



中華人民共和國香港特別行政區  
稅務局

稅務條例釋義及執行指引

第 1 號(修訂本)

利得稅

甲部：營業存貨和在製品的估值

乙部：利潤的確定和在建造項目的估值

(A) 建築和工程合約

(B) 物業發展和物業投資

本指引旨在為納稅人及其授權代表提供資料。它載有稅務局對本指引公布時有關稅例的釋義及執行。引用本指引不會影響納稅人反對評稅及向稅務局局長、稅務上訴委員會及法院提出上訴的權利。

本指引取代在 1998 年 10 月發出的指引。

稅務局局長 劉麥懿明

2006 年 7 月

# 稅務條例釋義及執行指引

## 第 1 號(修訂本)

### 目錄

	段數
<b>甲部：營業存貨和在製品的估值</b>	1
基本規則	5
「成本」或「可實現淨值」的定義	6
法院的裁決	8
標準成本法和零售價盤存法	9
可實現淨值	10
重置成本	11
採用的估值基準	12
持有作營業存貨的股票和證券	14
在製品	18
保存存貨記錄	19
低估價值	20
計算短報的利潤	21
<b>乙部：利潤的確定和在建造項目的估值</b>	1
(A) 建築和工程合約	
(B) 物業發展和物業投資	
稅務局的一般看法	3
<b>建築和工程合約</b>	
確定應評稅利潤	4
改變估值基準	12
<b>物業發展</b>	14
開始日期	15
何時確認利潤	16
經常費用	26
<b>物業投資</b>	28
<b>結論</b>	31

## 甲部：營業存貨和在製品的估值

要準確地計算出某段期間的應課稅利潤，正確地評估期初和期末營業存貨的價值極為重要。至於有些認為只要存貨在後來年度正確地作出估值，有關誤差便會自行修正的說法，本局是不能接受的。

2. 本稅務條例釋義及執行指引(以下簡稱「指引」)旨在解釋在稅務上可予接納的估值基準，而這些基準可能與核數師於商業會計上所採用的不同。本指引並沒有涵蓋在進行中的專業項目。

3. 除了與停業有關的第15C條外，《稅務條例》(《該條例》)沒有具體條文規定在稅務上存貨應如何估值，故此須參考一般商業原則和實務準則。在這方面，本局大致上接納由香港會計師公會所發出的香港會計準則第2號(存貨) (「第2號準則」)內的建議，但卻對部分建議有所保留。有關的看法會在稍後的段落中提及法院的裁決亦可作為進一步的指引。

4. 第2號準則的目的是「規定存貨的會計處理方法」。該會計準則適用於一切存貨，但下列各項除外：

- (a) 建造合同(包括直接有關的服務合約)下的在製品；
- (b) 金融工具；
- (c) 與農業活動有關的生物資產，以及在收成期的農產品；
- (d) 農林產品、收成後農產品，以及礦物和礦物產品的存貨，而該等存貨是須根據有關行業的既定做法按可實現淨值來計量的；以及
- (e) 以公允價值減去銷售成本來計量的商品經紀／交易商所持有的存貨。

在本指引中，「存貨」或「營業存貨」一詞跟第2號準則中「存貨」一詞的定意大致相同。

## 基本規則

5. 不論在會計或稅務上，基本的規則是存貨應以成本或較低市值來估值(*Whimster v. C.I.R.*, 12 TC 813)。現在，「可實現淨值」一詞(見下文)已取代「市值」。

### 「成本」或「可實現淨值」的定義

6. 本局基本上認為存貨的「成本」是指其實際成本或歷史成本。第2號準則第10至17段列明，該等成本包括所有直接為採購、加工和使存貨到達當前的地點和達致當前狀況所招致的所有開支。此外，也包括在當時業務環境中應適當地分攤為存貨成本和結轉至下一年度的任何經常費用，而該等費用並不是在招致的時期獲確認為營業支出。在特定的情況下，借貸費用也包括在存貨成本內(參看香港會計準則第23號(借貸費用)第11和12段)。

7. 至於「可實現淨值」一詞，本局接納該詞含有第2號準則第6段所述明的定義，即「在正常業務範圍內存貨的估計售價減去完工所需成本和估計必須的銷售費用後的淨額」。詳情可參閱下文第10段。

## 法院的裁決

8. 法院曾就某些估值方法作出裁決：

- (a) 在*Ahmedabad New Cotton Mills Ltd. v. Bombay Commissioners of Income Tax*, 8 ATC 575一案中裁定，假若期初存貨和期末存貨的價值皆被低估，則真確的利潤只能以提高兩者的估值來確定。
- (b) *C.I.R. v. Cock Russell & Co. Ltd.*, 29 TC 387一案確立了應以成本或較低市值作為個別存貨項目估值的做法。
- (c) 在*Minister of National Revenue v. Anaconda American Brass Ltd.*, 34 ATC 330一案中，以後進先出法計算成本遭樞密院否決。

- (d) 在 *Patrick v. Broadstone*, 35 TC 44 一案中，基本庫存法雖然為棉織業界接納為一穩當的商業實務慣例，但仍被法院拒絕接納。
- (e) *Duple Motor Bodies Ltd. v. Ostime*, 39 TC 537 一案特別強調存貨和在製品的估值基準的一貫性。雖然法院拒絕就直接成本和間接成本估值法裁定何者應為廣泛應用的原則，但她認為在該案的情況下，以往一貫沿用的直接成本方法既獲認定為正確的會計做法，便沒有任何理由須強制轉用間接成本法。
- (f) *Freeman, Hardy & Willis v. Ridgeway*, 47 TC 519 一案裁定在稅務上，重置價值不獲接納為估值的基準。
- (g) 在 *Pearce v. Woodall-Duckham Ltd.*, 51 TC 271 一案中，因在製品估值方法的轉變而產生的累算估計利潤，被裁定為在該款額初次被披露及入帳的年度的應課稅收入。

### **標準成本法和零售價盤存法**

9. 在第 2 號準則第 21 和 22 段所述的合理情況下，採用標準成本法或零售價盤存法在稅務上是可予接納的。但納稅人須定期檢討、修訂及一貫地採用該方法。

### **可實現淨值**

10. 根據可實現淨值來計算稅務上可獲接納的存貨估值時，第 2 號準則第 6 段所提及「估計為作出銷售而產生的費用」將不會包括一般的銷售費用。慣常做法是，與存貨直接有關的可確認的開支項目，包括因銷售而招致的佣金和經紀費，會予以扣除。

### **重置成本**

11. 存貨的「重置成本」(有時稱為「重置價值」)，是指在正常業務範圍下用以取得或生產該存貨的估計款額。正如上文第

8(f)段指出，重置成本在稅務上不獲接納為存貨的估值，原因是假如重置成本少於可實現淨值，便會計入一個較預期為大的帳面虧損。第 2 號準則實並不建議採用重置成本，但在該準則第 32 段所提及的情況下則除外。在該等情況下，物料的重置成本可能是其可實現淨值的最佳可用量值，因此在稅務上是可被接納的估值。

### **採用的估值基準**

12. 由於「可實現淨值」和「成本」等語可有多個解釋，納稅人必須清楚令評稅主任知道他確實採用的估值基準。此外，如存貨和在製品的估值基準明顯地在稅務上是不被接納的，納稅人便應在其申報以供評稅用的利潤數額上作出必需的調整。調整的基準須通知評稅主任。

13. 估值基準一經議定，本局一般只會要求納稅人在報稅表內提供有關年內該基準變更的資料。

### **持有作營業存貨的股票和證券**

14. 由於股票和證券屬金融工具，因此不在第 2 號準則範圍之內。但香港會計準則第 39 號(「第 39 號準則」)卻載有關於這些金融資產的會計處理方法。根據第 39 號準則，購入或持有作買賣用途的金融資產，均列為「透過損益以反映其公允價值的金融資產」。這些金融資產是以其公允價值來量計，而衍生的所有損益，會在產生時於損益帳戶內被確認。

15. 在稅務上，本局會依循第 39 號準則所規定的會計處理方法來確認這些金融資產的利潤或虧損。因此，當公允價值的改變已被計入損益帳時，有關的利潤或虧損便會被評稅或獲扣除。

16. 根據第 39 號準則的定義，「公允價值」是指在知悉情況及自願的當事人之間的正常業務交易內，用作交換資產或清償負債的款額。第 39 號準則生效前獲准採用的金融工具估值方法(例如成本與可實現淨值孰低基準)，今後在會計和稅務上均不會被接納。

17. 符合資格可按中小型企業財務報告準則匯報帳目的中小型企業則不在此限。該準則採用歷史成本法作為擬備報告的主要基礎，並規定股票和證券須按成本與可實現淨值孰低基準估值。這基準在稅務上亦可被接納。

### **在製品**

18. 第 2 號準則建議在製品估值應包括直接成本，以及物料轉為製成品時所需並作有系統分攤的固定和非固定生產經常費用。雖然把經常費用包括於在製品估值內已是慣常做法，但本局亦會接納一個貫徹採用並以直接成本(即物料成本加工資)為基礎的估值方法。這基準符合 *Duple Motor Bodies* 案例中的裁決[參閱上文第 8(e)段]。

### **保存存貨記錄**

19. 《該條例》第 51C 條規定，每名在香港經營業務的人，須就其入息及開支以英文或中文備存足夠的記錄，以便易於確定他的應評稅利潤。規定保存的記錄包括該人於每段會計期間結束時所持的營業存貨報表(包括數量及價值)，與及該報表所本的一切清點存貨記錄。有關記錄須包括：

- (a) 列明手上每項存貨(包括原材料和在製品)及其價值的清單；
- (b) 盤點存貨負責人；
- (c) 進行盤點的程序；
- (d) 盤點日期；以及
- (e) 估值基準。

沒有備存足夠的業務記錄即屬違罪，一經定罪，可被處最高罰款 100,000 元。

## 低估價值

20. 無論在納稅人遞交的帳目內，或在本局進行實地審核調查過程中，均不時發現有明顯地低估供計稅用的存貨價值的情況。由低估存貨價值所引致短報某個年度的利潤的情況如下：

- (a) 由一個有效的估值基準轉至另一個有效基準；
- (b) 期初存貨和期末存貨均使用一個無效的估值基準；
- (c) 由一個無效的估值基準轉至一個有效的基準；
- (d) 由一個有效的估值基準轉至一個無效的基準；或
- (e) 漏報存貨或不正確地估計存貨量或存貨值。

## 計算短報的利潤

21. 本局一般會採用下列方法來計算上文第 20(a)至(e)段所指的短報利潤：

- (a) 由一個有效的基準轉至另一個有效基準

就同一年度期初存貨值和期末存貨值應按相同基準估計的任何論點，本局認為在轉變的年度，期初存貨值須與上一個年度的期末存貨值相同。因此，如基準變動會增加期初存貨值，本局不會減低該年度的稅款；同樣地，如變動會減少期初存貨值，本局也不會提高該年度的稅款。

- (b) 期初存貨和期末存貨的估值基準均屬無效
  - (i) 期初存貨和期末存貨均須按適合有關存貨的有效基準作出估值；
  - (ii) 本局會根據有關個案的事實而覆核過往年度的應課稅款額。

- (c) *由一個無效的基準轉至一個有效基準*
- (i) 期初存貨須按與期末存貨相同的有效基準重新估值；
  - (ii) 若有需要，過往年度的應課稅款額將予以覆核；
  - (iii) 如沒有涉及欺詐或疏忽的行為，所追加的過往年度稅款總額，不會超過在該變更年度因提高期初存貨估值而「節省的稅款」。
- (d) *由一個有效的基準轉至一個無效的基準*
- (i) 期末存貨須按期初存貨的有效基準重新估值；
  - (ii) 未來年度必須沿用該有效基準。
- (e) *漏報存貨或不正確地估計存貨量或存貨值*

如個案已採用有效的基準，但有漏報存貨或作出不確估計的情況存在，則審核人員會以適當的方法，確定少報的款額。生產工序和存貨平均持有期等各種情況，均在參考之列。

22. 如因錯誤的存貨估值而引致少報利潤，例如上文第 20(e) 段所述的漏報存貨或作出不正確的估計，本局將考慮採取懲處措施。

## 乙部：利潤的確定和在建造項目的估值

### (A) 建築和工程合約

### (B) 物業發展和物業投資

上述課題雖各有特色，但在某些方面是相互關連的，因此在本指引內一併處理。

2. 基礎建設和物業發展工程，在一般情況下均需時超過一年才可完成。就此，採用適當的原則來確認收入和估計在建造項目的價值，對確定每年的應課稅款額極為重要。故此有需要將上述課題的有關原則和本局的相關政策和慣常做法一併說明。

### **稅務局的一般看法**

3. 就收入確認和在建造項目的估值方面，本局大致接納香港會計師公會所頒布的有關會計準則，包括香港會計準則第 11 號(建築合約)(「第 11 號準則」)、香港會計準則第 23 號(借款費用)(「第 23 號準則」)和香港釋義第 3 號(收入—發展中物業完工前的預售合約)(「第 3 號釋義」)。

### **建築和工程合約**

#### **確定應評稅利潤**

4. 由於《該條例》沒有明文或隱含的法定規則指明應如何確定長期合約的利潤，故此公認的會計原則可適用於稅務上。這情況可從 Sir Thomas Bingham, M.R. 在 *Gallagher v. Jones* [1993] STC 537 的裁決中反映出來，他在裁決的第 555 頁說：

「在不抵觸任何明示或隱含的法定規則下(然而本案並沒有此等規則)，一般確定業務的利潤或虧損的方法是應用公認的商業會計原則。這是制定該等原則的特定原因……但只要原則仍然通行及獲得公認，它們就能為法律要求作出解答的疑問提供最肯定的答案。」

5. 這個觀點亦得到終審法院在 *CIR v. Secan Limited and Ranon Limited*, 5 HKTC 266 一案的判決支持。Lord Millett NPJ 在其判詞中指出：

「因此利潤和虧損都必須根據為符合稅例而調整的一般商業會計原則去確定。如果納稅人的財務報表依循一般商業會計原則並符合稅例正確地編寫，則無須及不容作進一步調整。」

6. 香港會計準則第 11 號(「第 11 號準則」)載明當一份建造合約的成果能夠可靠地評估時，與該建造合約有關的收入(包括合約下的任何保留款額)和合約成本應按照合約工程於結算日的完工程度分別獲確認為收入和開支(「完工百分比法」)(第 11 號準則第 22 段)。該準則沒有採用合約完成後才確認利潤的「合約實現法或完成法」。在財務報表中根據「完工百分比法」獲確認的利潤亦應用以計算該年度的應課稅利潤。若納稅人以這個方法擬備財務報表，他便不能以利潤須待整項合約完成後才可予以評稅為理由，將該利潤剔除於應評稅利潤之外。

7. 第 11 號準則第 22、32 和 36 段規定，合約成本總額預計超出合約收入總額的任何款額應即時被確認為一項開支。換言之，若預見整項合約會出現虧損，便應盡快在帳目內予以確認。

8. 本局最近曾檢討如何處理這個整體虧損的立場。*Secan* 個案確立了稅務處理方法應依循會計處理方法的原則。本局認為，除《該條例》另有規定外，這個原則應廣泛適用於各種收入和開支。由於可預見虧損是按一般認可會計準則的規定而作出撥備，而撥備並無抵觸《該條例》的條文，且依循 *Secan* 個案的裁決，故本局同意應在撥備被確認於帳目的年度給予全數扣除。不過該撥備(a)須是按第 11 號準則的規定而作出；和(b)是一個相當準確地作出的估計。

9. 根據上文第 6 段就某年度作出的評稅，不能因同一合約其後招致虧損而獲重新評稅。本局認為第 70A 條不適用於該等情況，原因是先前評定的應課稅利潤是經過判斷才作出的。合約其後所招致的虧損可以抵銷同一年度的其他應評稅利潤，或結轉至以後的年度。不過，如有關合約是納稅人承接的唯一一份合約，而納稅人在合約完成後已停止經營業務，當合約完成時出現

整體虧損的情況，本局會特許重新評計較早年度已獲確認的利潤。

10. 當監督的建築師或顧問工程師發出最終證書時，該份合約便被視為已經完成。

11. 在 1997/98 財政年度以「合約實現或完成法」為基準並是最終的評稅不會再被重新評計，但對於在該財政年度和以後所有年度仍未完結的評稅則會採用下列方法：

- (a) 在有關評稅仍未完結的課稅年度及其後所有年度內開始施工的合約，將以「完工百分比法」為評稅基準，直至合約完成為止；
- (b) 在有關評稅仍未完結的課稅年度之前已開始施工但仍未完成的合約，若先前已獲評稅主任接納以「合約實現或完成法」作為評定利得稅的基準，則此基準可繼續適用於該等合約(由開始施工至完成為止期間的每一年度)。

### **改變估值基準**

12. 如長期合約的估值基準由一有效的基準轉至另一有效基準，在稅務上，在轉變年度的期初工程合約估值必須與上一年度的期末估值相同。[這與甲部第 8(g)段所提的案例，*Pearce v. Woodall-Duckham Ltd.*的裁決一致]。

13. 本局不會接納以在轉變年度期初和期末估值必須用相同基準為理由的減低稅款要求。不過，本局接納納稅人可繼續採用舊基準於在轉變年度開始時仍未完成的長期合約，而新基準則只適用於在轉變年度或以後訂立的合約。

### **物業發展**

14. 就此指引而言，「物業發展」一詞是指發展物業並藉出售該等物業以賺取利潤，而「物業投資」是指發展物業作長期出租或於某行業、專業或業務的其他長期用途。

## 開始日期

15. 凡任何人開始參與任何物業發展計劃，當他朝這方向採取明顯的第一步行動時，按《該條例》第 18C 條，他會被視為已開始經營業務。這可以是購買地盤的日期，或為擁有一段時間的土地採取一些具體的開發行動的時候。

## 何時確認利潤

16. 在物業發展項目施工之前或興建期間訂立出售單位協議，是很普遍的做法。協議條款一般規定買家須向發展商支付訂金和分期付款項，並訂明如有任何根據協議應付的款項逾期未繳，所有已付款項便會被沒收。

17. 儘管建築物在建成前已訂立買賣協議，並已收取部分付款，但出售所得利潤，一般會視為在雙方可以完全履行合約，而買家亦可接物業管有權時產生。因此，買賣交易會被視為於建築事務監督發出有關單位的入伙紙時完成。

18. 這個觀點與香港會計師公會在 2005 年 5 月發出的香港第 3 號釋義(該釋義在 2005 年 3 月首次發出，當時名為會計實務準則一釋義第 24 號)吻合。第 3 號釋義的結論是，如發展物業的樓花預售合約並非明確為興建物業而訂立，有關合約便不符合第 11 號準則所載的建築合約定義。因此，不能按完工階段來確認這些合約所產生的收入。物業發展商須採用香港會計準則第 18 號(「第 18 號準則」)來確認樓花預售合約所產生的收入。一般而言，這項準則規定物業發展商須在物業擁有權的風險與回報轉移時確認利潤。換言之，只能在建築物落成時才確認利潤。

19. 至於在第 3 號釋義生效日前訂立，並按完工階段來確認利潤的樓花預售合約，處理方法有兩個。發展商可繼續使用「完工百分比法」來處理這些合約，也可經權益帳目來重計較早年度的利潤。

20. 第一個方法沒有任何稅務上的後果。至於第二個方法，下列評稅常規將會適用：

- (a) 獲撤銷確認的利潤，不得以開支的名目在現年度扣除(撤銷確認的利潤並非開支)；
- (b) 獲撤銷確認的利潤，並不是因為改變營業存貨的估值方法而產生(「成本或可實現淨值孰低」繼續被用作估值方法)；
- (c) 由於過往年度的報稅表沒有任何錯誤或遺漏，過往年度的評稅不會根據第70A條重新評定；以及
- (d) 按完工階段來評定的利潤，如在採納第3號釋義後被撤銷確認，便不會在其後年度再次被徵稅(反雙重徵稅的推定)。

21. 現時最普遍的做法是物業發展商和財務機構合作，為最初購買該新發展物業的買家提供貸款。一般來說，買家須支付一筆首期，餘款則以按揭貸款支付。在收足樓價後，物業發展商把物業的法定所有權轉讓予買家，而買家繼而簽立以承按人為受惠人的按揭契據。在該等情況下，利潤應根據上文第 17 段所述的方法確認。

22. 售賣亦可以分期付款的方式進行。第 18 號準則規定可採用兩個方法來確認以分期付款方法出售物業所得的收入。發展商可在物業擁有權的相關風險與回報轉移時確認全數銷售額(「完全權責發生制」)，也可只按已經收取的現金確認銷售額(「分期付款法」)。這兩個方法如何取捨，端視乎從買家最初和其後持續的付款來看，有沒有證據顯示他決意付足款項。

23. 選擇何種會計方法才屬適當，須視乎納稅人的具體情況而定，而其管理層應是最宜作出判斷者。在《該條例》沒有特定條文對評稅的時間作出規範的情況下，本局認為應依循符合公認會計準則的會計處理方法，來處理稅務上的問題。付款總額比現金價格多出的任何餘款會被視為利息，並在支付或入帳時予以評稅。

24. 在 *C.I.R. v. Montana Lands Ltd.*, 1 HKTC 334 一案中，售賣合約規定買家在 100 月內分期付款，而物業權的轉讓則延至交

付最後一期付款後才進行。納稅人採用「分期付款法」入帳。法院裁定該公司按已收取的分期付款部分來確認利潤，是依據公認的會計原則行事，在稅務上亦應依從。本局認為在類似的情況下，在稅務上亦可採用這一方法。

25. 不過，在 *D103/99, 15 IRBORD 214* 中，納稅人採用「完全權責發生制」來確認以分期付款方式出售單位的全部收入。有關溢利亦用以支付部分納稅人所宣布該財政年度的中期股息。納稅人在他遞交的報稅表中作出了一項調整，把來自分期付款銷售額之中未到期供款的利潤剔除。委員會裁定 *Montana Lands* 一案不適用。在 *Montana Lands* 一案中，有關董事採用現金收入會計法，而在本個案中，納稅人採用了「完全權責發生制」，甚至派發了股息。因此，委員會裁定，對未到期供款的利潤評定利得稅在該案是正確的做法。

### 經常費用

26. 不少發展計劃會跨越兩個或以上的課稅年度。在稅務上，建造項目的成本內應在何時列入經常費用和應包括那些費用等考慮與用建築承辦商的情況相同。此外，把任何經常費用在發展商的帳目內結轉，或只把部分經常費用視為間接成本，可能不是一般的做法。但若此做法對整體的稅務影響相對地輕微，則可予以接納，但本局必須保留權利在有需要時更詳細地審視有關情況。

27. 可直接歸屬於購買土地、舊建築物或在某項發展計劃中建造單位的借款費用，應包括於該等資產的成本內，直至所有為準備出售該項發展所需的工序基本上已完成為止。這與第 23 號準則的意見一致。

### 物業投資

28. 凡任何人因購買和建造物業供其行業或業務使用，或藉出租物業產生入息因而招致開支，在稅務上，首要的事情是要將所有資本開支正確地鑒別出；故此有需要嚴格地引用適當的原則來辨別營業性和資本開支。

29. 如一個已成立的機構正在經營業務，它便有需要確保所有正確地歸屬於購買地盤和建造物業的經常費用(包括行政開支)，已適當地歸納為資本性開支，當中應包括截至有關物業可用作產生利潤的日期止所引致的財務開支(可參考香港會計準則第 23 號和 *Wharf Properties Ltd. v. C.I.R. [1997] STC 351* 中樞密院的裁決)。產生利潤的日期通常就是發出入伙紙的日期或最早收取租金的日期。在該日期以後所招致的利息恰屬營業性開支。

30. 直接參與規劃、建造和裝備有關物業的僱員和員工的薪酬，亦應包括在物業成本內。

## 結論

31. 對於一些小型或延誤繳稅效應不大的個案，本局通常不會堅持嚴格地引用所有的規定和原則。

32. 不過，假若納稅人所採用的會計方法在稅務上會令利潤被扭曲，納稅人便需在報稅表和應課稅計算表上作出適當的調整。如納稅人因未有備存詳盡的成本計算記錄，而僅以直接成本來計算在建造項目的成本，他必須加上以合理方法估計的及理應歸屬於生產成本和建造項目的間接開支和經常費用。