



信心會計事務所 信心商業顧問有限公司



地址：香港九龍旺角亞皆老街 80-86 昌明大廈二樓 D 室

電話：(852) 2789 2303

傳真：(852) 2397 3665

電子郵件(Email)：info@confidence.com.hk

網頁(Homepage)：http://www.confidence.com.hk

第四十二期 2012 年 10 月



Advisor & Consultant



Paul Wong

R.P.N. ; R.M.R.N. ;
R.C.N. (N.S.W.)
A.I.S.S.I.D. (Member)
A.I.W.O. (Member)
D.C.H. (Cumberland)
J. P. (N.S.W.)

Leung Hua Yin, Ganesha-Beatrice

A.C.I.S. A.C.C.A. M.B.A.
UCB, Graduate
香港特許公司秘書及行政資深會員
英國特許公認會計師公會會員
工商管理碩士
美國柏克萊大學高級行政課程畢業生

Claudia Leung

BBA
C.P.A.



銀監會出台兩辦法嚴控貸款

中國銀監會宣布，《流動資金貸款管理暫行辦法》和《個人貸款管理暫行辦法》已經通過，於 2 月 12 日開始施行。這兩份分別「標記」為 2010 年第 1 號和第 2 號的文件，旨在規範兩類貸款業務，加強貸款審慎經營管理。其中，個貸管理辦法明確規定銀行不得發放無指定用途的個人貸款。但是信用卡透支除外。

個人向銀行貸款，銀行至少要調查其五方面的情况，包括個人基本情况，收入情况，借款用途，還款來源、還款能力及還款方式，保證人擔保意願、擔保能力或抵（質）押物價值及變現能力。同時，銀監會要求銀行在進行貸款調查時應以實地調查為主、間接調查為輔，採取現場核實、電話查問以及資訊諮詢等途徑和方法，要嚴格執行貸款面談制度。

同時，個人從銀行借錢，花在哪裡的過程都將受到嚴格監控，銀監會新規要求銀行對個人貸款資金使用、借款人的信用及擔保情況變化等進行跟蹤檢查和監控分析。針對企事業法人的流動資金貸款相關辦法規定，流動資金貸款不得用於固定資產、股權等投資，不得用於國家禁止生產、經營的領域和用途，不得挪用，貸款人應按照合同約定檢查、監督流動資金貸款的使用情況。

辦法要求銀行應合理測算借款人營運資金需求，審慎確定借款人的流動資金授信總額及具體貸款的額度，不得超過借款人的實際需求發放流動資金貸款。銀監會相關負責人強調，需防止超額授信，不得惡性競爭和突擊放貸。有時挪用貸款源於貸款超出了借款人實際流動資金的需求。該負責人表示，新規既要保證企業正常經營對流動資金的需求，也要防止過度放款導致對資金的挪用。另外，由於兩項新規對貸款支付和貸後管理上作出了更加嚴格的規定，可能會令個人和企業從銀行貸款的流程更為繁複。但銀監會強調，新規不會增加信貸成本，也不會影響信貸總量。

薩摩亞允離岸公司用中文名稱註冊

在離岸司法管轄區註冊成立公司，可降低營運成本，因此成為商界流行做法。薩摩亞(Samoa)作為熱門法區，該國央行行長斯坎蘭(Leasi Papali'i Tommy Scanlan)講述在薩摩亞成立公司的特點。離岸公司是指在離岸司法管轄區內成立的公司，當地政府不會對這些公司徵稅，只收取少量的年度管理費，而國際大型銀行都會承認這類公司，為其設立銀行帳號及提供財務運作方便，因此頗受商界重視，經常到一些熱門法區成立公司，以便公司營運及降低成本。

【面積較小反應迅速】

為客戶辦理公司成立註冊事宜的離岸司法管轄區，就有薩摩亞、英屬處女島、開曼群島等八個法區。其行政總裁克勞福德表示，他們的主要工作是向客戶提供上述法區的現成公司，或按客戶指定的名稱或要求在法區成立公司，並為他們提供秘書服務，以及確保註冊公司符合註冊當地的法例規定。而其中一個主要司法管轄區薩摩亞央行行長斯坎蘭介紹該國情況時表示，當地除了能降低離岸公司的稅務開支外，還因為該法區面積細小，可以對客戶的要求有較快回應，在極短時間內滿足離岸公司的要求。此外，該法區現有公司數目較少，可以有較大的空間讓更多離岸公司到當地註冊。斯坎蘭解釋，若客戶到其他法區註冊離岸公司時，經常遇上無法採用合適或理想的名稱，因為都已被其他人使用。例如在英屬處女島，當地已預先註冊 80 萬間離岸公司以供客戶選用，這些公司名稱在二十年內不能再次使用。而中國或香港商人均喜歡象徵幸運的名字，但許多幸運名字都被預先註冊，新客戶無法再用。在薩摩亞就沒有這個情況，故此能讓客戶有較大機會選用自己喜愛的名字註冊。此外，對於大中華地區的客戶來說，在薩摩亞成立離岸公司還有一個巨大優勢，就是可以使用中文名稱註冊。克勞福德表示，在其他熱門法區成立離岸公司，絕大多數使用英文名稱，但在薩摩亞卻能處理中文名稱的公司。事實上，目前在薩摩亞註冊的離岸公司中，有一半正是使用中文名稱。斯坎蘭補充指出，當要成立中文名稱的離岸公司時，必須首先肯定沒有相同名稱的已註冊公司，這需採用軟件查核。目前大多數查核公司名稱的軟件仍以英文為操作語言，以中文操作的不太多。但薩摩亞國際金融局 (Samoa International Finance Authority, SIFA) 則採用中文的軟件，其工作人員同時也可前往中國大使館，詢問有關中文名稱是否可用及有否問題。中國大使館亦有合資格翻譯，可以對文件的中譯本進行內容核證。他指出，薩摩亞是南太平洋地區內首個獲中國派駐大使的國家，兩國關係極其密切。

【高度重視中港市場】

斯坎蘭表示，薩摩亞在中國公司之間的知名度頗高，原因之一是他們高度重視中、港市場，例如去年薩摩亞在中國北京和上海做了大量推廣工作，今年決定擴展到第二線城市，在本月中派出非常高規格的代表團到訪寧波、福州及廈門三個地方，團員除了薩坎蘭外，還包括 SIFA 行政總裁瓦爾一阿約諾(Erna Vaai-Aiono)、財政部長和總檢察長等，得到良好及正面的反應，因為中國財富正在急速增長，中國公司都希望更好地保護其資產。據統計，在 2000 年至 2010 年的十年間，每年在薩摩亞註冊的離岸公司的數目，從不足一萬間大幅增長至五萬間，當中有許多正是中國公司。

薩摩亞資料簡介

獨立年份	1962 年
國土面積	2831 方公里
人口*	17.9 萬
國內生產淨值*	10.49 億美元
地理位置	國際日期變更線以東的南太平洋

*(2009 年估計數字)

物業炒家切勿漏報利得稅

日前政府宣佈，向短炒物業徵收最高 115% 額外印花稅，以打擊物業炒賣活動。根據有關的數據顯示，住宅物業炒風已見收斂，可見成效顯著。今次政府徵收額外印花稅的措施，對物業炒家影響深遠。以一層樓價現時為 1000 萬元的住宅為例，若炒家買入後半年以 1200 萬元售出，如果沒有額外印花稅措施，炒家只須繳付印花稅 51 萬元。然而，推出額外印花稅措施後，炒家如在 6 個月內「摩貨」須多繳付大約 3.5 倍的額外印花稅。

額外印花稅措施高調並決斷的推出，一般人誤以為他們已完成在港的所有稅務責任。筆者強調，買賣物業人士(不論個人、合伙或有限公司)買賣物業所得的利潤會被稅局追收利得稅。雖然利得稅稅率(截至 2009 至 10 課稅年度個人徵收 15%，有限公司徵收 16.5%)相對印花稅稅率為低(最高印花稅稅率達 19.25%)，但買賣物業人士也須嚴肅正視他們有此稅責，以免招致罰款，甚至遭受官司困擾。筆者現就買賣物業人士的利得稅稅責作詳細探討。

炒樓可當「生意」九大因素界定

根據稅務條例(「稅例」)，任何人士如在香港經營任何行業(或稱生意)、專業或業務，而從該行業、專業或業務獲得的收入或利潤是在香港產生或得自香港，其收入或利潤均須繳付香港利得稅。如果物業炒家在港買賣物業，稅局會認為他們從事「炒樓」行業，所賺取的利潤便跌進香港利得稅稅網。物業炒家須領取商業登記，保留完整生意交易紀錄 7 年，真實無誤地在報稅表上填妥從炒樓生意所獲得的利潤並遞交予稅局。稅例規定，就算稅局沒有發出稅表，物業炒家如發覺在任何課稅年度有應評稅收入或利潤，他們是有責任在該課稅年度結束後 4 個月內主動通知稅局。

一、如何界定「買賣物業」是一項生意或專業？

稅例第二條規定，生意(trade)亦包括屬生意性質的所有投機活動及項目。稅局通常會考慮以下的主要因素(badges of trade)(源自：UK Royal Commission of Taxation of Profits and Income 1955)以決定買賣物業是否構成生意或專業。筆者強調，以下任何一個因素不能單一決定買家是否從事「炒樓」生意或專業，所以稅局理應考慮所有因素並引用「可能性的權衡」(balance of probabilities)的法律原則作決定：

1. 買家購買物業時的目的。此乃一個重要的因素，如購買物業為圖利，稅局會認為有關的交易是一盤生意。
2. 如購買物業轉售，稅局會認為有關的交易活動是一盤生意。
3. 買家擁有物業的時間愈短，被認為炒賣的機會愈大。
4. 如果某人或公司經常牽涉在物業買賣交易，稅局會認為該人士或公司從事物業炒賣生意。
5. 如果買家出售物業前花龐大裝修、廣告費用及主動透過地產經紀出售物業，稅局會認為買家從事「炒樓」生意的機會便很大。
6. 買家售出物業的原因。

此外，稅局也會考慮其他因素：

7. 物業貸款方法。如買家以短期銀行透支獲得物業，稅局會認為他是短炒物業獲利。
8. 如買家買「樓花」後轉售，稅局會認為他是短炒物業獲利。
9. 物業的價值在會計上資產負債表的歸類(固定資產或存貨，以及物業買家是否有限公司)。

如物業擁有人在未能預計的合理原因而很快售出物業，稅局會考慮有關交易是否構成商業活動。然而，筆者強調，根據稅例，納稅人(即物業擁有人)有責任舉證予稅局作考慮。以下是稅局或稅務上訴委員會認為不構成商業活動的案例(只作參考)：

1. 買家買入物業的目的是希望女兒能分派到名校校網，但後來由於有關發展商嚴重拖延進度，故將物業售出。
2. 買入物業後，買家受不能預測的噪音、不能預期的工程等環境因素影響健康，因而短時間內換樓。
3. 轉移物業予家人。
4. 因集團重組而轉移物業。
5. 買家買入物業後出租或曾出租。

買家須提交充分並真實的證據予稅務局，例如子女名校校網資料、投訴環境污染的信件、醫生證明書、遺囑、饋贈契據(Deed of gift)、相聯法人團體之間的轉易契的寬免印花稅批核書(根據印花稅條例第 45 條)、與租客所簽的租約、委託地產經紀放租盤證明書等，作為佐證。

炒樓成本可扣稅

根據稅例，任何人在任何課稅年度內為產生應課稅利潤而招致的一切支出，均須以扣除。若炒家被認為因從事炒樓生意而有應課稅利潤，一切因炒樓而招致的支出，包括一般印花稅、額外印花稅、律師費、經紀佣金、銀行按揭利息、維修費用均可扣稅。此外，若炒家是個人及香港居民，他們可根據個人入息課稅機制(Personal assessment)，申領個人免稅額以進一步扣除炒樓的利潤。如炒家在炒樓生意中出現虧損，也可根據此機制抵消其薪金收入。

筆者在以往稅務文章中已提到瞞稅或漏稅最高可被判罰有關稅款的三倍，蓄意瞞稅的人更可被起訴甚至被判監禁。稅局已具有一定的機制以查核，該局日前透露已審核3600宗涉及炒樓的個案。筆者推測，稅局會進一步審核更多個案，特別是那些以轉讓股權方式炒樓的海外註冊公司。



此特刊是本會計事務所刊號第四十二期。此刊號的編印是為了向本會計事務所的私人客戶，在私人事務上的問題提供一些指引。閣下若希望得到下期的通訊，請填妥下列回條，寄回本會計事務所。若果閣下有任何疑問，可來信或致電(852) 2789 2303韋小姐聯絡。

姓 名： 聯絡電話：

公司名稱： 聯絡地址：

電郵地址：