辦。

5.3.7 有關中央公園花槽位置因植物凋零需於農曆新年前增加植物事宜，保養商「盈春」提供三款時花，分別為比利時杜鵑 60 盆、黃金八葉 75 盆及海棠花 50 盆，合共金額為 HK\$5,790。

由於時值農曆新年，因此上次常務會議授權有關採購事項交由「維修保養事務小組」內通過，以便於農曆新年前進行採購及補種。各委員於小組會議決議通過上述採購，並於是次常務會議匯報。

### 5.4 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：

5.4.1 由 2012 年 8-12 月清潔員工缺勤情況如下：

清潔員工 8 月出勤記錄：欠 1 人

清潔員工 9 月出勤記錄：欠 2 人

清潔員工 10 月出勤記錄：欠 3 人

清潔員工 11 月出勤記錄：欠 2 人

清潔員工 12 月出勤記錄：人手正常

管業處會依據清潔合約就上述清潔員工缺勤人數扣減 12 月清潔服務合約月費。

5.4.2 管業處近日發現清潔承辦商未有按照街市及商鋪洗手間清潔時間表進行清潔，以致有商戶投訴洗手間衛生情況欠佳，清潔公司表示會跟進。

5.4.3 第九期親子種植場舉辦日期：由 2013 年 3 月 3 日至 2013 年 6 月 3 日，建議時間表：



## 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

- 1) 海報張貼日期：2013年2月1日
  - 2) 收集申請表日期：2013年2月1日至2月25日(下午六時止)
  - 3) 抽籤日期：2013年2月25日(星期一) 晚上8時半
  - 4) 公佈日期：2013年2月26日(星期二)
  - 5) 園藝保養商授課日期：2013年3月3日(星期日)
- 收費：HK\$100

議決：經商議後，一致通過上述安排。

- 5.4.4 本苑已參與由「環保署」於2013年1月期間推行之「歲晚回收大行動」活動，主題為「綠色除舊歲，環保迎新年」，目的是推廣減少廢物、重用及循環再造，藉着加強屋苑內的宣傳活動，鼓勵居民在歲晚前使用屋苑內的回收設施，參與家居廢物回收。活動收集所得的可重用或可回收物料(如廢紙、塑膠、金屬、舊書、舊衣物、玩具、電腦、電器和充電池等)。

回收日期：由2013年1月1日至2013年1月31日止。

- 5.4.5 健力環保發展有限公司 2012年11-12月於龍門居回收舊衣記錄如下：

月份：11/2012	月份：12/2012
重量：429kg	重量：547kg
總額：HK\$1,287.00	總額：HK\$1,641.00

- 5.4.6 何氏五金貿易公司 2012年12月於龍門居環保回收記錄如下：

月份：12/2012  
數量：廢紙 3,860kg  
鋁罐 70kg  
膠樽 404kg  
鐵 857kg  
法團：HK\$650.00

(收入已存入法團戶口)

### 5.5 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：

- 5.5.1 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	26-27/01/2013



# 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

合共數量：1單，共港幣\$3,000元

5.5.2 2012年5月至2013年4月份派發宣傳單張記錄，詳情如下：

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	1 PHD SHOP	\$2,000	24/04/2012	02/05/2012
	2 PIZZA HUT	\$2,000	18/05/2012	25/05/2012
	3 PIZZA HUT	\$2,000	04/09/2012	04/09/2012
	4 PIZZA HUT	\$2,000	14/09/2012	14/09/2012
	5 PIZZA HUT	\$2,000	4/10/2012	20/10/2012
	6 PIZZA HUT	\$2,000	24/10/2012	24/10/2012
	7 PIZZA HUT	\$2,000	23/11/2012	23/11/2012
	8 AIA	\$2,000	14/12/2012	14/12/2012
	9 PCCW	\$2,000	19/12/2012	19/12/2012
	10 PCCW	\$2,000	23/1/2013	23/1/2013
合共數量：		10單，共港幣\$20,000.00元		

5.5.3 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\$)
2012年1月	\$20.00	\$790.00	\$395.00
2012年2月	0	\$630.00	\$260.00
2012年3月	0	\$1,700.00	\$340.00
2012年4月	\$105.00	\$1,057.50	\$430.00
2012年5月	\$60.00	\$830.00	\$140.00
2012年6月	\$35.00	\$930.00	\$480.00
2012年7月	\$70.00	\$1,215.00	\$695.00
2012年8月	\$60.00	\$1,165.00	\$1,295.00
2012年9月	\$70.00	\$625.00	\$645.00
2012年10月	\$140.00	\$680.00	\$950.00
2012年11月	\$160.00	\$1,015.00	\$180.00
2012年12月	\$105.00	\$1,605.00	\$160.00
合共總金額：	港幣\$825.00	港幣\$12,242.50	港幣\$5,970.00

5.5.4 龍門居興趣班學員收生及收入情況：

日期	珠心算班		國畫班		書法班	
2012年1月	8	\$264	4	\$112	3	\$72
2012年2月	10	\$320	2	\$56	3	\$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

2012年3月	8	\$264	3	\$84	3	\$72
2012年4月	10	\$320	3	\$112	2	\$72
2012年5月	10	\$352	4	\$112	4	\$72
2012年6月	12	\$352	4	\$140	4	\$72
2012年7月	10	\$352	-	-	-	-
2012年8月	11	\$352	2	\$56	3	\$72
2012年9月	11	\$352	2	\$56	3	\$72
2012年10月	9	\$288	2	\$56	3	\$72
2012年11月	9	\$288	-	-	-	-
2012年12月	9	\$288	2	\$56	2	\$48
合共總金額：		港幣\$3,792.00	港幣\$840.00		港幣\$696.00	

### 5.5.5 龍門居儲物室借用情況：

位置	借用日期	借用單位
16座	1/1/2013-28/2/2013	14-2D
10座	1/1/2013-31/1/2013	9-23H

5.5.6 有關「龍門醒獅賀新春」活動已圓滿舉行，是次由新昌服務管理有限公司全力贊助，活動包括舞獅表演及功夫表演等，有關程序詳情如下：

日期：2013年2月11日（農曆正月初二/星期一）

時間：2:00pm – 5:00pm

地點：龍門居太極園公園

節目內容：

1. 功夫國術表演（十套）
2. 醒獅椿陣表演（放禮炮、醒獅派金幣及大合照）
3. 切金豬儀式（2隻燒豬）
4. 幸運大抽獎
5. 居民團拜（燒豬、茶點及飲品招待）
6. 財神出遊慶新春
7. 醒獅巡遊獻瑞

幸運大抽獎是由新昌管理服務有限公司全力贊助，管業處已通知所有中獎單位。



# 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

5.5.7 就2013年3月29-31日舉辦之「復活節國內三天精華遊」活動，經委員商討後，一致通過揀選行程為梅州土樓，管業處向4間旅行社索取報價，詳情如下：

旅行社	價錢		餐單	保險	行程
	成人	小童			
暢達假期	\$1,590	\$1,290	萬綠湖鮮宴、 客都梅香宴、 土樓農家宴、 梅州風味宴、 特別推介萬家樓之豪 門客家宴	30萬意外 平安保險 (85歲以下)	梅州、客家公園廣場、千佛塔、 初溪土樓群、中川明清時期客 土樓古村落、胡氏家廟、胡文 虎故居【虎豹別墅】、雁南飛 茶田度假村 住宿：四星酒店
澳美旅遊	\$1,578	\$1,438	萬秋樓大宅門 豪門夜宴	30萬旅遊 平安保險 (6週歲至85歲， 其他減半)	
冠一旅遊	\$1,459	\$1,259	客家風味宴、 梅州風味宴、 農家風味宴、	30萬旅遊 平安保險 (85歲以上減半)	
好玩假期	\$1,498	\$1,328	金牌客家豆宴、 客家風味宴、 梅州風味宴、 農家風味宴、 水庫魚燒雞風味宴	10萬旅遊 平安保險 (75歲以下)	

管業處將於2月26日張貼海報，並於3月1日晚上8時-10時開售。

議決：經商討後，一致同意揀選最低價的「冠一旅遊」，以每位\$1,459元(成人)/\$1,259元(小童)承辦本苑之「復活節國內三天精華遊」。

5.5.8 有關2013年2月17日(星期日)舉辦之「新春行大運」活動已圓滿舉行，參加總人數為178人，合共三車。

5.5.9 現時法團會議室舉辦之興趣班有珠心算、書法班及國畫班，收費方式是以報名人數×報名費×10%，由於書法班及國畫班報名人數較小，引致本苑收入亦相繼減少，故管業處建議重新制定收費方式，建議以每小時計100元。待於是次常務會議再商討。





# 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

議決：經商議後，與會各委員一致通過上述安排。

## 5.6 財務及審核小組

小組召集人陳婉華女士交由管業處匯報如下：

5.6.1 管業處已制定 2013 - 2014 年度財政預算案，估計在維修保養上的開支將會逐步增加。

5.6.2 管業處預算全苑各部份的大型工程維修項目如下：

5.6.2.1 更換廈座大堂閉路電視屏幕工程

5.6.2.2 更換各座大堂天花工程

5.6.2.3 更換水泵及閘掣工程(第一期)

5.6.2.4 消防系統提升及更換工程(第一期)

5.6.2.5 2013 年外牆地面至一樓排水喉工程

5.6.2.6 消防系統提升及更換工程(第二期)

5.6.2.7 花園及圍身磚工程

5.6.2.8 更換不銹鋼門及防火門

5.6.2.9 強制驗窗及訂明修葺工程

5.6.2.10 全苑簷蓬結構勘工程

5.6.3 管業處表示現時住宅部份的財政營運已有赤字情況出現，此外保安及清潔服務費用亦可能因最低工資提升而有所調整，種種不明朗因素下本苑將面對增加管理費的壓力。管業處表示初步擬定需增加住宅管理費約 10%或以上，財政狀況才可達至收支平衡。另有關於附近屋苑調整管理費的情況；附近屋苑的現有設施；附近屋苑的管理費基數等各項資料於席上派發予各與會委員參考，並於是次常務會議商討。

陳主席建議，增加管理費暫訂為 10%，由管業處整理參考資料後，以通告形式講解屋苑現時面對的財政壓力，並諮詢全苑業戶對增加管理費的意見，待收集意見後再行商討。

議決：與會各委員一致通過 2013 - 2014 年度財政預算案及根據上述建議安排進行。

5.6.4 另外，增加屋苑其他收入的方案如下：

5.6.4.1 車場大樓外牆提供刊登廣告服務

5.6.4.2 增加屋苑內路面時租車位

5.6.4.3 於各座地下大堂增設資訊平面電視

5.6.4.4 增設壁球室用途



# 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

## 5.7 街市、商舖諮詢小組

由管業處匯報如下：

5.7.1 有小組成員於會上表示需再次釐清違規佔用公共地方規則，以根據規則管理違規事宜，管業處將繼續跟進。

5.7.2 由於本屆原有小組副召集人黎明先生現時沒有在本苑經營商戶，故未能負責小組副召集人職位，因此有小組成員建議滕德福先生擔任小組副召集人。經小組商議後，一致通過上述建議。  
滕德福先生同意擔任小組副召集人。

5.7.3 管業處再次提醒副召集人須負責協助召集人收集各街市及商舖業戶意見及製訂小組會議議程、相議事宜、召集小組組員出席會議及主持會議。

## (六) 其他事項

6.1 陳主席表示，由於外圍傳染病情況嚴重，近 2 星期全球共有 13 宗疑似「沙士」個案，當中有 7 人因此而死亡；而「豬流感」亦有人傳人個案發生。香港作為國際大城市，發生傳染病風險較大，有見及此，本苑需提升戒備，並已通知管業處檢查防疫裝備，確保有足夠符合衛生標準的貯備於有需要時使用。

管業處續報，預防措施方面，已草擬通告呼籲各業戶時刻保持個人衛生，並於通告內節錄香港衛生署(衛生防護中心)所發出的健康指引以供參考。另外，管業處亦已向保安公司及清潔公司發出內部指引，安排清潔承判商於各座大廈每日最少清潔 2 次，以 1:99 稀釋漂白水徹底清潔大堂、大門、保安崗位、走廊、升降機、公共設施、管業處及保安室等地方、座頭保安員須每隔 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、張貼消毒記錄表於大廈大堂及指示所有職級員工需要時戴上口罩等。

陳主席補充，由於本苑個別業戶有隨地吐痰及餵飼野鳥等高危傳染病毒的不良習慣，建議於通告內加入上述兩項，呼籲業戶保持個人衛生及公德。清潔措施方面，本苑內部將根據上述安排進行；如發現屋苑範圍以外附近位置衛生情況差劣，須通知相關政府部門跟進。與會各委員一致通過上述安排。

6.2 本苑 2013 年 1 月份新轉名共有 6 個：1 座(1 個)、12 座(1 個)、商舖(1 個)、車位(1 個)及街市(2 個)。

6.3 11 座有住戶表示現時抽儲物室方法不公平，如住戶單位發生事故時須使用儲物室亦未能立刻借用，希望法團重申考慮抽籤方式。  
經商議後，因本苑暫時未有空置地方騰出作儲物室，建議交由小組會繼續跟進商討。



# 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

6.4 管業處匯報，有關機電工程署就「升降機安全修訂的 618 條例」的內容細節，已亦席上作出簡介，加深法團對新法例的了解。

## (七) 下次會議日期

下次會議日期為 2013 年 4 月 8 日。

龍門居業主立案法團  
第六屆管理委員會  
主席 陳雲生先生



新昌管理服務有限公司  
龍門居管業處  
物業經理 岑永基先生

副本送：

業主立案法團各委員  
新昌管理服務有限公司分區經理鄧興成先生  
新昌管理服務有限公司龍門居管業處  
新昌管理服務有限公司工程部  
新昌管理服務有限公司會計部