

循序漸進實行可持續匯報鑒證 提升港企公信心

作為領先的綠色金融中心，香港的資本市場於可持續匯報的相關規定上領先全球。早於2024年底，政府推出的《香港可持續披露路綫圖》以及香港會計師公會發布的《香港可持續披露準則》（即HKFRS S1及S2），為建構完善的可持續披露生態圈打好根基。時至今日，香港已經開始「超前部署」，着手建構可持續鑒證的監管框架。會計及財務匯報局就有關框架進行的公眾諮詢剛於上月底完結，作為香港可持續匯報準則的制訂機構，香港會計師公會非常支持有關諮詢。



羅卓堅
香港會計師公會會長、
全國政協委員

我們除了與會財局會面外，於年初舉辦了兩場會員論壇，及組成兩個焦點小組，重點收集多個委員會成員的意見，並於上月底向當局提交正式的回應。筆者想藉此平台，向各位讀者分享公會就諮詢所提交的回應重點。

可持續鑒證宜循序漸進

妥善的財務匯報是企業彰顯透明度之根本，而為有關匯報進行鑒證，則是重要的把關工作，確保匯報準確反映企業實況，並且符合準則。可持續匯報則是傳統財務報告的延伸，披露企業在綠色發展領域的進展，為投資者進行投資決策時的重要參考。

即使可持續匯報符合國際準則，我們亦需要確保有關的匯報如實反映企業實況，防範「漂綠」行為。因此，我們非常支持香港建立一個清晰、具公信力而且與國際接軌的可持續鑒證監管框架，維持市場信心。

根據政府《路綫圖》，大型公眾責任實體將會於2028年起按照《香港可持續披露準則》強制進行可持續披露。為配合《路綫圖》及環球市場趨勢，我們支持上述披露均需要取得獨立鑒證。

然而，筆者認為這只是提升投資者信心的第一步。當然，考慮到不同規模的企業，其匯報水準及資源均有所不同，因此在推動可持續鑒證制度的同時，加強市場的能力建設亦十分重要。對企業而言，提升對可持續披露準則的理解，並加強在數據管理、內部監控及企業管治方面的培訓，將有助企業建立更完善的匯報制度，從而為未來接受獨立鑒

證做好準備。另一方面，對提供鑒證服務的專業人士及機構而言，亦需要深化其對可持續鑒證準則的理解，包括鑒證方法、專業判斷及證據收集等要求。同時，加強在相關專業道德及質素管理方面的培訓，從而提升整體鑒證質素及市場信心。

我們亦建議監管機構應投放更多資源，讓企業認識有關匯報取得獨立鑒證的重要性與價值，鼓勵企業自行取得鑒證，同時降低監管成本。

會計師為提供可持續鑒證的人選

隨着可持續匯報及鑒證在港資本市場勢在必行，延伸的問題是，這些服務應該由誰來提供？有關服務並非只屬諮詢性質，而是一個全面的鑒證流程，涉及機構管治、內部監控、專業操守及獨立性等考量，並需要對企業披露的數據及資料進行檢視和驗證，從而作出專業判斷。同時，現時可持續披露與財務報告的關連性逐漸加強，例如企業開始根據《香港可持續披露準則》的要求披露氣候相關風險對企業財務表現的潛在影響、減碳轉型涉及的投資及成本安排等。

在上述背景下，一直為財務匯報提供鑒證服務的會計師，便順理成章，成為鑒證可持續匯報的最理想人選。雖然市場上有不少專業人士及機構為可持續匯報提供鑒證服務，惟筆者認為會計師仍然具有優勢。因為其處理財務匯報的豐富經驗，並長期按照嚴謹的鑒證準則進行審計工作，熟悉證據收集、風險評估及內部監控等專業程序，亦一直在嚴

格的專業操守及獨立性框架下提供專業服務，所以絕對有助提升可持續鑒證的質素及公信力。

可持續匯報及鑒證的合規要求陸續實施，將帶動相關的服務需求增加。為確保質素，我們建議監管機構可參考會計師資歷評核的框架，考慮引入正式的評核與資歷機制，以確保從業者進行可持續鑒證工作的專業能力。

同時，隨着企業的可持續披露與財務資料日益相互連結，鑒證服務提供者除具備可持續匯報及鑒證專業知識外，亦應具備足夠的會計及財務匯報知識，以有效評估披露資料之間的一致性及其對企業財務狀況的影響。

作為香港會計專業的法定機構，公會進行一系列工作，為企業及專業人士提供相關培訓、持續專業進修（CPD）及技術支援，協助市場逐步建立可持續匯報及鑒證的專業能力，同時亦會適時配合監管機構以建立相關專業資格及考核制度，為有意從事可持續鑒證服務的人士提供清晰的專業發展路徑。此外，公會亦將繼續推動業界交流及倡導最佳實踐，促進會計界以及其他涉足可持續發展業務的專業人士對可持續匯報及鑒證準則的理解與應用。

可持續鑒證監管制度將會是提升香港可持續資訊的可信度、一致性及質素的重要一步。筆者期望，相關的細節可盡快落實，並期望與各界繼續緊密合作，為香港建設更完善的可持續披露生態圈，使香港的國際金融中心地位更加穩固。

中東消息隨機震盪 降槓桿注碼最有效

涂國彬 永豐金融資產管理董事總經理

百家觀點

觀乎美伊上周末之前，已經傳出好消息。「空穴來風，未必無因」，投資者自然迅速反應。不過，好消息並未維持很久。這邊廂才有美伊好消息，聲言伊朗不再封鎖霍爾木茲海峽。言猶在耳，還不過一天左右，那邊廂又傳出以色列持續攻擊黎巴嫩，直接違反停火協議。

中東結構性難題 油價高位持續

中東局勢不容易一下子大幅度改變，很多結構因素，都是長期格局，正因如此，不論美伊雙方，抑或外界一眾投資者，都不可能無止境的燒錢打仗，抑或理性地找個下台階，盡快止損。擺明車馬不想和談成功的，可能只有以色列。

外界對於中東局勢的看法，大致上已有定調，起碼短期內不容易一下子談得成，但又無礙美伊雙方傾向邊打邊談，是以油價縱使未必再以前前速度向上，亦有機會在高位相對守穩，為時愈長，則影響滯脹可能性較大。

畢竟事實擺在眼前，說休戰，油價急跌，說再戰，油價急漲，但說來說去，都只限於極短期，不要說長期，連中短期也談不上，油價始終就在高位徘徊，跌不了去。

油價在高水平維持，最終導致經濟增長放慢，而另一邊廂，通脹亦同時高企，兩者合起來的滯脹壓力，對於全球各地央行，都是難度極高之處境。

看好股指 看淡美匯美債

難怪近日市場焦點已不單純集中在中東，而是美聯儲的人事任命，以至相關貨幣政策的延續性。陸續有人預測，滯脹固然可能令央行動彈不得，既不容易減息，亦不容易加息，相當被動。說到底，一切仍得數據為本，而數據一般頗為滯後，例如通脹相關數據。

但市場卻不純粹看倒後鏡，通脹預期一旦形成，則市況馬上反映，起碼對利率敏感的，包括但不限於美匯美債等，相對沾壓不容忽視，沾美匯美債者不少。

風物長宜放眼量，投資者以長線眼光看例以往多長線一般跑贏多數資產的股指，亦是合理押注，只是短期槓桿宜降低，才可以把握上述長線看好，起碼不會因為槓桿拖累，長線看對但短線被迫撤退。

特朗普交易似莊家殺多賠少

近期特朗普言，決絕程度低於第一次談判前。前周末談不攏，但其實應不會太多人期望一擊即中，第一次談便成。相反，最新事態發展，特朗普認為，可能在本周末有機會談，投資者便更確認了上述邊談邊打的形態。押注上未敢太放心，只能且戰且退。

對於美伊今次戰事，金融市場上很多人認為，特

朗普的「TACO」（Trump Always Chickens Out）交易大法，背後原理不外乎賭場莊家殺多賠少的伎倆。投資者面對市繼大上落落，消息來去對資產價格影響猶如隨機震盪，主動迎戰之餘，先行降低槓桿和整體注碼水平，才是風險管理上最簡單直接有效的方法。

（權益披露：本人為證監會持牌人士，本人或本人之聯繫人或本人所管理基金並無持有文中所述個股。）



●市場不只聚焦中東局勢，亦關注美聯儲的人事任命。圖為紐約證券交易所。

宜把「困軀」納入城市韌性治理的責任鏈

譚善恆 華坊諮詢評估董事

作為宏福苑五級大火罹難者家屬，筆者認為，對逝者最有意義的悼念，是把痛感轉化為制度完善。繼筆者前文討論「誤鳴」與「助燃物」的治理責任鏈後，本文從消防處出動結構觀察，另一個正急速上升的高頻救援風險浮現——被困升降機（即「困軀」）。這提醒社會，城市安全不僅關乎救援速度，更關乎資產管理的可靠性治理。

根據消防處「特別服務」統計，被困升降機個案由2006年的5,916宗上升至2024年的14,870宗，增幅約151%；同期住宅單位僅增約22%、人口增約9%，而困軀個案在特別服務中的比重由27.7%升至37.8%，接近四成事故集中於同一類別，已足以改變救援資源的部署。

從升降機許可證與機齡分布可見，本港升降機老化已呈結構性問題：全港升降機中位機齡約23年，而機齡21年或以上的佔比逾六成（約65.6%）。各區中位機齡約介乎15年至30年，當中灣仔、東區、中西區、荃灣、油尖旺區中位機齡偏高，其「極老齡升降機」比例亦相對較高。此情況與機電工程署根據《升降機及自動梯條例》發出的升降機維修、整改、停用法定命令，以及相關地區涉事樓宇數量分布的數據大致吻合。這些指標可作為「風險分層」的基礎，協助政府將巡查、宣傳與資助更聚焦地投放到高風險地區。

另一條值得驗證的線索是，困軀宗數與政府公布的停電或電壓驟降事故呈較高相關（相關系數約0.79）。若供電質量為部分個案的誘因，單靠加密例行保養未必能有效降低風險；反而應把UPS（不間斷電源）、ARD（自動救援裝置）及大廈電力系統檢測，納入高風險樓宇的韌性配套，從源頭減少「高頻困軀」情況。

建議設儀錶板 助釐清源頭責任

為了更方便及容易釐清困軀源頭，建議消防處總部將困軀出動的地點分布、重複發生樓宇及重複個案做成儀錶板，與機電工程署（EMSD）所紀錄的機齡、維修承辦商、更新紀錄交叉比對，從而驗證老化與電力因素的相對影響，並針對「重複故障熱點」訂立以結果為導向的整改要求。亦可研究在相關法規與守則中加入觸發機制：若某樓宇在一段時間內多次發生困軀，須提交根因分析與改善計劃，而非僅完成例行保養。

升降機更新與大型維修涉及龐大資金與工程量，屬另一種「城市更新」。當中牽涉金額越大，越需要以透明採購、防圍標設計、第三方抽查與可追溯驗收建立公眾信任，避免各類疑慮侵蝕管治成效。宏福苑大火警示社會：風險往往在制度縫隙中累積；困軀個案急升，同樣提醒我們，城市韌性建設同樣需要精密的制度配套。

《北都專屬法例》加快發展：祖堂地制度改革為關鍵一步



蘇穎筠
高力估價及諮詢服務
高級董事

香港的祖堂地（俗稱「阿公地」）歷史悠久，持份者眾多，其內部結構橫跨法律、傳統與宗族關係，一直是新界土地發展中具挑戰性的制度環節之一。如今北都會區計劃邁向全面落實，特區政府以專屬法例處理祖堂地收地補償事宜，是完善現行制度的關鍵一步。

《北都專屬法例》提出只要祖堂的註冊司理並無出缺，即使未能取得全體成員的一致同意，政府仍可向註冊司理支付收地補償。過往業界在處理祖堂土地事宜上多次指出司理制度在法理與實務之間存在落差。雖然《新界條例》賦予註冊司理作為祖堂的代表，可全權處理土地事宜，但政府實際上仍普遍要求祖堂成員全體一致同意，才會向司理發放補償或批准轉讓。由於不少祖堂牽涉數十甚至上百名成員，對補償金額、分配及發展方向往往意見不一，只要一入反對，程序便可停滯多年。

若祖堂欠缺內部守則提供明確指引、司理出缺或

司理之間出現爭議，土地處理更易陷入僵局。不少祖堂更同時擁有多位司理，有個案因其中一位司理離世而未能及時完成繼任，導致位處核心地段的土地閒置數十年，發展機遇因而流失。儘管《新界條例》明文賦予政府在祖堂成員未依規定委任司理時收回土地的權力，但有關權力過往多年極少被實際行使。

上述過去制度性瓶頸不僅拖慢土地轉化速度，也



●北都會區多塊土地平整和基建工程已如火如荼。圖為港深創科園土地平整區。

中通社

為公共財政帶來代價。因補償未能及時發放，政府須依例就未支付款項支付利息。立法會資料顯示，截至2021年，因司理出缺或成員反對而未能發出的祖堂地補償金額已達7.6億元，並需持續計息，為公共成本帶來壓力。《北都專屬法例》所提出的安排標誌着政府正積極運用既有法律框架，以提升制度操作的實效。

建議政府研完善司理制度

對北都區發展而言，新安排將有助收地流程更順暢。政府未來亦可研究進一步完善司理制度，包括強化單一司理模式，使其權責更清晰，有助提升祖堂土地處理的效率，同時尊重祖堂作為私人組織的自主性。相關機制的優化將有助祖堂地不再成為規劃流程中的「黑點」，為北都區這項涉及千億元投資的大型區域發展提供更穩固的制度基礎與可預測性。

政府在細化程序時亦須確保透明及公平，以獲得更廣泛社會支持。只有在尊重傳統的前提下，以更包容與現代化的方式改善整體安排，北都區項目方能以穩健而具共識的方式向前推進。

超市雙雄整合：需關注定價優勢下的消費隱憂

黃偉棠 寰宇天融投資管理行政總裁、香港都會大學客席講師、註冊會計師、特許金融分析師

根據媒體報道，怡和旗下惠康與長和旗下百佳正商討合併。對香港廣大市民而言，惠康與百佳長期是日常採購主力，分店多設於公共屋邨及中低收入住宅區周邊。根據房屋署2025年《房屋統計數字》，2024年居住公共房屋人口佔香港總人口44.7%，接近半數基層家庭生活開支直接受超市物價影響。消委會2023年超市價格調查涵蓋300款貨品，平均售價較2022年上升1.9%，其中5個產品類別升幅達2.4%至9.9%、24個產品組別升幅達2.4%至23.7%，均高於同期綜合消費物價指數2.1%的升幅；部分必需品如牛油升幅更逾15%。

近年北上消費潮正反映本地標價偏高事實，即使DON DON DONKI、優品360等新興競爭者興起，雙雄在民生必需品供應上仍具強大影響。若合

併完成，新實體定價權恐進一步強化。

運用赫芬達爾—赫希曼指數（HHI）從消費者福利角度剖析，傳統超市集中度仍高。根據2024至2025年多份業界貿易報告，惠康與百佳合共佔據約70%的超市市場份額。若合併完成，並假設市場其他條件不變，新實體市佔率將達70%，其HHI貢獻值將高達4,900點。遠超國際高度集中標準（2,500點以上）。

經濟理論指出，市場集中度大幅上升易導致定價權增強，消費者剩餘下降。即使存在效率抗辯，消委會調查卻顯示兩大超市貨品升幅常超出通脹，定價黏性早已明顯。市民需警惕：合併或令本已偏高的標價更具韌性，民生必需品開支難以緩解。

香港《競爭條例》（第619章）由競爭事務委員

會負責執行，合併守則僅適用於電訊牌照持有人，超市零售領域並無事前審查或批准機制。競爭事務委員會目前正密切監察此併購傳聞，但僅能在合併後發現濫用市場優勢行為時展開調查，無法事先阻擋交易。即使定義相關市場，全渠道競爭亦能稀釋部分影響，但市民日常體驗顯示，價格比較工具需求殷切，正因兩大連鎖貨品定價及升幅常超出預期。對廣大市民而言，此併購凸顯企業資本調整的另一面：水平整合雖可優化成本，惟若轉化為更高毛利而非回饋消費者，便會加重生活負擔。零售經驗提醒，競爭減弱往往伴隨服務創新放緩，市民選擇多元性受限。

展望未來，市民若善用消委會價格網、多選新興零售及北上管道，便可緩衝潛在壓力。此事件從人

口視角提供不同借鏡：併購雖為企業策略，卻需平衡社會福利，方能真正穩定物價並注入零售新動能。

冀政府擴大競爭守護範圍

呼籲競爭事務委員會盡早主動深入調查此案潛在影響，而非事後才處理濫用行為；同時建議檢討《競爭條例》，將零售民生必需品行業納入合併審查範圍，以提前保障市民權益。在宏觀環境支持下，唯有維持競爭活力，香港市民日常開支才能更具保障，實現消費升級的多贏格局。

題為編者所擬。本版文章，為作者之個人意見，不代表本報立場。