

博斯普 通讯  
(简体中文版)

Dare & Habere E-News

### 按揭借贷契的陷阱

作者：王浩联先生 博斯普顾问有限公司

#### 银行按揭契可能产生的误导及包含其他保证条款

应用按揭借贷作为业务融资是很重要的，但你是否明白什么是“all monies legal charges”（所有款项押记）？你是否会在签署前认真地细看由银行或其律师起草的按揭契？或者，你只会依赖银行职员或律师解释给你听。

在公司申请银行信贷额时，银行一般会要求董事或股东提供物业抵押。很多时候，抵押的物业可能来自近亲或要好的朋友。这些近亲和朋友往往是没有参与公司的业务，却误以为在最坏的情况下，他们只会失去抵押的物业，没有其他金钱上和法律责任上的责任。实际上，提供抵押物业的人，很可能成为公司银行信贷额的“保证人”(surety)，要与公司共同承担银行批出的信贷款项。

保证人(surety)是一个同意向第三方（即银行）承担主借债人(borrower)债务的人。一般来说，保证人作的是债务保证，像充当担保人(guarantor)的角色。不过，保证人是有别于担保人，因为保证人的责任是要与主借债人共同承担主借债人的

(第 2 页续)



欢迎浏览我们的网站：  
<http://www.darehabere.com>

本期内容：

按揭借贷契的陷阱	1
税务：佣金、回佣及折扣支出	3
新消息：《内地和香港特别行政区关于对所得避免双重征税和防止偷漏税的安排第二议定书》	4

欢迎提出您感兴趣的话题，并发送至下列电邮地址：  
[info@darehabere.com](mailto:info@darehabere.com)

我们会尽可能在未来的通讯和出版刊物，加入相关的话题。

博斯普顾问有限公司 专门提供税务、企业交易分析及咨询、诉讼支援、风险评估和商业咨询服务。

(续第1页)

债务。但担保人的债务责任却是次要的，因为他的还款责任在主债务人拖欠后才须要承担债务。在现代商业世界，“保证”和“担保”一词往往是交替使用。

在香港，物业按揭是以法律押记(legal charge)的形式进行，普通人很难理解借贷过程当中的技术性文件。保证合同(contract of surety)的内容，可以只限制于财产押记或无任何个人责任，但大部分的香港银行，在审批信贷额时，不会只限于财产押记，亦同时要求保证人为一切未偿还的款项作出个人无限担保。

安排贷款文件的律师，通常都是由银行指派的，他代表银行，听取银行方面的指示，亦同时代表主借债人和物业抵押人。个人担保条款，很可能被隐藏于按揭契中，但文件的标题却是法律押记。主借债人和物业抵押人很大机会未能了解按揭契条款的真实意思。签署加上个人担保条款的按揭契后，物业抵押人所承担的债务便不再局限于对物业的贷款和价值。最终的后果是物业抵押人成为公司信贷的保证人和担保人，要为公司共同承担无上限的信贷款项或赔偿责任。

在最近的一宗法庭案件中(Wing Hang Bank Limited v. Kwok Lai Sim and others; HCMP 4362/2003; 2008年2月28日)，一对姐妹与母亲居住于由姐妹联名拥有的居所。她们的兄弟(W)所经营的一家公司正面对财政上的困难。W前往银行申请公司信贷额。经过商议后，银行同意扩大公司信贷额至港币270万元，但同时要求以姐妹联名拥有的居所作为抵押。当其时，银行为抵押的居所作估值，价值约为港币185万元。按揭契约的标题是一般的“所有款项押记”(all monies legal charges)。事实上，它的内容却包含公司的信贷额须要由该对姐妹承担无上限的个人担保或赔偿责任的条文。

按揭契签署不久后，银行便要求该对姐妹偿还约港币260万元的信贷额，并试图执行按揭契的抵押条款。安排贷款文件的律师，亦是由银行指派的，亦同时代表主借债人(即W所经营的公司)和物业抵押人(即该对姐妹)。

经聆讯后，法院认为：**(a)**银行和律师确实误导了该对姐妹，给她们错误的印象，令她们以为她们的债务责任只局限于所抵押的物业；**(b)**在借贷文件和内容均混淆情况下，再加上银行和律师没有根据由香港银行公会及香港律师会所发出的指引和指示行事，很大可能对信贷担保



(第3页续)

(續第2頁)

人构成误导;及(c) 结果是该对姐妹很大可能真的不知道案件中无限额押记的真正意义和影响。最终，法院判该对姐妹的抗辩胜诉。

该对姐妹是很幸运的。若果银行或律师均有遵从香港银行公会或香港律师会所发出的指引和指示而行事，或向她们提供足够寻求独立法律意见的机会，法庭的判决便可能是相反的。

**作者：王浩联先生** 是美国执业会计师及拥有香港特别行政区高等法院大律师资历。他是美国会计师公会会员；美国管理会计及财务管理会计师；及香港会计师公会资深会员。曾经在跨国公司和财务机构任职，有丰富的会计和业务管理经验，并曾在法律界执业多年，先后为多间大学、专业团体和香港特别行政区政府公务员的培训课程担任讲者，出版有法律和会计课题的著作。

## 税务：佣金、回佣及折扣支出

作者：张洁玉会计师 智宏会计师行

**佣**金、回佣和折扣必须向税务局披露相关的资料，这些支出及开支便可予扣税。如没有足够文件和证据证明有关扣除时，税务局不会接受扣税，并可能采取某些调查行动。

除非：(1) 在正常营商过程中交易双方均为主事人的原则下，容许扣除佣金、回佣和折扣，而该等支出亦预计在每一方的账目内反映出来；或(2) 个别人士是任何一方主事人的雇员或其他人士所获支付的佣金、回佣和折扣，有关款额亦会在法定雇主填报的薪酬及退休金报税表内另作披露，否则纳税人必须在提交利得税报税表时，符合以下披露资料的规定：

- (a) 不可只申报经扣除佣金、回佣和折扣后的入息款额，而总额亦应在账目表及税款计算表内，清楚述明佣金，回佣和折扣的各项付款；
- (b) 收款人的全名、地址和身份证号码或商业登记号；
- (c) 收款人与纳税人有没有关系；
- (d) 付款额；
- (e) 所提供的服务详情；及在需要的情况下付，提供付款证明。

纳税人如不能够或不愿意披露以上资料时，这些支出及开支便不会获准在计算税款时予以扣除。如果付款人在该年度评税基期内，有营业亏损，或那些开支是由资本交易而产生的，理应不获予以扣除的，税务局很大可能把付款人作为佣金收款人的代理人而直接向付款人作出评税。

**作者：张洁玉小姐** 香港执业会计师；拥有国际会计硕士资历，是香港会计师公会资深会员及英格兰和威尔士特许会计师公会会员。曾先后在两所跨国会计师事务所任职及取得会计师资历，并在上市公司集团任职，直至私人执业。对于处理各种业务及各样的企业和机构，均有丰富的会计、审计和税务经验，包括上市公司，中小型企业，非牟利团体和慈善机构。

## 博斯普顾问有限公司

香港湾仔轩尼诗道48-62号，  
上海实业大厦12楼1201室。

电话 (852) 2110 6989

传真 (852) 2549 4866

电子邮件 [info@darehabere.com](mailto:info@darehabere.com)

欢迎浏览我们的网站：

<http://www.darehabere.com>

这通讯是由：



博斯普顾问有限公司

税务 · 企业咨询 · 财务调查

及



ARA & ASSOCIATES

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

智宏會計師行

信任 · 价值 · 承诺

如果想收到未来的通讯和出版刊物，可以发送电邮给我们，或到我们的资讯中心网页登记，并填写你的联络资料：

[http://darehabere.com/dhs/skc/dhs\\_kc.html](http://darehabere.com/dhs/skc/dhs_kc.html)

## 新消息

《内地和香港特别行政区关于对所得避免双重征税和防止偷漏税的安排第二议定书》

《第二议定书》已于本年一月三十日签订，并修改部份于二〇〇六年八月二十一日签订的《内地和香港特别行政区关于对所得避免双重征税和防止偷漏税的安排》(已经于二〇〇六年十二月八日生效)。在《第二议定书》的内容中：

- (a) 在判定香港企业在内地提供劳务包括咨询劳务是否须要在内地缴纳企业所得税时，双方同意以「一百八十三天」取代「六个月」作为计算单位。

这表明凡在任何十二个月内，香港企业在内地提供劳务时，若连续或累计超过一百八十三天，即会被视为在内地设有常设机构，并须要在内地缴纳企业所得税。(新定义澄清过去因「月」的定义引起不同的释义。)

- (b) 在一般情况下，香港居民转让不动产获得的收益，仅在香港须要征税，但在某些特定情况下是例外的。

如果香港居民在转让内地公司股份之前三年内，该公司财产至少百分之五十曾经为不动产，内地当局可以就转让该公司股份所获得的收益征税。

此外，如果香港居民在转让内地公司股份之前的十二个月内，曾经拥有该公司至少百分之二十五的股份，那么，不论转让交易所涉及的股份多少，内地当局可以就转让该公司股份所获得的收益征税。

我们提供的服务，包括：

### 税务服务

核算及覆审

策划及审核

税务调查和纠纷问题

定价策略和转让定价

国际税务

### 商业交易分析及顾问

业务合并、收购及分拆

业务分析及评估

审慎调查

法证会计、专家证人

诉讼及争议支援

### 企业商业服务

成立公司及业务拓展

公司秘书服务

会计及审计工作

业务监控及风险评估

财务管理及咨询

本刊物只是对于某些有兴趣和相关课题作出简要的介绍，它并不构成任何会计、财务、法律或投资上的专业意见。如果你想有更深入的信息，请与我们联系，或在对应课题上采取行动前，寻求相关的专业意见。博斯普顾问有限公司和智宏会计师行为独立产权及经营。

版权© 2008 博斯普顾问有限公司 及 智宏会计师行。