

會計界六大協會首辦進修嘉年華

近5000業界參與 「會計七傑」出席共商發展路徑

香港會計業界積極配合粵港澳大灣區發展戰略，服務提升和改革勢在必行。為進一步推動複合型多功能會計人才培養，香港華人會計師公會、香港商界會計師協會、特許公認會計師公會香港分會、澳洲會計師公會大中華區分會、香港上市公司審核師協會，以及香港會計諮詢專家協會昨日聯合舉辦「改革·發展·赋能」2021年度會計師持續專業進修(CPD)嘉年華，會上來自會計、審計及金融界代表進行分享，討論會計師職業發展路徑審計及財務準則的發展革新、會計行業數碼轉型等熱點，共話粵港澳大灣區的新機遇與新挑戰。該活動引起業界廣泛關注，通過「線上線下」及「現場網絡直播」的方式，吸引近5,000人參與。

●香港文匯報記者 蔡競文



七傑聚頭

是次到場分享的代表包括參選本年會計師公會理事會選舉的「會計七傑(A7)」，包括廖國泰、羅卓堅、歐振興、李舜兒、梁思傑、謝海發，及翁碩邦。另外，財經事務及庫務局副局長陳浩濂、財務匯報局主席黃天祐、香港數碼港管理有限公司董事局主席林家禮等於會內進行交流。

歐振興：互聯互通提升香港優勢

德勤中國華南區主管合夥人歐振興探討內地與香港地區資本市場融合與發展，以及對粵港澳大灣區相關行業建設問題。他表示，近年內地與香港的資本市場時並進，相繼推出不同的改革，為以新經濟及創新為首的企業在資本市場內融資提供更多元化的機遇。由於香港所擁有的優勢，包括國際投資者基礎、充裕且能自由進出的流動資金、趨向成熟的新經濟企業生態圈，以及與內地市場更豐富的互聯互通安排，定當繼續成為最受中資企業歡迎的境外上市融資地及業務發展平台，為香港會計師提供可持續發展的空間。

李舜兒：續積極參與香港發展

安永會計師事務所香港及澳門金融服務中資業務主管合夥人李舜兒說，一直自豪香港作為名列前茅的國際金融中心。在全球金融市場面對不同的創新及轉變當中，香港也正在應對其自身獨特的挑戰與風險，迎接這嶄新時代帶來的機遇。她指出，自己希望繼續積極參與推動香港整體發展，穩守香港作為一流金融中心的領導地位。

謝海發：「新仔」應作多方面嘗試

金記控股創辦人及行政總裁謝海發提到，初入行的會計師應該作多方面嘗試，擴闊工作涉獵面、參加不同培訓活動，從而加深對自己的了解，進一步確定事業發展目標和規劃。年輕人應多留意粵港澳大灣區為青年人帶來的機遇。

梁思傑：疫情添會計估算困難

畢馬威會計師事務所合夥人梁思傑指出，儘管疫情在多國有緩解跡象，2021年對於財報報告準備者而言仍是充滿挑戰。市場依舊充斥的不明朗因素，為會計估算及判斷增添困難，因此很榮幸有機會與會計師同業分享心得共同克服這些挑戰。

翁碩邦：數碼轉型大勢所趨

初創雲端服務公司始創人翁碩邦在會計界六個協會合辦的專業進修嘉年華上表示，數碼轉型在會計界可謂大勢所趨，亦可帶動業界轉型。會計專業始終是「對人」的服務，面對AI普及化，會計師可多構思以科技提升效率，只要掌握到新技術，例如是以雲科技提升合規及商業諮詢服務，長遠可為行業增值。

廖國泰：長遠發展要軟實力

新世界發展審計及管理服務總經理廖國泰表示，不管是執業會計師還是商界會計師，在不同的場合工作，都應設身處地了解持份者的需要，理解對方目標後，才以此為起點開始策劃工作，並為途中可能遇到的問題預先準備解決方案，這種軟實力有助會計師在職場長遠持續發展。

羅卓堅：私募股權重要性增

ANS資本董事總經理羅卓堅表示，私募股權投資對資本市場的重要性有增無減，在推動香港IPO及金融中心尤其重要。另外，香港及大灣區創業風盛，私募基金投資者對創新發展支持有極大作用。

江智蛟：業界宜正視監管改變

香港立信德豪會計師事務所非審計部董事總經理江智蛟致辭時表示，對於本次《2021年財務匯報局(修訂)條例草案》，指出從自我監管到獨立監管的轉變已是大勢所趨。如果轉變對於會計界有裨益，有助於行業誠信度和信譽度提高，有助於香港鞏固其國際金融中心地位，業界應該正視這個改變，將專業水平提升到更高的層次。

林家禮：會計像一把黃金鎖匙

香港數碼港管理董事局主席林家禮談及會計師職業發展路徑時表示，會計師是資本市場的守門人，會計專業像一把黃金鎖匙，打開不同機會的大門。而新修訂的國際審計準則(ISA)及國際質量管理準則(ISQM)將於今明兩年生效，對會計師影響重大。執業資深會計師林智遠教授亦分享新準則在香港實行的要求及影響。

財庫局：規管改革有助接軌國際

財經事務及庫務局副局長陳浩濂昨日在活動致辭時表示，對會計規管改革及《2021年財務匯報局(修訂)條例草案》賦權財務匯報局成為全面的獨立規管和監察機構，為香港的會計專業規管制度掀開新篇章。專業會計工作是香港商業運作和金融發展的中流砥柱，獨立規管有助其持續提升專業水平，也令香港的會計專業規管制度與國際發展更趨一致，且更為連貫有效，從而鞏固香港作為國際金融中心和商業樞紐的地位。



●香港會計諮詢專家協會秘書長李健。

香港文匯報記者潘達文 攝

●會計界六大協會聯合舉辦2021年度會計師持續專業進修(CPD)嘉年華。該活動引起業界廣泛關注，通過「線上線下」及「現場網絡直播」的方式，吸引近5,000人參與。

香港文匯報記者潘達文 攝

KENNEDY 38 首輪沽105伙

香港文匯報訊 一手盤繼續熱賣，堅尼地城新盤KENNEDY 38於昨日進行首輪銷售，共推出130伙，來自價單1號至3號，實用面積229至332平方呎，截至晚上9時，項目共售出105伙，所有1房單位沽清，只餘下30伙開放式單位。有買家何小姐以逾700萬元購入1房單位作新婚居所，又透露早前已抽過不少新盤，是次入市乃「靠父幹」支付首期。新盤KENNEDY 38加上一手貨尾共售出115個單位。

加推40伙 折實呎價逾2.8萬

KENNEDY 38昨晚加推價單第4號，推出共40伙應市，全為一房間隔，其中2伙為特色戶，折實平均呎價為28,988元。價單第4號單位實用面積為279平方呎至332平方呎。項目價單第4號的入場價單位是3樓N單位，實用面積為301平方呎，屬一房間隔，以現金付款計劃計算，折實價為787.4萬元。價單第4號單位以定價計由874.9萬元至1,123.7萬元，呎價介乎29,066至36,000元。項目第2號價單將於周三(24日)進行次輪推售共40伙，買家可購入1至2伙單位。港島少有全新盤供應，Kennedy 38首輪銷售錄得佳績，美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，由於項目毗鄰港鐵站，交通方便，而且訂價吸引，故市場

反應熱烈，該行客人出席率約有八成，加上項目以細單位為主，故吸引上車客外，不乏長線投資客垂青，佔客人比例約五成。該行更有客人擬斥資約1,700萬元購2伙作投資。是次發展商開價吸引，並低於同區目前新盤呎價，因此錄超額認購，客人出席率約八成。該盤以港島客為主，佔約八成，而九龍及新界客佔約兩成，至於年輕客比例亦高逾五成。

布少明預計，隨港島西區的迅速發展，租務需求具潛力，料項目呎租可達80至90元，單位的租金回報率可約逾3厘，亦因此項目投資客比例較近來推售的新盤略高，約佔五成水平。

另外，布少明指出，該行有客人擬斥約1,700萬元，計劃購入兩伙一房戶作為長線投資之用。由於港島區供應有限，故新盤市場需求亦見殷切。而預期隨着多個樓盤部署推售，料11月份一手市場有望錄得逾2,000伙成交，樓市暢旺氣氛可延續。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，昨日該盤出售單位由600餘萬元起，大部分低於1,000萬元，屬港島區罕有。該行出席率高達八成，其中成為投資者。分區客源方面，港島區客佔七成，九龍及新界客佔兩成及一成。當中不乏港島區第二代投資者，佔投資者比例中約兩成。項目A組銷售中，該行

錄得兩組客戶登記，其中一組客戶揀選了三單位，包括兩間一房及一間開放式，以即供價計算算斥資近2,400萬元。

全月一手成交料破2300宗

陳永傑續表示，11月至今一手成交達1,500宗，本周末過後料成交可達1,600宗，全月有機會突破2,300宗，創一年新高。中美關係緩和，加上內地與香港有望短期內啟動逐步恢復正常通關，一二手成交氣氛向好，料全年一手宗數可達18,000宗，較去年升兩成。

除了昨日開售新盤，南豐集團等合作的壽臣山深水灣徑8號公布以招標形式推出第1座16B單位，實用面積3,641呎。招標日期為11月24日。



●深水灣徑8號公布以招標形式推出第1座16B單位

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

「樓換樓」買賣時序 按揭大不同

置業路長，不少人成功踏出「上車」第一步後，下一個目標便是「愈住愈大」，從而萌生「樓換樓」的念頭。「樓換樓」一般分為「先買後賣」及「先賣後買」兩種方法，前者指業主購入新物業後才出售舊物業；後者則相反，先出售舊物業，再購入新的物業。

「先買後賣」按揭成數大減

近年新按揭計劃推出，提高了按揭保險計劃的樓價上限，樓價800萬元可承造最高九成按揭；樓價1,000萬元或以下可承造最高八成按揭。計劃為換樓客大開方便之門，大大降低了換樓門檻。不過，由於「先買後賣」即有兩個物業在身，新物業的按揭成數只能承造五成，並需要先繳付15%印花稅，待一年內售出舊物業才退回稅項差額。因此，部分換樓客會選擇「先賣後買」，藉以透過新按揭承造高成數按揭，及只需以「第二標準」稅率繳交印花稅。

不過，「先賣後買」期間業主或要另租居所暫住，同時亦需搬家兩次，牽涉額外的租金及搬遷費。為了節省費用，部分業主會「選擇」於簽定舊物業的臨時買賣合約後，便簽定新物業的臨時買賣合約，

但求做到「無縫交接」。但原來買賣交易的時序不同，亦會影響其按揭成數，當中亦有需要注意的事項。

「先賣後買」需注意事項多

較常見的做法是，業主在簽定舊物業的臨時買賣合約時，會與買家商議好延長成交期至三個月以上，並於期間完成新買物業的交易。這樣，由於有舊物業的臨時買賣合約在手，新物業的按揭成數可高達八成(樓價1,000萬元或以下)。但要注意，由於舊物業仍未正式完成交易，入息比率上限相應下調一成，並須通過加3厘壓力測試，因此業主事前要先仔細計算自身供款能力是否能通過入息要求。

如業主有地方暫住，便可選擇出售的物業成交期早於新買物業的成交期，最高可承造九成按揭，但有一些要點務需注意。首先，若選用九成按揭的人士並打算以「免壓力測試」的方式入市，必須等到舊物業完成交易後，業主再向銀行申請新買物業之按揭。由於要經按揭保險公司再作審批，批核時間將會更長，建議申請按揭至新物業成交期預留至少一個半月的時間。