



創於1913年
Founded in 1913

香港華人會計師公會

The Society of Chinese Accountants & Auditors

(在香港註冊成立之有限公司)

(Incorporated in Hong Kong as a company limited by guarantee)

物業管理業監管局
香港灣仔
皇后大道東 248 號
陽光中心 9 樓 904-5 室

敬啟者：

有關回應《物業管理服務條例》(第 626 章)物業管理公司及物業管理人發牌制度建議的諮詢文件

本會創於1913年，為本港專業會計團體。目前，本會普通會員人數逾千，會員均為執業會計師及專業會計師，當中大部分為本港中小企會計師事務所之代表。

就《物業管理服務條例》(第626章)物業管理公司及物業管理人發牌制度建議的諮詢文件，本會已初步綜合會員意見，並臚列如下：

物業管理之定義及罰則

1. 根據《物業管理服務條例》第2條，「物業管理公司」是指經營提供物業管理服務業務的「業務實體」(不論是公司、合夥或獨資經營)。而「公司」包括根據《公司條例》(第622章)成立的公司，也包括根據任何其他條例成立或設立的法人團體。
2. 《物業管理服務條例》第3(1)條又載明，物業管理業監管局可藉規例，將屬附表1所列的服務類別的服務，訂明為物業管理服務。附表1列出7個類別服務，分別為：-
 - i) 關乎物業的一般管理服務
 - ii) 物業所處環境的管理
 - iii) 物業的維修、保養及改善
 - iv) 關乎物業的財務及資產管理
 - v) 關乎物業的設施管理
 - vi) 關乎物業管理所涉的人員的人力資源管理
 - vii) 關乎物業管理的法律服務

經營以上任何1個或多個類別業務的實體，便很可能是《物業管理服務條例》中所述的物業管理公司，若不屬於條例載明的例外或豁免情況，將來便可能需要申領「物業管理公司」牌照，方可從事其相關業務。

3. 任何人士於物業管理公司內只要牽涉提供上述七項服務類別其中任何一項服務〔即(i) 關乎物業的一般管理服務；(ii) 物業所處環境的管理；(iii) 物業的維修、保養及改善；(iv) 關乎物業的財務及資產管理；(v) 關乎物業的設施管理；(vi) 關乎物業管理所涉的人員的人力資源管理；及 (vii) 關乎物業管理的法律服務〕，並擔任「管理」



創於1913年
Founded in 1913

香港華人會計師公會

The Society of Chinese Accountants & Auditors

(在香港註冊成立之有限公司)

(Incorporated in Hong Kong as a company limited by guarantee)

或「監督」角色，不論清潔、保安、維修主管，或是其他管理相關輔助工作部門的專業人士如人力資源經理、工程師、律師、會計師等，均須考取「物業管理人牌照」。

4. 另外，根據《物業管理服務條例》第2條，「業主組織」是指就某物業而言，獲授權代表該物業所有業主行事的組織，不論該組織是否根據《建築物管理條例》（第344章）或公契成立。
5. 《物業管理服務條例》第6條規定，任何人如無物業管理公司牌照、物業管理人（第1級）或（第2級）牌照，均不得作為物業管理公司或以物業管理人的身分行事。任何人如違反第6條的規定，即屬犯罪，循公訴程序定罪，可處罰款\$500,000及監禁2年。

預計對本會會員之影響

6. 作為專業會計師，會員於處理賬目時已取得會計師公會的专业資格，如因本附屬法例所訂明的要求，技術層面上則需要另外申領物業管理人牌照，此舉嚴重影響會計自身的專業，亦貶損了我們的地位，淪為物業管理業的一項附屬品。
7. 作為執業會計師，會員需按客戶要求而提供審計服務，有關的服務將被《物業管理服務條例》定義為「監督」角色。就此，於香港會計師公會領有有效之執業證書的會計師，需要就提供的一般審計服務而另行申領物業管理人牌照及受其監管，實在有違正常邏輯！此舉更令《物業管理服務條例》凌駕於《會計師專業條例》之上，實乃極度荒謬。
8. 推而廣之，如本會會員處理的客戶為工程、保安、清潔或其他與物業管理有關之業務，而該等客戶於無申領物業管理人牌照下承辦屋苑之相關業務，則客戶已構成犯罪。按香港會計師公會審計準則 HKSA250 要求，執業會員或需就其違反法例之事宜於核數報告內提出；如本會會員向客戶解釋或提供相關資訊以令客戶符合《物業管理服務條例》之要求，則本會會員或其會計師事務所已符合附表1的多於1個類別之要求，而需要申領物業管理人牌照。
9. 本會會員多有因本身專業而出任各類型法團、業主委員會或管有業權的慈善團體之義務司庫或委員職位，而法團管理委員會根據《建築物管理條例》的第21條及附表5規定，或需草擬屋苑的管理費預算，從而釐定及收取業主就某段期間須向屋苑管理基金繳付的款額，亦包括日常的管理費等。諮詢文件將這些服務歸類為物管條例附表1的「物業的財務及資產管理」類別，就此，法團管理委員因《建築物管理條例》所履行的法定職能而跌入被視為提供物業管理服務，並就此需領取物業管理公司牌照及物業管理人牌照，與《建築物管理條例》產生不可忽視的衝突，亦與政府及民政事務處一向鼓勵成立法團的取態相違背。



創於1913年
Founded in 1913

香港華人會計師公會 The Society of Chinese Accountants & Auditors

(在香港註冊成立之有限公司)

(Incorporated in Hong Kong as a company limited by guarantee)

10. 本會會員如因出任法團或業委會委員的日常職務，便有可能包括提供物業管理服務，另一方面，《物業管理服務條例》並沒有對「經營業務」或「業務實體」等詞作出定義。法律上，「業務」並不一定是牟利或商業活動。因此，即使法團或業委會並沒有進行任何牟利的商業活動，也有可能被視為「經營業務的實體」。故此，「業主組織」如法團或業委會等不會只因為本身不是商業機構而自動獲得豁免於物管條例的持牌規定。

此外，根據物業監管局於去年 11 月發出的諮詢文件中也有例子提到，某慈善機構提供物業管理服務，負責管理共有業權且訂有有效公契的多層大廈，該慈善機構便需要申領物業管理公司牌照，因為《物業管理服務條例》下的物業管理公司的定義，可涵蓋非牟利及慈善機構。由此可見，監管局也認為，法團或業委會不會純因為是非牟利及慈善機構而獲豁免持牌。事實上，《物業管理服務條例》其中一項立法原意是將物業管理專業化，即要求管理工作一般須由持牌或合資格人士進行，故此法例不會給予所有業主組織全面性的持牌豁免。

11. 《物業管理服務條例》第7條第5款載明，如某物業的業主組織沒有聘用物業管理公司或物業管理人提供物業管理服務，則除第7及8款另有規定外，它們便不需要申領物業管理公司牌照，仍可為該物業提供服務。此外，第7條第6款又載明除第8款另外，持牌規定並不禁止某物業的1名或多於1名業主，為該物業提供物業管理服務，條件是：

- 該名或該等業主，沒有為該目的聘用物業管理公司或物業管理人；及
- 提供物業管理服務的1名或多於1名業主
 - (a) 是個人；及
 - (b) 沒有牟利而為另一物業提供物業管理服務。

按《物業管理服務條例》第7條第5及第6款的字面涵義，似乎只有當少於1,500個單位（包括車位）的屋苑或大廈的業主組織只聘用一些完全沒有管理或監督職能，純按指令行事的員工，如保安、清潔以至園藝等前線工人，並由法團透過其管理委員會委員（或業委會透過其委員）親自管理及監督其工作時，它才享有物管條例第7條第5及第6款所載的持牌豁免。

然而，由於條例中之計算方法難明及複雜（部份按面積計算），故某些業主組織或因公共地方、會所、商場或車場等部份之計算差異而未能符合有關之豁免要求，從而觸犯刑責。

12. 諮詢文件第6章2.2(c) & (d)段提及，申請臨時物業管理人(第1級)須在過渡期開始日前的15年內，具備在本地物業管理服務工作中曾擔任管理或監督角色的至少10年累積



創於1913年
Founded in 1913

香港華人會計師公會 The Society of Chinese Accountants & Auditors

(在香港註冊成立之有限公司)

(Incorporated in Hong Kong as a company limited by guarantee)

的經驗；而臨時物業管理人(第2級)須在過渡期開始日前的8年內，具備在本地物業管理服務工作中曾擔任管理或監督角色的至少5年累積的經驗。

就此要求，本會會員將因提供審計服務，而技術上由會計師事務所變成「物業管理公司」，惟當申請牌照時，事務所的職員根本無法提供「具備在本地物業管理服務」的相關工作經驗，變相令本會會員無法提供有關的審計服務。

意見

13. 釐清《物業管理服務條例》第2條之定義，令法團、業委會等業主組織豁免須領取物管公司牌照，並需負上刑事責任。
14. 釐清是否任何人士，只要牽涉提供表述七項服務類別其中任何一項服務，並擔任管理或監督角色，不論清潔、保安、維修主管，或是其他管理相關輔助工作部門的專業人士如人力資源經理、工程師、律師、會計師等，均需領取物業管理人牌照。
15. 釐清會計師是否受《物業管理服務條例》第6條規定，即任何人未取得相關物管牌照，均不得作為物業管理公司或以物業管理人的身份進行管理或監督角色，最高可罰款\$500,000及監禁2年。
16. 條例有關的豁免以1,500單位屬於偏低，以致一般的業主組織亦需申領牌照，造成惡性循環。而就第6及7點所指，會計業界之會員亦應屬於豁免申領牌照人仕。

《物業管理服務條例》及諮詢文件建議的條文造成的含糊不清，嚴重影響正常物管運作，降低專業水平，更顯現對會計業界的不尊重！本會特致此函強烈要求監管局，儘快釐清所有不清的法例條文之處。

敬希監管局能正視問題，接納專業意見，完善法例漏洞，以免窒礙專業發展及嚴重影響民生！



香港華人會計師公會 謹啟
2019年1月16日