

博斯普 通訊
(繁體中文版)

Dare & Habere E-News

按揭借貸契的陷阱

作者: 王浩聯先生 博斯普顧問有限公司

銀行按揭契可能產生的誤導及包含其他保證條款

應用按揭借貸作為業務融資是很重要的，但你是否明白什麼是"all monies legal charges" (所有款項押記)? 你是否會在簽署前認真地細看由銀行或其律師起草的按揭契? 或者，你只會依賴銀行職員或律師解釋給你聽。

在公司申請銀行信貸額時，銀行一般會要求董事或股東提供物業抵押。很多時候，抵押的物業可能來自近親或要好的朋友。這些近親和朋友往往是沒有參與公司的業務，卻誤以為在最壞的情況下，他們只會失去抵押的物業，沒有其他金錢上和法律上的責任。實際上，提供抵押物業的人，很可能成為公司銀行信貸額的"保證人"(surety)，要與公司共同承擔銀行批出的信貸款項。

保證人(surety)是一個同意向第三方(即銀行)承擔主借債人(borrower)債務的人。一般來說，保證人作的是債務保證，像充當擔保人(guarantor)的角色。不過，保證人是有別於擔保人，因為保證人的責任是要與主借債人共同承擔主借債人的債務。但

(第2頁續)



歡迎瀏覽我們的網站:
<http://www.darehabere.com>

本期內容:

按揭借貸契的陷阱	1
稅務: 佣金、回佣及折扣支出	3
新消息:《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排第二議定書》	4

歡迎提出您感興趣的話題，並發送至下列電郵地址:
info@darehabere.com

我們會儘可能在未來的通訊和出版刊物，加入相關的話題。

博斯普顧問有限公司 專門提供稅務、企業交易分析及諮詢、訴訟支援、風險評估和商業諮詢服務。

(續第 1 頁)

擔保人的債務責任卻是次要的，因為他的還款責任在主債務人拖欠後才須要承擔債務。在現代商業世界，“保證”和“擔保”一詞往往是交替使用。

在香港，物業按揭是以法律押記(legal charge)的形式進行，普通人很難理解借貸過程當中的技術性文件。保證合同(contract of surety)的內容，可以只限制於財產押記或無任何個人責任，但大部分的香港銀行，在審批信貸額時，不會只限於財產押記，亦同時要求保證人為一切未償還的款項作出個人無限擔保。

安排貸款文件的律師，通常都是由銀行指派的，他代表銀行，聽取銀行方面的指示，亦同時代表主借債人和物業抵押人。個人擔保條款，很可能被隱藏於按揭契中，但文件的標題卻是法律押記。主借債人和物業抵押人很大機會未能了解按揭契條款的真實意思。簽署加上個人擔保條款的按揭契後，物業抵押人所承擔的債務便不再局限於對物業的貸款和價值。最終的後果是物業抵押人成為公司信貸的保證人和擔保人，要為公司共同承擔無上限的信貸款項或賠償責任。

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)，一對姐妹與母親居住於由姐妹聯名擁有的居所。她們的兄弟(W)所經營的一家公司正面對財政上的困難。W前往銀行申請公司信貸額。經過商議後，銀行同意擴大公司信貸額至港幣270萬元，但同時要求以姐妹聯名擁有的居所作為抵押。當其時，銀行為抵押的居所作估值，價值約為港幣185萬元。按揭契約的標題是一般的“所有款項押記”(all monies legal charges)。事實上，它的內容卻包含公司的信貸額須要由該對姐妹承擔無上限的個人擔保或賠償責任的條文。

按揭契簽署不久後，銀行便要求該對姐妹償還約港幣260萬元的信貸額，並試圖執行按揭契的抵押條款。安排貸款文件的律師，亦是由銀行指派的，亦同時代表主借債人(即W所經營的公司)和物業抵押人(即該對姐妹)。

經聆訊後，法院認為：**(a)**銀行和律師確實誤導了該對姐妹，給她們錯誤的印象，令她們以為她們的債務責任只局限於所抵押的物業；**(b)**在借貸文件和內容均混淆情況下，再加上銀行和律師沒有根據由香港銀行公會及香港律師會所發出的指引和指示



(第 3 頁續)

(續第2頁)

行事，很大可能對信貸擔保人構成誤導；及(c) 結果是該對姐妹很大可能真的不知道案件中無限額押記的真正意義和影響。最終，法院判該對姐妹的抗辯勝訴。

該對姐妹是很幸運的。若果銀行或律師均有遵從香港銀行公會或香港律師會所發出的指引和指示而行事，或向她們提供足夠尋求獨立法律意見的機會，法庭的判決便可能是相反的。

作者: 王浩聯先生 是美國執業會計師及擁有香港特別行政區高等法院大律師資歷。他是美國會計師公會會員；美國管理會計及財務管理會計師；及香港會計師公會資深會員。曾經在跨國公司和財務機構任職，有豐富的會計和業務管理經驗，並曾在法律界執業多年，先後為多間大學、專業團體和香港特別行政區政府公務員的培訓課程擔任講者，出版有法律和會計課題的著作。

稅務：佣金、回佣及折扣支出

作者：張潔玉會計師 智宏會計師行

佣金、回佣和折扣必須向稅務局披露相關的資料，這些支出及開支便可予扣稅。如沒有足夠文件和證據證明有關扣除時，稅務局不會接受扣稅，並可能採取某些調查行動。

除非：(1) 在正常營商過程中交易雙方均為主事人的原則下，容許扣除佣金、回佣和折扣，而該等支出亦預計在每一方的帳目內反映出來；或(2) 個別人士是任何一方主事人的僱員或其他人士所獲支付的佣金、回佣和折扣，有關款額亦會在法定僱主填報的薪酬及退休金報稅表內另作披露，否則納稅人必須在提交利得稅報稅表時，符合以下披露資料的規定：

- (a) 不可只申報經扣除佣金、回佣和折扣後的入息款額，而總額亦應在帳目表及稅款計算表內，清楚述明佣金，回佣和折扣的各項付款；
- (b) 收款人的全名、地址和身分證號碼或商業登記號；
- (c) 收款人與納稅人有沒有關係；
- (d) 付款額；
- (e) 所提供的服務詳情；及在需要的情況下付，提供付款證明。

納稅人如不能夠或不願意披露以上資料時，這些支出及開支便不會獲准在計算稅款時予以扣除。如果付款人在該年度評稅基期內，有營業虧損，或那些開支是由資本交易而產生的，理應不獲許予以扣除的，稅務局很大可能把付款人作為佣金收款人的代理人而直接向付款人作出評稅。

作者: 張潔玉小姐 香港執業會計師；擁有國際會計碩士資歷，是香港會計師公會資深會員及英格蘭和威爾士特許會計師公會會員。曾先後在兩所跨國會計師事務所任職及取得會計師資歷，並在上市公司集團任職，直至私人執業。對於處理各種業務及各樣的企業和機構，均有豐富的會計、審計和稅務經驗，包括上市公司，中小型企業，非牟利團體和慈善機構。

博斯普顧問有限公司

香港灣仔軒尼詩道48-62號，

上海實業大廈12樓1201室。

電話 (852) 2110 6989

傳真 (852) 2549 4866

電子郵件 info@darehabere.com

歡迎瀏覽我們的網站:

<http://www.darehabere.com>

這通訊是由:



博斯普顧問有限公司

稅務 · 企業諮詢 · 財務調查

及



ARA & ASSOCIATES

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

智宏會計師行

信任 · 價值 · 承諾

如果想收到未來的通訊和出版刊物，可以發送電郵給我們，或到我們的資訊中心網頁登記，並填寫你的聯絡資料:

http://darehabere.com/dht/tkc/dht_kc.html

新消息

《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排第二議定書》

《第二議定書》已於本年一月三十日簽訂，並修改部份於二〇〇六年八月二十一日簽訂的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(已經於二〇〇六年十二月八日生效)。在《第二議定書》的內容中：

(a) 在判定香港企業在內地提供勞務包括諮詢勞務是否須要在內地繳納企業所得稅時，雙方同意以「一百八十三天」取代「六個月」作為計算單位。

這表明凡在任何十二個月內，香港企業在內地提供勞務時，若連續或累計超過一百八十三天，即會被視為在內地設有常設機構，並須要在內地繳納企業所得稅。(新定義澄清過去因「月」的定義引起不同的釋義。)

(b) 在一般情況下，香港居民轉讓不動產獲得的收益，僅在香港須要徵稅，但在某些特定情況下是例外的。

如果香港居民在轉讓內地公司股份之前三年內，該公司財產至少百分之五十曾經為不動產，內地當局可以就轉讓該公司股份所獲得的收益徵稅。

此外，如果香港居民在轉讓內地公司股份之前的十二個月內，曾經擁有該公司至少百分之二十五的股份，那麼，不論轉讓交易所涉及的股份多少，內地當局可以就轉讓該公司股份所獲得的收益徵稅。

我們提供的服務，包括：

稅務服務

核算及覆審

策劃及審核

稅務調查和糾紛問題

定價策略和轉讓定價

國際稅務

商業交易分析及顧問

業務合併、收購及分拆

業務分析及評估

審慎調查

法證會計、專家證人

訴訟及爭議支援

企業商業服務

成立公司及業務拓展

公司秘書服務

會計及審計工作

業務監控及風險評估

財務管理及諮詢

本刊物只是對於某些有興趣和相關課題作出簡要的介紹，它並不構成任何會計、財務、法律或投資上的專業意見。如果你想有更深入的信息，請與我們聯絡，或在對應課題上採取行動前，尋求相關的專業意見。博斯普顧問有限公司和智宏會計師行為獨立產權及經營。

版權© 2008 博斯普顧問有限公司 及 智宏會計師行。