

**Case No. D16/11**

**Profits tax** – trading asset or capital asset – intention of acquisition of asset – sections 2(1), 14(1) and 68(4) of the Inland Revenue Ordinance. [Decision in Chinese]

Panel: Chow Wai Shun (chairman), Kelly Wong Yuen Hang and David Yip Sai On.

Date of hearing: 16 March 2011.

Date of decision: 5 August 2011.

The Appellant appealed against the profits tax assessment by the Inland Revenue Department in respect of its proceeds from sale of the relevant property during the year of assessment 2004/05. The Appellant claimed that its intention in acquiring the relevant property was to use it as a residence for its directors, and the relevant property was eventually sold because of a number of factors, including the usable rate and layout of the unit, especially that one of the partition walls could not be removed to make the two bedrooms become one larger room, and the over-warming problem due to sunset, and that the daughter of the Appellant's director was against moving out of the present residence where she had good memories with her brother who passed away prematurely, asking her repeatedly to change her mind was to no avail.

**Held:**

1. According to Lionel Simmons Properties Ltd (in liquidation) and others v Commissioner of Inland Revenue (1980) 53 TC 461, to decide whether an asset is trading asset or capital asset, it is necessary to consider the taxpayer's intention in acquiring the asset at the time of the acquisition. 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 the taxpayer acquiring the asset with the intention of disposing of it at a profit, or was it acquired as a permanent investment?
2. To ascertain the intention of the taxpayer, the taxpayer's statement must be tested by the objective facts and circumstances. 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. However, the taxpayer's intention must be established on the evidence that it was genuinely held, realistic and realizable. It is a question of fact and 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.

3. The Appellant was a limited company. Although it was an independent legal person, its intention had to be ascertained through its controlling minds. (See Brand Dragon Ltd v CIR (2002) HKRC 90 – 115 ; HCIA 2/2001)
4. After considering in detail all the evidence, testimony and the submissions of the parties, the Board was of the view that the Appellant's intention at the time of the acquisition of the relevant property was to use it as the residence for its directors, and it was owing to the various factors explained by the Appellant that the property was eventually sold three months after execution of the assignment.

**Appeal allowed.**

Cases referred to:

Lionel Simmons Properties Ltd (in liquidation) and others v Commissioner of  
Inland Revenue (1980) 53 TC 461  
Brand Dragon Ltd v CIR (2002) HKRC 90 – 115; HCIA 2/2001

Kong Wai Muk of Right Point Accountancy & Secretaries Ltd for the taxpayer.  
Leung To Shan and Chan Siu Ying for the Commissioner of Inland Revenue.

**案件編號 D16/11**

**利得稅**－營業資產或資本資產－購入資產的意圖－《稅務條例》第2(1)、14(1)及68(4)條

委員會：周偉信（主席）、黃苑桁及葉世安

聆訊日期：2011年3月16日

裁決日期：2011年8月5日

上訴人就稅務局向其在相關課稅年度出售有關物業所得所發出的利得稅評稅提出上訴。上訴人聲稱其購入有關物業的意圖，原是作為董事居所，但後來基於種種因素，包括單位實用率和間隔，特別是其中一堵間隔牆不能拆除，令兩間睡房變為一間較大的房間，與及夕陽西斜導致室內悶熱等問題，加上上訴人董事之女兒抗拒遷出與其早逝兄長有美好回憶的現有單位，屢勸無效，才將有關物業出售。

**裁決：**

1. 據案例 Lionel Simmons Properties Ltd (in liquidation) and others v Commissioner of Inland Revenue (1980) 53 TC 461，在判別一項資產是屬於營業資產，還是資本資產，須考慮納稅人在購買該項資產時對其存有的意圖。經營生意須有經營生意的意圖；通常被問及的是這種意圖在購買該項資產時是否存在。納稅人購入資產的意圖，究竟是轉售圖利，還是作為永久投資？
2. 在確定納稅人意圖時，納稅人的陳述，必須經過客觀事實和情況的驗證。納稅人購入資產和持有該資產時的意圖，無疑是十分重要的。然而，納稅人的意圖須在有證據的基礎上，顯示出乃是真確、實際和可以實現的。這是一個事實性的問題，單一測試不能提供答案。納稅人聲稱的意圖不能作準，實際的意圖只可憑整體證據來決定。事實上，要判斷一個人的意圖，在法律上不但很常見，而且可能是爭訟得最多的問題。老生常談的說法是，如要斷定意圖，就唯有對情況作全面考慮，包括說過的話及做過的事。當時、之前及之後說過的話，與及當時、之前及之後做過的事。而往往是事實勝於雄辯。
3. 上訴人是一所有限公司，雖是獨立法人，但其意圖需透過其支配者審視：參見 Brand Dragon Ltd v CIR (2002) HKRC 90 – 115；HCIA 2/2001。

4. 經詳細考慮所有證據、供詞和雙方的陳詞，委員會認為，上訴人購入有關物業時的意圖，是作為上訴人公司董事的居所，但後來基於所表述的種種因素，最終於簽署轉讓契據後約三個月，將有關物業出售。

## 上訴得直。

參考案例：

Lionel Simmons Properties Ltd (in liquidation) and others v Commissioner of  
Inland Revenue (1980) 53 TC 461  
Brand Dragon Ltd v CIR (2002) HKRC 90 – 115; HCIA 2/2001

納稅人由江偉沐先生，威邦會計秘書有限公司代表出席聆訊。  
梁渡珊及陳筱瑩代表稅務局局長出席聆訊。

## 決定書：

1. 上訴人對稅務局向上訴人發出的 2004/05 課稅年度利得稅評稅提出反對，稅務局副局長於 2010 年 8 月 3 日發出決定書，裁定反對無效。
2. 上訴人代表江偉沐先生本擬傳召三位證人，其建議次序為：上訴人董事 A 女士、江先生本人及協助上訴人買賣本個案物業的代理 B 先生。委員會認為依次應為：B 先生、A 女士及江先生，並於聆聽 B 先生及 A 女士供詞後，查問江先生如何可就本個案案情，提供直接及進一步資料，江先生無言而對。委員會認為江先生可能混淆了陳詞和給予證供。故上訴人最後只有兩位證人宣誓作供，並接受稅務局局長代表的盤問。
3. 雙方過往的往來書函，均以英文書寫，稅務局副局長的決定書亦選用英文；然而，雙方於聆訊時均以本地話及中文陳詞，證人亦以本地話作供，經考慮本個案背景事實較簡單，而證人口供相對則更形重要，委員會決定以中文書寫本個案的裁決，雙方亦沒有異議。

## 有關事實

4. 經聆聽江先生的陳詞與及兩位證人的供詞，本委員會不認為上訴人對稅務局副局長的決定書內所載的決定所據事實，提出任何爭議。本委員會裁定與本上訴案的有關基本事實如下：

(2011-12) VOLUME 26 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (1) 上訴人是一所香港註冊的私人有限公司，於 2004/05 課稅年度利得稅報稅表內填報，其主要營業活動為銷售針織產品及物業投資（Selling of knitted products and property investment），C 先生及其妻子 A 女士是上訴人的股東及董事。
- (2) 上訴人於 2003 年 2 月 14 日簽訂一份買賣訂購合約，同意購買當時興建中的 D 地址單位（下稱「D 單位」）及 E 車位。
- (3) D 單位及 E 車位訂購價合共 12,200,000 元，首期訂金 610,000 元即日交付，次期訂金 610,000 元於 2003 年 3 月 4 日或之前付清，樓價餘額中的 610,000 元須於 2003 年 5 月 19 日或之前繳付，餘款 10,370,000 元則須於賣方發出完成買賣通知書 14 天內付清。D 單位有四個房間，建築面積為 1,942 平方呎。
- (4) 上訴人於 2003 年 2 月 25 日簽訂一份買賣訂購合約，同意購買當時興建中的 F 車位（下稱「F 車位」與該單位及 E 車位合稱「有關物業」）。F 車位的訂購價為 10 元，但上訴人在該訂購合約項下承諾完成 D 單位的買賣交易。
- (5) 有關物業於 2004 年 6 月 17 日獲批入伙紙。轉讓契於 2004 年 10 月 12 日簽訂，業權轉讓至上訴人名下。
- (6) 為購入有關物業，上訴人向銀行成功商借樓宇按揭貸款 8,500,000 元，由 2004 年 11 月起，分 120 個月攤還，每月還款額 79,648 元。
- (7) 上訴人於 2005 年 1 月 15 日簽訂一份物業臨時買賣合約，通過 G 公司，同意出售有關物業，成交價 17,800,000 元，並於 2005 年 2 月 18 日完成交易。
- (8) C 先生及 A 女士於 1993 年購入 H 地址（下稱「H 單位」）及 I 車位（與 H 單位合稱為「H 物業」），購入價為 5,700,000 元。H 單位建築面積為 1,750 平方呎。在有關時期內，H 單位是 C 先生及 A 女士的住所。
- (9) C 先生及 A 女士於 2007 年 1 月 8 日簽訂一份物業臨時買賣合約，通過 G 公司，同意出售 H 物業，成交價為 10,500,000 元，並於 2007 年 3 月 29 日完成交易。
- (10) C 先生及 A 女士亦是另一所有限公司 J 公司的董事。該公司於 2005 年 1 月 12 日於香港註冊成立。
- (11) J 公司於 2007 年 1 月 22 日簽訂一份物業臨時買賣合約，通過 K 公

(2011-12) VOLUME 26 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

司，同意購入 L 地址（下稱「L 單位」）及 M 車位（與 L 單位合稱為「L 物業」），成交價 14,680,000 元，並於 2007 年 3 月 20 日完成交易。L 單位的建築面積為 2,330 平方呎。

- (12) 上訴人呈交 2004/05 年度利得稅報稅表，夾附經會計師審核，該年度截至 2005 年 3 月 31 日止的財務報表，與及計稅建議。上訴人於報稅表內申報年度調整虧損為 1,072,826 元，但並未有將出售有關物業所得 4,904,600 元包括在內。
- (13) 評稅主任曾就此向上訴人查詢，上訴人經由上訴人代表回覆，並提供佐證文件。但評稅主任認為，上訴人出售有關物業所得須課繳利得稅，於是向上訴人發出下列 2004/05 課稅年度利得稅評稅：

	元
報稅表所示虧損	(1,072,826)
加：出售有關物業所得	<u>4,904,600</u>
應評稅利潤	<u>3,831,774</u>
應繳稅款	<u>670,560</u>

- (14) 上訴人代表提出反對後，在與評稅主任的書信往來中，曾作出若干聲稱。另一方面，評稅主任曾屢次要上訴人提供若干補充資料，但上訴人不曾回應。
- (15) 評稅主任從 G 公司回覆其查詢中得悉，C 先生於 2004 年 4 月 24 日委託其代理出售有關物業，並曾數度更改叫價：

	元
2004年4月24日	20,000,000
2004年5月29日	18,500,000
2004年10月26日	19,420,000
2004年11月2日	19,000,000

### 爭議點

5. 委員會須決定的問題，乃是上訴人從買賣有關物業所得的利潤，是否須課繳利得稅。

### 稅務條例的有關規定和有關的法律原則

6. 根據《稅務條例》第 14(1)條：

除本條例另有規定外，凡任何人在香港經營任何行業、專業或業務，而從該行業、專業或業務獲得按照本部被確定的其在有關年度於香港產生或得自香港的應評稅利潤（售賣資本資產所得的利潤除外），則須向該人就其上述利潤而按標準稅率徵收其在每個課稅年度的利得稅。

7. 根據《稅務條例》第 2(1)條，行業、生意（trade）包括每一行業及製造業，亦包括屬生意性質的所有投機活動及項目。

8. 據案例 Lionel Simmons Properties Ltd (in liquidation) and others v Commissioner of Inland Revenue (1980) 53 TC 461，在判別一項資產是屬於營業資產，還是資本資產，須考慮納稅人在購買該項資產時對其存有的意圖。經營生意須有經營生意的意圖；通常被問及的是這種意圖在購買該項資產時是否存在。納稅人購入資產的意圖，究竟是轉售圖利，還是作為永久投資？

9. 在確定納稅人意圖時，納稅人的陳述，必須經過客觀事實和情況的驗證。在案例中，法官指出，納稅人購入資產和持有該資產時的意圖，無疑是十分重要的。然而，納稅人的意圖須在有證據的基礎上，顯示出乃是真確、實際和可以實現的，而所有情況均顯示，納稅人購入該資產時，是正在進行投資。這是一個事實性的問題，單一測試不能提供答案。納稅人聲稱的意圖不能作準，實際的意圖只可憑整體證據來決定。事實上，要判斷一個人的意圖，在法律上不但很常見，而且可能是爭訟得最多的問題。老生常談的說法是，如要斷定意圖，就唯有對情況作全面考慮，包括說過的話及做過的事。當時、之前及之後說過的話，與及當時、之前及之後做過的事。而往往是事實勝於雄辯。

10. 《稅務條例》第 68(4)條規定，證明上訴所針對的評稅額過多或不正確的舉證責任，須由上訴人承擔。

### 上訴人在上訴通知書內的理據和其代表的陳詞

11. 江先生陳詞的主要論點，與上訴通知書上所提理由雷同。

12. 上訴人在上訴通知書內所提理據，可概述如下：

- (1) 上訴人董事已忘記有否或何時曾委托物業代理在收樓前出售有關物業。
- (2) 上訴人擬購入 D 單位用作上訴人董事（即 C 先生夫婦）的住所，取代他們的 H 單位。
- (3) 由於他們不是專業物業炒家，對購買樓花沒有經驗，故在簽署訂購合約前，未有就樓宇建築面積及座向作全面考量，只依賴物業代理的資料和意見，誤以為以 D 單位的建築面積，足以擺放他們的古董

傢俱；豈料 D 單位的實用面積，比建築面積相差很大。

- (4) 雖然 H 單位及 D 單位座向相同，上訴人董事未有預計 D 單位因沒有樹木作自然屏障，悶熱程度有極大差別。
- (5) 因 H 單位內的牆壁，差不多全都可以拆除，上訴人誤以為 D 單位情況也是一樣，同時上訴人董事誤信物業代理的資料，以為可以拆除兩間相連睡房之間的牆壁，將兩間睡房合併為一間較大的房間，讓女兒使用。後來發現牆壁不能拆除。
- (6) 上訴人董事希望遷離 H 單位，以減少因兒子早逝而帶來的悲傷，可是，他們的女兒卻拒絕遷出，因為她認為 H 物業留有很多她與兄長的美好回憶。
- (7) 基於彼等原因，上訴人只得把有關物業出售。及後於 2007 年，女兒思想較成熟時，以另一間公司名義，購入 L 單位作居所。
- (8) 此外，上訴人、上訴人董事及與上訴人相關的公司擁有的其他物業，均用作長線持有，作為董事住所、公司辦事處及出租用途。

13. 江先生陳詞中亦重申，上訴人購入 D 單位的意圖，原是作為董事居所，但後來基於種種因素，包括單位實用率和間隔，特別是其中一堵間隔牆不能拆除，令兩間睡房變為一間較大的房間，與及夕陽西斜導致室內悶熱等問題，加上女兒抗拒遷出與早逝兄長有美好回憶的 H 單位，屢勸無效，最終於簽署轉讓契據後約三個月，將有關物業出售。

### **證人B先生的供詞**

14. 第一位證人 B 先生，是上訴人在相關時間的物業代理。他在接受稅務局代表盤問時表示，於 1994 年開始從事有關行業。

15. B 先生表示於 2001 年起認識 A 女士，當年 A 女士抱持轉換環境的心態，擬遷出 H 單位，目標單位面積於 1,700 至 2,500 平方呎之間，因區內樓宇或則樓齡偏高，或則實用率偏低，雖曾有介紹並安排參觀若干區內甚至區外物業，但都不合適。後來 D 地址推出複式及 4 房單位樓花展銷，因品牌關係，當時認為實用率應該較高，而且用料的質素應該優良，所以向 A 女士推介。

16. B 先生憶述，預售開放日期間，發展商在工地蓋搭一個皇廷式花園，有時裝表演，亦有醇酒提供，奢華高尚；雖發展商未有設示範單位，但有透明建築模型，亦有圖則。後來 B 先生在接受稅務局代表盤問時稱，圖則是由地產代理商代印。B 先生的供詞稱，當時他參考圖則，以為雖然四房間隔，但其中一堵牆可以打通，他後來接受稅務局代表盤問時補充，他亦曾詢問同事，認為間隔牆有機會可以打通，B

先生在聆訊時，不下一次為誤導了 A 女士致歉。

17. B 先生並稱，A 女士本來未有準備購買，後來選上 D 單位，因為單位有海景，與及 E 車位，需要另行安排，向 C 先生取支票付訂金，B 先生稱，他當時的理解是，這將是 C 先生送給 A 女士及女兒的禮物。B 先生亦表示，當時定價為每平方呎 6,000 至 7,000 元，從多種付款方式中，A 女士選擇了建築期（約 17 個月）後供付，但需因此多付樓價的 7%。簽署訂購合約後，發展商因與另一大型屋苑競爭，遂減價至每平方呎 3,700 元，B 先生認為對 A 女士不合理，於是代表到售樓部理論，結果得以 10 元多購一個車位，即 F 車位。

18. B 先生稱當時有同事向他查詢，他的客戶（即 A 女士）是否有意將有關物業轉售，因他知悉 A 女士的意圖，但另一方面鑒於行內規定，需要開盤開價，以保障自己的利益，經與 A 女士商量後，定價為 2 千萬元，惟同時註明業主不擬出售。

19. B 先生作供時稱，後來與 A 女士參觀示範單位，發覺實用面積比率不符理想，而且知悉 A 女士的女兒對搬遷極之抗拒，但當時有沙士事件對樓價負面影響的疑慮，而 A 女士亦希望能說服女兒，所以他建議 A 女士於收樓後才再作打算。

20. B 先生亦稱，收樓時發現用料質素亦未如理想，中午時份海水反射陽光，十分刺眼，而且感覺相對較熱。他在回應稅務局代表提問時補充，在展銷會看的模型，以為 D 單位距離海邊甚遠，但收樓時發現，距離較近，而層數影響外望實際景觀，看不到園境，只看到茫茫大海。

21. B 先生同時強調，他認識的 A 女士，沒有短期炒賣物業的習慣和興趣，假如當時要炒賣樓花，應多買一個約 700 平方尺的小單位，找尋嬉皮士買家。其後，A 女士亦未嘗作短線炒賣或投資。

### **證人A女士的供詞**

22. A 女士本身是一位藝術家，喜歡設計和陶瓷藝術，是上訴人的其中一位董事。她稱因兒子不幸去世，早有遷離 H 單位的意願，但屢尋不獲合適居所，及後選擇 D 單位，是認為地點合適，預期將是新型建築，設備先進。

23. A 女士同時憶述，購買 D 單位時，知道建築面積約為 1,900 平方呎，但沒有探究實用面積，雖然有預算差異，但對差距之大卻始料未及。當被稅務局代表問及，訂購合約中列明的出售面積，只得 1,400 平方呎，另加窗台、露台及工作平台時，A 女士表示當時沒有留意。

24. A 女士在回應稅務局代表提問時稱，女兒於 1989 年出生，當年約 14 歲，亦曾一起視察其他物業，但不知家長有搬遷的打算。A 女士稱，她在簽定訂購合約後才告知女兒，女兒即時反應抗拒，但 A 女士擬嘗試說服女兒。所以 A 女士於作供時亦稱，與代理 B 先生聯絡後，還是決定收樓後才作打算。

25. A 女士的供詞指，她收樓後發覺實在不合適，除了實用面積不合用外，D 單位外望全無遮擋，本以為看到園景，收樓後才發現須到露台往下望才可。

26. 稅務局代表問及有關付款方法，A 女士指選擇完成買賣時付清，以免影響公司現金週轉，並強調本擬長時間擁有有關物業。稅務局代表追問上訴人戶口常有透支，並需要銀行借貸週轉，A 女士指公司客戶數期為半年，透支及銀行借貸不足為怪。

27. 至於將有關物業開價放盤，A 女士表示只為避免地產代理苦纏，權宜應對而已，定價及其中曾表示沒有車位，都是為難代理的計策。

28. A 女士在供詞中亦提及，因不欲丈夫再次回憶往事，所以 C 先生未有出席是次聆訊。至於其女兒，A 女士於回應稅務局代表提問時稱，女兒正在海外升學，現就讀大學三年級。

### **稅務局代表的陳詞**

29. 稅務局代表認為，根據整體證據，上訴人購入有關物業的實際意圖，不是作為上訴人董事的居所；相反，上訴人是以買賣有關物業圖利，而有關買賣是屬生意性質的投機活動。

30. 稅務局代表認為，上訴人稱購入 D 單位作董事居所，但上訴人在交易完成前已委託兩所地產代理公司出售有關物業，與聲稱意圖不符。

31. 稅務局代表提出，上訴人董事曾知會其中一所物業代理，更改物業資料及叫價，與聲稱只為敷衍代理的聲稱不符。

32. 稅務局代表又提出，另一所物業代理的放盤紀錄，上訴人董事同意放盤及還價，顯示上訴人沒有堅決意圖，以 D 單位為其董事居所。

33. 稅務局代表指出，購買有關物業的按揭貸款，分 120 個月償還，每期還款額 79,648 元。但上訴人的銀行月結單顯示，於 2004 年 11 月至 2005 年 2 月，還款資金是以靠銀行透支，而上訴人截至 2005 年 3 月 31 日的財務報表顯示，銀行負債為 1,175,701 元，上訴人除了按揭銀行的 544,748 元其他負債外，尚有大約 630,000 元的其他銀行負債。所以上訴人沒有穩健的財政狀況，是否有足夠資金以長期持有有關物業，令人懷疑，而沒有財政能力持有有關物業，反映上訴人所聲稱的意圖，並非確實持有、實際和可以實現。

34. 對於上訴人聲稱 D 單位面積不足擺放已有的古董傢俱，稅務局代表認為，D 單位實用面積 1,484 平方呎，早已於訂購合約上刊載，上訴人董事無可能沒有留意這重要資料。另外，售樓書內所示建築平面圖，亦有顯示 D 單位實際尺寸的資

料。若要搬進所有傢俱是考慮因素，上訴人董事沒有理由如此輕率地選擇一個較 H 單位還要細小的物業，所以推斷上訴人根本並非意圖以 D 單位作為董事居所。

35. 至於上訴人歸究被地產代理誤導，以為可以拆除相連睡房之間的牆壁，後來發覺不能，稅務局代表提出，除了上訴人空泛的指稱外，未有資料顯示他們確曾被誤導。另一方面，D 物業的平面圖卻顯示，兩間睡房之間的牆壁，是加厚繪畫的，並不能拆除。

36. 稅務局代表提出，雖然上訴人董事或對平面圖缺乏認識，但 B 先生作為一個有經驗的持牌地產代理，又是上訴人董事的代理，應可提供專業協助。若上訴人董事在購入 D 單位前已決定要拆除該牆壁，為何未就此向 B 先生查詢，以確保可以拆除牆壁才決定購買。由此推論，上訴人董事看似不太在意拆除牆壁的可行性，而以 D 單位作為他們居所的聲稱，令人難以信服。

37. 關於上訴人董事的女兒拒絕遷出 H 單位，稅務局代表認為，她當時已經 13 歲，上訴人可先詢問女兒的意願，取得共識後才作出決定。

38. 稅務局代表亦指出，上訴人聲稱待時間過去，上訴人董事的女兒長大及思想較成熟，才於 2007 年遷往 L 單位。但資料卻顯示，他們於 2005 年 7 月已委託地產代理安排參觀物業，搜尋合適居所。既然女兒已表示不願遷離 H 單位，他們無需多此一舉，繼續尋覓，由此推斷他們遷居與否與該原因沒有多大關連。

39. 至於 D 單位悶熱情況比 H 單位分別甚大，稅務局代表認為，上訴人董事居於 H 單位多年，沒有理由忽略 H 單位位於 1 樓的優勢，就是室外樹蔭可以減低因日落西斜而提高室內溫度的影響，所以，他們選擇位於 18 樓全海景的 D 單位時，理應知悉這問題的存在。

40. 稅務局代表並強調，在法律上，一次交易也可以構成屬於生意性質的活動，而上訴人董事及上訴人相關公司在購買其他物業時的意圖，不屬本個案考慮範圍。

## 案情分析

41. 委員會同意稅務局代表上述第 40 段的陳詞。歸根究底，上訴人在購買有關物業時的意圖為何，是裁決本個案的關鍵，而必須是經過審視證據，裁定客觀事實及情況，作全面的考慮，就是事實勝於雄辯。

42. 上訴人是一所有有限公司，雖是獨立法人，但其意圖需透過其支配者審視：參 Brand Dragon Ltd v CIR (2002) HKRC 90-115；HCIA 2/2001。C 先生和 A 女士是上訴人的股東和董事，他們的意圖，可以反映上訴人的意圖。

43. C 先生雖沒有出席作供，但雙方均沒有在陳詞中表示，他的意圖有異於 A

女士的意圖，委員會推定上訴人兩位董事意圖一致。

44. A 女士在作供和回應稅務局代表的提問時，溫文婉若，不愠不火，簡潔俐落。委員會認為她是一名可信的證人，其所提證供可信，是她表述的主觀意圖。

45. 委員會同時認為，證人 B 先生亦是一位可信的證人。往者已矣，B 先生無必要為上訴人在本個案的聆訊中作供，何況在其供詞中最少兩度坦承自己曾誤導 A 女士，雖說是閉門聆訊，對其聲譽不無影響，似易實難。

46. 委員會亦從文件證供上找得佐證，進一步增強兩位證人口供的可信性。

47. 稅務局代表指出，上訴人於完成有關物業的交易前，已經委託兩間地產代理出售，亦曾通知其中一間更改物業資料及叫價，又向另一間表示同意放盤及還價，質疑上訴人聲稱的意圖。除了 A 女士的供詞外，B 先生亦說明了他所屬地產代理公司需要開盤放盤的原委。更為重要的，是稅務局代表提交兩所地產代理公司回覆他們查詢時呈遞的文件紀錄中，均顯示上訴人董事當時沒有出售有關物業的意圖。

48. 其中 B 先生當時隸屬的地產代理公司提供的電腦紀錄，有這等顯示：

- (1) 生效日期為 24-04-2004 – ‘(.....SEEMS NO INTENT TO.....SELL IT)’；
- (2) 生效日期為 03-10-2004 – ‘(備忘：keep for ownuse not for sale or rent)’。

49. 從另一所地產代理公司提供的電腦紀錄，顯示有以下談話紀錄：

- (1) 「# 18-05-2003 12:02:28PM.....[A 女士] SD THIS FLAT FOR S-U AFTER COMPLETION. 」；
- (2) 「# 07-06-2003 10:51:19AM.....[A 女士] SD THIS FLAT FOR SELF USE AFTER COMPLETION. 」；
- (3) 「# 15-09-2003 07:05:09PM.....NOT FOR SELL. 」；
- (4) 「[C 先生] SAID NOT FOR SALE NOW 」；
- (5) 「# 12-03-2004 15:25:42.....[A 女士] SAID SELF USE 」；
- (6) 「# 20-03-2004 11:07:43.....[A 女士] SAID OWNER USE NO INTEREST FOR SALE. 」；

(2011-12) VOLUME 26 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

- (7) 「 # 20-03-2004 19:05:24.....[A 女士] SD S-U NOT FOR SELL. 」 ；
- (8) 「 # 06-04-2004 18:37:59.....[A 女士] SAID NOT SELL NO INTEREST [D 單位]. 」 ；
- (9) 「 # 14-04-2004 14:27:12.....KEEP FOR SU ONLY NOT SELL/BUY. 」 。

50. 其後，有紀錄顯示 A 女士在代理建議開價 16,000,000 元下，確曾向代理還價，但到底是 A 女士主動回覆，還是代理繼續跟進，稅務局代表沒有追問，無論如何，該等紀錄載下 A 女士的回覆，與 A 女士口供相符，就是 A 女士比代理建議的開價還要高，而且不含車位：

- (1) 「 # 24-04-2004 15:19:11.....SUGGEST [A 女士] 16.0M FOR SALE, SHE SD WILL CONSIDER IF OPEN IT FOR SALE WILL CALL BACK. 」 ；
- (2) 「 # 26-04-2004 10:23:38.....[A 女士] SAID 18M WILL SELL. 」 ；
- (3) 「 # [A 女士] SAID STILL 18M W/O CP. 」 ；
- (4) 「 # 02-05-2004 18:38:38.....[A 女士] SAID 18M NO CAR PARK 」 ；
- (5) 「 # 05-05-2004 13:29:50.....[A 女士] SAID STILL ASK 18M FOR SALE 」 ；
- (6) 「 # 30-05-2004 15:54:53.....[A 女士] KEEP 18.00M FOR SELL. 」 。

51. 在上述第(6)項紀錄時間之前，A 女士曾有這樣的回覆：

- (1) 「 # 12/05/2004 12:16:00.....[A 女士] SAID MAY BE PENDING!!! 」 ；
- (2) 「 # 17/05/2004 19:07:57.....[A 女士] SAID WILL CONSIDER SELF USE 」 。

52. 紀錄顯示後來 A 女士曾離港約三個月，之後一段時間包含以下的紀錄：

- (1) 「 # 15-08-2004 14:35:55.....[A 女士] SD NOT FOR SELL & RENT 」 ；
- (2) 「 # 21-08-2004 20:54:57.....[A 女士] SAY EVERYTHING AFTER COMPLETION. 」 ；
- (3) 「 # 29-08-2004 16:46:32.....[A 女士] SD THIS FLAT SURE NOT

(2011-12) VOLUME 26 INLAND REVENUE BOARD OF REVIEW DECISIONS

FOR SALE, WILL KEEP FOR OWN USE. 」 ；

- (4) 「 # 04-09-2004 15:40:08.....[A 女士] SD EVERYTHING AFTER COMPLETION. 」 ；
- (5) 「 # 17-09-2004 18:14:45.....[A 女士] SAID FOR OWN USE 」 ；
- (6) 「 # 26-09-2004 11:55:21.....[A 女士] SD S-U NOT FOR SELL 」 ；
- (7) 「 # 09-10-2004 20:53:23.....[A 女士] SAID WILL HAND OVER NEXT MON OR TUE NO IDEA FOR SELFUSE, SELL, OR RENT, LET HER THINK CALL LATER 」 ；
- (8) 「 [A 女士] SD SELFUSE ONLY. NOT FOR SELL 」 ；
- (9) 「 # 12-10-2004 16:17:07.....[A 女士] SD SELFUSE ONLY. NOT FOR SELL. 」 ；
- (10) 「 # 19-10-2004 10:33:13.....[A 女士] SD NOT FOR SELL, BUT I OFFER \$16.80M, SHE SAID CALL HER AGAIN TOMORROW AFTERNOON. 」 ；
- (11) 「 # 20-10-2004 17:18:27.....[A 女士] SAID SOLE AGENT TO [G 公司] ALREADY, BUT IF WE HAVE DEAL \$18.00M OR ABOVE, THEY STILL WILL CONSIDER TO SELL WITH US. 」 ；
- (12) 「 # 27-10-2004 17:14:54.....NOT SALE/RENT 」 ；
- (13) 「 # 30-10-2004 18:16:27.....[A 女士]: AFTER CONSIDER NOW, PREFER PENDING NOW 」 ；
- (14) 「 # 02-11-2004 16:40:09.....[A 女士] SAID NOT FOR SALE, IF PX REACHES 18M MAY CONSIDER 」 ；
- (15) 「 # 03-11-2004 19:32:40.....[A 女士] STILL SAID 18M W/1CP 」 。

53. 雖然於 2004 年 11 月 5 日有如下的紀錄：「 .....[A 女士] SAID FIRM FOR SALE ASK 18M WITH CP..... 」，但其開價不變，而之後又有如下紀錄：「 # 06-11-2004 14:57:45.....[A 女士] SAID NOT ON THE MARKET 」，及後更有紀錄顯示 A 女士將價格進一步調高至 18,800,000 元，甚至 19,000,000 元。

54. A 女士與相同代理公司的其他聯絡紀錄，是在 A 女士已聘用 B 先生當時

所屬的公司為其獨家代理之後發生的，委員會認為該等紀錄參考價值有限。

55. 有關上訴人的財務狀況，其於 N 公司的按揭還款戶口，於還款期內確出現透支，但委員會同時注意到：

- (1) 在供款開始前後，有存款存入，包括多筆大額存款；
- (2) 雖然透支額在 2004 年底上升至 1,965,661.97 元，但在 2005 年 1 月是又已顯著降低至先前的水平，在 2 月初上訴人完成出售有關物業的交易前，更下降至 300,000 餘元，期間，亦有部份短暫時間顯示有餘；
- (3) 在剛完成出售有關物業的交易時，轉透支為結餘，三月初時將 5,500,000 元轉為定期，才再變回透支，之後結餘亦有起伏。

委員會認為，這些現象與 A 女士證供所提，上訴人生意來銀有週期，所以利用透支周轉營運，互相吻合；同時亦抵消了稅務局對上訴人財務狀況的質疑。

56. 委員會認為證人可信，證供相互吻合，又有文件證據佐證，故證人供詞可信。如此，B 先生已清楚表述當年預售展銷的情況，同時承認曾誤導 A 女士；另一方面，A 女士身為藝術愛好者，難免多憑感覺行事，同時基於雙方的交往，A 女士採納 B 先生的意見，亦不奇怪。委員會認為，這說明了上訴人當初購入有關物業時，未有注意和詳細研究 D 單位的大小、座向和間隔牆等的因素。及後視察和完成交易時，才發覺與理想距離甚遠。

57. 誠然，A 女士的女兒若能出席作供，讓委員會一併考慮其供詞，或會更為周詳。然而，她正在外地升學，身不在香港，即若她能出席作供，委員會難以想像她的供詞會與 A 女士的大相逕庭，同時亦難有文件證據佐證。至於稅務局代表在這方面的論點，委員會認為只屬對上訴人聲稱的質疑和反問，基於委員會接納 A 女士證供可信，委員會未能接納稅務局在這方面的陳詞。

## 總結

58. 經詳細考慮所有證據、供詞和雙方的陳詞，與及基於上文的分析，委員會認為，上訴人購入有關物業時的意圖，是作為上訴人公司董事的居所，但後來基於所表述的種種因素，最終於簽署轉讓契據後約三個月，將有關物業出售。

59. 故此，本委員會裁定上訴人勝訴，並撤銷第 4(13)段的評稅。