

投資周刊

INVESTMENT WEEKLY

財富舞臺·凝聚精彩

■ 聚焦地產、金融和教育三大投資板塊

■ 搭建平面、網絡和社交媒體的立體平臺

■ 高端品牌、頂尖團隊，全心助力客戶發展

楓華傳媒集團 投資周刊

Fenghua Media Group Inc. INVESTMENT WEEKLY

個人·家庭·公司

保險規劃師

LIFE INSURANCE BROKER

647-869-5126

代理多家保險公司產品

YIFAN CHEN

旅遊、醫療、超級簽證、人壽、重大疾病、傷殘、分紅保險

多倫多版 第195期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302

專業·前瞻·準確

投資周刊數字報 ccpeople.ca | 加中資訊網 ccfenghuamedia.com

▶▶ A6-A7

探索莫蘭迪輕奢法式家具的魅力之旅

——專訪思漫尼家居館 CEO Keven Li 先生

Audemus 皓律所

Legal Expertise you can rely on!

905.757.8777

貸款法 地產交接 民事訴訟

Harold Wang 王皓 Barrister & Solicitor / Lead Counsel

Queena Zhang Barrister & Solicitor / Counsel

Audemus Law Firm: Suite 301, 7500 Woodbine Ave., Markham, ON L3R 1A8

商業地產

律師事務所

酒店·農場 商鋪·辦公樓

Garry Shapiro

Shapiro

Real Estate & Business Lawyers

蓋瑞·夏皮羅

高級地產商業律師

中文熱線 416-224-0808

轉 233 伊娃 (Eva)

www.garryshapiro.com

高端思漫尼家居館

新品上市

感謝厚愛 八周年感恩回饋

贈\$888禮品 購買全屋家具

01 法式輕奢莫蘭迪全屋系列

02 Ko水晶吊燈-八大款式

03 手繪陶瓷台燈、落地燈

04 高支棉床上用品系列

05 精緻地毯、裝飾畫、摆件、花藝、陶瓷餐具

▶▶▶ 活動時間：2024.07.08 - 07.30

電話：647-400-6000

地址：Unit-1, 55 West Beaver Creek Rd, Richmond Hill, L4B 1K5

房產投資 A8-A11

業界動態 A12-A13

保險理財 A18

留學移民 A24

精品樓盤 B7

房貸金融 B11

家居時尚 C2-C3

Paul Xiao (小宝)

頂尖經紀 ★★★★★

C: 647.295.3577

Paulxb@hotmail.com

提供所有房產買賣 及相關一條龍優質服務 您的滿意就是我的榮幸!

加油站, Plaza, 商業土地買賣, 勘探, 設計, 報批, 建造, 經營

胡偉 Jansen Hu

C: 905.962.2121

微信號: huwei153360847

Email: huwei_jansen@hotmail.com

14 年加拿大商業經驗, 成功生意運作加持, 熟練商業地產的談判技巧

好运家具

LUCKY FURNITURE

647.838.6666

營業時間: 10am - 8pm

士嘉堡分店: 3241 Kennedy Rd, ON M1V 2J8

士嘉堡分店: 4271 Sheppard Ave E, ON M1S 1T6

Real One Realty Inc. Brokerage

Cameron Zhao

Sales Representative

Cell: 647-907-7318

Office: (905) 597-8511

Fax: (905) 597-8519

Email: camerondmz@gmail.com

Web: www.paulxiaoteam.com

Address: 15 Wertheim Crt, Unit 302 Richmond Hill, ON L3R 1A3

柳泉酒庄

WILLOW SPRINGS WINERY

柳泉酒庄的黄金冰酒 连续5年荣获金奖殊荣

新年最佳礼品

冰酒之王 柳泉酒庄

5572 Bethesda Road, Stouffville | 905-642-9463 | willowsspringswinery.com

Y. LIU LAW FIRM 嚴律師事務所

離婚嗎? 以合為本!

Marital Disputes

Wendy Hu Paralegal

馬律師 Maryam Abudhaq

嚴律師 Yan Liu

曾律師 Setina Zeng

Nirmala Armstrong

EXPRESS REALTY INC. 捷達地產

Sam Liu 劉玉山

Broker of Record

Cell: 416.315.4777

Email: samliu808@gmail.com

Office: 416-221-8838

www.expressrealtyinc.com

Add: 220 Duncan Mill Rd. Unit 109 Toronto On M3B 3J5

· 房屋買賣 · 投資、出租

· 物業管理 · 房地產投資

· 以房養房 · 養房防老

住宅貸款 Residential Mortgage

建築貸款 Construction Loan

農場貸款 Farm/Land Mortgage

私人貸款 Private Loan

M & M FINANCIAL GROUP

Helen Zhao

Mortgage Agent

License#: M16001957

Brokerage#: 13197

Phone: (647) 296-5823

dongxiazhaog@gmail.com

微信Wechat: 6472965823

OFFICE: 409-200 CONSUMERS ROAD, TORONTO, ON M2J 4R4

楓華傳媒集團 投資周刊 INVESTMENT WEEKLY

財富舞臺·凝聚精彩

■ 聚焦地產、金融和教育三大投資板塊

■ 搭建平面、網絡和社交媒體的立體平臺

■ 高端品牌、頂尖團隊，全心助力客戶發展

加中資訊網 微信公眾號



Rickle Huang
黄希明

Broker of Record

647-295-8322

ricklehuang@gmail.com

rickle.ca

2015 - 2023 Homelife Landmark 售房冠軍

🏠 2023 HOMELIFE全加拿大排名 第 3 🏆

🏠 2022 HOMELIFE全加拿大排名 第 8 🏆

🏠 2021 HOMELIFE全加拿大排名 第 10 🏆

• 學區房豪宅買賣 • VIP樓花預售
• 裝修重建, 貸款一條龍服務



歡迎微信扫码联系



售价 \$208 万 8

市中心新装修双车库独立屋

多伦多市中心 Lansdowne / Dundas 著名 C01 区新装修设计双车库独立屋出售! 正面对公园, 潮流现代风格设计, 令人耳目一新! 运门牌 168 号 “一路發”! 约 3000 呎生活面积包括完成分门走出式地下室, 木地板通铺, 加装射灯。多落地大窗包围, 主层 9 呎楼底, 连接开间后花园和独立双车库, 主卧带 4 件套豪华卫浴间包括玻璃淋浴间, 有大型步入式衣橱。现代化开放式厨房, 带湿布式大型中岛台连接早餐台, 带全套不锈钢嵌入式厨房电器。完成式分门走出式地下室 9 呎楼底, Fully Fenced 后院, 铺有草地分区明确, 干净整洁。是享受市中心都市丽人生活的绝佳选择!

抢购价 \$108 万 8

市中心 3+3 房 3 厨 3 卫独立屋

多伦多市中心 Dundas/Roncesvalles 3+3 房 3 厨 3 卫独立屋出售! 带大型私人后院! 主层 9 呎楼底, 木地板通铺。屋内全新粉刷。每层均带开放式厨房, 完全满足小家庭日常所需。主层客厅和餐厅均加装复古吊灯, 氛围感十足。主层带 3 件套卫浴间, 包括摩登玻璃淋浴房。二楼共三间卧室, 均格局方正, 开间明亮。带 4 件套卫浴间。完成式分门地下室, 带有 3 间卧室和独立开放式厨房。居住舒适。位于 Roncesvalles 社区中心, 步行 10 分钟内可到多个公园和运动场, 以及著名海柏公园! 物业位于市中心绝佳位置, 举步公交车站, 近多大多市大学, 周围众多学校包围。

售价 \$64 万 9

市中心 1+1 房 1 卫湖景公寓

市中心 Lakeshore/Spadina 无遮挡湖景公寓出售带车位管理费包水暖! 朝南单位, 可俯瞰 Canoe Landing Park 1+1 睡房 1 卫, 655 呎 +128 呎开放阳台。Den 可作第二睡房。9 呎楼底, 都为落地大窗, 空间开阔明亮, 木地板通铺。现代化厨房带升级通顶橱柜和石英台面, 带全套嵌入式不锈钢厨具, 后挡板。大楼设施齐全, 24 小时礼宾服务。健身房、室内游泳池、聚会室、游戏室、壁球场、宠物水疗中心、休息室等。物业位置优越, 邻近 CN Tower, 中国城, 多伦多大学, Financial District 和 Fashion District, 举步 TTC, 公交站, 餐厅, 购物。

售价 \$399 万 8

北约克双车库豪宅

北约克 C13 豪宅区 Leslie / Lawrence 双车库豪宅出售! 10 年新 4+2 房 6 卫近 5300 呎生活面积完成走出式地下室, 长车道可停 4 车, 主层 10 呎带大型书房, 带内嵌式书架和壁炉。二楼 9 呎楼底, 共四个房间, 三间卧室也均为套房, 有大容量步入式衣橱。开放式现代厨房, 升级 Granite 台面, 瓷砖 Backsplash 等, 带储物 pantry 大型中岛台连接早餐台, 带酒水储藏架, 使用舒适。走出式完成地下室带摩登茶室吧, 2 间卧室和 4 件套卫浴间。朝南开间后院带大型木平台和铺砖 Patio。物业近 DVP 和 Hwy401, 交通四通八达, 实为成功人士居住首选!

售价 \$198 万 8

新市富豪山庄独立屋

新市 Leslie / St John's Sideroad 占地 71.83 x 151.46 呎独立屋出售! 约 3800 呎 + 分门地下室, 长车道可停 6 车, 双主卧设计, 主层带主人房, 有 5 件套卫浴间和大型步入式衣橱, 可直接步出开放式阳台。家庭厅 18 呎高挑底, 带大型壁炉。走出式部分完成地下室有开放式办公空间和休息空间, 可做儿童游乐室等等, 带三件套卫浴间和内嵌式桑拿房。Fence 全包围铺砖后院开阔整洁。物业近 401 高速, 交通四通八达, 生活便捷。

售价 \$299 万 8

北约克 Bathurst / Wilson 豪宅

一年新 4+1 房 6 卫私人订制双车库豪宅出售! 超现代装修风格, 约 4500 呎生活面积包括完成走出式地下室, 共两个厨房, 两套洗衣干衣。室外加装 Pat Light, 全砖加车道可停 3 辆车。入户 8 呎铁芯大门。全屋内外重金升级! 全屋分布 wifi 控制内嵌 3D 立体环绕音箱, 木地板通铺, 加装射灯, 摩登玻璃橡木楼梯。主层 10 呎楼底, 带有超大 100" 和 72" 电壁炉有整面岩板背景墙。开放式厨房带全套高端内嵌式不锈钢厨房电器, 大型瀑布中央岛台连接早餐台, 瓷砖挡板, 石英台面。主层可直接步出木台, 连接开间后院。二楼 9 呎楼底, 带有大型天窗。二楼共四间卧室, 所有房间全部为套房! 全屋所有卫生间均升级为石英台。完成步出式地下室 11 呎挑高挑底, 带有一个厨房, 一个开间厨房和三件套现代化卫浴间。有独立洗衣干衣, 和大量开放式空间。

售价 \$142 万

Leslie / York Mill 名校区半独立屋

多伦多 C12 区 St. Andrew-Windfields 社区 Leslie / York Mills 热门生活位置 3+1 房 3 卫半独立屋现正出售! 车道可停 4 车。\$\$\$ 升级, 时尚室内设计, 全属木地板, 全屋加装射灯。配有现代风格黑框配花岗岩石墙。餐客一体开放式厨房, 现代化厨房带定制高橱柜连 Moulding, Quartz 台面连中央岛及 Pantry。带全套厨房电器。主层主卧带射灯, 落地推拉玻璃门, 可直接步出后花园 Deck, 同时增加了室内景观效果。卫生间均升级为石英台面, 主楼铺有硬木地板。主卫四件套, 其他卫生间带玻璃淋浴间。完成 1 房 1 卫 1 房房分门地下室, Bsm 强化地板, 具独立入口。单车库可改建成私人娱乐及健身室。带独立洗衣房和厨房, 分门出入, 两个洗衣房, 两个厨房。物业属于顶级学区房! 临近医院, 购物中心, IKEA 等等; 举步 Go Train/TTC 站, 401 高速。

售价 \$81 万 8

Yonge / Elgin Mills 孟尝阁长者公寓

烈治文山 Yonge/Elgin Mills 知名长者公寓大楼 - 孟尝阁高层大单边 2+1 房 2 卫单元出售! 书房带大窗, 可做第三卧室, 9 呎楼底, 通铺复合木地板, 全屋大窗。厨房石英台面, 带全套厨房电器、炉灶、排气扇、洗衣机和烘干机、百叶窗、所有现有的电灯具。单位带 1 车位和 1 储物间。管理费包水费, 煤气费, 高速无线网络费, 电视费。孟尝阁是专为退休人士而设的永久居住权长者公寓, 入住者之一需要是年满 55 岁或以上人士, 配合 24 小时的家居支援服务, 让您的生活更舒适、更精彩、更安心。

暗盘价 \$138 万 8

万锦 Kennedy / 16 街豪华镇屋

万锦 Kennedy Rd/16th Ave 热门生活位置 4 年新 3 房 3 卫单车库镇屋出售! 位于著名名校区 “Angus Glen” 社区! 正面对公园, 美景尽收眼底。车道可停 1 车。后院朝南, 1800 呎 + 未完成地下室。主层 10 呎挑底, 楼上有 9 呎挑底。橡木楼梯, 木地板通铺, 屋内均为 8 呎高挑。开放式现代化厨房带大型中央岛台连接早餐台, 全套不锈钢厨房电器。升级 Moulding 和 Valance Lighting。主层升级 Crown Moulding, 加装射灯, 可直接步出开间露台, 南向无遮挡景观。宽敞主卧带两个步入式衣橱和 4 件套现代化卫浴间, 可直接步出南向开放式阳台。其余两间卧室均可俯瞰公园景观。物业所在位置十分便利, 位于名校区, 可入读多所名校!

售价 \$118 万 8

市中心 2 房 2 卫高层公寓

带 AAA 租客 \$3600/月 直到 2025.06.30! 物业位于多伦多市中心核心区 Yorkville/Wellesley, 4 年新朝东南 2 房 2 卫豪华高层公寓出售! 700 余呎 + 环形超大开放式阳台。带车位和 Locker。转角单位, 高层视野, 全落地大窗, 大阳台。室内品味设计, 客厅硬木地板。餐客一体开放式设计, 现代厨房带石英台面、B/I 电器、Backsplash 和 Valance Lighting。主卧室带 4 件套间卫浴。楼下公园、公车, 举步地铁、购物, 近多伦大学、怀雅逊大学、金融区、Eaton Centre。大楼为业主提供五星级设施。

暗盘价 \$138 万 8

Yonge/Bloor 2 房 2 卫豪华公寓

带租客 \$3500/月 到 25 年 3 月 31 日。租客已付清全年租金! 多伦多 Yonge & Gloucester 市中心热门地段 Gloucester on Yonge “梵克维立” 网红大楼 两年新 2 房 2 卫豪华公寓出售! 9 呎楼底; 全屋通铺复合木地板/落地大玻璃窗环绕, 709 呎 +155 呎开放式大阳台。全屋均为落地大玻璃窗景观, 客厅可直接步出大型开放式阳台, 尽情俯瞰绝美城市风景。现代化厨房配备橡木色橱柜带大量存储空间, 带大型中岛台连接早餐台。满足日常生活所需卫生间均升级为石英台面。卧室带衣橱和现代化 3 件套卫浴间, 次卧格局方正, 视野开阔明亮; 包水费; 大楼设施丰富且完善, 生活便利至极, 是市中心的绝佳居所。

暗盘价 \$628 万 8

Leslie / Lawrence

北约克豪宅区 Leslie / Lawrence, 10 年新 4+2 房 6 卫双车库私人定制豪宅出售! 171' x 160' 大占地, 电动铁门, 石砌长车道可停 6 车。两层高像木旋转楼梯连气派穹顶。近 6000 呎 + 完成走出式地下室。前院电动铁门和喷泉。室内电梯, 朝南后院带私家泳池连 Cabana 和木平台, 二楼及地下室均配备洗衣房。主层 10 呎、二楼及地下室皆 9 呎。全屋木地板通铺, 带室内电梯。豪华尽显。二楼共四个大套房, 有 2 间配备 Sitting area, 格局方正, 开间明亮。超大主卧有宽敞休息区, 有大容量步入式衣橱 (内置 Organizer), 豪华 5 件套卫浴间包括玻璃摩登淋浴房和地暖。走出式地下室 9 呎挑底, 设影院、娱乐区、健身房、洗手间、洗衣房、桑拿房...

LITIGATION LAWYERS

Real Estate - Commercial/Corporate
Family Law - Will and Estate



Y. LIU LAW FIRM

焱律师事务所

商业诉讼 Litigation 留学移民 Immigration 公司法务 Corporate Law 婚姻调解 Family Law

地产买卖 Real Estate 遗嘱继承 Estate Law 刑事诉讼 Criminal Law

P: 905.604.5521

E: lawyer@liuyan.ca

F: 905.604.5531

W: www.liuyan.ca

Toronto Office: 955 Bay St. Unit 1, Toronto M5S 2A2

Markham Office: 105 Main St. Unionville, Markham L3R 2G1

想离吗? 以合为本

Matrimonial Disputes



商业诉讼
Litigation

留学移民
Immigration

公司法务
Corporate Law

婚姻调解
Family Law

地产买卖
Real Estate

遗嘱继承
Estate Law

刑事诉讼
Criminal Law

Wendy HU
Paralegal

马律师
Maryam Abdulhaq

焱律师
Yan Liu

曾律师
Selina Zeng

Nirmala
Armstrong



高端思漫尼家居馆 新品上市

感谢厚爱 八周年感恩回馈

▶▶▶ 活动时间：2024.07.08 - 07.30

电话：647-400-6000

地址：Unit-1, 55 West Beaver Creek Rd,
Richmond Hill, L4B 1K5



赠\$888礼品

购买全屋家具

- 01 法式轻奢莫兰迪全屋系列
- 02 K9水晶吊灯 - 八大款式
- 03 手绘陶瓷台灯、落地灯
- 04 高支棉床上用品系列
- 05 精致地毯、装饰画、摆件、花艺、陶瓷餐具



莫兰迪晚餐桌系列



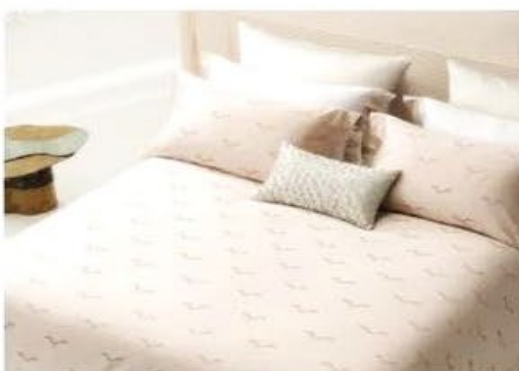
璀璨水晶吊灯



手绘陶瓷台灯



莫兰迪早餐桌系列



高支棉床上用品



莫兰迪King床系列

思漫尼，让生活成为艺术，让家成为心灵的归宿。

走进思漫尼家居馆，邂逅轻奢法式莫兰迪的浪漫风情。璀璨水晶吊灯，照亮优雅生活；手绘陶瓷台灯，点亮艺术的角落；高支棉床上用品，给您每夜温柔拥抱。还有众多精美软装，为您精心装点梦想家园。



咨询热线

647 400 6000

Unit-1, 55 West Beaver Creek Rd
Richmond Hill, ON L4B 1K5

公众号：加拿大世旗

创造财富

让投资专才为您代劳

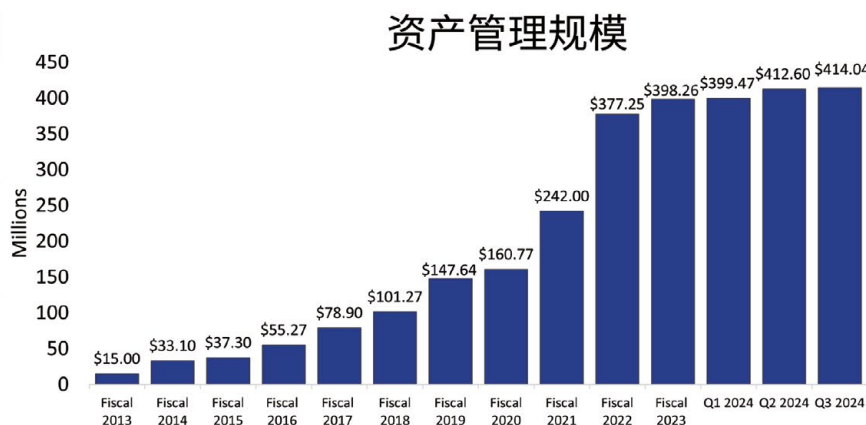
月月派息

景泰资本旗下的3个房屋抵押贷款基金，投资于以房地产作为抵押的贷款组合，每月派息一次，提供稳定而可观的现金流，保值增值， 可通过RRSP或者TFSA账户持有。

目标年收益
利率高至 **10**%^{*}

景泰成立于2012年，发展到三个抵押贷款基金，资产管理规模已超过4.14亿加币。

	创立日期	基金架构	投资策略	资产管理规模	TTM回报率
GCOM	2023年1月17日	开放式互惠基金信托	商业贷款	5426万加元	10.94%
GREF	2021年6月1日	开放式互惠基金信托	民居贷款	1.44亿加元	7.76%
GMIC	2012年10月16日	房地产抵押贷款投资公司	民居、商业贷款	2.14亿加元	9.82%



立即扫码，注册了解更多

景泰资本有限公司，加拿大另类投资管理者：亮眼的历史业绩
展示以投资者资金安全为前提，提供稳定现金流。

温哥华总公司
#200-3600 No. 3 Road,
Richmond BC V6X 2C1

贷款部门
Unit 805, North Tower, International Trade Centre,
8400 West Road, Richmond BC V6X 0S7

多伦多分公司
#228-505 Highway 7 E,
Thornhill, ON, L3T 7T1

电话: 604-638-1580

电邮: info@gentaicapital.com

免费长途: 1-855-982-6699

电话: 905-597-6606



* This investment is only for investors by way of a prospectus exemption such as the Accredited Investor exemption. This is not a solicitation for sale or purchase of security, without the appropriate exemption documents being provided to perspective purchasers. The information enclosed is for informational purposes only and is not a solicitation as to any investment product. This information is inherently limited in scope and does not contain all of the applicable terms, conditions, limitations and exclusions of the investment described herein. The indicated rates of return are the target annual total returns. The performance data provided assumes reinvestment of distributions only and does not take into account sales, redemption, distribution or optional charges or income taxes payable by any security holder that would have reduced returns. Distribution is not guaranteed and is not covered by the Canada Deposit Insurance Corporation or by any other government deposit insurer. There can be no assurances that the full amount of an investment in this security will be returned to an investor. Past performance may not be repeated.

 **NU STREAM | JOHOME**

Walter L.K. Lui
President, Broker of Record

Wells Peng
Founder, CEO

Herman Yuan
SVP, Salesperson

NU STREAM

新时代 新风口 新平台 REAL ESTATE NEW ERA NEW WINDFALL NEW PLATFORM

新 趋 势 · 精 英 队 长



加入新趋势地产

拥有加拿大东岸西岸及国内多家分行

获小米科技, IDG等一线风投机构投资

独家JOHOME APP赋能, 专业移民团队赋能

免费VR, 高清照片, 免费楼书等多渠道支持

微信客服



微信公众号



416.333.1111 **admin@nustreamtoronto.com**

NU STREAM REALTY (TORONTO) INC., BROKERAGE

Main Office: 140 York Blvd, Richmond Hill, ON L4B 3J6 | Mississauga Office: 30 Eglinton Avenue W #401-#35, Mississauga, ON L5R 3E7

十年加拿大商业经验 成功生意运作加持

905-962-2121

huwei_jansen@hotmail.com

huwei153360847



今天我正在经营, 建造加油站,
明天我帮你买卖你未来的加油站!

油站专家

胡伟

Wei(Jansen) Hu

Insight Capital Group 英迈投资 创始人

加中商业加油站协会 协会发起人

BA, Master of Financial Economics, Sale Representative

商业
加油站
Gas station

买卖
勘探
设计

报批
建造
经营

精通五大油站品牌
的商业策略, 熟谙商业地产的谈判技巧





瑞邦資產管理公司

Respon Wealth Management Corp.

2023年榮膺資產管理行業世界權威組織百萬圓桌終身成就，
業績達同行世界頂端！

瑞 | 邦 | 金 | 融 | 專 | 家 | 推 | 薦

如何持有鑽石資產，讓您成為財富贏家

家庭控股與家庭信託 / 海外資產與全球資產配置

*公司股權與海外重組 / 隱私資產與財富傳承

*世界富豪資產結構與財富健康

資產講座要點

- 主講人由瑞邦資產管理公司廖子蔚總裁
- 隱私資產布局的重要性
- 加幣、美元及人民幣的最新走勢
- 全球富豪資產結構最优配置分解
- 家庭財富傳承稅務減免

青基會 9月講座主題

9月21日: 創業是一種習慣，需要從小培養！2024青少年商業創意大賽線上大師課第四講--“競爭市場分析報告”

時間: 1:30PM (多倫多)

講座形式: 線上/線下

報名電話:

溫哥華联系电话: 778-989-8739 (Christy)

薩省联系电话: 306-881-3897 (Francis)

多倫多联系电话: 416-889-2999 (Wendy)

respon.office@gmail.com



2024瑞邦龍年春節元宵晚會



2024瑞邦金融慈善夜



2024 瑞邦杯溫哥華華裔高爾夫慈善隊際邀請賽

財 富 諮 詢 及 管 理 對 象

- 投資移民海外資產管理

- 如何申報海外資產

- 離岸公司對投資移民在稅務上的幫助

- 哪種海外資產產品能轉入不需上稅

- 公司省稅最多

- 公司獎金分紅和省稅

- 股東借錢個人稅項

- Holding Company賬目轉移

- 準備HST稅表

- 個人年終稅務計劃小提示

- RRSP省稅最大化

- RRSP產品的選擇

- 貸款購買RRSP

- 退稅購買RRSP

- Spousal RRSP

- RRSP賬戶管理

9月21日



歡迎掃碼報名

瑞 邦 財 富 管 理 團 隊 主 要 成 員

廖子蔚 瑞邦總裁
Winnie Hongwei Liao

三十年金融資產管理經驗，具有豐富的理論知識與實踐經驗，著有金融專著。業績傲視同儕，2018年前連續十年蟬聯加拿大London Life (倫敦人壽) 全國排行榜，2018年至今SunLife (永明人壽) 全國排行榜的驕人業績。榮獲資產管理世界行業最高榮譽頂級百萬圓桌 (TOP table of MDRT) 終生會員，成就達84個國家同行世界頂端！

郭珉 CGA 加拿大通用會計師

加拿大通用會計師，擁有二十多年中國和加拿大會計和稅務經驗，精通加拿大和中國的稅法，致力於幫助客戶安排公司和個人稅務，以達到最優的稅務效果。

張裕榮 Edward Y.W. Cheung 律師

曾任職加拿大聯邦稅務局，從事企業和個人稅務審核主管部門業務多年，可以指導您針對聯邦2015年新稅法提出好的規避策略。現任專攻加拿大聯邦稅法律師，有30年以上從業經驗，是加拿大著名的稅務法律師之一。

Headquarters

TORONTO OFFICE: 101 Sheppard Ave, East, Toronto ON, Canada M2N 3A3

Tel.: 416-889-8999/416-874-0180

Email: respon.office@gmail.com

VANCOUVER OFFICE: Aberdeen Square Suite 5100, 4000 No.3 Road, Richmond BC Canada V6X 0J8

Tel.: 604-270-9777/ 778-989-8739

Email: respon.v.office@gmail.com

高端定制 安心無憂

歐洲工匠 一流手藝

BENESTONE

Build for GTA Since 2002

摩石建筑

自 2002 年起為大多地區翻建



湖边豪华全独立
Keswick 湖边,
1 万尺, 5 房, 船码头



北约克豪华半独立
Bayview / Sheppard Ave. E.
2400 尺, 4 房 4 厕, 电梯,
双车库, 屋顶花园



Bowmanville 豪华全独立
King St. E. / Liberty St. S.,
3300 呎, 3 房 3 厕, 双车库



北约克豪华全独立
Yonge / Sheppard Ave E.
4000 呎, 4 房 4 厕, 邻近公园



Hoggs Hollow 超豪华全独立
Yonge / York Mills Rd.
8000 呎, 电梯, 加热旋转车道



北约克豪华全独立
Bayview / York Mills Rd.
5000 呎, 电梯, 双空调, 加热车道



北约克豪华全独立
Don Mills / Sheppard E.
4000 呎, Ravine, Walk Out 地下室



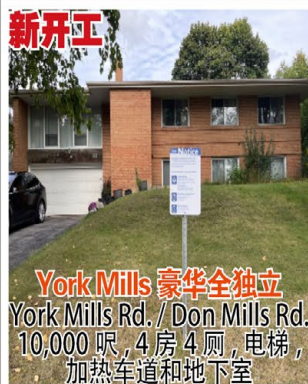
万景豪华全独立
Hwy 7 / McCowan
豪华现代两层全独立, 约 4100 呎



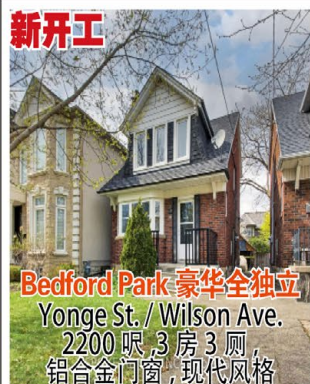
万景豪华二层全独立
Yonge St. / John St.
豪华现代两层全独立, 约 4500 呎



Keswick 豪华全独立
Metro Rd. N. / Pollock Rd.
3700 呎, 4 房 4 厕, 面湖



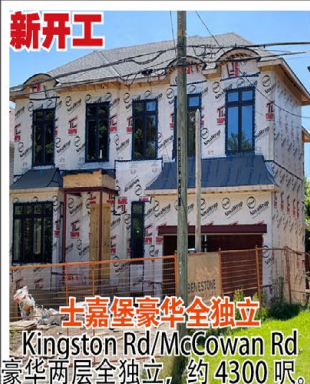
York Mills 豪华全独立
York Mills Rd. / Don Mills Rd.
10,000 呎, 4 房 4 厕, 电梯,
加热车道和地下室



Bedford Park 豪华全独立
Yonge St. / Wilson Ave.
2200 呎, 3 房 3 厕,
铝合金门窗, 现代风格



市中心豪华全独立
Dundas St E. / Coxwell Ave.
豪华两层全独立, 约 1200 呎



士嘉堡豪华全独立
Kingston Rd / McCowan Rd.
豪华两层全独立, 约 4300 呎



万景豪华全独立
Yonge / Steeles
豪华现代两层全独立, 约 3600 呎



北约克豪华全独立
Bayview / Sheppard
豪华两层全独立, 约 4300 呎



北约克豪华全独立
Lawrence / Don Mills
豪华两层全独立, 约 4000 呎



密市豪华全独立
Hurontario St / Lakeshore Rd.
豪华两层全独立, 约 5000 呎



北约克豪华全独立
Lawrence Ave / Bathurst St.
豪华两层全独立, 约 4300 呎



万景豪华全独立
Markham Rd / Hwy 7
豪华现代两层全独立, 约 3500 呎



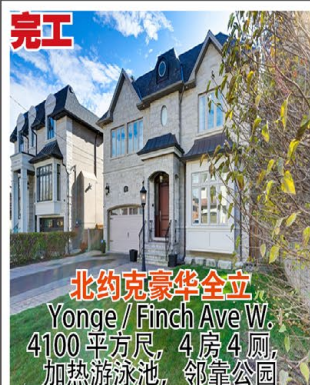
列之文山豪华全独立
Bayview / Major Mac
豪华两层全独立, 约 4000 呎



列之文山豪华全独立
Yonge / King Rd.
豪华两层全独立, 约 5200 呎



士嘉堡豪华全独立
Midland Ave / Huntingwood Dr.
豪华两层全独立, 约 4200 呎



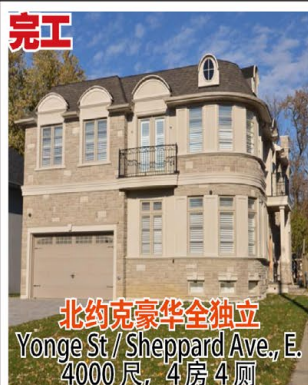
北约克豪华全立
Yonge / Finch Ave W.
4100 平方尺, 4 房 4 厕,
加热游泳池, 邻靠公园



士嘉堡豪华全独立
Midland Ave / Sheppard Ave.
4000 呎, 4 房 4 厕, 完成地下室



北约克豪华全独立
Yonge St. / Sheppard Ave. E.
4000 呎, 4 房 4 厕



北约克两层全独立
Avenue / Lawrence Ave.
两层全独立, 约 3900 呎



列之文山豪华全独立拆一建二
Yonge / King Rd.
豪华两层全独立, 每栋 4000 呎



北约克豪华全独立
Yonge / Sheppard E.
豪华两层全独立, 约 4000 呎



Ajax 湖边两层全独立
Ajax 湖边
两层全独立, 3300 呎



北约克豪华全独立
Don Mills / Sheppard E.
豪华两层全独立, 约 3900 呎



Keswick 湖边复式
Keswick 湖边
复式大平房完工

自建豪华和投资新房讲座

30 Leek Cres #102, Richmond Hill

7

个名额

2024 年 9 月 21 日 周六
2:00~4:00 pm
预定请电:

416-984-3988

www.benestone.com

mmao@benestone.com

摩石建筑為您建新房, 比買新房更經濟實惠

投資·新聞

Investment & News



楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.

投資周刊
INVESTMENT WEEKLY



微信公眾號



加中資訊網

財富舞臺·凝聚精彩

- 聚焦地產、金融和教育三大投資板塊
- 搭建平面、網絡和社交媒體的立體平臺
- 高端品牌、頂尖團隊，全心助力客戶發展

多倫多版 第195期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302 A1 精彩·導讀 (Topic Introducing) 投資周刊數字報 ccpeople.ca | 加中資訊網 ccfenghuamedia.com

封面故事 A6-A7

探索莫蘭迪輕奢法式家具的魅力之旅
——專訪思漫尼家居館 CEO Keven Li 先生

業界動態 A8-A9

**來了！一年一屆，房地產行業盛會，
百家參展企業集結！**

深度報道 A10-A11

**金融市場動蕩：
解析美股大跌與日元套利退潮**

業界動態 A16-A17

**胡子修傳承獎頒獎儀式
在新動力傳媒集團舉行**

楓華特稿 A22-A23

一“塊”共度中秋
——“祥德齋”推出中秋系列月餅

留學移民 A24

**加拿大新政：試點計劃直通永居
留學生畢業即可獲得永久居留權**

楓華傳媒

財富舞臺·凝聚精彩

Fenghua Media

楓華傳媒集團 (Fenghua Media Group Inc.) 是一家集平面雜誌設計出版、網站編輯傳播、社交媒體互動、廣告承攬發行以及大型活動策劃實施等為一體的綜合性傳媒經濟實體。立足于加拿大第一大城市多倫多，通過旗下第一品牌雜誌《投資周刊》、官方網站“加中資訊網”和“加中資訊網”微信公眾號以及YouTube等社交媒體群，報網互動，致力打造三位一體的全媒體傳播平臺，將影響力擴展至安大略省、加國全境乃至輻射整個北美地區和中國內地市場。

微信公眾號

ccpeople.ca

楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.

與您攜手共創美好未來

416.901.9968

E-mail: ccfenghua@gmail.com / Web: ccpeople.ca | ccfenghuamedia.com
250 Consumers Rd, Suite 1005, North York, Ontario, Canada M2J 4V6

多倫多房價繼續下跌 庫存量創 2008 年以來新高



本刊訊

大多倫多地區 房地產價格下跌正在加速

多倫多地產局(TREB)的數據顯示，7月份房價下跌。盡管人口快速增長，但需求仍然處於歷史低位，因為賣家本月的挂牌量接近歷史最高水平，而買家的成交量却是最低的。

大多倫多地區房價已停滯三年

大多倫多地區房地產價格再次下滑。7月份，基準房價下跌1.2%（-13,300元）至1,097,300元。這使得典型房價比去年下降5.0%（-57,100元），比2022年3月創下的歷史高點下降17%（-224,700元）。

房價與2021年10月大致相同，近3年來一直停滯不前。

多倫多房地產銷售依然疲軟 而庫存大幅增加

需求疲軟是問題的主要部分，尤其是當與庫存突然激增形成鮮明對比時。7月份現有房屋售出5,391套，較上年同期增長3.3%。這是增長，但幅度不大——這是十多年來7月份第三疲軟的數據。近年來，祇有2022年和2023年的銷售情況比今年更疲軟，雖然顯示出一些進展，但情況遠非正常。

與此同時，許多賣家紛紛進入市場。7月份新房源數量較去年同期增長18.5%，達到16,296套。這是自2020年以來該月的最大增幅。

新庫存激增導致7月份需求平衡創下歷史新低。銷售與新挂牌比率(SNLR)降至僅33%，創下當月新低。這一水平遠低於需求過剩水平，行業預計價格將下跌。

多倫多房地產庫存 創 2010 年以來最高水平

說到庫存，不僅僅是新增供應——銷售不足也導致庫存積壓。7月底的活躍房源同比增長55.4%，達到23,877套。這個數字對於當月來說異常高——是2008年以來最多的。

大多倫多地區的房地產需求創歷

來源：這就是多倫多

美聯儲九月降息穩了！ 市場目前預測加拿大 9 月降息概率為 100% ！

本刊訊

美聯儲九月降息穩了，加拿大央行是否會因此受到積極影響並且跟上步伐？

據加拿大《環球郵報》8月2日報道，美國就業數據疲軟，導致貨幣市場完全確定加拿大央行將在9月進行連續第三次降息，且降幅可能較大。

日前公布的美國就業報告出乎意料地疲軟，不僅引發了市場對美聯儲是否會在9月下調基準利率50個基點的猜測，還引發了市場對加拿大央行是否需要加速貨幣寬鬆的擔憂。

目前，美國利率期貨市場預計美聯儲將在9月18日的會議上降息50個基點，概率為65%，高于周四晚間的19%。市場還預計今年美聯儲將總共降息約110個基點，高于周四晚間預測的75個基點。

這一情況對加拿大市場產生了衝擊，市場對美國可能陷入衰退的擔憂

導致重新評估加拿大的降息前景，促使主要債券收益率下跌。

市場目前預測加拿大在9月降息的概率為100%，其中部分人預測可能是降幅50個基點。

目前加拿大9月份有77%的概率是降25基點，有23%的概率是降50基點。如果9月末降息50個基點，市場預測10月和12月將進行第四次和第五次降息的概率為100%。

市場目前預計加拿大央行利率將在今年年底前降至3.5-3.75%的區間。

加拿大央行今年還有三次議息會議，這些機會需要充分利用。

如果每次降息25個基點，那麼三次降息祇能將利率降至3.75%的上限。至少一次降息需要達到50個基點，才有可能將利率降至3.5%。

蒙特利爾銀行首席經濟學家Doug Porter表示：“我們正在調整我們的預測，將一系列連續降息納入其中，包括今年最後三次會議和明年的前兩次



會議。目前，我們維持累計降息225個基點的預測。”

如果累計降息225個基點，加拿大央行利率將降至2.75%。

“我們現在預計加拿大央行將在未來四次會議上降息，到明年1月迅速將隔夜利率降至3.5%，然後在2025年

中期降至3.0%。”Porter說。

加拿大已經經歷了兩輪降息，從5%降到目前的4.5%，房地產市場保持平靜，消費者仍然非常謹慎。如果在年底到明年初降息順利，房市會有希望嗎？

來源：Mehome

STAY SAFE
INSURANCE

A Branch of Sound Insurance Service Inc.

安泰保險

共創輝煌
保險新天
地台

Meritrust
Financial Group Inc.

宏泰金融集團

代理逾50多家

誠聘保險經紀

1 业内最佳佣金待遇与补贴

2 专业团队负责职业发展指导和培训

3 舒适，团结，有活力的工作环境

4 全面而有竞争力的保险合同

5 先进及高效的报价平台

6 支持创建团队发展

APPLY NOW

416-738-4699, 416-818-1918

免费辅导
保险牌照考试

RIBO LLQP
可持双牌

*多家主流保险公司顶级MGA
*全国9大省份均有分行

汽车 房屋 商业 旅游保险

人寿，重病，伤残，健康保险，RRSP

905-290-3388

Unit 210, 3190 Steeles Ave E, Markham, ON L3R1G9

兩次降息之後，加拿大地產投資更適合誰？（下）

03 加拿大地產投資適合誰？

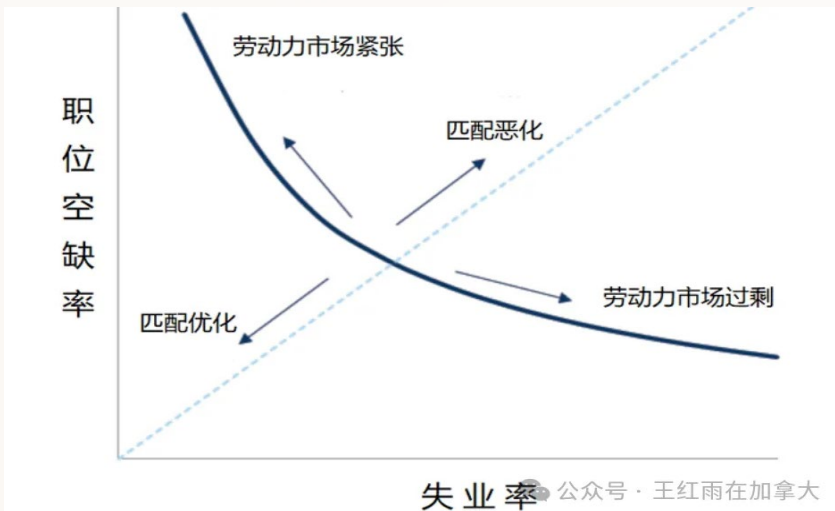
從貸款審批原則來看，獲得投資房貸款批准的難度越來越高：1.需要有可驗證的穩定收入；2.消費債務較低，消費債務包括自住房貸款，汽車貸款，學生貸款；3.流動資產較充裕，不僅有首付，還要有能扛住投資房負現金流的能力；4.如果收入不足，需要有高淨值金融資產做支撐；5.具備常識，例如，簽樓花合同的時候知道自己在做什麼。

自從我2009年開始從事房貸工作，眼看着貸款審批越來越嚴格，其根本原因並不是信貸風險越來越高，而是住房供給持續緊張，更加嚴格的貸款審批條件可以淘汰更多借款人。與此同時，越來越多的人選擇成為零工勞動力，導致更多人不符銀行的貸款標準。加拿大每5年做一次人口普查，從房屋自有率不斷下降的數據也可以證明，買房越來越難。疫情之後，短暫的就業市場復蘇很快被高利率打回原形，更多企業不願意僱傭長期雇員，不願意提供工作安全性。因此，加拿大的三無人員會越來越多，No income, no job, no assets。要想貸款買房，人們必須先爭取到穩定的，可驗證的收入。主動脫離社會契約的人，會發現自己正在成為“失權者”，失去的權

利包括申請到房貸的權利。

加拿大家庭債務占GDP的比例是160%，美國家庭債務占GDP的比例只有90%，因此美國和加拿大同時加息的情況下，加拿大家庭的壓力更大。自從我2018年寫這個公眾號以來，一直建議讀者主動給自住房債務去杠杆，在還清自住房貸款之前，不需要在RRSP退休金賬戶進行投資，集中時間和資源，奮力盡快還清自住房貸款。加息以來，很多家庭已經切身感知到了我為什麼建議大家這麼做。加速還清自住房貸款的建議，不僅來自於我自己的生計經驗，也來自於《窮爸爸富爸爸》這本書。窮爸爸在收入好的時候就換大房子，加大自住房債務，直到退休都沒還清自住房貸款。20年前，我在讀《窮爸爸富爸爸》的時候，沒有把如何成為富爸爸作為重點，而是仔細研究了如何避免成為窮爸爸。在加拿大，如果自住房債務超過家庭收入的2倍，很難獲得投資房貸款。打算投資房產的家庭，需要主動降低自住房債務。

投資房的負現金流，並不是一個問題，恰恰相反，應該是地產投資者主動追求的。在加拿大的首位城市，如果首付20%買投資房，祇要不是非法分租，負現金流是無法避免的。負現金流，是首付款的分



失業率 公眾號·王紅雨在加拿大

期付款。祇有借款能力強的家庭才能申請到首付20%的貸款，銀行要看到借款人有能力扛住負現金流，才會允許借款人的首付款分期付款。也可以反過來說，無法支持投資房負現金流的家庭，並不適合在大城市進行房地產投資。

房價越來越高，利率也居高不下。商業銀行目前普遍使用了高淨值項目，補充申請人的借款能力，使房產買家獲得更多貸款。例如，憑收入借款能力是35萬，如果除首付之外還有15萬高淨值，銀行可以批准50萬貸款。如果收入非常低，高淨值的要求就會非常高，例如，要求借款人除首付款之外的高淨值，高于貸款申請金額。高淨值項目，是收入不足的補充，對於收入非常低的家庭幫助不大。

常識，是地產投資者必備的。農民伯伯知道，如果現在簽訂一份賣糧的遠期合同，明年秋天就需要拿出糧食來履行這筆遠期合約。有兩種遠期合同，一種是“遠期合約forward”，一種是“期貨合約future”。雖然一字之差，含義却大相逕庭。遠期合約forward通常是一份難以轉讓的合同；而期貨合約future則是一份非常容易轉讓的合同，或者說期貨合約future是一個標準化的合同，其存在的目的就是便于買賣這份合同。農民伯伯通常簽署的是遠期合約forward，

難以轉讓，99%以上的概率是要通過交出糧食來履行合同，而不是把這個合同本身賣掉，從中獲利。當然也會有一些伯伯們，簽了遠期合同之後，並沒有下地去播種，而是等着明年轉讓合同，從中獲利。樓花買家，簽署的就是一份遠期合約forward，而不是期貨合約future。不去種地，等着高價轉讓合同的農民伯伯，結果是完全未知的，給自己留了一個完全失控的風險敞口，甚至即使發現情況不妙，也無法止損。《止損》一書的作者在一開頭就說了一句擲地有聲的話——“很多人認為自己是在投資，其實是在投機；很多人認為自己是在投機，其實是在賭博。”今年的樓花市場，收割了大量沒有下地幹活的農民伯伯，把無法止損的賭博結果展示在了世人面前。缺乏常識的代價，可能高達幾十萬。

2021年收入30萬的自雇人士，正確的做法是在2022年報稅之後，量力而行地買入二手房，而不是在收入最高點之際，興奮地簽下一份高價的遠期合約。

04 地產投資 不會再有從前的回報了嗎？

很多人對地產投資心存疑慮，一部分人是合格的借款人，因為前景不明，而不敢貸款投資；另一部分人則是永遠地錯過了可以貸款投

資的機會，頻頻表達對地產投資的疑慮，其實祇是嫉妒地產投資者。

加息以來，地產投資者財務壓力明顯加大，開始懷疑繼續持有房產是否值得，也有一部分喪失了信心的人，正在挂牌銷售自己的投資房。這讓我想起了電影《大空頭》的一個場景：次貸危機爆發之前，次級債券對應的房貸違約率飆升，但債券評級却没有相應地下調，做空債券的投資者每月損失巨大，兩組做空者在壓力面前開始懷疑人生了，于是他們去參加了一場

27.5萬漲到了120萬，年均漲幅4.78%，按照這個漲幅，30年後的房價應該是486萬。很多人不相信自己的眼睛，更不相信真的能漲這麼多，就像30年前的人不相信房價能漲4.3倍一樣。我們分析一下房價憑什麼能年漲幅能達到4.78%。過去30年加拿大貨幣發行量M2年漲幅8.2%；過去30年加拿大GDP年漲幅2.2%；過去30年加拿大CPI通脹漲率年漲幅2%。我們來算一道簡單的數學題：貨幣增量8.2%，減通脹率2%，減GDP增長率2.2%，

大幅提高，政府需要支付更多債務利息，同時加息也造成了央行巨額虧損，也需要財政收入來補貼。失業率已經滑出了可控範圍，稅收會相應減少，同時零工經濟中的從業者朝不保夕，無暇也無力履行社會責任繳納稅款，勢必加重加拿大政府的養老金負擔。面對這個局面，政府要麼大幅提高稅率，要麼大幅增發貨幣。繼續加大貨幣發行量，幾乎成了政府唯一的選項。房價會隨著貨幣大水而水漲船高。

明知道貨幣大水要泛濫，最好的辦法就是多買幾條船。貸款買船的機會，每個人都有的，能不能抓住，要看自己融入社會契約的程度了。能獲得投資房貸款的家庭會越來越多，房產會越來越集中到有借款能力的家庭，而不是平均分配到更多家庭。房東遭人嫉妒是必然的。

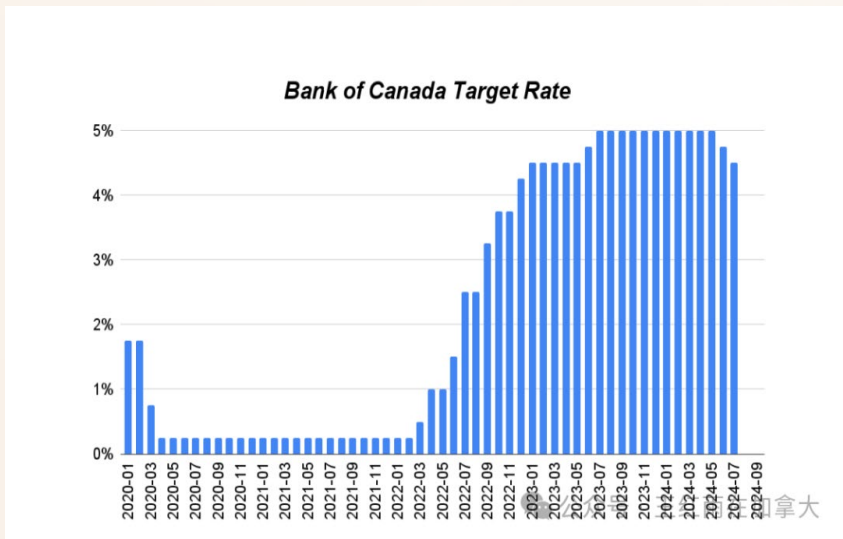
結語：

每個家庭都適合做地產投資，但合格的投資者并不多，每個家庭需要自己判斷和把握機會。銀行執行的收入歧視政策不會改變，這些政策是社會契約的一部分，輕易不會變更。銀行降低收入標準的實驗，在美國被證明是災難性



著名房貸專家 王紅雨

的，加拿大，乃至全世界都不會重蹈覆轍。跨欄高度在提高，會攔住更多家庭，有能力跨過欄杆的家庭會反復跨過，不斷積累更多房地產財富，提高在這個不確定的世界裏自己和後代的確定性。地產投資是一項遭人嫉妒的投資，房東要自己做好心理建設。貸款投資的條件包括，提高收入，降低消費債務，承擔社會責任，具備常識，這些都是美好生活的組成部分，值得每個家庭為之奮鬥。面對日益不確定的未來，把握自己的命運是每個家庭需要正視的挑戰，降低生活標準並不是積極的應對態度。祝願每位讀者迎難而上，都能成為地產投資者，加拿大的房產是諾亞方舟，你值得擁有。

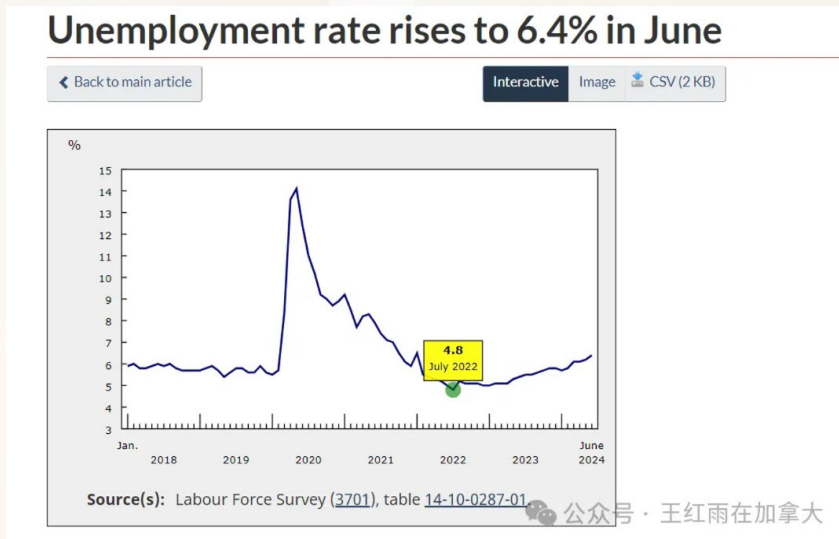


在拉斯維加斯舉辦的次貸債券投資者大會，想親眼看看與他們見解正相反的人是什麼樣的人。實地考證之後，他們堅定了自己的看法，繼續追加頭寸，做空更多債券，而不是草草止損離場，最後，次貸危機終於爆發，空頭者大獲全勝。當我們不確定自己是否正確的時候，我們祇需要看看與我們看法相反的都是些什麼人就可以。這是我從這部電影中學會的重要一課。當我不確定是否要長期持有房產時，我就會去讀讀網上的反對聲音，如果他們的看法有理由，我可能會賣掉房子，如果看到的是一群發泄情緒的人，我會堅定持有房產。

過去30年，大多倫多房價從

等于4%，即，貨幣超發除了流入經濟增長和通脹之外，有4%流入了資產價格。在過去30年裏，由于貨幣超發，加拿大的各類資產價格平均年漲幅為4%。加拿大人偏好房地產，會把更多地貨幣放入了房地產，大多倫多地區是人口聚集最快的地方，因此房價每年漲4.78%，略高于平均的資產價格上漲速度4%。CPI消費物價指數不包括資產價格的上漲，因此，由于大量貨幣超發導致了用于買房的貨幣貶值速度驚人，也可以理解為，房價上漲是一個貨幣貶值現象，與人們的收入平均水平關係不大。

加息之後，加拿大國債收益率



探索莫蘭迪輕奢法式家具的魅力之旅

——專訪思漫尼家居館 CEO Keven Li 先生

本刊記者 梁曉敏 採訪報道

在家具行業的璀璨星空中，思漫尼家具以其獨特的莫蘭迪輕奢法式風格脫穎而出，成為眾多消費者心中的品質之選。

日前，楓華傳媒集團記者如約來到多倫多高端法式思漫尼家居體驗館（地址：55 West Beaver Creek Rd, unit-1, Richmond Hill, ON L4B 1K5），採訪思漫尼家居館CEO Keven Li 先生，一同探尋思漫尼背後的故事以及莫蘭迪輕奢法式家具的迷人魅力。

記者：Keven 您好！首先，非常感謝您能抽出時間接受本次專訪。請問您當初是如何想到要創立思漫尼家具這個品牌，並專注於莫蘭迪輕奢法式風格的呢？

CEO Keven Li：其實這源於

我本人對法式浪漫風情的深深熱愛，以及對當下消費者對於高品質、個性化家居需求的敏銳洞察。莫蘭迪色系的柔和與輕奢元素的精緻相結合，能夠營造出一種既溫馨又不失優雅的居住氛圍，我相信這會給人們的生活帶來更多的美好和舒適。

記者：能跟我們分享一下思漫尼家具在設計和制作過程中的一些獨特之處嗎？

CEO Keven Li：好的，我們的設計團隊深入研究了法式傳統家具的精髓，同時融入了現代的設計理念和工藝。在選材上，我們堅持選用高品質的原材料，確保家具的耐用性和環保性。每一件家具的線條、雕花和細節處理都經過精心雕琢，力求展現出最完美的法式風情。

為了更好地呈現法式風格，我



們還特意配置了高端的水晶吊燈、手繪陶瓷臺燈、高支棉床上用品、精緻地毯、手繪油畫及裝飾畫，為空間注入藝術氣息；還有花藝、餐具則在細節處展現生活的品味。通過這些軟裝配飾的一站式搭配，完善了整個法式之家的營造。

記者：在市場競爭如此激烈的情況下，思漫尼家具是如何脫穎而出，贏得消費者青睞的呢？

CEO Keven Li：我認為關鍵在於思漫尼家具始終堅持以客戶為中心，注重產品的品質和服務。我們不僅提供多樣化的產品選擇，滿足不同客戶的需求，還建立了完善的售後服務體系，讓消費者無後顧之憂。

思漫尼家具的服務理念是“用心服務，創造美好家居體驗”。我們擁有專業且熱情的服務團隊，他們會耐心傾聽客戶的需求和期望，為客戶提供個性化的建議和解決方案。無論是在購買過程中的諮詢，還是家具安裝和使用後的維護，我們都力求做到及時、高效、貼心。

此外，我們還參與並贊助了一些社區公益活動，希望能夠回饋社

會，幫助更多有需要的人。

記者：能給大家分享一些思漫尼家具的成功案例嗎？

CEO Keven Li：很高興與大家分享，比如有一位客戶，他們的新房是一套大平層，希望打造一個充滿浪漫與優雅的家居空間。我們為其精心設計了全套的莫蘭迪輕奢法式家具方案，從客廳的沙發、茶几到臥室的床和衣櫃，每一個細節都精心搭配。

記者：那我們是否可以採訪一下你們的客戶，聽聽他們的感受？

CEO Keven Li：我來介紹幾位客戶，如客戶一周女士、客戶二楊先生、客戶三王女士、客戶四林小姐。

記者：請問您選擇思漫尼家具打造您的家居空間，您滿意嗎？

客戶一（周女士）：非常滿意！思漫尼家具真的超出了我的預期。它們的設計獨特，品質上乘，每一件家具都彷彿是藝術品。而且在整個過程中，服務也特別周到，讓我省了不少心。

記者：請問您對思漫尼哪款家具或者設計細節特別喜歡？

客戶一（周女士）：客廳的那款沙發，不僅坐感舒適，其法式的雕花和莫蘭迪的配色與整個空間完美融合。最貼心的是餐桌上貼了家具保護膜，耐高溫又防刮花，用起來很放心。還有臥室的床，每天晚上躺上面，都感覺格外溫馨。

客戶二（楊先生）：我是做地產開發工作的，每天工作都很忙，經常加班，因而我回到家裏需要放鬆，我希望有一個溫馨的家居氛圍，不想再看到像辦公一樣的家具，所以法式的優雅所營造的家居氛圍正是我需要的。

客戶三（王女士）：原本我們想從中國海運一套家具，但又擔心萬一出現質量問題無法解決。朋友介紹來到思漫尼家居館一看就是我喜歡的風格，因為是新房需要的是全屋家具，老板給了很好的優惠價格，又提供了免費安裝及送貨，真是物有超值！送貨那天，老板又額外送了一套精美的餐具作為搬遷新居的禮物真是貼心又周到，最後把垃圾又清理幹淨，讓我省心又安心！

客戶四（林小姐）：一直喜歡法式風格家具，之前也走訪了一些

家具店，看到的沙發雕花部分都不是實木雕刻，雖然價格便宜但不敢購買，但看了思漫尼家具的質量，實木雙面雕刻，正反兩面都精緻，確是好品質家具。

記者：您認為莫蘭迪輕奢法式家具，對於現代家居生活的意義是什麼？

CEO Keven Li：在快節奏的現代生活中，人們渴望回到家中能感受到寧靜與舒適。莫蘭迪輕奢法式家具不僅是一種裝飾，更是一種生活態度的體現。它能夠為人們營造出一個溫馨浪漫且充滿藝術氛圍的空間，讓人們在繁忙的工作後得到心靈的慰藉和放鬆。

記者：在品牌發展過程中，有沒有遇到過一些困難或挑戰？您是如何克服的？

CEO Keven Li：當然有的，比如在生產過程中，如何確保每一批產品都能達到高品質的標準，以及如何應對市場需求的快速變化等。面對這些困難，我們不斷優化生產流程，加強質量管控，同時加大市場調研力度，及時調整產品策略，以適應市場的變化。

記者：您如何看待當前家具市



場的競爭態勢？思漫尼家具在這樣的競爭環境中有怎樣的優勢？

CEO Keven Li：目前家具市場的競爭確實非常激烈，品牌眾多，風格各異。但我認為這也是好事，它促使我們不斷進步和創新。對於思漫尼家具來說，我們的優勢在於對莫蘭迪輕奢法式風格的專注和深入理解。我們不僅僅是在做家具，更是在傳播一種獨特的生活美學。

我們擁有專業的設計團隊，能夠精準把握這種風格的特點，並將其融入到每一件產品中，做到既保留法式的浪漫優雅，又符合現代人的審美和使用需求。

同時，我們注重產品的品質和細節。從原材料的挑選到生產工藝的把控，都力求做到極致，以確保消費者能夠享受到高品質的家具。

另外，我們也非常重視客戶服務，努力為客戶提供個性化的解決方案和貼心的服務體驗，讓客戶感受到我們的用心和誠意。

記者：秋天到了，近期思漫尼家居有沒有給客戶準備一些優惠活

動呢？

CEO Keven Li：為了感謝喜歡法式的客戶朋友們，思漫尼家居館會在九月份推出“金秋九月”優惠活動，屆時歡迎大家到展廳來了解詳情，相信會給大家帶來更多驚喜！

記者：非常感謝您與我們分享了這麼多關於思漫尼家居的精彩內容。相信在他的帶領下，思漫尼家居一定會取得更好的發展，為更多家庭帶來美好的體驗！

CEO Keven Li：謝謝！我們會不斷努力，為喜歡法式的客戶朋友們帶來更優質的產品與服務，有家有愛就有思漫尼！

公司網址：www.cimonyhome.ca



來了！一年一屆，房地產行業盛會，百家參展企業集結！

本刊訊

Real Estate and Home Expo (加中房地產家居博覽會，簡稱：房博會)，一年一屆，已成功舉辦6屆，免費向公眾開放，置業投資、商務合作、拓展人脈、工作機會的絕佳面對面交流平臺！是加拿大最有價值的房地產展會！

展會時間

2024年9月14-15日
(公共開放日，周六-周日)

展會地點

萬錦希爾頓酒店
Hilton Toronto/Markham
Suites Conference Centre
8500 Warden Ave.,
Markham, ON L6G 1A5

2024年9月14日-15日

萬錦市希爾頓酒店
(8500 Warden Ave.,
Markham, ON L6G 1A5)
“相知相識，始於相見”

主辦單位

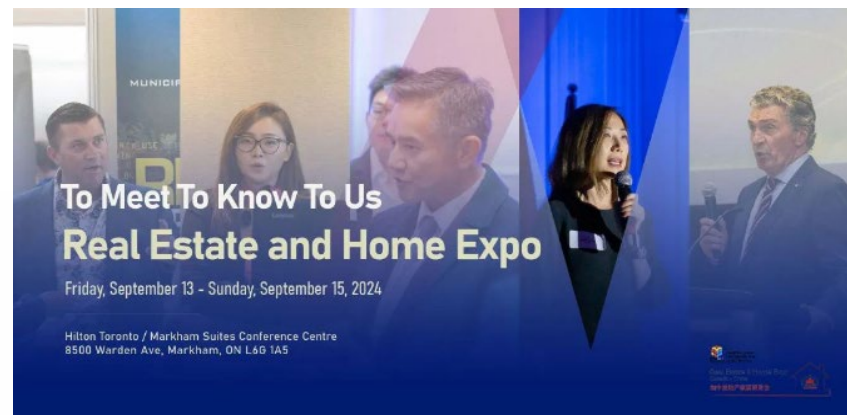
Canada-China Realty
Professional Association 加中地產
投資總商會

協辦單位

Jade Expo Ltd 嘉德博覽

房博會2024參展企業名單

C01
Torino 都靈建築 &
GardenGate Homes
C02
Unilock
C03
Highland Memory Gardens
& Highland Hills Funeral Home
& Cemetery 高山紀念墓園
C04
WUKONG International
(Hong Kong) Limited 悟空教育
C05
SmartSold 舒適置業
C06
Municipal Property
Assessment Corporation
(MPAC)
C07
Verico Fortune Effect
Financial Group 景晨金融
C08
Meritibroker 明瑞集團
C09
SMART INSURELINE
SOLUTION INC. DBA
INSURELINE BROKERS
(SMART). 思達保險
C10
Enrich
C11
Hans Steel Canada Corp. 韓
氏鋼鐵



C12
Charisma Countertop Ltd. 鴻
鑫石業 Oppein Cabinetry 歐派櫥
櫃
C13
Desjardins-Li Yang Insurance
and Financial Services Inc. Li
Yang 保險
C14
MoneyBroker Canada 群信
金融 & Ready Capital Mortgage
Investment Trust 瑞達按揭投資
信托基金

C15
Vihome Property
Management 微家物業資產管理公
司
C16
Foxwood Developments
(London) Inc 倫敦基金
C18
Arkfield Development &
Capital
C19
Harvey Kalles Real Estate
C20

PLAZACORP
C21
Yang Wang Law Office 王揚
律師事務所
C22
Ultima Custom Homes
C23
Pang Law 龐曉琳律師事務所
C24
24 Appraisalarketing
C25
RAD Marketers Inc.
C26
Z Square Consulting Z平方事
務所
C27
Graywood development
C28
Tridel
C29
Tridel
C30
Furnish and Co. 慕思家居
C31
Chartwell Rouge Valley
Retirement Residence
C32
Jeeanca Developments Ltd 金
嘉建築事務所
C33
Key On Property
Management
C34
Audemus Law Firm

Professional Corporation 皓律所
C35
Caliber Mortgage
C36
Starlightshutter 星光窗簾
C39
Furnish and Co. 慕思家居
C37
Legend Team of Remax and
Skyllette Marketing
C38
Greybrook Realty 高博私募基金
C40
RESCO Mortgage Investment
Corporation
C41
U Key Realty
C42
Permacon
C43
NHance Markham
C61
First Class Realty 領峯地產
C62
Queenland Realty Inc. 紅森
資本
C63
I Lockin 鹿客北美
C64
Homest Building Supplies Inc
東鵬瓷磚
C65
HC Realty Group Brokerage

博域地產
C66
AGM Renovations
C67
AiMS Environmental
C71
Natural Gems Canada
C72
GL Construction Inc 嘉地建
築
C73
Chat Insurance Service Inc 齊
達保險
C74
Niu Niu Roffing
C75
Triforest
C76
Solidcare Home Improvements
信捷冷暖
C77
Artistic Millwork
F01
Dajiaping (Canada) Inc. 大家
評
F02
Telus
F03
Nu Stream Realty (Toronto)
Inc., Brokerage 新趨勢地產
F04
Global Fit Financial 大唐金
融
F05

VirgoCx
F06
KVB Canada Inc 昆侖國際
F07
Shapiro Real Estate and
Business Lawyers 夏皮羅地產與商
業律師事務所
F08
OTT Financial 方圓國際
CP02
ZK Financial 中凱金融
CP03
Aline Service

【展期各類重磅活動即將發
布】
訂閱公眾號，獲取一手資訊

免費註冊觀展鏈接
掃碼獲取免費門票
第七屆加中房地產家居博覽會
2024年9月13-15日
多倫多 | 萬錦希爾頓酒店

來源: JadeExpo & RHE加中
房地產家居博覽會



金融市場動蕩：解析美股大跌與日元套利退潮

在過去一周多的時間裏，股票市場和外匯市場均遭受了巨大衝擊。美股各大指標在短時間內大幅下跌。標普指數單日跌幅達到3%，創下近年來的最大單日跌幅。以美元為主為主的匯率也經歷了劇烈波動。這次市場動蕩涉及多重因素，對投資者產生了深遠影響。

這次波動的主要原因之一是美國於本月3日公布的最新非農就業數據。作為衡量美國經濟的一個重要指標，該數據顯示7月非農就業人口為11.4萬，明顯低於市場預

期，引發了對美國經濟可能會陷入衰退的擔憂。同時，美國在7月決定維持目前的利率水平。雖然市場普遍預計美國會於9月進行降息，但降息時間的推遲無疑削弱了短期內提振美國經濟的可能性。

推動此次波動的另一個主要因素是日本的加息。7月31日，日本央行宣布將基準利率提高到0.25%，這一決定極大影響了部分投資者的策略。在過往，日本通過實施負利率政策來刺激經濟并應對低通脹。因日本的低貸款成本，套利交易者往往借入低利率日元貸款

并投資於回報更高的地區資產以獲取利潤。

受到日本的加息決定和美國降息預期的影響，套利交易的利潤空間縮小。此外，各大科技公司最新公布的財報業績不及預期，導致科技股下跌并加劇了市場的悲觀情緒。種種因素最終促使投資者做出平倉決定。同時，經濟前景的不確定性和海外投資的撤出也讓美元在短時間內大幅貶值。盡管目前市場尚無關於日元套利交易規模的明確統計，但根據摩根大通的分析，已有約75%的套利交易資金撤出。

除了美股的動蕩，美債市場也面臨着復雜的情況。低於預期的經濟數據加強了對降息的預期，導致美債收益率的回落。近期中長期美債拍賣顯示，市場對美債的需求正在減弱。目前美債規模已經超過了35萬億且仍在持續增長。債務增長速度遠超預期，加上美國巨大的財政赤字，這也加劇了市場對美債的擔憂。

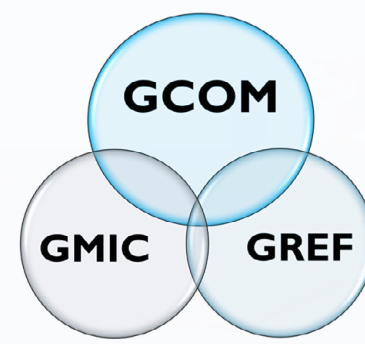
目前，美股正在緩慢回升。由于本周公布的初請失業金人數低於市場預期，這在一定程度上緩解了市場的緊張情緒，并為股市提供了

些許支持。但股票和債券市場的前景依然不明朗，投資者仍需密切關注經濟走勢。

對於希望規避當前市場風險的投資者，可以考慮減持股票和債券，並增加對另類投資的投入。由于另類投資和股票和債券市場的關聯性較低，投資者在市場下行時仍可獲得相對穩定的回報。

景泰資本作為加拿大房屋抵押貸款投資領域的翹楚已經穩健運營超過12年，以分散風險，為投資者提供穩定的回報和現金流為目標，為投資者持續帶來高于加拿大股票和債券市場的長期收益。通過向加拿大的優質房地產融資，景泰的民居抵押貸款基金（GREF）在過往的12個月內為投資者實現了7.76%的回報！為投資者保駕護航的同時帶來優異回報。

如果想諮詢更多關於景泰的詳情，歡迎致



電604-638-1580或掃描以下二維碼聯系專業的客戶經理，了解更多金融市場的知識，以應對不斷變化的未來。

景泰資產管理有限公司
#200-3600 No.3 Road, Richmond,
BC, Canada, V6X 2C1
聯系電話：604-638-1580
Toll-Free: 1-855-982-6699
官方網站：www.gentaicapital.com
景泰Gentai Capital Corporation
掃描二維碼關注公眾號

景泰 资产管理
有限公司
Asset Management Corporation

创造财富

让投资专才为您代劳

月月派息

景泰资本旗下的3个房屋抵押贷款基金，投资于以房地产作为抵押的贷款组合，每月派息一次，提供稳定而可观的现金流，保值增值，可通过RRSP或者TFSA账户持有。

目标年收益率高至10%*

景泰成立于2012年，发展到三个抵押贷款基金，资产管理规模已超过4.14亿加币。

成立日期	基金结构	投资期限	资产规模/估值	TTM回报率
GCOM 2023年1月17日	开放式互惠基金信托	商业贷款	\$426万加元	10.94%
GREF 2021年6月1日	开放式互惠基金信托	民居贷款	1.44亿加元	7.76%
GMIC 2012年10月16日	房地产抵押贷款投资公司	民居、商业贷款	2.14亿加元	9.82%

资产管理规模

立即扫码，注册了解更多

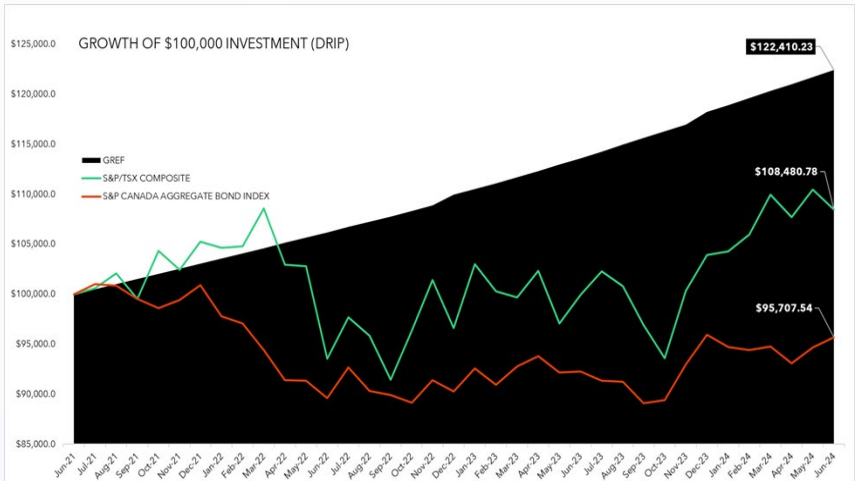
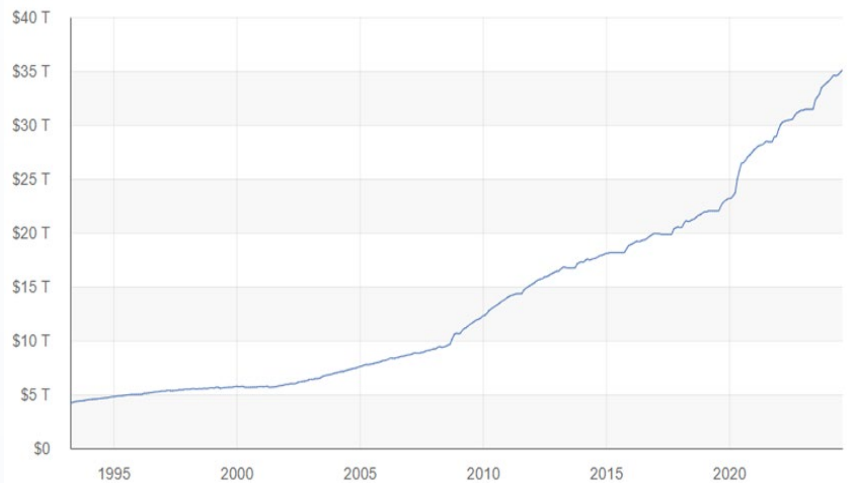
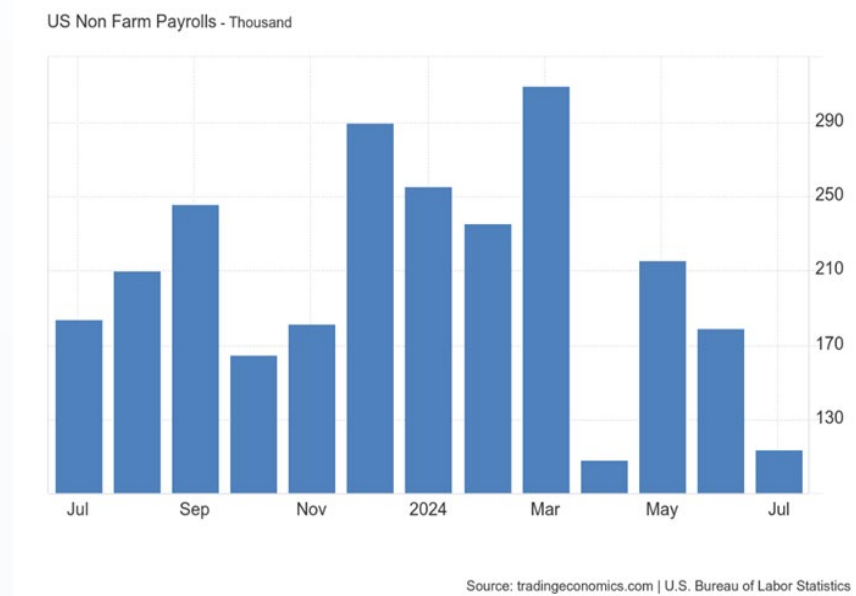
景泰资本有限公司，加拿大另类投资管理：亮眼的历史业绩
展示以投资者资金安全为前提，提供稳定现金流。

温哥华总公司
#200-3600 No. 3 Road,
Richmond BC V6X 2C1
电话: 604-638-1580

贷款部门
Unit 805, North Tower, International Trade Centre,
8400 West Road, Richmond BC V6X 0S7
电邮: info@gentaicapital.com 免费长途: 1-855-982-6699

多伦多分公司
#228-505 Highway 7 E,
Thornhill, ON, L3T 7T1
电话: 905-597-6606

*This investment is only for investors by way of a prospectus exemption such as the Accredited Investor exemption. This is not a solicitation for sale or purchase of security, without the appropriate exemption documents being provided to prospective purchasers. The information enclosed is for informational purposes only and is not a solicitation as to any investment product. This information is inherently limited in scope and does not contain all of the applicable terms, conditions, limitations and exclusions of the investment described herein. The indicated rates of return are the target annual total returns. The performance data provided assumes reinvestment of distributions only and does not take into account sales, redemption, distribution or optional charges or income taxes payable by any security holder that would have reduced returns. Distribution is not guaranteed and is not covered by the Canada Deposit Insurance Corporation or by any other government deposit insurer. There can be no assurances that the full amount of an investment in this security will be returned to an investor. Past performance may not be repeated.



代總領事和國會議員為‘新移民幫扶中心’揭牌

本刊訊 幫扶中心’揭牌。

2024年8月10日晚上7點，在大多倫多新動力演播大廳，中華人民共和國駐多倫多代總領事程洪波、加拿大國會議員葉佳怡、加拿大愛心慈善基金會會長吳衛東、海創俱樂部主席露女士為‘加拿大新移民幫扶中心’揭牌。



裁StanleyWang、著名歌唱家李家華、加拿大愛心慈善基金會會長、江蘇同鄉會會長吳衛東、加拿大江蘇同鄉會執行會長郭建軍等150多人嘉賓見證了‘加拿大新移民幫扶中心’成立儀式。

南京美女Chantelle主持了揭牌儀式，揭牌之前，現場所有觀眾看了加拿大愛心慈善基金會的視頻。

國會議員葉佳怡向吳衛東會長遞交了‘祝賀信’並發表演講，感謝吳會長等邀請，希望‘新移民幫扶中心’為加拿大社區作出杰出貢獻。

拿大的社會、文化和職業環境，提升生活質量，促進社區和諧與多元文化融合。

具體宗旨包括：

- 適應新環境：為新移民提供所需的資源和支持，幫助他們順利過渡到加拿大的學習、工作和生活環境。
- 促進融合：通過文化、語言和社交活動，幫助新移民更好地了解 and 融入加拿大社會，增強歸屬感。
- 豐富生活：組織各種活動，豐富新移民的業餘生活，促進他們的身心健康。



分紅式 / 穩健增值型保險，一種重要的資產配置方式！



馬新明
Max Ma

資深專業精英理財顧問
最可信賴的分紅保險專家
環球百萬圓桌會 (MDRT)
終身會員
工商管理碩士 (MBA)
宏泰高級保險 經理
明盛金融 總經理

理財諮詢熱線
647-832-6780
Email: maxmafin678@gmail.com

專精保險理財
注重安全穩健

- 如何用分紅保險創造免稅退休金又不影響老年福利？
- 如何用分紅保險保護您的資產和最高效地傳承財富？
- 如何申報海外資產才使您購買大額保單無後顧之憂？
- 如何才能兼顧分紅保險的短綫現金值和長期總回報？
- 如何利用額外付款來加快增值速度并使保單更安全？
- 如何在重病、傷殘等情況下保護您的保單繼續有效？

例一：分紅式（退休型）保險——保障兼積累豐厚免稅退休金！

41 歲女性，不吸煙。每年投 \$2.7 萬，則立即擁有 \$100 萬保額。20 年保證付清，共投 \$54 萬（可快付或短付）。

假定按分紅率 6.35% 不變測算，則現金值和賠償額增長如下：

年齡	現金值	賠償額
65	120 萬	239 萬
75	208 萬	321 萬
85	336 萬	425 萬

假定按年分紅率 6.35% 不變，貸款利率按 4.25% 不變。若 65—84 歲採用保單抵押貸款方式用錢補充退休收入，則每年可免稅使用約 \$9.5 萬，且不影响老年福利，20 年共可享用 \$190 萬。假定 85 歲身故則還可留下約 \$121 萬免稅資產給孩子（已扣除貸款本金加利息）。若年老不幸患重病也可使用保單裏的現金值以應急需！且保單裏的資產全部免債權人追索。

例二：分紅式（財富積累型）保險——送給孩子的最佳終身禮物！

為一個 17 歲男孩每年投 \$7615，則立即擁有 \$50 萬保額。20 年保證付清，共投 \$15.2 萬（可快付或短付）。

假定按分紅率 6.35% 不變測算，則現金值和賠償額增長如下：

年齡	現金值	賠償額
45	39 萬	128 萬
65	120 萬	221 萬
85	300 萬	365 萬

保單裏的現金值可供孩子在人生的各階段周轉或使用（如用作創業、買房或換房、幫補退休、緊急用款等用途）；賠償額則可為孩子將來的家庭提供不斷增長的保險保障！

例三：分紅式（快速增長型）保險——快速付清，短綫現金值快速增長，長綫回報更高！

51 歲男性，不吸煙。每年投 \$4.87 萬，則立即擁有 \$60 萬保額，10 年保證付清，回報快速增長。假定按年分紅率 6.25% 不變測算，則在第 5、10、15、25 和 35 年的現金值 / 賠償額分別為：\$20 萬 / \$67 萬、\$42 萬 / \$84 萬、\$58 萬 / \$105 萬、\$105 萬 / \$153 萬和 \$174 萬 / \$213 萬。快速增長的現金值可為投保人的生意、投資或生活急需等方面提供必要的周轉資金和將來退休收入的補充；不斷增長的賠償額則可為全家提供終身的保險保障，並可在將來傳承一筆可觀的免稅財富給孩子！

更多人壽 / 重病保險、長期護理保險、傷殘保險等保險計劃可供選擇。另提供海外資產申報諮詢、無憂退休規劃、特優探親旅遊保險（含超級簽證保險）、RRSP、TFSA 等理財產品和服務。更多保險理財專欄文章請瀏覽：www.msunfinancial.com/blog

代理 宏利金融 永明金融 恒信保險 加拿大人壽 國聯人壽 等各大公司產品

宏泰集團總部：3190 Steeles Ave. E. Suite210, Markham; 密市分部：425 Britannia Rd. E. Unit 129, Mississauga

請掃描 Max Ma 的微信或關注他的公眾號



加拿大房價問題的根源：提升生產力才是解決之道

本刊訊

多年來，加拿大的政策制定者對日益加劇的住房負擔危機似乎視而不見，但隨着越來越多的民衆無法承擔住房，以及這一問題可能對即將到來的大選造成的不滿，政策制定者終於開始行動，尋求解決方案。

雖然迄今爲止提出的措施受到歡迎，但還未見到根本性的大解決方案，例如通過提升國家整體生產力來增強家庭購房能力，以應對不斷上漲的房價。

根據加拿大銀行的“住房可負擔性指數”（該指數測量在典型融資條件下，家庭購買住房所需的收入比例），目前的住房可負擔性正處于自上世紀90年代初以來的最低點。

在過去25年裏，盡管家庭平均可支配收入每年增長3%，但房價的年均增長率達到了6%。

特別是在過去十年中，盡管其他國家，如美國的家庭收入增長更爲顯著，加拿大家庭的收入增長却幾乎停滯不前。這一趨勢不僅持續存在，而且在過去十年中加速發

展。

近年來，許多尋找新居的年輕夫婦都直觀地感受到了住房市場緊張的趨勢。政府官員雖然遲來的認識到了這一問題的嚴重性，並開始鼓勵新房建設，但他們應該早就意識到，數十年來的房屋建設不足已導致供應短缺和房價居高不下。

雖然增加房屋供應是一個積極的步驟，但要解決這種不平衡，可能還需要數年的時間，這對許多加拿大人來說是一個難以承受的等待。

因此，許多家庭爲了購房而背

上了沉重的債務。例如，多倫多的平均抵押貸款額從2012年的30多萬加元增加到2023年底的50多萬加元，使加拿大成爲發達國家中家庭負債最重的國家之一。

隨着利率的上升導致債務成本增加，以及獲得債務的途徑變得更加受限，加拿大人不能再單純依賴廉價債務來購房。政策制定者必須通過促進家庭收入的增長來提高家庭購買力。

加拿大的結構性住房負擔問題既與收入增長的乏力相關，也與房價的失控上漲有關。改善收入增長

可以縮小與住房成本之間的差距，這不僅有利于潛在的房主，也將幫助租房者。實際上，這需要提升加拿大的生產力—即每小時工作的價值—從而顯著增強經濟效率。

一個以生產力爲重點的議程將包括對加拿大最具生產力的行業，如采礦、天然氣和公用事業進行再投資，或至少避免對這些行業進行不必要的幹預。這也意味着需要促進對技術等生產性行業的投資，以推動經濟增長，而不是過度依賴政府支出。

此外，實施提高工人技能的計劃將非常有益，這可以提升他們在全球市場上的競爭力。同時，減少

對高增長潛力行業的過度徵稅和監管，以及消除長期存在的省際貿易壁壘，都是促進生產力增長的重要措施。

我們的移民政策也應進行調整，以提升整體生產力。目前，我們還未能充分將大量新移民融入勞動力隊伍，或有效地引導他們進入增值行業。

考慮到加拿大對來自世界各地人才的巨大吸引力，我們應優先吸納那些具備必要技能的人才，以進一步增強我們的生產能力。這種策略不僅有助于提高經濟效率，還能加速社會和經濟的整體進步。

爲了確保加拿大人的生活水平

達到一個水準，使住房負擔不會對家庭經濟造成巨大影響，我們早就應該採取相應措施。盡管加拿大在全球宜居國家排名中一直名列前茅，但與經濟合作與發展組織（OECD）中的其他國家相比，其生產率並未進入前十，這反映了加拿大在全球競爭力方面的不足。生產率，作爲衡量人均國內生產總值的重要指標，直接影響國家的經濟表現。

目前，加拿大在OECD國家中的生產率排名第18位，每小時工作產出的GDP僅爲生產率最高的愛爾蘭的42.5%。

相比之下，自2000年至2022年

間，加拿大的生產率下降了9%，大約祇有美國的72%。這種生產率下滑是加拿大收入水平遠低于美國平均水平的主要原因，盡管在20世紀60年代和70年代，加拿大和美國的

收入水平曾相當。我們完全有能力恢復並提升這一競爭力。通過實施一個以提升生產力爲核心的政策議程，並持續推動住宅建設，我們可以確保下一代加拿大人能夠負擔得起住房。這不僅是確保住房負擔能力的關鍵，也是加強經濟和提升民衆生活水平的最佳途徑。

來源：新趨勢全球房產



CoverRight Insurance
明安保險

🚗 汽車 🏠 房屋 🏢 商業 👤 職業

代理多家保险公司
提供优惠团体保险
高等院校校友
尊享优惠价格

15%off 汽车保险

☑ 专业诚信 ☑ 不负期待 ☑ 准确保障 ☑ 安心无忧

AVIVA CIBC economical GORE MUTUAL [intact] JEVCO LLOYDS TRAVELERS Unica Wawanesa

CALL NOW
647-308-6931

WWW.COVERRIGHT.CA
EMAIL: INFO@COVERRIGHT.CA
ADDRESS: UNIT 503, 3601 HWY 7 MARKHAM, ON L3R0M3

胡子修傳承獎頒獎儀式在新動力傳媒集團舉行

本刊訊

8月10日上午，加拿大前聯邦參議員胡子修在新動力傳媒集團演播廳舉行傳承獎頒獎儀式，數十位在社區服務、領導力及推動多元文化交流做出卓越貢獻的個人或組織榮獲了傳承獎（Legacy Award）。這一獎項是胡子修在參議員任內設立，並得到聯邦參議院支持認可。胡子修擔任聯邦參議員11年半

以來，以堅定的決心、不懈的努力及卓越的才能，為爭取各族裔平等、維護加拿大華人以至亞裔的合法權益、促進加拿大各族裔包容和諧及多元文化建設、增進加拿大與各國的友好關係做出了杰出貢獻。在此之前，胡子修先後於渥太華、蒙特利爾、溫哥華、多倫多等地頒發了傳承獎。此次在新動力的頒獎儀式標誌着傳承獎系列頒獎活動圓滿結束。



在前國會議員梁中心悠揚的蘇格蘭風笛聲引領下，與會嘉賓入場。全場起立高唱《加拿大國

歌》。

圖片來源：加拿大華文融媒體新聞網



家居保險保收藏品但有限額

大部分家居保險已包含保家中的財物，但對藝術品、珠寶、古董和收藏品等會有特定的保額上限。通常為收藏品提供1000元的標準保額。因此，我們需要在原有的家居保險內加進額外收藏品保障，若價值達一定程度，可以考慮為收藏品購買獨立保險，以確保有足夠保障。收藏品保險費通常為收藏品價值的1-2%。收藏品價值評定依據，一般包括收據、估價和最新拍賣價等，也可以依據收藏品的購入價或市價來斷定價值，所以我們要保存所有文件，以便估價之用。詳細情況，請聯系我們。



✓探親旅遊保險
✓汽車房屋保險
✓人壽大病保險
✓教育退休基金

☎ 416-277-5908

招 聘

WWW.QT8.CA

Michelle Li
李素貞

金泰金融總裁 環球百萬圓桌會員
精通各類保險 22年保險銷售經驗

房屋保險可以降低保費的小項目

- 電線線路優化
 - 冷暖氣系統優化
 - 抽水系統及地下室優化
 - 屋頂優化或更換
 - 排水系統優化(包括安裝污水泵及回水閥)
 - 安裝監控系統
- 詳細情況，請聯系我們



金泰金融 齊達保險

招 聘

- 招聘 人壽保險經紀，旅遊保險經紀，公司員工福利和個人醫療保險經紀（全國八個省：ON, AB, BC, SK, NS, PEI, MB, NB）
- 招聘 汽車、房屋、商業保險經紀（僅限於安省）

誠信專業，合作發展，與時俱進

联系人 Michelle Li
416-277-5908

地址 102-3660 Midland Ave
Scarborough ON M1V 0B8

加拿大7月失業率新高！ 央行9月降息已成定局！



本刊訊 自今年1月以來已上升0.7個百分點。加拿大勞動力的參與率也下降到26年來的最低點，7月為65%，這主要反映年輕男性以及年輕和核心年齡女性的減少。在加拿大統計局的勞動力調查中，有12%的15至24歲青年表示他們想工作但沒有尋找工作，這使他們未被計入參與人口的統計。

加拿大7月意外淨減少2800個工作崗位，失業率達到30個月來的最高點6.4%。

周五發布的數據，全職工作有所增加，但兼職工作減少，路透社調查的分析師此前預計7月將淨增加22,500個工作崗位。

這標志着加拿大連續兩個月出現就業崗位減少，增加市場放緩的跡象，從而支持加拿大央行在9月份的下一次公告中再次降息的決策。失業率

報告，美國是加拿大最大的貿易伙伴，該報告引發人們對美國可能陷入衰退的擔憂。

隨着加拿大經濟降溫，雇主們放緩招聘步伐，失業率的上升主要歸因於強勁的人口增長，而非大規模裁員。

兩次降息後進入寬鬆周期，加拿大央行表示正在觀察工資增長放緩的跡象，以尋找通脹回落至2%目標的信心。

7月，加拿大平均時薪同比上漲5.2%，相比6月的5.4%有所放緩。

最新的就業數據顯示，批發和零售貿易行業上個月的職位減少最多，共減少了44,000個職位，其次是金融、保險和房地產行業，減少了15,000個職位。同時，公共行政、運輸和倉儲以及公用事業行業新增加了招聘職位。

55至64歲的男女就業人數均有所減少，分別減少了41,000和15,000個職位。15至24歲的年輕男性也在當月失去了20,000個職位，而25至54歲的核心年齡段男性的就業人數則增加了48,000個職位。

來源：多倫多微生活

"南京鄧麗君"——李家華唱響多倫多！“千言萬語”飄匯成歌的海洋！

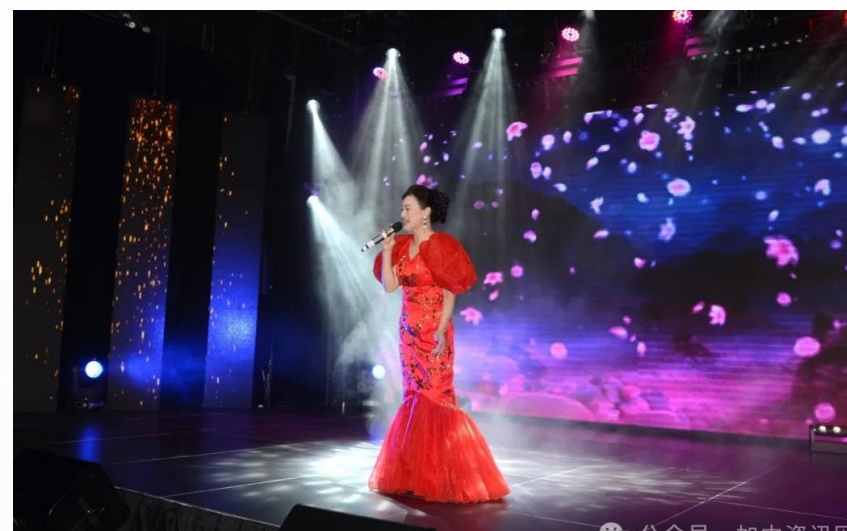
本刊訊

2024年8月10日，加拿大多倫多新動力演播大廳，座無虛席，近兩百名觀眾陶醉在來自南京鄧麗君——李家華老師的優美歌聲中，一支支餘音繞梁的華語歌曲不時地引發出一陣陣熱烈的掌聲和歡呼聲。

由加拿大江蘇同鄉會、加拿大愛心慈善基金會和江蘇省僑聯國際文化交流促進會文體專委會共同主辦的“千言萬語”南京鄧麗君——李家華演唱會。來自江蘇的旅加華

人華僑還有加拿大當地的友人，把近二百座位的新動力演播大廳擠得座無虛席。

李家華老師是江蘇省聲樂學會理事，也是僑商會的特邀理事，在南京人民大會堂、江蘇廣播電台、澳大利亞墨爾本成功舉辦了多場個人演唱會。這一次，她再一次走出國門，把中華文化、家鄉的新貌、美麗的歌聲送給遠在加國的家鄉父老，是由李家華的團隊和加拿大江蘇同鄉會、江蘇僑聯國際文化交流促進會文體專委會共同策劃



并共同自籌資金，所有費用由他們自理的方式舉辦的。

晚會由來自南京的美女Chantelle盛裝主持。李家華老師以《我衷心地謝謝你》拉開大幕，真心慰問優美的鄉音鄧式唱法一下把觀眾帶入佳境。《小城故事》《月亮代表我的心》《但願人長久》等近20首的鄧麗君歌曲，讓久別家鄉的觀眾大飽一場視聽盛宴。最後《我和我的祖國》由李家華領唱，全場觀眾大合唱，將晚會推向了高潮。

中華人民共和國駐多倫多總領事程洪波先生自始至終觀看了整場演唱會，并和全體觀眾一併參與臺上臺下的互動，還多次起身鼓掌，使整個晚會現場氣氛一片火爆。晚會結束時他對主辦方吳衛東會長、郭建軍會長說：組織的很完美、演唱會很精彩、義工們辛苦了……

加拿大聯邦國會議員葉嘉麗在晚會開始前也做了致辭。

本次活動得到了江蘇省僑聯國際文化交流促進會的大力支持，吳

衛東會長積極籌集活動資金并自掏經費贊助，并同江蘇省僑聯國際文化交流促進會文體專委會主任陳寬有精心策劃，他們匯同李家華演藝團隊緊密配合，都是自己承擔了相關費用。下一步還計劃出訪更多的國家，為遠離家鄉的老鄉們送去家鄉的味道、祖國的文化。

吳衛東會長不僅邀請到中華人民共和國駐多倫多總領事、國會議員，還邀請到副領事王澤華、

加拿大同鄉聯合總會會長邢紀元、加拿大同鄉總會前主席韓加良、加拿大深圳社團聯合總會主席齊佳、加拿大江蘇國際商會會長姜譽、加拿大陝西同鄉會會長周志軍、以及重慶同鄉會會長程炯等眾多嘉賓出席并見證了這一精彩紛呈的音樂盛典。

現場不僅有華人，還有一些當地西人，有一位金發碧眼的西人對李家華老師贊不絕口，連聲說



‘Great! Great!’，華人觀眾之一Jessie對組辦方表示：疫情三年以來，我們好久沒有聽到來自家鄉的聲音了。今天，李家華的演唱會讓我們又享受到了鄉音的美妙，喚起了我們對家鄉的思念、更感受到了祖國的發展和家鄉僑團的關愛，讓我們這些遠在他國的華人華僑無比自豪。

李家華激動地說，在江蘇僑聯國際文化交流會的大力支持下，在加拿大江蘇同鄉會、加拿大愛心慈

善基金會的精心籌備中，這一次來多倫多為江蘇老鄉和海外華人特別是今天還來了一些加拿大友人的演出，我很開心到了多倫多，我才感受到作為江蘇家鄉友好使者為他們送來家鄉的問候，傳遞家鄉的巨大變化，感到無比的開心。我們這次特別制作了一批家鄉新面貌的畫面作為LED的背景。

攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏 採訪報道
部分圖片由主辦方提供

——“塊”共度中秋——“祥德齋”推出中秋系列月餅

本刊訊

隨著中秋佳節的臨近，月餅市場日漸升溫，各式各樣的月餅爭奇鬥艷，精美的包裝盒色彩斑斕，令人目不暇接。在此時節，“祥德齋”全新推出的高品質月餅，以其絕佳的口感，成為送禮的不二之選。

今年，祥德齋推出了四大類、三十多種口味的月餅，涵蓋廣式、京式、蘇式等傳統風味，以及備受年輕人青睞的流心桃山皮彩色月餅，期待大家前來品鑒。此外，祥德齋還承接特別定制服務，已為多家機構定制了精品月餅，以滿足不同群體的需求。

近年來，祥德齋在加拿大憑借其精湛的中式點心制作技藝聲名鵲起，短短數年間，其點心已在多家華人超市占有一席之地，更通過

小紅車、飯團、熊貓等線上平臺熱銷，成為爆款產品。

2018年，王先生和靳女士夫婦隨子女移居多倫多。來加拿大前，王先生在國內經營着一家擁有上百員工的中式點心企業，積累了數十年的生產與銷售經驗。

他們原本計劃在加拿大含飴弄孫，頤養天年，然而，過多的閑暇時光卻讓他們感到無所適從。就像鐘表的指針突然停滯。於是，他們決意再次讓自己忙碌起來，從家庭廚房開始制作傳統中式宮廷點心。無心插柳卻意外地收獲了熱烈反響，這恰恰證明了北美華人對家鄉味道的深切思念與渴求。

面對天天的爆單，這種供不應求的局面讓王先生仿佛又找回了昔日作為企業“一把手”的激情。恰逢此時，他得知多倫多士嘉堡地區有一處2000多平方英尺的蛋糕工



坊轉讓，於是果斷斥資12萬加元購下，並與妻子共同創立了“祥德齋”公司。

緊接着就是找點心師傅。他們老兩口不僅親自培訓員工，嚴格把關每一道工序，還在制作過程中秉持精益求精的態度，從原料、工藝、配方到包裝，無一不盡善盡美。

祥德齋出品的每一款糕點均由匠人全手工新鮮制作，低油低糖更健康，並以特別的餅皮與餡料，呈現出更為精緻細膩的美味。

為滿足和迎合市場需求，祥德齋不斷調整和擴展產品品類。

最初推出的點心廣告僅僅一看便讓人想每樣來一口：酸甜適中的山楂餡讓人口水直流，中西合璧的綠茶餡一試便愛上，香氣撲鼻的香芋餡則吸引街坊鄰裏前來品嘗，而甜而不膩的紅豆餡則迅速成為下午茶的首選，細膩綿密的棗泥餡更是讓人一口接一口，欲罷不能……

除了經典的京八件外，祥德齋還開發了奶皮酥、棗泥酥、蛋黃酥、肉鬆餅等更受年輕人喜愛的新

品。目前，祥德齋的消費群體中，超過六成是20至30多歲的年輕人。

根據不同季節和節慶，祥德齋也會推出應季產品。春天的櫻花酥，中秋節的各式月餅，都為顧客帶來節日的喜悅。針對不吃豬油的顧客，他們還特意推出每月限量的全素油產品，使用專門的烤盤，並重新清洗和消毒設備，確保產品的

純素品質。

如今，祥德齋的美味點心正逐步向西人群體“慢慢滲透”。一些非華裔朋友通過介紹，特意前往士嘉堡的工場購買點心，尤其偏愛酸甜的山楂鍋盔。

除了在大多倫多地區，祥德齋在溫哥華和卡爾加里也擁有大量“粉絲”，甚至許多美國消費者已



不滿足於快遞購買，紛紛要求他們在美國開設分店。

在經過一段時間的探索後，王先生正積極準備進入美國市場的各項手續。此前，由於運輸顛簸，他們送往美國的點心需要裹外包裹氣泡膜才能保持完整的形態。

隨著中秋佳節的臨近，祥德齋特別推出了中秋系列月餅。

今年，他們精心打造了一款超大月餅，適合全家共享，寓意團圓美滿，一“塊”共度中秋。

在享受傳統美味的同時，也傳遞着中華傳統美德，共同迎接這溫馨的節日。

攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏
部分圖片攝影 Mary

加拿大新政：試點計劃直通永居 留學生畢業即可獲得永久居留權



本刊訊

未來，並為全球法語世界的發展做出貢獻。”這是移民部長的宣言。

許多法語國際學生來自非洲、中東和美洲——這些地區歷來申請加拿大學習許可的通過率異常低。

新計劃定于8月26日正式啟動，旨在通過為特定申請者群體提供特別的標準例外，使加拿大的國際學生計劃對這些學生更為公平。

官方表示，試點計劃的申請者在申請期間不需要證明他們會在臨時居留結束後離開加拿大。

儘管所有申請學習許可的學生必須證明他們賬戶中有足夠的資金（20,635 加元）來支付在加拿大一年的生活費用，但對於參與試點計劃的

法語國家申請者，這一經濟門檻將根據其申請學校主校區所在社區的低收入標準進行調整，反映其75%的收入標準。

試點參與者在就讀期間將享有政府資助的安居服務——一項普通國際學生所無法享受的特權。他們在獲得文憑或學位後可直接申請成為永久居民，其配偶亦可隨同前往加拿大。

這一新計劃是在移民部針對控制國際學生人數激增而推出的一系列政策調整之後實施的。雖然此試點項目不包括在291914份的新學習許可上限內（相較于2023年的404668份有所減少），但第一年的申請目標設定為2300份。

官員們介紹，這是一個與指定的法語及雙語中學後教育機構合作的項目，每個參與機構將根據此計劃獲得有限數量的錄取名額。

此外，米勒部長還宣布擴大一項旨在吸引法語新移民到魁北克以外的法語社區定居的現有計劃。

包括不列顛哥倫比亞省、馬尼托巴省、新斯科舍省、新不倫瑞克省、薩斯喀徹溫省和安大略省（包括康沃爾、科克倫和倫敦）在內的10個社區，將與另外14個社區一同歡迎法語新移民，並通過專門的服務和努力幫助他們融入當地生活。

來源：新趨勢全球房產

地產·理財 Realty & Finance



楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.



財富舞臺·凝聚精彩



微信公眾號



加中資訊網

- 聚焦地產、金融和教育三大投資板塊
- 搭建平面、網絡和社交媒體的立體平臺
- 高端品牌、頂尖團隊，全心助力客戶發展

GTA 地區 7 月房價適度調整， 挂牌增多為買家帶來更多選擇！



本刊訊

7月份，GTA地區房價表現出下降趨勢，月內下跌近5%。根據多倫多地區房地產委員會（TRREB）的數據，所有類型房產的平均價格降至110.6萬加元，環比6月份下降了4.7%，與去年同期相比，下降幅度接近1%。

TRREB市場分析師杰森·默瑟（Jason Mercer）指出，夏季房價通常會出現下滑，這與季節性趨勢及市場條件有關，買家可以從更多房源中選擇，從而影響價格。

儘管房價有所下降，但2024年7月GTA的房屋銷售量却較2023年同期有所上升，錄得5391宗交易，增長3.3%。新挂牌房源的增長速度超過了銷售量，達到16296套，同比增長18.5%。這一供應量的增加，為買家提供了更多選擇，從而也在一定程度上推動了價格的調整。

此外，加拿大央行在6月和7月的降息措施似乎開始顯現積極效果，預計未來幾個月借貸成本的進一步下降將進一步刺激市場銷售。TRREB總裁珍妮弗·皮爾斯（Jennifer Pearce）表示，隨著購房者從較低的按揭付款中獲益，銷售活動預計將會加速。

經季節性調整後，整體房價保持相對穩定。在不同的房產類型中，聯排別墅和半獨立式別墅的價格降幅最為顯著，分別下降了3.4%和3.3%。

杰森·默瑟指出，雖然市場因素主導了這一價格變動，表明更多的庫存量正在影響整體房價，但是排屋和半獨立式住宅的多樣性較大，不同的住宅組合，如質量、大小和位置的變化，對房價的月度變動產生了顯著影響。

2024年7月，MLS®房價指數綜合基準顯示，與去年同期相比價格下降了約5%，平均售價為1,106,617加元，較2023年7月的1,116,950加元下降了0.9%。經季節性調整後，MLS® HPI綜合指數和平均售價較2024年6月略有上升。

杰森·默瑟還補充道：“隨着未來幾個月按揭成本的進一步降低，購房者將從增加的庫存中受益，這將在初期幫助穩定房價。然而，隨着庫存的逐漸消化和新建房屋數量未大幅增加，市場的緊張情況將加劇，預計最終將推動房價回升。”

他還強調了新房建設的重要性，並贊賞了多倫多市議會決定與省政府協商簡化建築法規的決策，特別是對

四層以下多層住宅樓采用單出口樓梯的要求，這將便于建造更多適合家庭居住的多戶住宅單元。

TRREB首席執行官約翰·迪米切爾（John DiMichele）也表示，他們對即將到來的跨城輕軌項目感到興奮，並期待宣布具體的開通日期，強調良好的公共交通連接是住房方案成功的關鍵組成部分。

報告指出，雖然7月份的銷售量較上月下降了約13%，但與去年同期相比却略有上升，增長了3.3%，顯示出加拿大央行連續兩次降息對市場的正面影響。在6月和7月，央行各降息0.25個百分點，將關鍵利率調整至4.5%。

杰森·默瑟表示：“雖然我們還未完全感受到7月份降息的全部效果，但這無疑對市場有所幫助，預計降息趨勢將在2024年持續。”他進一步指出，進入2025年後，市場狀況將更為明朗，屆時可以更好地評估人們的購房負擔能力。尤其是首次購房者，對利率的調整反應最為敏感。

根據益普索的一項調查，默瑟指出，購房者需要央行的利率降低至少一個百分點，才能重新進入市場，而經濟學家們預計這一點將在年底前達成。

此外，新挂牌房源的年增長率為18.5%，超過了銷售量的增長，市場供應量的增加為買家提供了更多選擇，使得銷售量與新挂牌量之比達到了33%，顯示出市場目前傾向於買方。

TRREB總裁珍妮弗·皮爾斯（Jennifer Pearce）在報告中提到：“看到銷售量與去年同期相比有所上升，這可能是加拿大央行近期降息的積極成果。”她預計，隨着借貸成本的進一步降低，更多購房者將從較低的月按揭支付中獲益，預計未來銷售量將會增加。

獨立屋、半獨立屋和聯排別墅的銷量同比分別增長了3.3%、7.3%和8.3%，而公寓的銷量則略有下降，降幅為1%。

默瑟還補充說：“買家目前擁有較大的談判能力。隨着越來越多的購房者受益於更實惠的按揭付款，初期房價預計將保持穩定。然而，隨着庫存逐漸被消化，且新建住房量未見大幅增加，市場將逐步趨緊，預計房價將恢復增長。”

來源：新趨勢多倫多

危機來臨！加拿大年輕人失業率飆升

安省社區債券引領買房新風潮



本刊訊

加拿大年輕人失業率正快速上升，BMO報告顯示，7月份15至24歲的年輕人失業率達到了14.2%，這是十多年來非疫情期間的最高水平。

當前，約七分之一的年輕人找不到工作，而返校學生的失業率更高，達到17.2%。這一問題的加劇主要源于疫情期間服務行業的衝擊，以及大量低技能移民和國際學生涌入導致的勞動力市場飽和。

近年來，加拿大的青年人口激增，僅過去兩年內，這一群體的人口就增長了近12%。然而，工作崗位的增加却跟不上人口的增長速度，導致許多年輕人陷入失業困境。BMO高級經濟學家Robert Kavcic指出，這種勞動力市場的飽和，加上就業市場的萎縮，正在讓許多年輕人逐漸退出勞動市場，類似于90年代日本房地產危機後出現的現象。

面對這一嚴峻形勢，加拿大的勞

動力市場正在面臨前所未有的壓力，如果不加以應對，失業問題可能進一步惡化，特別是對於那些正進入勞動力市場的年輕人來說。

安大略省的Haliburton縣面臨住房負擔能力問題，為了幫助解決這一問題，當地非營利組織Places for People正在嘗試一種新的融資方式——通過向鄰居出售“社區債券”來籌集資金，而不是從銀行借款。

社區債券類似于傳統債券，但由非營利組織發行，所得資金用于特定項目。去年，Places for People在三個月內通過社區債券籌集了85萬加元，幫助他們整合債務，並購買了新的物業。與銀行貸款相比，這種方式可以讓非營利組織獲得更好的貸款條件，並且在生活成本不斷上升的情況下，社區債券也更容易吸引支持者。

社區債券在加拿大的使用還不廣泛，但正逐漸獲得關注，尤其是在可負擔住房項目中。儘管這種模式不是解決住房危機的“萬能藥”，但它確

實為組織提供了新的資金來源，同時也增強了社區的參與感和支持感。

投資者在購買社區債券時需要做好盡職調查，確保組織的財務狀況穩健。同時，發行這些債券的組織也需要了解相關法律要求。儘管社區債券不適用於所有情況，但在住房市場緊張的背景下，它們可能會越來越多地被使用，以推動可負擔住房的建設。

隨著生活成本的不斷攀升，加拿大大學和學院的學生們正面臨着前所未有的財務壓力。根據Embark Student Corp.發布的一項最新調查，超過四分之一的學生正在考慮因為學費、租金和食品成本的上漲而輟學。

調查顯示，26%的加拿大高等教育學生曾因費用問題考慮過退學，反映出許多學生在求學期間面臨的財務困境。

此外，48%的學生預計畢業時會背負學生債務，而33%的學生表示他們目前的債務超過了儲蓄，82%的學生認為他們的財務狀況令人難以承受。

自2019年以來，加拿大的學費一直在穩步上漲。

根據加拿大統計局的數據，2023-2024學年本科生的平均學費為7076加元，而2019-2020學年的學費為6468加元。研究生學費在同一時期增加了387加元，達到7573加元。

為了應對這些費用，越來越多的學生開始兼職或全職工作。然而，調查顯示，64%的受訪者正在工作以支付學費，但其中76%的人認為很難在工作與學習之間找到平衡。此外，由于加拿大經濟下滑，許多企業縮減了招聘計劃，學生們也難以找到合適的工作。

大多數學生依賴兼職和父母支持，但仍難以應對經濟壓力。Embark建議家長盡早為子女開設教育儲蓄計劃，以緩解未來的財務負擔。

來源：華旗金融

INVESTMENT
WEEKLY



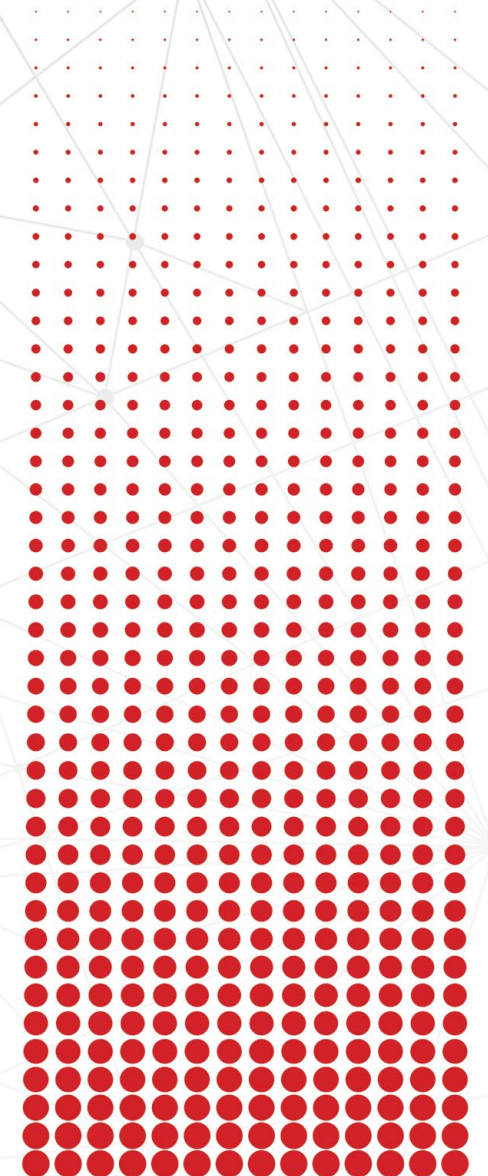
微信公众号
加中资讯网



官网ccpeople.ca
加中资讯网

枫华传媒集团
Fenghua Media Group Inc.

多伦多阅读量最大的中文全彩页周刊
涵盖地产、金融、教育三大投资板块
纸媒、网站、社媒全覆盖同步传播
每周五发行，网点覆盖多伦多全境



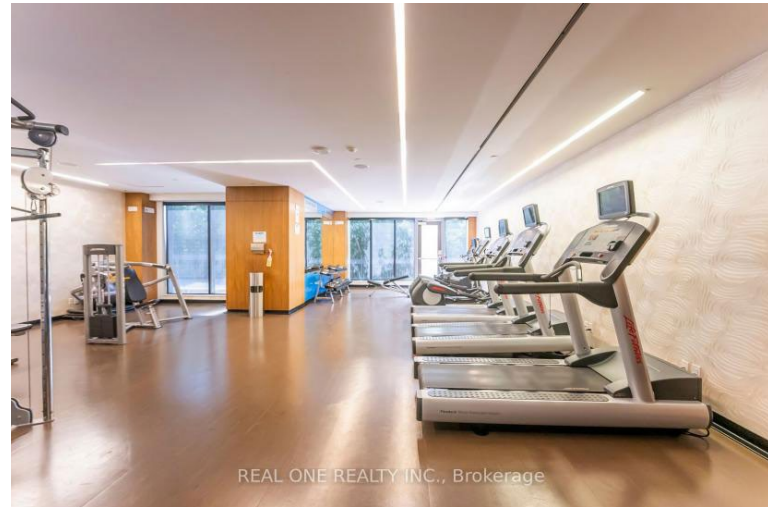
投資周刊
INVESTMENT WEEKLY

416.901.9968
ccfenghua@gmail.com / www.ccfenghuamedia.com
250 Consumers Rd, Suite 1005, North York, ON M2J 4V6

伊桃碧古精致的 1+1 公寓 位于受歡迎的 Mimico 社區

歡迎來到伊桃碧古這間精致的1+1公寓，位于湖岸和公園草坪受歡迎的Mimico社區。這棟豪華建築有一個美麗寬敞的大堂和健身中心。這間現代化的一臥室公寓設有帶石英臺面的現代設計廚房。大窗戶享有美妙的視野和光滑的9英寸天花板，這是一個舒適的開放式概念空間，布局精美。您可以真正享受這個可辦理入住的套房的便利位置！靠近地鐵，咖啡館，所有受歡迎的餐廳

和夜總會，湖濱公園，Gardiner高速公路和許多地方！很多步行和騎自行車的小徑，很棒的街區就在家門口！不能錯過！！不銹鋼。電器 - 冰箱、爐竈、內置洗碗機、光滑玻璃爐竈臺、白色堆疊式洗衣機和烘乾機、所有電氣燈具、鏡面壁櫥門。包括儲物櫃和停車場。



Paul Xiao
小寶
頂尖經紀

647.295.3577
Paulxb@hotmail.com



大多倫多地區 ESSO 加油站帶 Tim Hortons



Jansen Hu
胡偉

905.962.2121

Email: huwei_jansen@hotmail.com



加油站, Plaza,
商業土地買賣,
勘探, 設計, 報批,
建造, 經營



6% Tim Hortons
租金收入

- ▶ 大多倫多地區繁忙路口
- ▶ 帶加拿大國民品牌Tim Hortons
- ▶ 全新升級儲油設備
- ▶ 正在規劃的開發項目 (免接觸汽車房, 倉庫, 零售商業空間)
- ▶ 高回報

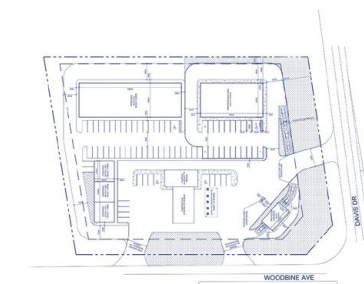
物業



東桂林Esso加油站位于繁忙的主干道Woodbine大道上。凭借该地段的大型物業規模，后期开发潜力巨大。10个固定式燃油泵配备了最新的高速柴油枪，全新的燃油儲存罐以及燃油管線。可以帮助您轻松对应任何高峰时段的加油需求。凭借加拿大国民品牌Tim Horton的影响力和他配备的Drive-Thru特点，大量消费者被吸引至此。

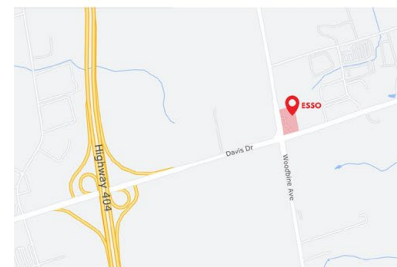
本物業还拥有家工整的便利商店，每一位光临本站的客户都可以满足他们的基本需求。ATM, 投币 (支持快捷刷卡) 式吸尘可以满足任何一位客户对于一个加油站的期待。

本物業的潜力不至于物業本事，更是其所在地点的周边发展。周边正在开发的物業包含，商业广场，办公楼，餐饮等等。周围更是有多个正在开发的住宅项目 (超过千所新住宅)。这将给地区带来更多居民以及强劲的经济增长。



本物業包括一系列精心规划的建築藍圖，一个全新的1000 sqft免接觸高速洗车房可以帮助客户们快速的完成一次完美的洗车体验，有洗车需求的客户被完美引流到本站。另外还包括 5000 英尺仓库、5700 英尺 A 楼和 9300 英尺 B 楼，以及 1100 英尺零售空间中的三个，非常适合您和您的商业计划！

地点



这将是绝佳的地点，一个您发展自己生意的理想场所。位于Woodbine大道和Davis街的繁忙路口，位于404号高速公路出口，距离Newmarket市中心几步之遥。靠近Newmarket最大的工业厂区。本厂区包括Go交通集团，Kelson机械，以及Skelton卡车公司。这个地点是厂区员工上班的必经通道。本站附近的居民区为本站带来了稳定客流。

社区

Newmarket 位于加拿大安大略省约克地区。它隶属于安省南部最繁华，人口众多的金马蹄地区。它有着令人瞠目结舌的人口增长率，目前Newmarket常住人口达到84,224人。这是整个大多伦多地区人口增长最快的地区。这里拥有多元化且不断增长的经济，主要存在于商业，医疗保险，知识部门以及制造和零售业。多元且高端的经济模式保证了居民的购买力于消费力。东桂林与其合作伙伴致力于共同创建一个务长的包容性城市/社区。



利润

该加油站预计每年的油量超过730万升。每升利润10分线以及1.85分钱的返点。每年油量利润预计超过90万。

该物業的另一绝佳利润点来源于国民品牌租客Tim Hortons。它将提供巨大的销售额提成作为租金，这一比例为他们年销售额的6%。基于Tim Horton的品牌影响力以及他的销售额再加上惊人的6%比例租金模式，这将是您可遇不可求的机会。

与此同时，基于本站得天独厚以及各大便利设施所带来的新引力。便利店的年销售额可达到惊人的158万。便利店的利润比为28%或以上。关于后期可开发的2.3英亩土地，它的开发潜力巨大。您可以期待至少100万或以上的净利润。

PROJECTED STATEMENT OF INCOME THREE YEARS (2022-2024)

	2022	2023	2024
	\$	\$	\$
Revenue			
Sales - Gas	9,855,000	10,347,750	10,865,138
Sales - Convenience store	1,580,000	1,659,000	1,741,950
ATM & other	25,000	26,250	27,563
Tim Horton's Rent	125,600	131,880	138,474
Total Revenue	11,585,600	12,164,880	12,773,124
Expense			
Cost of Goods Sold - Gas	9,115,875	9,571,669	10,050,252
Cost of Goods Sold - Convenience	1,137,600	1,194,480	1,254,204
Salaries and wages	158,700	166,635	174,967
Vehicle expenses	5,251	5,514	5,789
Bank & Credit card charges	56,000	58,800	61,740
Property taxes	36,000	37,800	39,690
Insurance	10,000	10,500	11,025
Professional fees	5,200	5,460	5,733
Office and general	2,200	2,310	2,426
Utilities	27,800	29,190	30,650
Telephone charges	1,600	1,680	1,764
Repairs and maintenance	13,314	13,980	14,679
Total Expense	10,569,540	11,098,017	11,652,918
Project Profit	1,016,060	1,066,863	1,120,206

“與夢想同行” 2024 深愛慈善之夜

本刊訊

發展，并積極參與和支持公益慈善活動。屆時我們將與社會各界與會嘉賓共同暢想未來的無限可能。

本次晚會是由加拿大深圳社團聯合總會和加拿大深愛慈善基金會共同發起，并已獲得多倫多病童醫院基金會、加拿大愛心慈善基金會、及北極星特殊兒童運動家園等聯合主辦單位的大力支持。屆時，加拿大聯邦、省、市三級政府官員，多倫多病童醫院基金會等慈善組織代表，多倫多商界和社團代表，各界熱心公益人士，以及數十家中外媒體的記者等近千位來賓將會共同成就這場慈善之夜！

以慈善為核心，以愛為媒，凝聚華人社區各方力量，展示華人社區的整體形象，我們真誠地邀請您作為聯合主辦單位、協辦單位或支持單位參

“與夢想同行” 深愛慈善之夜

晚會簡介 Introduction

晚會將以慈善為主題，特別組織為SickKids Foundation多倫多病童醫院基金會和北極星特殊需要兒童運動家園等兒童公益組織籌集善款，共同為病童們獻上來自華裔社區的關愛，為加拿大社會多元文化的繁榮以及慈善公益事業的發展貢獻力量。

晚會將以科技+魔幻為基調，呈現一場別具一格的視聽盛宴，為慈善籌款助力，同時慶祝加拿大深圳社團聯合總會成立八周年。回顧總會成立八年來，一直致力於幫助在加拿大生活并與深圳結緣的僑民們盡快融入當地社會，推動加拿大社區的多元文化



與這次意義非凡的慈善晚會，同時也期待您本人的光臨與支持，讓我們攜手共襄盛舉共助慈善，共同展現華人社區團結協作的形象！

“與夢想同行” 深愛慈善之夜

晚會安排 Agenda

活動主題

“與夢想同行” 2024深愛慈善之夜

活動日期

2024年9月6日（星期五）

活動時間

-4: 00pm 接待

-4: 30 - 6: 00pm 酒會 + 慈善

靜拍

-6: 00pm 晚宴

活動地點

萬錦希爾頓酒店會議中心

(8 5 0 0 W A R D E N

AVE., MARKHAM, ON L6G 1A5)

活動內容

主題講話，捐款儀式，慈善靜拍/

拍賣，慈善晚會，文藝演出

服裝要求

晚禮服/Black Tie

晚宴門票

VVIP: \$298/人

VIP: \$198/人

嘉賓: \$138/人

購票鏈接

<https://tickets.evtgo.com/>

QRabnDHmWscr7PdWmaer

光影盛宴，燃爆視覺！

酷炫科技，鏈接未來！

魔幻藝術，奇特新穎！

明星助陣、不同凡響！

期待您的共同參與！

聯 系 方 式： L e e A n n e

(4 3 1) 5 7 7 8 4 8 9 , i n f o @ c c s a - c a n a d a . c a

楓華傳媒

財富舞臺 · 凝聚精彩

Fenghua Media

植根大多 輻射北美 中國

綜合性傳媒經濟實體

三位一體全媒體傳播平臺

加拿大楓華傳媒集團是一家集平面雜誌設計出版、網站編輯傳播、社交媒體互動、廣告承攬發行以及大型活動策劃實施等為一體的綜合性傳媒經濟實體。它立足加國第一大城市多倫多，通過平面雜誌、官方網站和社交媒體等將影響力擴展至安大略省、加國全境乃至輻射整個北美地區和中國內地市場。

楓華傳媒集團利用自己植根加國華社，熟悉加中兩國的優勢，通過旗下第一品牌雜誌《投資周刊》、綜合信息網站“加中資訊網”、以及Facebook、Twitter和微信公眾號等社交媒體群，致力打造三位一體的全媒體傳播平臺。

投資周刊
INVESTMENT WEEKLY



微信公眾號
加中資訊網



官網ccpeople.ca
加中資訊網

楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.

與您攜手共創美好未來

416.901.9968

E-mail: ccfenghua@gmail.com / Web: ccpeople.ca | ccfenghuamedia.com
250 Consumers Rd, Suite 1005, North York, Ontario, Canada M2J 4V6

Rickle Huang
Broker of Record
Homelife Landmark RH Realty
647-295-8322
ricklehuang@gmail.com

2015-2023 Homelife Landmark 售房冠軍

连续10多年HOMELIFE LANDMARK主席大奖

• 學區房豪宅買賣
• VIP樓花預售

• 裝修重建，貸款一條龍服務

Simon Wong
647-988-9903

Hannah Cao
647-328-2158

Levant Hui
647-975-1880

Roger Li
647-465-5918

Amy Le
416-669-8322

Eric Gao
647-975-8885

Alan Zou
905-325-3608

市中心 Lansdowne/Dundas 新裝修双车库独立屋出售！ 面向公园，主层及地下室9呎！完成走出式地下室！售价\$208万8！

【地址】168 Lansdowne Ave
【路口】Lansdowne / Dundas
【占地】18 x 110 Feet
【卧室】3+1 【衛浴】4
【地下室】完成分門走出式地下室
【車位】雙車庫
【地稅】\$4,806.74/2024

多倫多市中心 Lansdowne / Dundas 著名 C01 區新裝修設計雙車庫獨立屋出售啦！

正面對公園，潮流現代化風格設計，令人耳目一新！運門牌168號“一路發”！玻璃全包围Porch，可做陽光房。直接面向公園。

約3000呎生活面積包括完成分門走出式地下室。全屋重金升級，木地板通鋪，加裝射燈。多落地大窗包围，空間開闊，采光通透，光線明亮。主層9尺樓底。客廳升級現代化壁爐搭配通頂整牆高級石英背景板，豪華大氣。現代化開放式廚房，帶瀑布式大型中島臺連接早餐臺，白色通頂櫥櫃搭配金色把手，加裝摩登吊

燈。升級石英臺面和擋板，加裝Valance Lighting，帶全套不銹鋼內嵌式廚房電器。幹淨整潔，舒適明亮。主層和直接步出後院開闊木臺，升級無邊框玻璃圍欄，連接開闊後院和獨立雙車庫。

升級橡木樓梯和摩登玻璃圍擋，每層樓梯加裝燈帶，通透明亮。二樓共三間臥房，均格局方正，光線明亮。主臥空間開闊，升級摩登牆體線雕和超大落地推拉門。可直接步出開放式陽臺，俯瞰後院。主臥帶4件套豪華衛浴間包括玻璃淋浴間，有大型步入式衣櫃。

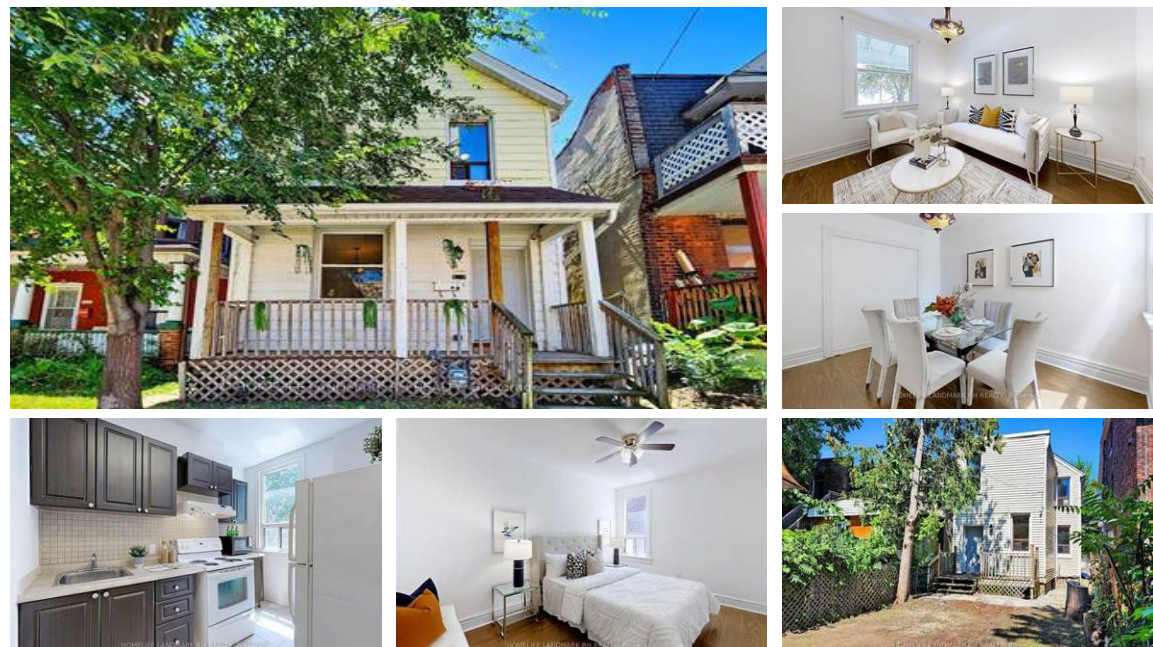
完成式分門走出式地下室9呎樓底，帶多用途開放式空間，帶辦公室空間和3件套衛浴間。所有衛生間均升級為石英臺面和均帶摩登玻璃淋浴房。洗衣幹衣在二樓，十分便捷。地下室也有獨立洗衣房。

Fully Fenced後院，鋪磚和草地分區明確，幹淨整潔。直接連接獨立雙車庫。

物業位于市中心絕佳位置，舉步公車站，商超和Bloor Go Station，近多大和都市大學，周圍眾多學校包围。是享受市中心都市麗人生活的絕佳選擇！



市中心 Dundas / Roncesvalles 3+3 房3厨3卫独立屋出售！ 主层9呎，完成分门走出式地下室！抢购价\$108万8！



【地址】2179 Dundas St W
【路口】Dundas/Roncesvalles
【占地】23.63 x 111.19 Feet
【卧室】3+3 【衛浴】3
【厨房】3個
【地下室】完成分門走出式地下室
【地稅】\$6,130.02/2024

多倫多市中心 Dundas/Roncesvalles 3+3 房3厨3卫獨立屋出售啦！帶大型私人後院！大型半包围門廊。主層9呎樓底，木地板通鋪。屋內光線明亮，空間寬敞。屋內全新粉刷。每層均帶開放式廚房，完全滿足小家庭日常所需。主層客廳和餐廳均加裝復古吊燈，氛圍感十足。主層帶3件套衛浴間。包括摩登玻璃淋浴房。

二樓共三間臥室，均格局方正，開闊明亮。帶4件套衛浴間。完成式分門地下室，帶有3間臥房和獨立開放式廚房。居住舒適。

位于 Roncesvalles 社區中心，步行10分鐘內可到多個公園和運動場，以及著名海柏公園！

物業位于市中心絕佳位置，舉步公車站，商超，Dundas west 地鐵站和Bloor Go Station，近多大和都市大學，周圍眾多學校包围。

頂不住！加拿大房地產破產數量暴漲 57%！

本刊訊

據加拿大聯邦破產監督辦公室的數據，房地產公司和樓盤項目的破產數量在過去一年中迅速攀升，已經逼近2008年全球金融危機時的水平。

破產數量在過去一年中迅速攀升，今年1月至5月，加拿大每月平均20起房地產、租賃或租賃項目破產。公司要麼尋求破產保護，要麼提出債權人提案，以便根據《破產和無力償債法》更輕鬆地管理債務。

按照這個速度，加拿大今年的房地產破產案數量將達到約240起，比2023年高出57%，比2009年全球金融危機高出13%，當時由于金融危機和全球經濟衰退，大量企業陷入困境。

這不包括因不付賬單而被迫進入破產管理程序的開發商和項目數量。破產監督辦公室的公開破產統計數據中不包括破產管理程序，然而，破產專家表示，看到越來越多的項目進入破產管理程序。

今年到目前為止，房地產行業占加拿大破產內幕網站記錄的破產管理程序的55%，該網站追蹤該國最大的破產案。相比之下，去年的貸款違約率為30%，2022年的貸款違約率為33%。

商業房地產公司Altus Group的開發諮詢主管Colin Doran表示，“毫無疑問，陷入困境的房地產項目越來越多，但很難說有多少項目在最終陷入破產境地之前可以得到解決。我們預計，還會有更多缺乏經驗的開發商陷入困境。”

到目前為止，這種壓力主要體現在規模相對較小的開發商或那些沒有財力的開發商身上。

以Maplequest Ventures為例，這是一家小型開發商，計劃在大多倫多地區賓頓市的兩塊土地上建造住房。

根據法庭文件，Maplequest于2017年從KingSett Mortgage Corp.獲得了2400萬元的貸款，將其位于賓頓的一處地塊開發成147套聯排別墅、288套中層公寓和1,599套高層公寓。

這筆貸款的利率很快就與一家大銀行的優惠貸款利率掛鉤，與央行的基準利率同步變動。到2021年，KingSett貸款的利率為該銀行的優惠貸款利率加5.8%。

隨着加拿大銀行在2022年和2023年將利率從0.25%提高到5%，貸款最終變得更加昂貴。在此期

間，優惠貸款利率從2.45%躍升至7.2%。

法庭文件顯示，今年，Maplequest拖欠了對KingSett的貸款，以及對First Source Mortgage Corp.的另一筆貸款。貸方對Maplequest開發商失去了信心，促使他們申請法院指定的接管人來監督該項目。

法庭文件沒有解釋Maplequest違約的原因。開發商的首席執行官及其律師沒有回應置評請求。KingSett沒有立即回應置評請求。

住宅開發中目前存在的一些問題可以追溯到2017年，當時多倫多的房價迅速上漲，新公寓的需求激增。

據行業研究公司Urbanation Inc.稱，那一年，多倫多地區有近31,000套新公寓樓花銷售。這是創紀錄的水平，導致對建築工人和建築材料的需求激增，從而開始推高價格。

根據加拿大統計局的住宅建築價格指數，多倫多地區的建築成本從2017年到2018年上漲了10%，全國主要城市的建築成本上漲了8%。

開發商迅速擴張，包括經驗不足的建築商，因為能夠隨着大量個人投資者涌入市場，開發商可以迅速將樓花項目賣光。

此時，投資者能夠輕鬆地從公寓價格升值中獲利，他們中的大多數人可以通過出租單位來支付抵押貸款成本。

但火熱市場的銷售速度掩蓋了開發商開始面臨的問題。

到2021年，低利率助長了疫情期間的房地產繁榮，多倫多地區的樓花房屋銷售飆升至接近30,550套的歷史高位。根據加拿大統計局的數據，到那時，與2017年相比，各大城市的建築成本高出34%。

隨後，疫情減緩了動工開發速度。由于建築工人必須在現場保持社交距離，施工受到阻礙。開發商推遲了開工時間，甚至還推遲了項目啟動。

這一切都增加了成本，隨着建築材料供應短缺，開發商不得不將抵押貸款延長更長時間。

接着到2022年，當加拿大央行開始提高利率時，開發商不得不為貸款支付更多費用。現在抵押貸款更加昂貴，一些公寓樓花買家無法獲得完成購買所需的貸款，這加劇了房產行業的低迷。

根據加拿大統計局的數據，如今，加拿大各大城市的住宅建設成本比2017年高出81%，多倫多地區的住宅建設成本則增長了一倍多，達到



107%。

借貸成本的上升讓越來越多的開發商陷入困境，而貸方也不再耐心等待。

“許多貸方盡其所能做到了這一點。他們簽訂了延期還款協議，接受了部分逾期付款，並與借款人進行了合作，”重組和破產公司TDB Restructuring Ltd.的董事總經理Jeffrey Berger說道，該公司正在處理10到15個房地產破產樓盤項目。

“兩三年過去了，很明顯這是新常態，事情正在發生變化，這些貸款必須以某種方式處理，”他說。

這就是King David Inc.位于萬錦市的豪華公寓開發地塊上的兩塊土地所發生的事情。

根據法庭文件，該項目的一部分正在建設中。King David計劃繼續開發另外兩塊地，并于2021年12月從First Source Financial Management Inc.借入5400萬元，這筆貸款的利率為8.85%或Prime利率+6.4%兩者中的較高利率。

當時，銀行的Prime利率為2.45%。但到2023年4月貸款到期時，Prime已經上漲至6.7%。

據King David稱，未能在截止日期前償還First Source的貸款。

貸方對King David寬容了一些，並同意了延期協議，這給了開發商更多時間償還貸款。法庭文件稱，新的截止日期是2023年7月8日。

當King David開發商未能在新的截止日期前償還貸款時，First Source提供了第二份延期協議，將貸款償還期限延長至2023年10月8日。然後，當First Source得知該期限前也無法還款時，它提供了第三份延期協議，截止日期為2023年12月8日，要求借款人在11月每月支付利息。

法庭文件顯示，King David未能支付利息，First Source決定採取行動。12月初要求安大略省高等法院任命一名接管人接管未開發的土地。

King David的律師表示，該公司并未破產或被接管，祇有這塊特定的土地（稱為第2和第3階段土地）被接管。當被問及導致King David拖欠付款的原因時，開發商的律師、Ross Nasserli LLP的合伙人Avi Bourassa拒絕置評。

First Source沒有回應置評請求。加拿大央行今年夏天開始下調基準利率，但借貸成本仍然很高，而且預建公寓樓花的需求很少。

開發商過去能夠將更高的成本轉嫁給買家，但房價上漲太多，買家不會購買新公寓樓花。

對於那些已經購買投資物業的人來說，現在的購買價格已經到了這樣一個地步，絕大多數新公寓業主都在虧錢，因為他們收取的租金不足以支付抵押貸款和其他費用。

例如，根據Altus的數據，在多倫多地區，一套公寓樓花的要價從2017年到今年幾乎翻了一番，達到每平方英尺1,345元左右。這意味著一套550平方英尺的公寓的價格為740,000元。

“犯錯的空間更小了，過去，開發商可以擅長銷售並順利完工，現在他們必須在所有方面都表現出色，包括規劃和實施，”Altus的Doran先生說。

他說：“如果開發商已經因規劃延遲、施工延遲、成本上漲等原因而陷入利潤率下降的困境，那麼利率上升對他們的預期和項目盈利能力將造成雙重打擊。”

來源：多倫多微生活

哪類投保人適合于購買 高短綫現金值的分紅保險？



分紅式保險是兼顧保險保障和財富穩健增長的綜合性理財產品，其中，保單裏的現金值作為一種投資回報是投保人本人可以動用的錢。人們之所以樂意購買分紅保險，除了獲得一個不斷增長的賠償額、將來可以傳承更多的免稅資產給孩子之外，還有一個重要原因就是它裏面的現金值從長綫來說都是相當可觀的，可以用作補充我們將來的退休收入和在年老患重病或生活不能自理時的應急資金。但若從短綫現金值方面來說，不同公司的分紅式保險以及同一公司的不同類型的分紅保險產品却存在着很大的差別。下面我們就以購買Sun Life的分紅保險為例來說明：

一個42歲的不吸煙男性，每年投入\$6萬購買Sun Life的分紅式保險，選擇20年保證付清的付款方式，假定將來實際付款也是20年（也可祇付十幾年，剩餘年份用保單本身的分紅來支付），他有二種不同類型的分紅保險產品可以選擇：一種是低短綫現金值的分紅保險Sun Par Protector（但它的長綫價值要比另一類高一些，也“便宜”一些），可以購買到的基本保額（也稱為初始保額，下同）為\$189萬；另一種是高短綫現金值的分紅保險Sun Par Accumulator（但它的長綫價值要比另一類低一些，也“貴”一些），可以購買到的基本保額為\$165萬。下面是二種類型的分紅保險在各個時期的總現金值和總賠償額的比較（假定都按6%的分紅率不變測算）：

		現金值	賠償額		現金值	賠償額
5	47	4.5 萬	<u>199</u> 萬	<u>29</u> 萬	185 萬	
10	52	38 萬	<u>222</u> 萬	<u>67</u> 萬	213 萬	
17	59	<u>132</u> 萬	<u>276</u> 萬	129 萬	264 萬	
20	62	<u>163</u> 萬	<u>308</u> 萬	154 萬	290 萬	
30	72	<u>296</u> 萬	<u>440</u> 萬	265 萬	395 萬	
43	85	<u>589</u> 萬	<u>710</u> 萬	499 萬	596 萬	

從上表可以看出：在完全相同投入的情況下、并按同樣的分紅率不變測算，二類分紅保險的現金值的表現是很不一樣的，這是因為這二類產品

要有以下幾類人：

一是想購買一個較大的分紅保單，現在付款沒有問題，但又擔心將來生意或工作不穩定時在支付保費方面可能會

的設計不同，換句話說，是回報的分配方式不同。Protector注重的是中長綫價值，分配的重點在中、後期；而Accumulator注重的是短期現金值的快速增長，但到了中後期增長放緩，長綫價值較低。具體來說，每年投入同樣的錢，買Accumulator可以買到的基本保額要少（換句話說，它比Protector要“貴”），而且，它的變動保額（總賠償額）也一直都比Protector要低一些，但它的總現金值從一開始就快速增長，到了第5年它的現金值是Protector的6倍多，而且幾乎可以回本了。不過，從第15年左右開始，它的現金值的漲幅就放慢了，從第17年開始就落後于Protector了，越到後來、落差越大。作為一種長綫的理財規劃，我們購買分紅保險，主要看重的一般都是它的長綫價值，但也有些投保人、特別是購買大額保單的投保人可能也會很關注短期的現金值。那麼，到底哪些類別的投保人更適合購買高短綫現金值的分紅保險類別呢？主

出現暫時的困難和壓力的投保人；購買高短綫現金值的分紅保險，可以讓投保人在保費的支付方面有更多的靈活性，必要時可以暫時舒緩付款壓力，在遭遇資金周轉困難時可以暫時停付保費，以保單中已累積得較高的現金值為依托自動以Policy Loan的形式來支付，等到資金鬆動時再將所欠保費加利息補上（即還給保險公司），這樣，保單的價值不會受到任何影響。二是既看重分紅保險的保障和延稅增長財富的功能，也很注重這份保單中各個時期的現金值特別是短綫現金值，甚至在近幾年內就可能需要動用以用作生意的流動資金或生活的應急資金的投保人。此類投保人願意適當犧牲一些長期回報來換取較高的短綫現金值帶給他的好處，因為他相信：通過借助保單較高的短期現金值進行其它投資所獲取的回報足可以彌補他因選擇高短綫現金值的分紅保險類型而造成的保單長綫回報的損失。三是將來因全家有可能回流而永久性離開加拿大、從而有可能在短期內撤銷保單的投保人。選擇高短綫現金值的分紅保險類別就可以大大地減少因不得不提前撤單而造成的損失。當然，投保人也可以選擇不撤單。四是年紀偏大的投保人，因為他們可能很快就要借用保單裏的現金值以應急需，高短綫現金值的保單會讓他們更安心、更方便！詳情請來電諮詢。

（本文僅供參考，不構成具體建議。具體請諮詢合格的專業人員，也歡迎與作者聯系面談：資深專業理財顧問、環球百萬圓桌會MDRT終身會員、宏泰集團高級保險理財經理、明盛金融總經理馬新明 MAX MA，電話：647-832-6780。Email: maxmafin678@gmail.com；更多文章請瀏覽他的保險理財博客：www.msunfinancial.com/blog，或關注他的微信公眾號：MaxMa-Canada，或加其微信：maxma678）



馬新明
Max Ma

資深專業精英理財顧問
最可信賴的分紅保險專家
環球百萬圓桌會 (MDRT) 終身會員
工商管理碩士 (MBA)
宏泰高級保險 經理
明盛金融 總經理

647-832-6780

Email: maxmafin678@gmail.com

多倫多房市大反轉 壓價買房成常態



本刊訊 據blogTO一篇文章指出，大多倫多地區房地產市場已經出現了和以前不同的景象，市場上房屋供大于求，不少房屋以驚人的虧損出售。

房地產挂牌網站Wahi的一份新報告顯示，多倫多及其周邊地區大多數社區的房屋售價都低于要價，如今壓低價格買房已成為常態。

根據Wahi最新發布的2024年7月市場脈搏報告，7月份大多倫多地區房

屋的競價情況已經出現連續第四個月降溫，Wahi指出，即使在加拿大央行今年第二次降息後，這種放緩仍在持續。

該報告調查了上個月至少有五套房屋出售的300個社區，發現其中祇有14%的社區出現競價的情況，是6月份出現有27%出售房屋其價格高于叫價情形的一半。

這300個社區中，祇有4%的房屋以要價左右的水平出售，而絕大多數（82%）的房屋低于叫價被出售。

Wahi 首席執行官Benjy Katchen表示，“在春季銷售旺季過後，從未出現過夏季的銷售速度比往常要慢的情況。”

盡管市場放緩，但Katchen指出，目前房源過剩——比一年前多出10,000多套——“正在幫助更多買家談判更好的交易，并以低于要價的價格購買房屋。”

夏季通常是房屋銷售的淡季，但2024年的夏季與去年同期相比呈現低迷態勢。

7月份，大多區售出的房屋不到5,000套，比上一年下降了12%。同樣，房屋在市場上的停留天數從2023年7月的17天增加到2024年7月的24天。

目前市場上的房屋超過要價的競價幾乎不存在（這種情況僅為4%），報告指出，此類活動已降至自1月份以來的最低水平。

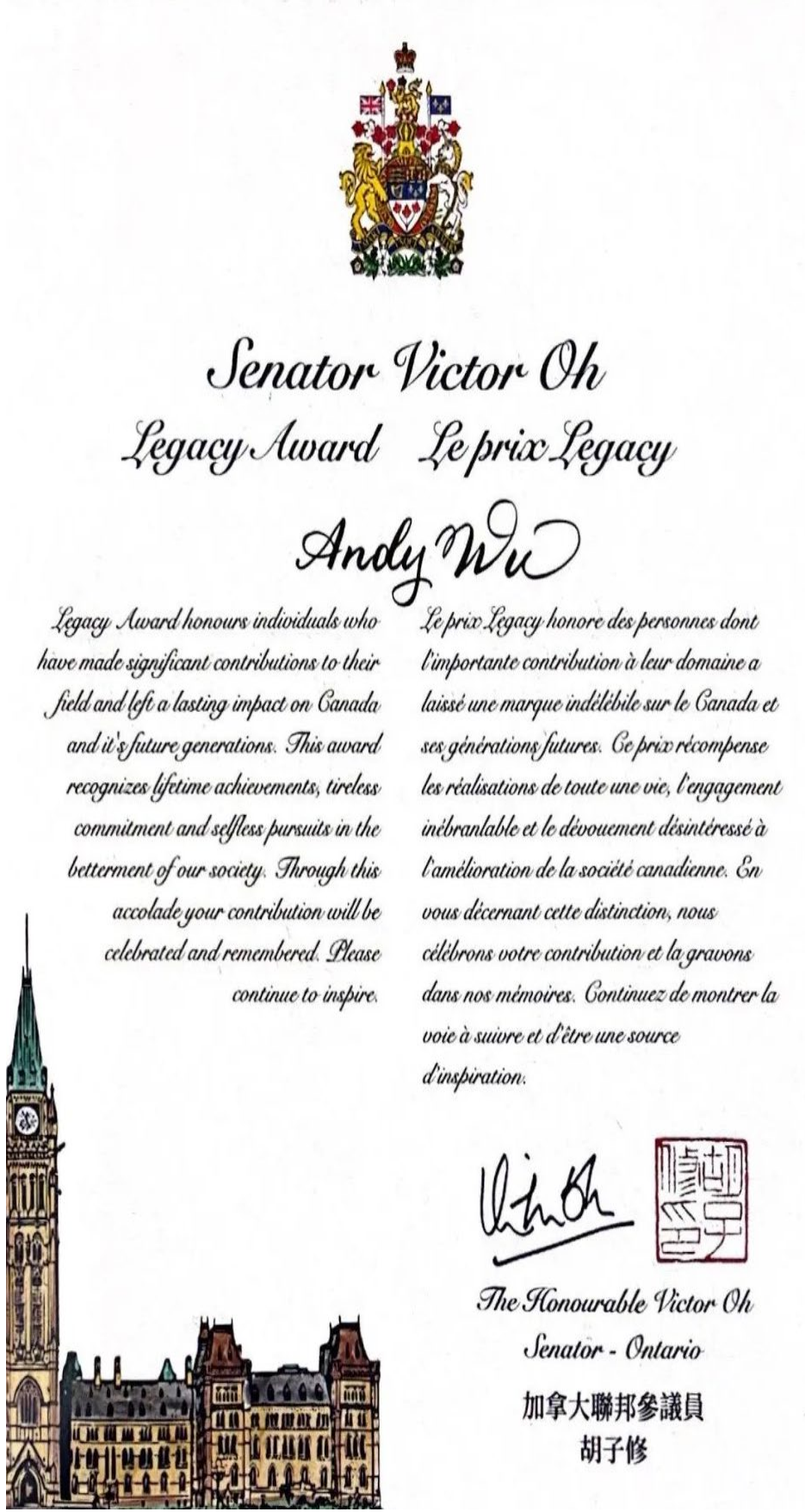
與去年同期相比，這一對比尤為鮮明，2023年7月，多倫多超過三分之一的街區房屋售價（占38%）處于高于加價的狀態。

吳衛東會長榮獲胡子修參議員 “Legacy Award 傳承獎”

本刊訊 蒞臨，共同見證這一榮耀時刻。

2024年8月10日，在大多倫多地區的萬錦市新動力演播廳，一場備受矚目的頒獎典禮盛大開幕。此次盛典吸引了眾多社會名流和政界領袖的

蒞臨，共同見證這一榮耀時刻。在這個星光熠熠的舞臺上，加拿大愛心慈善基金會會長吳衛東（Andy Wu）憑借其在社區貢獻方面的杰出表現，榮獲了胡子修參議員“Legacy Award 傳承獎”。該獎項的



設立，旨在表彰那些為加拿大社會繁榮作出卓越貢獻的杰出人士，而加拿大愛心慈善基金會會長吳會長無疑是其中的佼佼者。

一直以來，吳衛東以其卓越的領導才能和無私的奉獻精神，積極投身于社區服務和公益事業。他不僅為在加的江蘇同鄉們搭建了交流與互助的平臺，更在促進中加文化交流、兩國

慈善等方面發揮了重要作用。

在文化交流領域，他積極組織各類文化活動，讓加拿大民眾更深入地了解中國江蘇的獨特文化魅力。在慈善方面，他積極組織義工，幫扶國內貧困孤兒，同時他領導的加拿大愛心慈善基金會也為加拿大社區防疫抗疫方面做出了貢獻。

加拿大江蘇同鄉會 新老會長交接儀式隆重舉行



本刊訊

2024年8月10日晚7點28分，加拿大江蘇同鄉會在多倫多新動力演播大廳舉行了新老會長交接儀式。

中華人民共和國駐多倫多總領事程洪波、加拿大國會議員葉嘉麗、副領事王澤華、加拿大同鄉聯合總會會長邢紀元、加拿大同鄉總會前主席韓加良、加拿大深圳社團聯合總會主席齊佳、加拿大江蘇國際商會會長姜睿、加拿大陝西同鄉會會長周志軍、以及重慶同鄉會會長程炯等眾多嘉賓出席并見證了這一重要時刻。

現任會長吳衛東在致辭中回顧了第二屆同鄉會的工作，特別是在過去三年的疫情期間，同鄉會成員在艱難條件下，積極為中加兩國提供了大量的醫療物資和資金支持，得到了兩國政府的高度評價。吳會長還對郭建軍

執行會長的人品和在抗疫中的突出貢獻給予了高度評價，并表示相信郭建軍會長的帶領下，江蘇同鄉會將繼續取得新的輝煌成就。

新任會長郭建軍在講話中感謝吳會長的信任，并表示能够接任這一職位深感榮幸和責任重大。郭會長還邀請吳衛東會長擔任江蘇同鄉會永久名譽會長。他承諾，將繼續秉承同鄉會“團結互助、共謀發展”的宗旨，致力於服務江蘇籍鄉親，搭建中加兩地交流的橋樑。郭建軍會長強調，未來將進一步增強同鄉會的內部凝聚力和對外影響力，與大家攜手共進，共同譜寫加拿大江蘇同鄉會更加輝煌的篇章。

本次交接儀式得到了STANLEY金融總裁Stanley Wang、著名歌唱家李家華及來自加拿大各地的150多名江蘇籍鄉親的熱烈支持和參與。



第五屆年度大賽圓滿成功，全勝佳績新蛋王脫穎而出

本刊訊

高手，包括歷屆蛋王和各分會高手。

2024年8月10日，加拿大撲蛋愛好者期盼已久的第五屆年度大賽在多倫多新動力演播大廳隆重舉行，由加拿大撲蛋協會主辦，加拿大撲蛋俱樂部承辦。

眾多高手從密西沙加、大瀑布、奧克維爾、溫哥華、國內趕來參加比賽，雲集了幾乎所有加拿大

本次比賽按照國家撲蛋規則，選手按照東南西北就坐（電腦配位）、海外比賽中首次採用東家洗牌、南家切牌方式比賽，使用最新可重複使用的隔板、撲蛋專用桌布、專業計分軟件、倒計時大屏幕、有國內第一批撲蛋裁判證的專業裁判執裁，是海外最高規格、最



高水平、最接近國內專業比賽的一次撲蛋嘉年華活動。

比賽現場秩序井然，經過4輪緊張而激烈的角逐，最終俱樂部資深老會員Willian和盧斌以全勝佳績獲得冠軍并榮獲新‘蛋王’稱號，同時獲得成為加拿大撲蛋俱樂部即將舉辦的首屆撲蛋賽播主資格。

友情贊助商花旗旗款總裁 Susan Wang 為并列季軍 Lisa/Sharon、小琳達/Judy頒獎。

友情贊助商唐朝為第五名 Cindy/張揚頒發獎品。

友情贊助商沈萍為第六名夕陽無限好/陳勇頒發獎品。

特別感謝——指導單位：國際撲蛋聯盟、加拿大華僑華人團體聯合總會、江蘇省撲蛋運動協會。

支持單位：加拿大江蘇同鄉會、加拿大愛心慈善基金會、澳大

利亞撲蛋總會、澳大利亞撲蛋協會、澳大利亞撲蛋俱樂部、美國撲蛋協會、巴西撲蛋協會、比利時撲蛋俱樂部、匈牙利等國撲蛋協會、淮安撲蛋文化協會、南京撲蛋協會、加拿大江蘇國際商會、淮安撲蛋聯合會、重慶同鄉會等26家社團組織（按支持時間順序）。

比賽頒獎典禮環節，鑽石贊助商方圓國際蔡總身在國內，未

能蒞臨現場，友情贊助商JH Law Jessica、壹諾留學移民Laura、阿裏玫瑰旅遊Rose Yang、名門金宴、Golf it up and 慕思家具 Bruno因工作繁忙，未能上臺頒獎，在此，特別感謝這些贊助商的鼎力支持！

同時，特別感謝組委會成員：郭建軍、小靜、李紅、CindyKong、LindaSun、海濤、



Henry、小琳達、Willian等，以及在現場做義工的所有朋友們。

附：前四屆年度大賽，以全勝戰績勇奪冠軍并獲得加拿大之蛋王稱號、被加拿大撲蛋協會認可的撲蛋高手分別是：

第一屆

AndyWu、Victor Gu
第二屆
Henryzhu、George
第三屆
吳宏明、Jim Xiao
第四屆
陳少金、LindaWu

來源：加拿大撲蛋協會提供圖文

深深的腰鼓情 濃濃的陝西味——2024陝西美食文化節圓滿落幕

本刊訊

2024年8月11日，由加拿大陝西同鄉會攜手13家陝西社團聯合主辦的2024陝西美食文化節在多倫多盛大舉行。盡管活動當天突如其來的風雨挑戰了大家的耐性和毅力，但長達五個小時的活動仍然順利進行并取得圓滿成功，彰顯了陝西鄉黨們的團結精神和對家鄉文化的深厚情感。

活動當天70多名義工早上8:30陸續到場，積極熱情地搭建帳篷布置會場。他們的勤奮和奉獻精神確保了活動的順利開展，為美食文化節提供了一個溫馨舒適的環境。

此次活動由陝西同鄉會秘書長高蓉總負責，籌備工作從今年2月份就已啟動。在同鄉會會長周志軍的帶領下，10多位理事投入到籌備工作中。陝西同鄉會理事們為此次美食節傾注了大量時間與精力，頻繁召開會議，精心策劃每一個細節。這種細致入微的準備工作為活動的成功打下了堅實的基礎。

活動在一場震撼人心的表演中拉開帷幕，30多人的安塞腰鼓隊整齊排列，氣勢磅礴。

腰鼓聲如雷鳴般響徹雲霄，鼓點鏗鏘有力，震撼人心，瞬間點燃了全場觀眾的熱情。鼓手們身着傳統服飾，揮舞着紅綢，隨着鼓聲齊齊躍動，節奏明快，動作整齊劃一。每一擊鼓聲彷彿都在訴說着陝西大地的雄渾和豪情，傳遞出一種強烈的鄉情與驕傲。現場觀眾被這

壯觀的場面深深吸引，掌聲雷動，不時爆發出歡呼聲。這個充滿力量和激情的開場表演，為整個美食節奠定了熱烈而歡快的基調，也展現了陝西文化的獨特魅力。

當天的活動吸引了近400人本地居民和陝西鄉親報名參與。

60多位嘉賓前來參加活動。來自中國領事館的藏利童領事和郭健副領事，議員柯文斌和崔冰輝親臨現場致賀。而未能到場的蔣振宇議員，也通過賀信表達了對活動的祝賀。

此外，加拿大華人同鄉會聯合總會的多位領導也出席了此次活動，包括執行主席邢紀元、共同主席劉熹、黃嵐、劉強、李棟，以及新聞發言人趙遠鵬。同時，加拿大華人文藝團體聯合會主席張儉，加拿大中國高校校友會聯合會代表鐵木爾等嘉賓也親臨現場。

多家社團領導也出席了此次盛會，包括加拿大中國專業婦女協會會長梁梅英，東楓彩多元文化藝術團團長羅雁，加拿大多元文化民間藝術協會會長沈謝元等。十幾家媒體朋友也到場進行了現場採訪和報道。

活動伊始，突如其來的狂風驟雨一度險些打斷了活動進程。然而嘉賓和鄉親們憑借非凡的韌性和決心，克服了惡劣天氣帶來的挑戰，確保了美食節的順利進行，並最終呈現了精彩紛呈的活動內容。

在開幕式上，陝西同鄉會會長周志軍簡短而深情的致辭，自創一



首詩《腰鼓情，陝西味》表達了對陝西家鄉的思念：

美食飄香繞異鄉，
涼皮饅糕故土長。
腰鼓聲起心頭暖，
濃情在此共徜徉。
鄉情鄉味皆難忘，
人間美味故裏藏。
同鄉齊聚共歡暢，
團圓相守心飛揚。

周會長表示：“雖然天氣對我們提出了嚴峻挑戰，但正是這種考驗讓我們更加團結。我們的堅持不僅讓活動得以順利進行，更讓我們感受到家鄉文化的力量和社區的凝聚力。”

來自中國駐多倫多總領館的藏利童在講話中表示：陝西文化源遠流長，陝西美食更是歷史悠久。這次陝西美食文化節為傳播陝西文化與美食是一次很好的嘗試。

省議員柯文彬和來自陝西的烈治文山市議員崔冰輝也分別做了簡短致辭，表達了對陝西文化的熱愛，并向會長周志軍頒發了賀信。

2024陝西美食文化節的冠名贊助商“鴻利地產”總裁薛穎女士來自陝西，她在雨中代表25位贊助商講話，表達了對故鄉的深深眷戀。

本次陝西美食節匯集了眾多特色商家，為大家呈現了一場豐富的美食盛宴。家外家 郭樺帶來了地道的米皮和蕎麥面饅饅；楊姐涼皮則提供了美味的涼皮、肉夾饅和椰子凍；常昊公以粉蒸羊肉、蒸米飯和鮮果汁為大家帶來美味體驗；老胡饅糕則用饅糕、飲品、洋芋叉叉

和甜點增添了甜美風味。

三妹涼皮的涼皮、小吃、生活用品以及國際物流宣傳也吸引了不少關注。李元明帶來的羊肉泡饅讓人回味無窮；西北樓提供了炒涼粉、羊肉炒面和酸梅湯，豐富了節日的口味選擇。艾雪涼皮的肉夾饅和涼皮更是深受喜愛。

茶話弄的茶飲品為活動增添了清新風味；西少爺帶來的優惠卷也讓現場氣氛更加活躍。白小寧的梆梆肉令人垂涎；陝西同鄉會則以燒烤的香氣引來眾多食客。Kun提供了排叉和韓國炒粉；秦杰的煎餅果子和點心更是美味不斷。此次美食節不僅匯聚了各種美食，還展示了豐富的地方特色，讓每一位參與者都感受到節日的歡愉與美好。

本次活動的美食清單匯集了來自不同廚師和廚藝愛好者的精彩菜品，每一道都彰顯了各自獨特的風味和烹飪技藝。從傳統小吃到創意美食，每個參與者都為活動貢獻了自己拿手的佳肴。艾雪帶來了涼皮和肉夾饅，胡文斌呈現了甄糕和洋芋叉叉，楊姐提供了肉夾饅和面皮。郭琳的涼粉、高蓉的點心、雷躋華的甄糕、楊子瑾的韓國炒粉、李笑鴻的涼拌三絲以及楊熙安的炒西瓜皮，豐富了我們的選擇。其他如老孫的biangbiang面、周克的蜂蜜涼糕、吳蘋的非菜盒子、王艷的麻辣牛肉、程炯的棒棒雞、陝西商會的陝西涼粉、Wendy Chi的蛋糕、Jason的宮廷油燜笋、沈姐的上海烤美、Lina Zhou的紅糖米糕、程宏的焗拌蓮菜、Wendy

Wang的豌豆黃、朱莉的排骨、或蛇的油炸春卷、Jessica Huang的壽司、Daniel 劉丹的玉子豆腐、宋曉燕的滷味紅油鷄、John Cheng的糖醋小排、雲峰武館的非菜盒子（素和非素）以及梁淳的麻婆豆腐，郭樺的水果擺盤和宮保鷄丁、王俊革的南瓜糯米煲、許春的綠豆糕、沈琳Kelly的鹽水鷄腿、趙婉舒的鎮江排骨、蘭女士的涼拌脆耳和滷味鴨珍、陳女士的炸藕盒、明新先生的炸排叉、kun的炒粉及白小寧的佳肴，無不展現了各位廚師的精湛技藝和對美食的熱愛。

此外，周薇的天婦羅蝦、李元明的羊肉泡饅、黨衛紅的尖椒土豆絲，以及八江水的芋兒鷄和四川涼粉，展示了陝西美食的多樣性與豐富性。其他展出的美食還有沈姐的上海烤美、Lina Zhou的紅糖米糕、程宏的焗拌蓮菜，以及王艷的麻辣牛肉，均讓人回味無窮。

活動還吸引了不少非陝西籍的參與者，他們帶來了自己家鄉的特色美食，如Jessica Huang的壽司、Daniel 劉丹的翡翠白玉黃金糕、宋曉燕的滷味紅油鷄、John Cheng的糖醋小排等。所有的美食都融合了參與者們對家鄉的熱愛和對社區的貢獻，使整個美食展示區充滿了濃濃的鄉情和團結的力量。

針對社區中日益猖獗的電信網絡詐騙活動，同鄉會中還在美食節活動中穿插進行了《長者預防電信網絡詐騙講座》，增強老鄉們的防詐騙意識。



如火如荼。大家在雨後盡情享受美食與精彩節目，度過了一個難忘的日子。

在激烈拔河比賽後活動進入高潮，參與者們將熱情參與這場充滿趣味和團隊精神的比賽，大家的歡呼和合作將為活動增添更多樂趣。陝西同鄉會舞蹈隊帶來集體舞《相逢是首歌》，營造出歡快的氛圍。

此次陝西美食文化節不僅展現了陝西美食和文化的獨特風味，更加深了社區成員之間的情誼。陝西同鄉會表示將繼續致力於推廣陝西美食和文化，組織更多富有意義的活動，為華人社區的繁榮和團結貢獻力量。

特別鳴謝：
我們衷心感謝所有贊助此次活動的企業和個人。沒有你們的支持，這次美食節不會如此圓滿成功。特別感謝以下贊助商：

- 鴻利地產 薛穎 - 冠名贊助
- 焱律師事務所 劉焱律師 - 白銀贊助
- Scotiabank房屋貸款顧問 張甜 - 白銀贊助
- 51 Construction 屈良國 - 黃金贊助
- 多倫多國際教育學院 Helen - 白銀贊助
- 保險經紀 李彤華 - 白銀贊助
- 楊姐涼皮 - 白銀贊助
- 格林牙科 王昱 - 鄉情贊助
- 華人專業人士協會 (CPAC) - 友情贊助
- 拂曉中文學校 - 獎品贊助
- 齊達保險 李強 - 獎品贊助
- 陝西總商會 毛軼 - 獎品贊助
- 保險經紀 黃曉紅 - 鄉情贊助
- 艾雪美食 艾雪 - 鄉情贊助

- 加拿大萬德藥業 - 獎品贊助
- VIVA家居 - 獎品贊助
- 加拿大銳禾楓葉移民留學事務所 張銳 - 白銀贊助
- 加拿大加聯國際旅行社 張力存 - 鄉情贊助
- 加拿大榮耀擊劍俱樂部 顏俊 - 鄉情贊助
- 陝西同鄉會會長 周志軍 - 黃金贊助
- 陝西同鄉會理事會秘書長 高蓉 - 鑽石贊助
- CIBC私人財富投資顧問 高蕾 Lillie Gao PFP® - 黃金贊助
- 安省華人地產協會 郭琳 - 黃金贊助
- G-Energy 冷暖氣/熱水老張師傅 - 鑽石贊助
- Addington developments - 鑽石贊助

特別鳴謝聯合主辦方：（按報名先後排序）

- 西安電子科技大學加拿大校友會
- 陝西師範大學加拿大校友會
- 長安大學加拿大校友會
- 西安外國語大學加拿大校友會
- 西安理工大學加拿大校友會
- 安省華人汽車協會
- 西北工業大學加拿大校友會
- 西北大學加拿大校友會
- 加拿大陝西總商會
- 安省華人地產協會
- 加拿大朗誦藝術團
- 加拿大大西北總商會
- 蘭州大學加拿大校友會

你們的慷慨支持不僅幫助了此次活動的順利進行，也彰顯了對陝西文化傳播的積極支持。再次感謝你們所做的卓越貢獻！

啟功、範曾、馮遠、盧禹舜、範楊、孔維克等大師藝術作品將於 10 月首次亮相多倫多

國際大師書畫盛宴 展現中華文化瑰寶

啟功、範曾、馮遠、盧禹舜、範楊、孔維克等大師藝術作品將於10月首次亮相多倫多。

為促進加拿大多元文化的發展，加強加拿大藝術家與全球藝術家的交流，由加拿大國家藝術家協會主辦的主題為「大愛無疆、藝無國界」的首屆國際書畫大展，將於2024年10月4日至6日在大多倫多中華文化中心隆重舉行。

主辦方於8月9日在大多倫多中華文化中心舉辦了新聞發布會，來自書畫藝術界、參展單位、贊助商代表、媒體朋友近百人出席了當天的活動。加拿大國家藝術家協會會長、書畫大展組委會主席王剛，安省議員柯文彬，加拿大國家藝術家協會副會長、書畫大展組委會副主席Tom楊，協辦方代表-大西洋文化藝術交流協會會長、書畫大展組委會副主席于琮章，支持方代表-大多倫多中華文化中心主席林樹田，畫家代表-加拿大悟象藝術家左晉，主題贊助單位代表齊魯置業副總裁 Lynn，展會顧問代表-前加中地產投資總商會會長孫志峰，書畫大展組委會副主席、傳奇文化傳媒董事長Harry Wang等在新聞會上分別做了發言，向與會者介紹大展的籌備情況。



此次首屆國際書畫大展的徵集工作已在全球各國家和地區廣泛展開，共有來自亞洲、歐洲、北美等數十個國家和地區、數百名書畫藝術家提交了近千幅精美作品參展。展覽將展示2024年4月中國國畫排行榜前20位大師中的多位著名藝術家作品，包括範曾、盧禹舜、馮遠、範楊、楊曉陽、孔維克、張望、王西京等。還有中國歷屆書法協會主席舒同、啟功、張海、蘇士澍、孫曉雲和副主席劉炳森、歐陽中石，以及西安美院副院長屈健、陝西省美協副主席劉奇偉、陝西書協原主席鐘明善等大師的書畫藝術作品也將首次亮相多倫多。

展覽中的藝術品類涵蓋油畫、水彩、水粉、丙烯、中國畫、書法篆刻、唐卡及現代藝術等。藝術家們將以「大愛無疆、藝無國界」為主題，用靈巧的畫筆和豐富的想象力，描繪自己國家的美麗風景，贊美人間大愛，展現多姿多彩的人生。同時為多倫多的藝術專業人士和藝術愛好者提供視覺盛宴。



協會主席舒同、啟功、張海、蘇士澍、孫曉雲和副主席劉炳森、歐陽中石，以及西安美院副院長屈健、陝西省美協副主席劉奇偉、陝西書協原主席鐘明善等大師的書畫藝術作品也將首次亮相多倫多。

展覽中的藝術品類涵蓋油畫、水彩、水粉、丙烯、中國畫、書法篆刻、唐卡及現代藝術等。藝術家們將以「大愛無疆、藝無國界」為主題，用靈巧的畫筆和豐富的想象力，描繪自己國家的美麗風景，贊美人間大愛，展現多姿多彩的人生。同時為多倫多的藝術專業人士和藝術愛好者提供視覺盛宴。

主辦單位加拿大國家藝術家協會（National Artists Association）旗下擁有建築藝術分會、書法篆刻研究院、美術研究院、書畫培訓學校、寫生基地和書畫裝裱工作室等多個分支機構。本次國際書畫大展由加拿大國家藝術家協會聯合加拿大及全球近百家書畫機構共同舉辦，包括加拿大國家建築藝術分會、加拿大大西洋文化藝術交流協會、美國中國書法家協會、北美書畫協會、比利時藝術家協會、意大利中歐書法家協會、泰國泰華書法促進會、阿根廷中國書法促進會、中歐書法家協會、馬

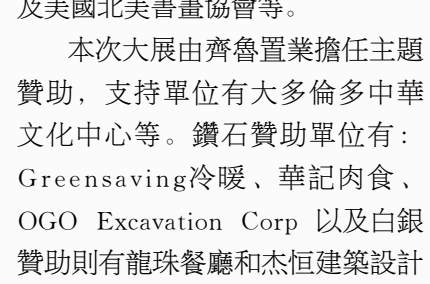
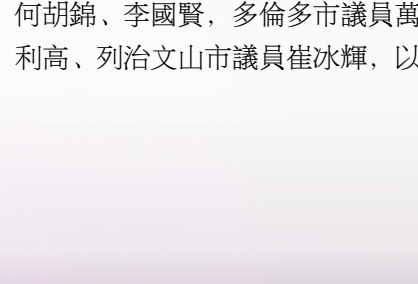
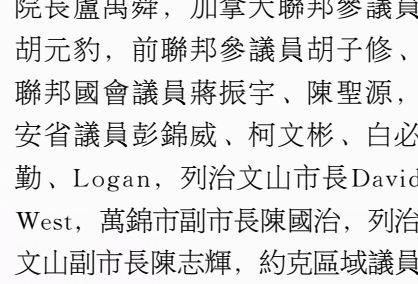
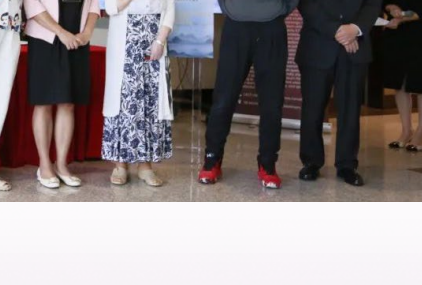
來西亞美術家協會、臺灣高雄市甲骨文學會、臺灣女書法家學會、香港獅子山文藝協會、全日本華人書法家協會及亞洲藝粹協會（澳門）等。

主辦方將在2024年10月4日在大多倫多中華文化中心隆重舉行開幕式，還將於10月5日晚在列治文山喜來登飯店舉辦大型慈善頒獎晚宴，為來自世界各地的獲獎藝術家舉行頒獎典禮，並為加拿大國家藝術家協會所屬的慈善基金會（Global Canada Ministries）籌集善款，支持加拿大的多元文化和慈善事業。加拿大各級政府官員、書畫專業人士、商界翹楚、各大社團代表以及媒體單位近500位貴賓出席。



截至發稿前，本次活動籌委會已收到賀信，來自中國國家畫院

家舉行頒獎典禮，並為加拿大國家藝術家協會所屬的慈善基金會（Global Canada Ministries）籌集善款，支持加拿大的多元文化和慈善事業。加拿大各級政府官員、書畫專業人士、商界翹楚、各大社團代表以及媒體單位近500位貴賓出席。



院長盧禹舜，加拿大聯邦參議員胡元豹，前聯邦參議員胡子修、聯邦國會議員蔣振宇、陳聖源、安省議員彭錦威、柯文彬、白必勤、Logan，列治文山市長David West，萬錦市副市長陳國治，列治文山副市長陳志輝，約克區域議員何胡錦、李國賢，多倫多市議員萬利高、列治文山市議員崔冰輝，以

及美國北美書畫協會等。本次大展由齊魯置業擔任主題贊助，支持單位有大多倫多中華文化中心等。鑽石贊助單位有：Greensaving冷暖、華記肉食、OGO Excavation Corp 以及白銀贊助則有龍珠餐廳和杰恒建築設計（JET Design Architect Inc.）。

今年秋天加拿大人福利來了！

多項補助金即將發放，快看看你能領多少



本刊訊

這筆補助金無需申請，在報稅時會自動計算。去年，在通貨膨脹最嚴重的時候，加拿大聯邦政府將GST豁免額翻了一番。

2、加拿大兒童福利金（CCB）

發錢日期：9月20日、10月18日、11月20日
這筆兒童福利金是政府為幫助支付撫養孩子費用而提供的免稅補助金，由加拿大稅務局（CRA）每月實施發放。

今年7月，CCB的最高金額有所上漲。

3、加拿大工人福利金（CWB）

發錢日期：10月11日
這是一種旨在幫助低收入個人和

家庭的稅收抵免，如果符合以下條件，則有資格獲得基本金額的CWB：
到今年12月31日年滿19歲，或與配偶/同居伴侶/孩子同住
全年都是加拿大居民
有工作，但收入低於所在省或地區規定的淨收入水平
符合條件的單身加拿大人最多可獲得\$1428加元；同時，家庭最多可獲得\$2,461加元。

4、加拿大碳排放退稅（CCR）

發錢日期：10月15日
加拿大碳稅退款是一筆免稅金額，可以幫助符合條件的個人和家庭抵消聯邦碳稅的成本，包括基本退稅和針對小型和農村社區居民的補貼。
阿省、曼省、新不倫瑞克省、紐

芬蘭和拉布拉多省、新斯科舍省、安省、愛德華王子島省和薩斯喀徹溫省的加拿大人可以獲得聯邦碳稅退稅。
一個四口之家可以獲得以下季度付款金額：

阿省\$450加元
曼省\$300加元
安省\$280加元
薩斯喀徹溫省\$376加元
新不倫瑞克省\$190加元
新斯科舍省\$206加元
愛德華王子島\$220加元
紐芬蘭和拉布拉多省\$298加元
人們收到的金額還取決於是否有配偶或同居伴侶，以及是否有孩子、是否能獲得鄉村地區額外補貼等。
大家準備領錢吧！

1、GST/HST Credit 銷售及服務稅抵免

發錢日期：10月4日
商品服務稅和銷售稅（GST/HST）抵免是一項免稅的季度付款，它旨在幫助加拿大低收入至中收入的個人和家庭來抵消他們繳納的稅款：
單身人士最多可獲得\$496加元
已婚或有同居伴侶，則為\$650加元
每個19歲以下的孩子為\$171加元

社區·生活 Community & Life

楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.



微信公眾號



加中資訊網

財富舞臺·凝聚精彩

- 聚焦地產、金融和教育三大投資板塊
- 搭建平面、網絡和社交媒體的立體平臺
- 高端品牌、頂尖團隊，全心助力客戶發展

多倫多版 第195期 ©楓華傳媒集團|ISSN2562-6302

C1 社區生活 Community & Life 投資周刊數字報 ccpeople.ca | 加中資訊網 ccfenghuamedia.com

多倫多附近最適合采摘藍莓的農場



本刊訊

網址：<https://www.andrewsscenicacres.com/>

Hugli的藍莓牧場

(Hugli's Blueberry Ranch)

探索安省Pembroke的Hugli's Blueberry Ranch的自然美景和藍莓天堂，它是安省東部最大的藍莓農場。這個家族農場風景如畫，擁有17英畝的藍莓田，種植着17種不同的藍莓，從7月初到8月底，您可以享受愉快的藍莓采摘體驗。祇需每人3元（兩歲以下兒童免費入場），您就可以進入藍莓采摘區。

熱心的主人會現場向您展示最適合采摘的藍莓樹，并教您如何以每公斤8.95元的價格找到最多汁的藍莓。

此外，您的人場費還包括進入夏季游樂園區域的門票，孩子們可以在那裏與友好的動物一起玩耍，探索步行道并拍攝酷炫的照片。別忘了光顧他們質樸的鄉村商店，購買藍莓零食和產品。

地址：2139 Greenwood Rd, Pembroke, ON
網址：<http://blueberryranch.ca/>

Berrylicious 水果農場

(Berrylicious Fruit Farm)

Berrylicious水果農場擁有七種不同的最靚藍莓，如果您想自己采摘，這裏就是您的不二之選。雖然離市區稍遠——農場位於Burgessville，距離

地址：9365 10 Side Rd, Milton, ON

莓的終極目的地。這個家庭友好型農場擁有風景如畫的田野和對品質的承諾，為您提供一個遠離自然的寧靜之地。

您可以一邊欣賞風景秀麗的鄉村，一邊親手采摘最多汁的藍莓，還可以品嚐所有七種漿果，然後決定您最喜歡的！采摘時間為週一至週六上午8點至下午6點，農場將為您提供一個籃子供您使用。您也可以提前預訂，但歡迎直接前來。

地址：425533 Substation Rd, Burgessville, ON
網址：<https://www.berryliciousfruit.ca/>

威爾莫特果園

(Wilmot's Orchards)

威爾莫特果園坐落在安省Bowmanville和Newcastle之間美麗的鄉村中心，是所有藍莓愛好者必去的目的。這個家族擁有的果園擁有超過20英畝的藍莓田，種植了九種藍莓。

由於藍莓的生長速度不同，您將被分配到特定的行進行采摘，並可以選擇三種容器尺寸：2L、4L和8L，每個容器價格從15元到60元不等。現場還有一家咖啡館，您可以在那裏購買藍莓零食，包括果園著名的藍莓冰淇淋。

地址：3337 Concession Rd 3, Newcastle, ON
網址：<https://www.wilmotblueberries.com/>

箭木農場（Arrowwood Farm）

安省Melbourne的Arrowwood農場是有機藍莓采摘天堂，您可以盡情享受其中的樂趣。雖然它比大多倫多地區稍靠西，但這個家庭農場是必游之地。Arrowwood農場為您提供親近大自然、親手采摘新鮮有機藍莓的絕妙機會。農場致力於有機和再生種植，不噴灑任何殺菌劑或除草劑。

無論您是想享受家庭出游的樂趣，還是想獨自享受寧靜的冒險，Arrowwood農場都歡迎各個年齡段的遊客來體驗采摘藍莓的樂趣——藍莓按重量（每磅）定價。

地址：6460 Riverside Dr, Melbourne, ON
網址：<https://arrowwoodfarm.ca/>

巴裏山農場（Barrie Hill Farms）

從飽滿的藍莓到多汁的草莓，巴裏山農場總有當季的水果。農場位於Simcoe縣，您可以親手采摘各種新鮮農產品，沉浸在農場的美景中。雖然夏季是采摘漿果的好時節，但農場還提供自摘豌豆、甜玉米和豆類。

別忘了帶上自己的籃子——但如果您忘記帶容器，您也可以到農場購買一個！農場每磅收費4.49元，并收取每人8元的采摘承諾費，該費用將從您的最終總額中扣除。

地址：2935 Barrie Hill Rd, Springwater, ON
網址：<https://barriehillfarms.com>

早秋最值得入手的 8 件單品，好看又時髦！

本刊訊

一夜之間，巴黎奧運會的薰衣草紫色跑道，讓紫色成為了夏日最不可忽視的色彩力量。

在浪漫入骨的法國，他們對紫色有自己的獨特稱呼，叫作法式尤萊特。

它是極為女性化的象徵，宛如一位女性奔跑在浪漫的薰衣草地那般自由。它也富有內涵和力量，如同女性千百年的努力，值得被歌頌和期許。

法式尤萊特的神秘，誘人，浪漫，繾綣其間的柔情，仿佛海明威筆下流動的盛宴，讓人傾心，難忘。

而法式尤萊特不僅僅看起來很美，也很實用，在賽場能突出運動員的動作，穿在任何人身上，散發出別具一格的時尚魅力。

01 法式尤萊特 + 橘色

鮮明的對比色，會相互作用使兩種色彩的飽和度更高，法式尤萊特更紫，橘色更橘。

將這樣對比明顯的兩種色彩穿上身，不適合大面積的比例衝撞。



聰明的方法是讓橘色作為點綴色，出現在鞋、包配飾，內搭的位置。以明亮的點綴，消解法式尤萊特的神秘和憂鬱氣息，變得更易於親近且明媚。

或是用大量的白色作為過渡，調節，削弱強烈的對比感和衝撞感，整體會更和諧自然。

02 法式尤萊特 + 綠色

綠蔭地的活力感綠色，為法式尤萊特注入蓬勃的生命力，身著其中，置身其中，都能在情緒上受到積極的感染。

恰如莫奈筆下的畫作，淡淡的法式尤萊特搭配清淺的綠色，可以讓這“紫色+綠色”的組合，摒棄老氣感，祇留下無盡的輕盈美好。

屬於冷色調的綠色，還可以平衡法式尤萊特的暖感，帶著撲面而來的清涼。

在具體的搭配中，如果能在面料上更考究，選擇水滑的絲感面料，將會更適合夏日穿著。

03 法式尤萊特 + 藍色



法式尤萊特鋪滿巴黎，抬頭則是湛藍的天空，這組配色予人身處自然的放鬆感，穿在身上，也能舒緩情緒。

相信每個人的衣櫥中，都有一件藍色牛仔單品。

用牛仔褲、牛仔襯衫與法式尤萊特單品組合，鄰近色的延續，怎麼搭都不會出錯。

想要穿得更有個性，可以像趙露思這樣用裙子搭配牛仔褲，“長+長”的搭配可以增加愜意舒展的氛圍，穿出放鬆的時髦。

04 法式尤萊特 + 黃色

充滿溫暖氣息的兩種顏色，帶有輕快的氛圍，仿佛能點亮夜空，掃除沉悶。

法式尤萊特半裙配黃色上衣，法式尤萊特套西配黃色襯衫，都是日常不出錯的配色組合。

對於許多亞洲女性來說，這組配色容易顯黑。

但試着降低色彩明度，選擇淡彩色。或者融入灰色，選擇灰彩色，就可以極大改善挑膚色的問題。

05 法式尤萊特 + 棕色

如果平時的穿着都以中性色為主，無法接受太多的彩色在身上，就試試法式尤萊特配棕色吧！

前段時間，凱特王妃在溫網現身，一襲紫色長裙，搭配棕色系的包包和鞋子，在突出女性優雅氣質的同時，更顯王室的高雅。

這組配色四季皆宜，可以隨着氣溫的轉變，調整色調。

好比夏日，至少要有一種顏色色調淺淡，到了冬日，則逐漸加深色調，深棕色和深紫色都會更適合冬日。

法國印象派大師莫奈曾說：“我終於找到了最有氛圍感的顏色，那就是紫色，紫色是新鮮空氣的顏色。

而在巴黎奧運會開幕表演上，法國人用高超審美、藝術修養、文化積澱，把紫色演繹得更動人。

從運動開始，却交織着了歷史，文化，藝術，講述着女性的故事。從白天到夜晚，一切都發生的那麼自然，那麼鬆弛，又是讓人那麼地沉醉。也從這一天開始，紫色氤氳的夢，更讓人憧憬、眷戀……

來源：時尚臨風

口碑爆棚！馬群耀 Billkin 新作

《姥姥的外孫》北美 9.13 上映！

本刊訊

由帕特·波尼蒂帕特執導的泰國溫馨佳作《姥姥的外孫》（How To Make Millions Before Grandma Dies）將於北美時間9月13日（星期五）上映，提供中英文字幕版。

影片在泰國上映後取得了出色的

票房成績，僅在本土上映14天內，票房便接近700萬美元，成為國內一周內觀眾最期待的影片，並迅速在東南亞市場引發熱潮，創下多項紀錄。

《姥姥的外孫》由Well Go USA負責北美主流院線的發行。導演帕特·波尼蒂帕特因執導《天才槍手》和《極限S：滑板篇》等作品而備受好



評，而該片主演陣容也頗為亮眼，泰國知名人氣偶像男演員馬耀群Billkin與實力派演員烏薩·薩梅坎姆在片中有出色表現。

影片憑借其溫馨感人的故事和深刻的情感共鳴，被譽為“年度催淚彈”。有的影院甚至貼心地散場時

為觀眾提供紙巾，可見影片的情感衝擊力之強。

《姥姥的外孫》北美9月13日（五）即將在美國和加拿大上映，敬請廣大影迷關注，體驗這部讓人笑中帶淚的感人佳作。

創業是一種習慣，需要從小培養！

2024【商業名校定制公開課 – 第4講！】

2024年商業定制培訓項目正式來襲！

2024年加拿大青少年基金會全新高端定制5堂ZOOM線上大師公開課，助參賽者精準定位商業思路方向，幫助眾多企業家接班人完成從青少年到企業家的完美轉變，讓他在青少年就積累企業管理的領導思維和實戰經驗，為未來打下堅定的基礎！2024年9月21日第四講即將開講！

點燃青春熱血

未來是創造的時代，是青少年引領新的商業模式的時代。加拿大青少年基金會（CYFA）是青少年實現商業夢想，培養才藝天賦的搖籃。一直以來，加拿大青少年基金會堅持為希望突破自己的青少年提供一個培養企業家精神，實現藤校夢想的綜合性平臺，放開去實踐，鼓勵挑戰青少年的自我實現與理念創新。

青基會人才輩出

王正南

麒麟創新技術（深圳）有限公司（Kiri Innovation）創始人，是9年前的青基會會員，現在成功創業，不但已獲得風投基金的投資，其項目在3D應用方面更是得到世界認可。上圖為王正南為我們分享他的創業歷程

Kaitlyn Li李蘊琳

博富科技的創始人及主席、前加拿大青少年基金會主席，2020年她獲得加拿大洲際小姐（Miss Intercontinental Canada 2020）在埃及與73個國家的對戰中贏得2021世界洲際小姐第四名并獲得Miss Intercontinental Power of Beauty 2021，2022年環球洲際小姐50周年擔任埃及總決賽評委。上圖為青基會招募課時Kaitlyn Li為我們分享她的成長經歷。

現在，加拿大青少年基金會能讓你實現名校夢，點燃心中的夢想

所以，你不容錯過！

第4課【競爭市場分析報告】-開講啦！

【Date】：2024年9月21日 周六

【Time】：10:30 AM（溫哥華時間）

MeetingID: 892 6035 2976

Passcode: 123

歡迎電話諮詢！

• BC省 Ⅱ 聯繫電話：604-551-8998

• 薩省曼省 Ⅱ 聯繫電話：306-881-3897

• 安大略省 Ⅱ 聯繫電話：416-889-2999/639-916-1816

• 滑鐵盧地區 Ⅱ 聯繫電話：902-314-6962

2024加拿大青少年商業創意大賽5堂課程收益：

★探索企業家：幫助企業尋找未來發展新航標

★發展新技能：建立企業的商業系統，完成最佳的商業規劃

★建立社區鏈接和業內頂級專家學習：各行各業的精英，您將透過這個最大的商業平臺，鏈接最優秀的精英人脈。

★累積專業，吸收能量：探索世界成功企業家成功的商業模式，通過實戰商業訓練，以創新思維來解決問題。

報名參加大賽的理由

✓ 85%的會員認為在商業模式上得到啟發

✓ 87%的會員認為在處理人際關係上有進步

✓ 92%的會員認為學到寫商業規劃書的方法

✓ 94%的會員認為對升學、簡歷有幫助

所有參賽者必須出席5節培訓課中的任意2節課；必須參加10月19日終極培訓才可以獲得演講模板（對5節培訓都參加的參賽者不強制）

歷屆加拿大青少年商業創意大賽回顧

歷屆青基會比賽受到社會各界人士的支持和鼓勵。國會議員馬萬裏先生Majid Jowhari，省議員屈潔冰Teresa Wat，聯合國兒童基金會UNICEF Canada代表、教育家以及兒童顧問Megan Lawrence均出席2022，2023青基會創業大賽并發表講話。各位嘉賓一致感謝瑞邦為青少年提供了一個平臺，讓孩子們在這裏得到全方位的提高，不但學習了，也鍛煉了組織能力。

我們還特別邀請到超強陣容評審團：包括溫莎大學商學院副院長馬振中博士、Harbbour公司首席運營官兼



聯合創始人Alexander Strezos先生，畢馬威多倫多地區的商法律師Bobby Wang先生，資深教育家Koel Lehrer先生，冠名贊助瑞邦金融總裁廖子蔚女士、Peer One的首席執行官和創始人Jane Li女士世界500強高管及金融專家等。

本屆加拿大青少年商業創意大賽詳情

參賽資格及報名方法

參賽資格：10歲以上青少年

報名截止時間：2024年10月31日

報名郵箱：

submissions@canadayouthfunding.com

報名熱線：

416-889-2999（多倫多賽區）

604-551-8998（溫哥華賽區）

報名選手須注明姓名、性別、年齡、聯系方式（須注明選手電話及電子郵件）報名參與本次大賽的青少年選手將根據參加培訓及比賽準備時間計算義工小時，并將有機會被評選為本年度優秀義工，參加年終盛大頒獎。

大賽主題

本次大賽的主題為How to create a business idea.其核心內容需要包括以下幾個方面：

1. 商業創意獨特新穎
2. 市場分析全面深入
3. 策略實施可行可控
4. 財務分析客觀科學

賽制-流程

此次大賽將分為報名-培訓-書面評選-決賽-頒獎盛典！

1. 報名

全加境內符合條件的選手均可報名參加，對特別優秀的選手將有可能免費邀請到多倫多或者溫哥華參加頒

獎典禮；選手提交報名後即可選擇多倫多或者溫哥華的培訓，在指定時間內提交方案，經過本次大賽組委會評審組以及專業老師的篩選後，進入決賽。

2. 培訓

我們將會不定期為大家舉辦商業策劃方案以及演講等方面的培訓，第一次培訓時間另行通知！

3. 書面評選

報名選手經過培訓，在規定日期前提交一份英文具有市場前景且操作性強的商業策劃方案，青基會將特邀名牌大學商學院終身教授、資深金融專家、最權威的行業精英、專家方案進行評選，篩選出大約8-10個方案重點指導及點評，經過修改後，決定最終決定參選的方案。

4. 決賽

決賽以英文為比賽語言，現場英文Presentation及準備評委問答。現場評委為每位選手點評并打分，評選出本屆大賽獲獎選手。大賽設大獎一名，設最佳創意獎、最佳表現獎，驚喜不斷，等你挑戰！

5. 頒獎盛典

頒獎典禮現場由神秘嘉賓現場開啓揭曉獲獎提名與最終大獎得主。在本屆的若幹精彩候選案例中，讓我們一同感受青少年的激情與夢想，探討創業與創新秘訣，屆時將有近千名來賓與精英共襄盛舉，共同見證加拿大青少年基金會2023青少年商業創意大賽得獎者的誕生！

