

**Case No. D44/07**

**Profits tax** – trade – sale and purchase of property – sections 14(1), 2(1), 15(1)(c), and 68(4) of Inland Revenue Ordinance (‘IRO’) [Decision in Chinese].

Panel: Chow Wai Shun (chairman), Albert To Tak Pui and William Tsui Hing Chuen.

Date of hearing: 18 September 2007.

Date of decision: 13 February 2008.

The appellant objected to the profits tax assessment in the year of assessment 2004/05. The appellant claimed her intention of acquiring Property A was for self-living, and therefore the profits she obtained from selling Property A should not be charged for profits tax. The Deputy Commissioner of the Inland Revenue Department issued a determination on 27 April 2007 determining that the appellant’s objection was invalid and maintaining the profits tax assessment in the year of assessment 2004/05.

The appellant acquired Property A from the developer at the price of HK\$3,200,000, for which he signed the provisional sale and purchase agreement on 3 December 2002, and the formal sale and purchase agreement on 7 December. The occupation permit for Property A was issued on 4 February 2004 and the appellant executed the assignment on 14 April. About two weeks later, the appellant signed the provisional sale and purchase agreement for selling Property A at the price of HK\$4,110,000; he signed the formal sale and purchase agreement on 12 May, and executed the assignment on 3 June.

As revealed from the financial arrangement by the appellant in acquiring Property A, he actually paid only 5% of the purchase price as down payment, and the balance was paid by a first mortgage provided by the bank and a second mortgage provided by the developer; moreover, during the first 18 months of the purchase, the appellant did not need to pay any principal or interest for the second mortgage, and did not need to pay any principal for the bank mortgage but only the interest; in fact, the developer had paid monthly interest in the fixed sum of HK\$4,666.67 to the bank on behalf of the appellant. In these favourable circumstances, the appellant did not choose Property A as her place of abode after the respective assignment being executed, but sold Property A about two weeks later before the expiry of the said 18 months period.

**Held:**

(2007-08) VOLUME 22 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

1. The question for the Board to decide was whether the profits obtained by the appellant from buying and selling Property A should be charged for profits tax under section 14 of the IRO.
2. According to the judgment by Lord Wilberforce in Lionel Simmons Properties Ltd (in liquidation) and Others v Commissioner of Inland Revenue (1980) 53 TC 461 at 491, trading requires an intention to trade; normally the question to be asked is whether this intention existed at the time of the acquisition of the asset. Was it acquired with the intention of disposing it at a profit, or was it acquired as a permanent investment?
3. The intention does not simply depend on a subjective claim, but shall be confirmed by objective facts. According to the judgment of Mortimer J in All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750 at 771, the intention of the taxpayer, at the time of acquisition, and at the time when he is holding the asset is undoubtedly of very great weight. And if the intention is on the evidence, genuinely held, realistic and realisable, and if all the circumstances show that at the time of the acquisition of the asset, the taxpayer was investing in it, then the asset is an investment. But as it is a question of fact, no single test can produce the answer. In particular, the stated intention of the taxpayer cannot be decisive and the actual intention can only be determined upon the whole of the evidence. Indeed, decisions upon a person's intention are commonplace in the law. It is probably the most litigated issue of all. Intention can only be judged by considering the whole of the surrounding circumstances, including things said and things done. Things said at the time, before and after, and things done at the time, before and after. Often it is rightly said that actions speak louder than words.
4. 'Intention' connotes an ability to carry it into effect. Ability includes having sufficient capital financially. (D11/80, IRBRD, vol 1, 374)
5. The appellant claimed that her intention for acquiring Property A was for self-living. However, the Board was of the view that the claimed intention by the appellant was in many ways contradictory to her conduct, and her evidence was also not self explanatory; although the Board did not decide the truthfulness of her evidence, obviously the appellant failed to discharge the burden of proof under the IRO.
6. The Board was of the view that in buying and selling Property A, the appellant had undertaken an adventure in the nature of trade. As such, the interest paid by developer on behalf of the appellant was actually subsidy or similar financial assistance received by the appellant in connection with her carrying on the adventure in the nature of trade, and was income from such trade by reason of section 15(1)(c) of the IRO.

(2007-08) VOLUME 22 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

**Appeal dismissed.**

Cases referred to:

Lionel Simmons Properties Ltd (in liquidation) and Others v Commissioner of  
Inland Revenue (1980) 53 TC 461

All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750  
D11/80, IRBRD, vol 1, 374

Taxpayer represented by his husband.

Wong Ki Fong and Yip Chi Yuen for the Commissioner of Inland Revenue.

案件编号 D44/07

利得税 – 行业、生意 – 买卖物业 – 《税务条例》第14(1)条,第2(1)条,第15(1)(c)条及第68(4)条

委员会：周伟信（主席）、陶德培及徐庆全

聆讯日期：2007年9月18日

裁决日期：2008年2月13日

上诉人反对税务局向她作出的2004/05课税年度利得税评税。上诉人声称她购买A物业的意图是用来自住的，因此买卖A物业所得的利润无须缴税。税务局副局长于2007年4月27日发出决定书，裁定上诉人反对无效，维持2004/05课税年度利得税评税。

上诉人从发展商以港币3,200,000元购入A物业，于2002年12月3日签订临时买卖合同，并于同年12月7日签订买卖合同。A物业的入住许可证于2004年2月4日发出，上诉人于同年4月14日签订有关转让契。约两星期后，于2004年4月29日，上诉人签订临时买卖合同，以港币4,110,000元出售A物业，同年5月12日签订买卖合同，6月3日签订转让契。

上诉人购买A物业的财务安排显示，上诉人实际只付出楼价的5%作首期，余额以银行第一按揭及发展商第二按揭支付；此外，在购入物业首18个月内，上诉人毋须就第二按揭偿还本金或缴付利息，亦毋须就银行按揭偿还本金，只须缴付利息，而事实上发展商每月定额代供银行利息4,666.67元。在此优惠的情况下，上诉人在完成购买转让契约后并没有以A物业作为居所，反而在约两星期后，在上述18个月期限届满前转售A物业。

裁决：

1. 委员会需要裁决的问题是：上诉人从买卖A物业所得的利润应否根据税例第14条评定利得税。
2. 根据Lord Wilberforce 在 Lionel Simmons Properties Ltd (in liquidation) and Others v Commissioner of Inland Revenue (1980) 53 TC 461 第491页的判词，经营生意须有经营生意的意图；通常被问及的问题是，这种意图在购

买该项资产时是否已经存在。购买该资产的意图是否为了将之沽出来图利，抑或作为一项长远的投资？

3. 该意图并非单凭主观声明的意图，必须以客观的事实验证。根据Mortimer J在All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750第771页的判词，纳税人在购买及持有该资产时的意图无疑非常重要，倘若有证据证明该意图为确实持有、实际和可以实现的，而实际情况显示纳税人在购买该资产时正进行投资，则该资产属投资项目。然而，由于这是关乎事实判别的问题，因此没有单一的验证方法可以提供答案，尤其是纳税人所声称的意图并非决定性，而实际的意图只可凭整体证据来决定。事实上，就有关人士的意图作出决定在法律上是常事，或许是最常兴讼的问题。判断意图只可透过考虑周遭整体的情况，包括其所言及所行 当时、之前及之后所说的话以及当时、之前及之后所做的事 而予以断定。很多时候，事实胜于雄辩。
4. 「意图」一词亦包涵有能力去付诸实行。「能力」包括财政上有足够的资金。（D11/80, IRBRD, vol 1, 374）
5. 上诉人声称其购买A物业的意图是用来自住的，然而委员会认为，上诉人所宣称的意图与其行径多有矛盾，供词亦难以自圆其说，委员会虽不判定供词中的真确程度，但明显地上上诉人未能履行有关税例规定的举证责任。
6. 委员会认为，上诉人在买卖A物业上，进行了生意性质的投机活动。如是者，发展商代供利息，实为上诉人收取与其经营生意性质投机活动有关的津贴或相类似资助形式的款项，根据税例第15(1)(c)条是经营该生意的收入。

上诉驳回。

参考案例：

Lionel Simmons Properties Ltd (in liquidation) and Others v Commissioner of  
Inland Revenue (1980) 53 TC 461  
All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750  
D11/80, IRBRD, vol 1, 374

纳税人由丈夫代表出席聆讯。  
黄琪芳及叶梓元代表税务局局长出席聆讯。

## 裁决书：

1. 上诉人反对税务局向她作出的 2004/05 课税年度利得税评税。上诉人声称她买卖 A 物业所得的利润无须缴税。税务局副局长于 2007 年 4 月 27 日发出决定书，裁定上诉人反对无效，维持 2004/05 课税年度利得税评税。

2. 上诉人就上述决定书提出上诉，声称购入 A 物业拟作自住用途，并列举以下出售 A 物业的原因：

- (a) 在购买 A 物业时没有充份考虑第二按揭还款的负担；
- (b) 其怀孕计划；和
- (c) 姑奶（即上诉人配偶的姊姊）突然改变回港计划。

3. 在上诉人发出有效上诉通知书后，税务局局长代表致函 A 物业发展商，进一步查询第一或衡平法上的按揭，与及第二按揭的付款计划内容。税务局局长代表随后致函上诉人，表示将要求本委员会，就发展商根据上诉人所选择付款计划，为上诉人代供借款利息 18 个月，相应增加有关课税年度的利得税评税。在回应本委员会询问时，上诉人透过其代表表示，若本委员会驳回其上诉，她对上述有关评税的调整，将没有异议。

## 有关事实

4. 上诉人选择宣誓作供，并接受税务局局长代表盘问。

5. 对决定书中所据事实，上诉人未有提出争议。本委员会接纳以下为与本案相关的事实：

- (1) B 先生〔即上诉人代表〕为上诉人的配偶，二人于 1997 年 7 月 19 日结婚，由 2001 年 4 月份起入住 C 物业，与家翁同住。育有一女，女儿于 2005 年 8 月 28 日出生。
- (2) C 物业建筑面积为 700 呎，有三间睡房，业主为上诉人的姑奶 D 女士。
- (3) 上诉人从发展商以港币 3,200,000 元购入 A 物业，于 2002 年 12 月 3 日签订临时买卖合约，并于同年 12 月 7 日签订买卖合约。A 物业建筑面积大约为 1098 平方尺，有三间睡房，入住许可证于 2004 年 2 月 4 日发出，上诉人于同年 4 月 14 日签订有关转让契。

(2007-08) VOLUME 22 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (4) A物业银行按揭贷款额为港币2,240,000元,还款期为300期,利率为优惠利率(当时为5厘)减2.5厘;另发展商提按二按,借款为楼价的两成半,同样分300期还款,利率则为优惠利率加1.75厘。
- (5) 上诉人于2004年4月29日签订临时买卖合约,以港币4,110,000元出售A物业,同年5月12日签订买卖合约,6月3日签订转让契。
- (6) 上诉人于2006年6月再度置业。该物业位于E物业,面积503平方尺,有两间睡房,出售方为上诉人配偶的表弟〔以下简称「F先生」〕。E物业的银行按揭贷款为港币1,227,637.50元,分240期摊还,年利率为最优惠贷款利率(当时为8厘)减2.75厘及最初每月还款额为8,273元。
- (7) 上诉人于2004/05课税年度报税表 – 个别人士申报她的入息为260,000元,而她没有申报任何经营业务所得的应评税利润。
- (8) 评税主任认为上诉人买卖A物业构成属生意性质的投机活动,遂根据税例第59(2)(b)条向上诉人作出2004/2005课税年度利得税估计评税如下:

	元
估计应评税利润[据上诉人有关买卖A物业问卷时填报的纯利]	671,095
应缴税款	107,375

6. 税务局局长代表呈递的文件中,显示以下情况,上诉人未有提出争议,本委员会遂接纳该等情况为事实:

C物业

- (1) C物业乃香港房屋委员会居屋或私人机构参建居屋计划屋苑。C物业业主必须遵守居屋买卖合约的规定,单位只可作业主与名列申请书的家庭成员居住,单位不可以出租。土地登记册显示D女士于2000年12月12日购买C物业。转让契约上说明成交价为港币1,542,900元。
- (2) D女士向G银行借取按揭贷款港币1,465,755元,以购买C物业,每两周经她和上诉人的配偶俩的联名户口自动转账还款。然而,从上述借贷户口和联名户口,与及上诉人的配偶在G银行的理财户口的纪录显示,每期还款的资金乃是先从理财户口转账到联名户口

的。

- (3) C 物业按揭贷款在 2004 年 6 月 10 日作最后一次的大额还款港币 1,225,002.51 元，该笔还款的资金则由上诉人于 2004 年 6 月 8 日，将港币 1,228,000 元存入上述联名户口。
- (4) 在该次大额还款前的最后一期还款中，理财户口转账到联名户口的金额，加上第（3）分段两数目的差额，除足以抵偿该期还款外，尚余港币 799.49，于 2004 年 6 月 11 日由联名户口转账回理财户口。
- (5) 从上诉人雇主填报的薪酬及退休金报税表，与及入境事务处申请外籍佣工资料显示，上诉人自 2001 年起一直于 C 物业居住。
- (6) 上诉人的配偶为上诉人雇主的股东兼董事。

#### A 物业

- (7) A 物业 G 银行按揭贷款在首 18 个月，即由 2003 年 2 月 5 日至 2004 年 8 月 4 日期间，毋须偿还本金，只须缴付利息，2002/2003 及 2003/2004 课税年度利息分别为港币 4,295 元和港币 56,126 元，本金余额维持港币 2,240,000 元。同期，物业第二按揭贷款港币 800,000 元毋须供款，即毋须偿还本金或缴付利息。
- (8) 发展商于上述期间就 G 银行按揭贷款为上诉人代供利息，利率按年息 2.5% 计算，一年代供利息港币 56,000 元或每月 4,666.67 元。期间，上诉人在 G 银行的理财户口曾 18 次获存入 4,666.67 元，合共港币 84,000。即使上诉人在 2004 年 6 月 3 日已完成出售转让契约，发展商仍在 2004 年 6 月 29 日及 7 月 29 日提供最后两期利息资助。
- (9) 最优惠贷款利率在该段期间维持在 5 厘。
- (10) 上诉人在计算出售 A 物业所得纯利时，并没有抵扣发展商代供 18 个月利息。
- (11) A 物业最终经由 H 代理售出，上诉人未有指示 H 代理找寻合适租客。

#### E 物业

- (12) 土地登记册显示上诉人于 2006 年 6 月 21 日从 F 先生（上诉人配偶的表弟）以港币 1,250,000 元购入 E 物业。



(13) E 物业 G 银行按揭贷款港币 1,227,637.50 元，并规定：

- (a) 上诉人必须以此物业作自住用途，否则G银行有权要求上诉人即时还款；
- (b) 每月以自动转账方式供款，从上诉人在G银行的储蓄户口扣除港币8,273元。

(14) 从 G 银行纪录显示，每月从上述储蓄户口自动转账归还按揭贷款前，F 先生均经柜员机转账港币 8,500 元或 10,000 元，存入上诉人上述储蓄户口。

### 上诉人的口头证供

7. 上诉人澄清其配偶共有三位姊姊，上诉理由中所提及破产的姑奶是 I 女士，并非 C 物业业主 D 女士。上诉人续称，I 女士破产后到上海工作，但期望能回港，届时便需要地方居住，C 物业当为首选。

8. 税务局局长代表问及 C 物业按揭还款安排时，上诉人表示不认同她或其配偶，对 C 物业业权有任何真正权益，或视 C 物业为自己的物业。其所持理由是，供款不过当作是支付租金，同时代表负起供养家翁的责任。

9. 有关委托地产代理出售物业，上诉人称最初是 J 代理主动联络她的，她并没有主动接洽期后促成交易的 H 代理。

10. 上诉人承认，没有迁入 E 物业，目前一家仍居住在 C 物业。上诉人解释，E 物业原业主 F 先生，乃上诉人配偶的表弟，当时急需现金周转，上诉人于是以买入该物业来协助。上诉人续称，F 先生原拟于出售物业后迁出，但未能找到合适地点，加上又有初生婴孩，上诉人于是让 F 先生一家继续居住在 E 物业，而 E 物业的按揭还款安排，则当作是 F 先生向上上诉人租住 E 物业。

### 争论点、有关法律条文和原则

11. 本委员会需要裁决的问题是：上诉人从买卖 A 物业所得的利润应否根据《税务条例》(以下简称「税例」)第 14 条评定利得税。

12. 有关的税例为第 2、14、15 及 68 条。

13. 税例第 14 条指出：

「除本条例另有规定外，凡任何人在香港经营任何行业、专业或业务，而从该行业、专业或业务获得按照本部被确定的其在有关年度于香港产生或得自香港的应评税利润(售卖资本资产所得的利润除外)，则须向该人就其上述利润而按标准税率徵收其在每个课税年度的利得税。」

14. 税例第 2 条对行业或生意作出的定义包括：

「每一行业及制造业，亦包括属生意性质的所有投机活动及项目」  
在决定有关人士买卖物业是否经营一项生意，关键在该人购置物业时的意图。

15. 根据Lord Wilberforce在Lionel Simmons Properties Ltd (in liquidation) and Others v Commissioner of Inland Revenue (1980) 53 TC 461第491页的判词，经营生意须有经营生意的意图；通常被问及的问题是，这种意图在购买该项资产时是否已经存在。购买该资产的意图是否为了将之沽出来图利，抑或作为一项长远的投资？

原文：

*‘Trading requires an intention to trade; normally the question to be asked is whether this intention existed at the time of the acquisition of the asset. Was it acquired with the intention of disposing it at a profit, or was it acquired as a permanent investment?’*

16. 该意图并非单凭主观声明的意图，必须以客观的事实验证。根据Mortimer J在All Best Wishes Limited v Commissioner of Inland Revenue (1992) 3 HKTC 750第771页的判词，纳税人在购买及持有该资产时的意图无疑非常重要，倘若有证据证明该意图为确实持有、实际和可以实现的，而实际情况显示纳税人在购买该资产时正进行投资，则该资产属投资项目。然而，由于这是关乎事实判别的问题，因此没有单一的验证方法可以提供答案，尤其是纳税人所声称的意图并非决定性，而实际的意图只可凭整体证据来决定。事实上，就有关人士的意图作出决定在法律上是常事，或许是最常兴讼的问题。判断意图只可透过考虑周遭整体的情况，包括其所言及所行当时、之前及之后所说的话以及当时、之前及之后所做的事 而予以断定。很多时候，事实胜于雄辩。

原文：

*‘The intention of the taxpayer, at the time of acquisition, and at the time when he is holding the asset is undoubtedly of very great weight. And if the intention is on the evidence, genuinely held, realistic and realisable, and if all the circumstances show that at the time of the acquisition of the asset, the taxpayer was investing in it, then I agree. But as it is a question of fact, no single test can produce the answer. In particular, the stated intention of the*

*taxpayer cannot be decisive and the actual intention can only be determined upon the whole of the evidence. Indeed, decisions upon a person's intention are commonplace in the law. It is probably the most litigated issue of all. It is trite to say that intention can only be judged by considering the whole of the surrounding circumstances, including things said and things done. Things said at the time, before and after, and things done at the time, before and after. Often it is rightly said that actions speak louder than words.'*

17. 「意图」一词亦包涵有能力去付诸实行。「能力」包括财政上有足够的资金。本委员会案例D11/80, IRBRD, vol 1, 374 内第379页曾就此说明。

原文：

*“Intention” connotes an ability to carry it into effect. It is idle to speak of “intention” if the person so intending did not have the means to bring it about or had made no arrangement or taken any steps to enable such intention to be implemented.’*

18. 税例第 15(1)(c)条指出：

「为施行本条例，以下各段所描述的款项须被当作是因在香港经营某行业、专业或业务而于香港产生或得自香港的收入

...

- (c) 任何人收取或获累算与其在香港经营某行业、专业或业务有关的补助金、津贴或相类似资助形式的款项，但与该人已作出或将会作出的资本开支有关的款项则除外」。

19. 税例第 68(4)条规定：

「证明上诉所针对的评税额过多或不正确的举证责任，须由上诉人承担。」

## 案情分析

20. 上诉人声称其购买 A 物业的意图是用来自住的，然而，根据上文列举的案例，本委员会需从案情的客观事实中，验证上诉人购买 A 物业的意图。本委员会认为，上诉人所宣称的意图与其行径多有矛盾，供词亦难以自圆其说，本委员会虽不判定供词中的真确程度，但明显地上上诉人未能履行有关税例规定的举证责任。

21. 购买 A 物业的财务安排显示，上诉人实际只付出楼价的 5%作首期，余额

以银行第一按揭及发展商第二按揭支付；此外，在购入物业首 18 个月内，上诉人毋须就第二按揭偿还本金或缴付利息，亦毋须就银行按揭偿还本金，只须缴付利息，而事实上发展商每月定额代供银行利息 4,666.67 元。在此优惠的情况下，上诉人在完成购买转让契约后并没有以 A 物业作为居所，反而在约两星期后，在上述 18 个月期限届满前转售 A 物业。这行径与上诉人所声称的意图不符。

22. 上诉人称其姑奶因破产离港，后拟回港与上诉人老爷同住，所以上诉人及配偶顾及一旦姑奶回港，而他们又有了孩子，C 物业便不敷应用，故另外置业。后来姑奶改变主意，延迟回港计划，恐怕未能兼顾供楼、租楼、供养父亲及养育孩子等责任。

- (1) 上诉人在聆讯期间被盘问时，才澄清所指姑奶的身份为 I 女士。上诉人认为此纯属私人事宜，没必要指名道姓云云；同时，上诉人从未有提出 I 女士的破产记录、离港资料、回港计划，甚至任何书函往来或联络记录，以资佐证。
- (2) 上诉人所指的租楼，乃是其对有关 C 物业按揭还款安排而言。然而，C 物业乃香港房屋委员会居屋或私人机构参建居屋计划屋苑，根据有关规则，屋苑单位应不可出租。上诉人未有举证，证明 C 物业可以出租，亦未有提供租约或租单。在没有相反证据的情况下，本委员会认为，上诉人配偶就 C 物业付出的金钱，锱铢必计，实为代供按揭还款，将之视为交付租金，乃为其误解。
- (3) 上诉人一面声称已计划生育多时，却又以养育儿女的开支负担，作为其中一个出售购买 A 物业的原因。诚然，本委员会不得不同意上诉人所言，怀孕生育不能一蹴而就，但既在购买 A 物业前早有计划，则置业时应已一并考虑；而事实上，上诉人在出售 A 物业时尚未怀有身孕。
- (4) 上诉人声称购买 A 物业时，没有充份考虑第二按揭的负担，此外，购买 A 物业后，又担心最优惠贷款利率(即用以计算还款利息的基数)上升。本委员会认为，假若 A 物业拟作自住用途，上诉人置业时理应考虑其还款能力；相反，若此声称获信纳，则只显示上诉人未具备财政能力持有 A 物业，从而反映上诉人没能把 A 物业作为自住居所的主观意愿付诸实行。而事实上，最优惠贷款利率在该段期间维持在 5 厘，纵然往后利率确有上升，但基于还款期的长度及利率具周期起跌的趋势，上诉人的反应看来是操之过急。

23. 上诉人在购买及出售 A 物业前后均在 C 物业居住。各物业面积和睡房数目如下：

	C物业	A物业	E物业
面积 (平方尺)	700	1,098	503
睡房数目	3	3	2

纵然本委员会并不认为，购买E物业的时间、意图，以至按揭供款安排，与本案的争议有任何直接关连，但从比较面积和睡房数目方面来看，E物业看来更适合上诉人一家自住，相对来说，A物业则超越上诉人一家居住所需。至于购入E物业后未有入住，上诉人虽提出原因，却没有举证支持。本委员会据此与及上文第22(1)段推定，姑且勿论上诉人一家可否或是否名列已申报的业主家庭成员名单内，甚至上诉人配偶才是C物业的业主，C物业应足以提供上诉人、其配偶、女儿及家翁所需住所，同时省却上诉人声称的多重忧虑。

24. 上诉人即使没有主动委托地产代理协助求售A物业，但H代理已函覆税务局，确定与上诉人之间的聘约关系；同时，H代理并未接获上诉人拟出租A物业指示。本委员会认为，这点对上诉人的声称，并没有带来任何助力。

25. 综合而言，从客观事实及已呈堂证据评定，本委员会未能信纳上诉人所言，购买A物业为自住用途；因此，本委员会认为，上诉人在买卖A物业上，进行了生意性质的投机活动。

26. 如是者，发展商代供利息，实为上诉人收取与其经营生意性质投机活动有关的津贴或相类似资助形式的款项，根据税例第15(1)(c)条是经营该生意的收入。

## 总结

27. 在考虑此个案的整体情况及所提证据后，本委员会驳回此上诉，裁定上诉人出售A物业所得收益应根据税例第14条缴纳利得税。另外，应评税利润应包含发展商代供利息，明细如下：

	元
上诉人声称出售A物业所得纯利	671,095
加：发展商18个月代供利息	84,000
修订应评税利润	755,095
修订应缴税款 (16%)	120,815