



中华人民共和国香港特别行政区
税务局

税务条例释义及执行指引

第 1 号(修订本)

利得税

甲部：营业存货和在制品的估值

乙部：利润的确定和在建造项目的估值

(A) 建筑和工程合约

(B) 物业发展和物业投资

本指引旨在为纳税人及其授权代表提供资料。它载有税务局对本指引公布时有关税例的释义及执行。引用本指引不会影响纳税人反对评税及向税务局局长、税务上诉委员会及法院提出上诉的权利。

本指引取代在 1998 年 10 月发出的指引。

税务局局长 刘麦懿明

2006 年 7 月

税务条例释义及执行指引

第 1 号(修订本)

目录

| | 段数 |
|--------------------------|----|
| 甲部：营业存货和在制品的估值 | 1 |
| 基本规则 | 5 |
| 「成本」或「可实现净值」的定义 | 6 |
| 法院的裁决 | 8 |
| 标准成本法和零售价盘存法 | 9 |
| 可实现净值 | 10 |
| 重置成本 | 11 |
| 采用的估值基准 | 12 |
| 持有作营业存货的股票和证券 | 14 |
| 在制品 | 18 |
| 保存存货记录 | 19 |
| 低估价值 | 20 |
| 计算短报的利润 | 21 |
| 乙部：利润的确定和在建造项目的估值 | 1 |
| (A) 建筑和工程合约 | |
| (B) 物业发展和物业投资 | |
| 税务局的一般看法 | 3 |
| 建筑和工程合约 | |
| 确定应评税利润 | 4 |
| 改变估值基准 | 12 |
| 物业发展 | 14 |
| 开始日期 | 15 |
| 何时确认利润 | 16 |
| 经常费用 | 26 |
| 物业投资 | 28 |
| 结论 | 31 |

甲部：营业存货和在制品的估值

要准确地计算出某段期间的应课税利润，正确地评估期初和期末营业存货的价值极为重要。至于有些认为只要存货在后来年度正确地作出估值，有关误差便会自行修正的说法，本局是不能接受的。

2. 本税务条例释义及执行指引(以下简称「指引」)旨在解释在税务上可予接纳的估值基准，而这些基准可能与核数师于商业会计上所采用的不同。本指引并没有涵盖在进行中的专业项目。

3. 除了与停业有关的第15C条外，《税务条例》(《该条例》)没有具体条文规定在税务上存货应如何估值，故此须参考一般商业原则和实务准则。在这方面，本局大致上接纳由香港会计师公会所发出的香港会计准则第2号(存货) (「第2号准则」)内的建议，但却对部分建议有所保留。有关的看法会在稍后的段落中提及法院的裁决亦可作为进一步的指引。

4. 第2号准则的目的是「规定存货的会计处理方法」。该会计准则适用于一切存货，但下列各项除外：

- (a) 建造合同(包括直接有关的服务合约)下的在制品；
- (b) 金融工具；
- (c) 与农业活动有关的生物资产，以及在收成期的农产品；
- (d) 农林产品、收成后农产品，以及矿物和矿物产品的存货，而该等存货是须根据有关行业的既定做法按可实现净值来计量的；以及
- (e) 以公允价值减去销售成本来计量的商品经纪 / 交易商所持有的存货。

在本指引中，「存货」或「营业存货」一词跟第2号准则中「存货」一词的定意大致相同。

基本规则

5. 不论在会计或税务上，基本的规则是存货应以成本或较低市值来估值(*Whimster v. C.I.R.*, 12 TC 813)。现在，「可实现净值」一词(见下文)已取代「市值」。

「成本」或「可实现净值」的定义

6. 本局基本上认为存货的「成本」是指其实际成本或历史成本。第 2 号准则第 10 至 17 段列明，该等成本包括所有直接为采购、加工和使存货到达当前的地点和达致当前状况所招致的所有开支。此外，也包括在当时业务环境中应适当地分摊为存货成本和结转至下一年度的任何经常费用，而该等费用并不是在招致的时期获确认为营业支出。在特定的情况下，借贷费用也包括在存货成本内(参看香港会计准则第 23 号(借贷费用)第 11 和 12 段)。

7. 至于「可实现净值」一词，本局接纳该词含有第 2 号准则第 6 段所述明的定义，即「在正常业务范围内存货的估计售价减去完工所需成本和估计必须的销售费用后的净额」。详情可参阅下文第 10 段。

法院的裁决

8. 法院曾就某些估值方法作出裁决：

- (a) 在 *Ahmedabad New Cotton Mills Ltd. v. Bombay Commissioners of Income Tax*, 8 ATC 575 一案中裁定，假若期初存货和期末存货的价值皆被低估，则真确的利润只能以提高两者的估值来确定。
- (b) *C.I.R. v. Cock Russell & Co. Ltd.*, 29 TC 387 一案确立了应以成本或较低市值作为个别存货项目估值的做法。
- (c) 在 *Minister of National Revenue v. Anaconda American Brass Ltd.*, 34 ATC 330 一案中，以后进先出法计算成本遭枢密院否决。

- (d) 在*Patrick v. Broadstone, 35 TC 44*一案中，基本库存法虽然为棉织业界接纳为一稳当的商业实务惯例，但仍被法院拒绝接纳。
- (e) *Duple Motor Bodies Ltd. v. Ostime, 39 TC 537*一案特别强调存货和在制品的估值基准的一贯性。虽然法院拒绝就直接成本和间接成本估值法裁定何者应为广泛应用的原则，但她认为在该案的情况下，以往一贯沿用的直接成本方法既获认定为正确的会计做法，便没有任何理由须强制转用间接成本法。
- (f) *Freeman, Hardy & Willis v. Ridgeway, 47 TC 519*一案裁定在税务上，重置价值不获接纳为估值的基准。
- (g) 在*Pearce v. Woodall-Duckham Ltd., 51 TC 271*一案中，因在制品估值方法的转变而产生的累算估计利润，被裁定为在该款额初次被披露及入帐的年度的应课税收入。

标准成本法和零售价盘存法

9. 在第2号准则第21和22段所述的合理情况下，采用标准成本法或零售价盘存法在税务上是可予接纳的。但纳税人须定期检讨、修订及一贯地采用该方法。

可实现净值

10. 根据可实现净值来计算税务上可获接纳的存货估值时，第2号准则第6段所提及「估计为作出销售而产生的费用」将不会包括一般的销售费用。惯常做法是，与存货直接有关的可确认的开支项目，包括因销售而招致的佣金和经纪费，会予以扣除。

重置成本

11. 存货的「重置成本」(有时称为「重置价值」)，是指在正常业务范围下用以取得或生产该存货的估计款额。正如上文第

8(f)段指出，重置成本在税务上不获接纳为存货的估值，原因是假如重置成本少于可实现净值，便会计入一个较预期为大的帐面亏损。第 2 号准则实并不建议采用重置成本，但在该准则第 32 段所提及的情况下则除外。在该等情况下，物料的重置成本可能是其可实现净值的最佳可用量值，因此在税务上是可被接纳的估值。

采用的估值基准

12. 由于「可实现净值」和「成本」等语可有多个解释，纳税人必须清楚令评税主任知道他确实采用的估值基准。此外，如存货和在制品的估值基准明显地在税务上是不被接纳的，纳税人便应在其申报以供评税用的利润数额上作出必需的调整。调整的基准须通知评税主任。

13. 估值基准一经议定，本局一般只会要求纳税人在报税表内提供有关年内该基准变更的资料。

持有作营业存货的股票和证券

14. 由于股票和证券属金融工具，因此不在第 2 号准则范围之内。但香港会计准则第 39 号(「第 39 号准则」)却载有关于这些金融资产的会计处理方法。根据第 39 号准则，购入或持有作买卖用途的金融资产，均列为「透过损益以反映其公允价值的金融资产」。这些金融资产是以其公允价值来量计，而衍生的所有损益，会在产生时于损益帐户内被确认。

15. 在税务上，本局会依循第 39 号准则所规定的会计处理方法来确认这些金融资产的利润或亏损。因此，当公允价值的改变已被计入损益帐时，有关的利润或亏损便会被评税或获扣除。

16. 根据第 39 号准则的定义，「公允价值」是指在知悉情况及自愿的当事人之间的正常业务交易内，用作交换资产或清偿负债的款额。第 39 号准则生效前获准采用的金融工具估值方法(例如成本与可实现净值孰低基准)，今后在会计和税务上均不会被接纳。

17. 符合资格可按中小型企业财务报告准则汇报帐目的中小型企业则不在此限。该准则采用历史成本法作为拟备报告的主要基础，并规定股票和证券须按成本与可实现净值孰低基准估值。这基准在税务上亦可被接纳。

在制品

18. 第 2 号准则建议在制品估值应包括直接成本，以及物料转为制成品时所需并作有系统分摊的固定和非固定生产经常费用。虽然把经常费用包括于在制品估值内已是惯常做法，但本局亦会接纳一个贯彻采用并以直接成本(即物料成本加工资)为基础的估值方法。这基准符合 *Duple Motor Bodies* 案例中的裁决[参阅上文第 8(e)段]。

保存存货记录

19. 《该条例》第 51C 条规定，每名在香港经营业务的人，须就其入息及开支以英文或中文备存足够的记录，以便易于确定他的应评税利润。规定保存的记录包括该人于每段会计期间结束时所持的营业存货报表(包括数量及价值)，与及该报表所本的一切清点存货记录。有关记录须包括：

- (a) 列明手上每项存货(包括原材料和在制品)及其价值的清单；
- (b) 盘点存货负责人；
- (c) 进行盘点的程序；
- (d) 盘点日期；以及
- (e) 估值基准。

没有备存足够的业务记录即属违罪，一经定罪，可被处最高罚款 100,000 元。

低估价值

20. 无论在纳税人递交的帐目内，或在本局进行实地审核调查过程中，均不时发现有明显地低估供计税用的存货价值的情况。由低估存货价值所引致短报某个年度的利润的情况如下：

- (a) 由一个有效的估值基准转至另一个有效基准；
- (b) 期初存货和期末存货均使用一个无效的估值基准；
- (c) 由一个无效的估值基准转至一个有效的基准；
- (d) 由一个有效的估值基准转至一个无效的基准；或
- (e) 漏报存货或不正确地估计存货量或存货值。

计算短报的利润

21. 本局一般会采用下列方法来计算上文第 20(a)至(e)段所指的短报利润：

- (a) *由一个有效的基准转至另一个有效基准*

就同一年度期初存货值和期末存货值应按相同基准估计的任何论点，本局认为在转变的年度，期初存货值须与上一个年度的期末存货值相同。因此，如基准变动会增加期初存货值，本局不会减低该年度的税款；同样地，如变动会减少期初存货值，本局也不会提高该年度的税款。

- (b) *期初存货和期末存货的估值基准均属无效*
 - (i) 期初存货和期末存货均须按适合有关存货的有效基准作出估值；
 - (ii) 本局会根据有关个案的事实而复核过去年度的应课税款额。

- (c) *由一个无效的基准转至一个有效基准*
- (i) 期初存货须按与期末存货相同的有效基准重新估值；
 - (ii) 若有需要，过往年度的应课税款额将予以复核；
 - (iii) 如没有涉及欺诈或疏忽的行为，所追加的过往年度税款总额，不会超过在该变更年度因提高期初存货估值而「节省的税款」。
- (d) *由一个有效的基准转至一个无效的基准*
- (i) 期末存货须按期初存货的有效基准重新估值；
 - (ii) 未来年度必须沿用该有效基准。
- (e) *漏报存货或不正确地估计存货量或存货值*

如个案已采用有效的基准，但有漏报存货或作出错误估计的情况存在，则审核人员会以适当的方法，确定少报的款额。生产工序和存货平均持有期等各种情况，均在参考之列。

22. 如因错误的存货估值而引致少报利润，例如上文第 20(e) 段所述的漏报存货或作出不正确的估计，本局将考虑采取惩处措施。

乙部：利润的确定和在建造项目的估值

(A) 建筑和工程合约

(B) 物业发展和物业投资

上述课题虽各有特色，但在某些方面是相互关连的，因此在本指引内一并处理。

2. 基础建设和物业发展工程，在一般情况下均需时超过一年才可完成。就此，采用适当的原则来确认收入和估计在建造项目的价值，对确定每年的应课税款额极为重要。故此有需要将上述课题的有关原则和本局的相关政策和惯常做法一并说明。

税务局的一般看法

3. 就收入确认和在建造项目的估值方面，本局大致接纳香港会计师公会所颁布的有关会计准则，包括香港会计准则第 11 号(建筑合约)(「第 11 号准则」)、香港会计准则第 23 号(借款费用)(「第 23 号准则」)和香港释义第 3 号(收入—发展中物业完工前的预售合约)(「第 3 号释义」)。

建筑和工程合约

确定应评税利润

4. 由于《该条例》没有明文或隐含的法定规则指明应如何确定长期合约的利润，故此公认的会计原则可适用于税务上。这情况可从 Sir Thomas Bingham, M.R. 在 *Gallagher v. Jones [1993] STC 537* 的裁决中反映出来，他在裁决的第 555 页说：

「在不抵触任何明示或隐含的法定规则下(然而本案并没有此等规则)，一般确定业务的利润或亏损的方法是应用公认的商业会计原则。这是制定该等原则的特定原因……但只要原则仍然通行及获得公认，它们就能为法律要求作出解答的疑问提供最肯定的答案。」

5. 这个观点亦得到终审法院在 *CIR v. Secan Limited and Ranon Limited*, 5 HKTC 266 一案的判决支持。Lord Millett NPJ 在其判词中指出：

「因此利润和亏损都必须根据为符合税例而调整的一般商业会计原则去确定。如果纳税人的财务报表依循一般商业会计原则并符合税例正确地编写，则无须及不容作进一步调整。」

6. 香港会计准则第 11 号(「第 11 号准则」)载明当一份建造合约的成果能够可靠地评估时，与该建造合约有关的收入(包括合约下的任何保留款额)和合约成本应按照合约工程于结算日的完工程度分别获确认为收入和开支(「完工百分比法」)(第 11 号准则第 22 段)。该准则没有采用合约完成后才确认利润的「合约实现法或完成法」。在财务报表中根据「完工百分比法」获确认的利润亦应用以计算该年度的应课税利润。若纳税人以这个方法拟备财务报表，他便不能以利润须待整项合约完成后才可予以评税为理由，将该利润剔除于应评税利润之外。

7. 第 11 号准则第 22、32 和 36 段规定，合约成本总额预计超出合约收入总额的任何款额应实时被确认为一项开支。换言之，若预见整项合约会出现亏损，便应尽快在帐目内予以确认。

8. 本局最近曾检讨如何处理这个整体亏损的立场。*Secan* 个案确立了税务处理方法应依循会计处理方法的原则。本局认为，除《该条例》另有规定外，这个原则应广泛适用于各种收入和开支。由于可预见亏损是按一般认可会计准则的规定而作出拨备，而拨备并无抵触《该条例》的条文，且依循 *Secan* 个案的裁决，故本局同意应在拨备被确认于帐目的年度给予全数扣除。不过该拨备(a)须是按第 11 号准则的规定而作出；和(b)是一个相当准确地作出的估计。

9. 根据上文第 6 段就某年度作出的评税，不能因同一合约其后招致亏损而获重新评税。本局认为第 70A 条不适用于该等情况，原因是先前评定的应课税利润是经过判断才作出的。合约其后所招致的亏损可以抵销同一年度的其它应评税利润，或结转至以后的年度。不过，如有关合约是纳税人承接的唯一一份合约，而纳税人在合约完成后已停止经营业务，当合约完成时出现整体亏损的情况，本局会特许重新评计较早年度已获确认的利润。

10. 当监督的建筑师或顾问工程师发出最终证书时，该份合约便被视为已经完成。

11. 在 1997/98 财政年度以「合约实现或完成法」为基准并是最最终的评税不会再被重新评计，但对于在该财政年度和以后所有年度仍未完结的评税则会采用下列方法：

- (a) 在有关评税仍未完结的课税年度及其后所有年度内开始施工的合约，将以「完工百分比法」为评税基准，直至合约完成为止；
- (b) 在有关评税仍未完结的课税年度之前已开始施工但仍未完成的合约，若先前已获评税主任接纳以「合约实现或完成法」作为评定利得税的基准，则此基准可继续适用于该等合约(由开始施工至完成为止期间的每一年度)。

改变估值基准

12. 如长期合约的估值基准由一有效的基准转至另一有效基准，在税务上，在转变年度的期初工程合约估值必须与上一年度的期末估值相同。[这与甲部第 8(g)段所提的案例，*Pearce v. Woodall-Duckham Ltd.*的裁决一致]。

13. 本局不会接纳以在转变年度期初和期末估值必须用相同基准为理由的减低税款要求。不过，本局接纳纳税人可继续采用旧基准于在转变年度开始时仍未完成的长期合约，而新基准则只适用于在转变年度或以后订立的合约。

物业发展

14. 就此指引而言，「物业发展」一词是指发展物业并藉出售该等物业以赚取利润，而「物业投资」是指发展物业作长期出租或于某行业、专业或业务的其它长期用途。

开始日期

15. 凡任何人开始参与任何物业发展计划，当他朝这方向采取明显的第一步行动时，按《该条例》第 18C 条，他会被视为已开始经营业务。这可以是购买地盘的日期，或为拥有一段时间的土地采取一些具体的开发行动的时候。

何时确认利润

16. 在物业发展项目施工之前或兴建期间订立出售单位协议，是很普遍的做法。协议条款一般规定买家须向发展商支付订金和分期付款，并订明如有任何根据协议应付的款项逾期未缴，所有已付款项便会被没收。

17. 尽管建筑物在建成前已订立买卖协议，并已收取部分付款，但出售所得利润，一般会视为在双方可以完全履行合约，而买家亦可接物业管有权时产生。因此，买卖交易会被视为于建筑事务监督发出有关单位的入伙纸时完成。

18. 这个观点与香港会计师公会在 2005 年 5 月发出的香港第 3 号释义(该释义在 2005 年 3 月首次发出，当时名为会计实务准则一释义第 24 号)吻合。第 3 号释义的结论是，如发展物业的楼花预售合约并非明确为兴建物业而订立，有关合约便不符合第 11 号准则所载的建筑合约定义。因此，不能按完工阶段来确认这些合约所产生的收入。物业发展商须采用香港会计准则第 18 号(「第 18 号准则」)来确认楼花预售合约所产生的收入。一般而言，这项准则规定物业发展商须在物业拥有权的风险与回报转移时确认利润。换言之，只能在建筑物落成时才确认利润。

19. 至于在第 3 号释义生效日前订立，并按完工阶段来确认利润的楼花预售合约，处理方法有两个。发展商可继续使用「完工百分比法」来处理这些合约，也可经权益帐目来重计较早年度的利润。

20. 第一个方法没有任何税务上的后果。至于第二个方法，下列评税常规将会适用：

- (a) 获撤销确认的利润，不得以开支的名目在现年度扣除(撤销确认的利润并非开支)；
- (b) 获撤销确认的利润，并不是因为改变营业存货的估值方法而产生(「成本或可实现净值孰低」继续被用作估值方法)；
- (c) 由于过往年度的报税表没有任何错误或遗漏，过往年度的评税不会根据第70A条重新评定；以及
- (d) 按完工阶段来评定的利润，如在采纳第3号释义后被撤销确认，便不会在其后年度再次被征税(反双重征税的推定)。

21. 现时最普遍的做法是物业发展商和财务机构合作，为最初购买该新发展物业的买家提供贷款。一般来说，买家须支付一笔首期，余款则以按揭贷款支付。在收足楼价后，物业发展商把物业的法定所有权转让予买家，而买家继而签立以承按人为受惠人的按揭契据。在该等情况下，利润应根据上文第 17 段所述的方法确认。

22. 售卖亦可以分期付款的方式进行。第 18 号准则规定可采用两个方法来确认以分期付款方法出售物业所得的收入。发展商可在物业拥有权的相关风险与回报转移时确认全数销售额(「完全权责发生制」)，也可只按已经收取的现金确认销售额(「分期付款法」)。这两个方法如何取舍，端视乎从买家最初和其后持续的付款来看，有没有证据显示他决意付足款项。

23. 选择何种会计方法才属适当，须视乎纳税人的具体情况而定，而其管理层应是最宜作出判断者。在《该条例》没有特定条文对评税的时间作出规范的情况下，本局认为应依循符合公认会计准则的会计处理方法，来处理税务上的问题。付款总额比现金价格多出的任何余款会被视为利息，并在支付或入帐时予以评税。

24. 在 *C.I.R. v. Montana Lands Ltd.*, 1 HKTC 334 一案中，售卖合约规定买家在 100 月内分期付款，而物业权的转让则延至交

付最后一期付款后才进行。纳税人采用「分期付款法」入帐。法院裁定该公司按已收取的分期付款部分来确认利润，是依据公认的会计原则行事，在税务上亦应遵从。本局认为在类似的情况下，在税务上亦可采用这一方法。

25. 不过，在 *D103/99, 15 IRBORD 214* 中，纳税人采用「完全权责发生制」来确认以分期付款方式出售单位的全部收入。有关溢利亦用以支付部分纳税人所宣布该财政年度的中期股息。纳税人在他递交的报税表中作出了一项调整，把来自分期付款销售额之中未到期供款的利润剔除。委员会裁定 *Montana Lands* 一案不适用。在 *Montana Lands* 一案中，有关董事采用现金收入会计法，而在本个案中，纳税人采用了「完全权责发生制」，甚至派发了股息。因此，委员会裁定，对未到期供款的利润评定利得税在该案是正确的做法。

经常费用

26. 不少发展计划会跨越两个或以上的课税年度。在税务上，建造项目的成本内应在何时列入经常费用和应包括那些费用等考虑与用建筑承办商的情况相同。此外，把任何经常费用在发展商的帐目内结转，或只把部分经常费用视为间接成本，可能不是一般的做法。但若此做法对整体的税务影响相对地轻微，则可予以接纳，但本局必须保留权利在有需要时更详细地审视有关情况。

27. 可直接归属于购买土地、旧建筑物或在某项发展计划中建造单位的借款费用，应包括于该等资产的成本内，直至所有为准备出售该项发展所需的工序基本上已完成为止。这与第 23 号准则的意见一致。

物业投资

28. 凡任何人因购买和建造物业供其行业或业务使用，或藉出租物业产生入息因而招致开支，在税务上，首要的事情是要将所有资本开支正确地鉴别出；故此有需要严格地引用适当的原则来辨别营业性和资本开支。

29. 如一个已成立的机构正在经营业务，它便有需要确保所有正确地归属于购买地盘和建造物业的经常费用(包括行政开支)，已适当地归纳为资本性开支，当中应包括截至有关物业可用作产生利润的日期止所引致的财务开支(可参考香港会计准则第 23 号和 *Wharf Properties Ltd. v. C.I.R. [1997] STC 351* 中枢密院的裁决)。产生利润的日期通常就是发出入伙纸的日期或最早收取租金的日期。在该日期以后所招致的利息恰属营业性开支。

30. 直接参与规划、建造和装备有关物业的雇员和员工的薪酬，亦应包括在物业成本内。

结论

31. 对于一些小型或延误缴税效应不大的个案，本局通常不会坚持严格地引用所有的规定和原则。

32. 不过，假若纳税人所采用的会计方法在税务上会令利润被扭曲，纳税人便需在报税表和应课税计算表上作出适当的调整。如纳税人因未有备存详尽的成本计算记录，而仅以直接成本来计算在建造项目的成本，他必须加上以合理方法估计的及理应归属于生产成本和在建造项目的间接开支和经常费用。