



本文刊載於 2012 年 2 月 20 日之星島日報 A8 頁

題目:公司股權物業轉讓須知

近年來很多投資者通過收購公司股權間接持有公司名下物業。與直接購買物業相比，這種做法或可為投資者省下印花稅。現時香港對物業轉讓採取累進稅制，最高為 3.75%，如果新買家於兩年內轉讓，更需附加「特別印花稅」；相比之下，股權轉讓所需付的印花稅僅為 0.2%。

投資者或許認為可以抵押即將被收購的公司名下的物業以獲得銀行貸款，以滿足銀行的抵押要求。這種觀點未必正確。

其實並非所有香港公司均可用其名下的物業擔保股權收購。香港公司條例第 47A 條規定：任何人收購某公司股份，目標公司或其任何附屬公司（獲豁免除外）均不得在收購前或完成收購後為該項收購提供直接或間接財務資助。

典型的「資助行為」包括一間「目標 A 公司」抵押其資產予銀行以擔保收購方以收購目標 A 公司股份為目的而欠付銀行的貸款，亦包括目標 A 公司提供資金予收購方以使其認購目標 A 公司股份等。

對於違反有關規定的，不僅該等資助無效，同時失責的高級人員（如董事）可處監禁（最高 12 個月）或罰款（最高 HK\$125,000），目標 A 公司亦可被處罰款（最高 HK\$125,000）。

若投資者意圖用物業擔保有關收購，必須確保該物業不涉及香港公司條例第 47A 條的規定，或確保滿足有關豁免條件。例如：目標公司和資助公司必須均為私人公司；目標公司必須擁有淨資產且不會因資助而減少；公司組織大綱和公司章程未禁止提供資助及按香港公司條例有關規定滿足香港公司註冊處的相關登記手續。

因此，投資者若考慮將公司物業抵押給銀行以收購該公司的股權，應先向律師諮詢，以免因小失大。

黃永昌

聲明

香港律師會鄭重聲明，本文所載內容是參照文章刊登日適用法律而提出看法，並不構成任何法律意見。讀者如有個別法律問題，應當就其個別情況向律師徵詢意見。

本文內容純屬個人意見，並不代表香港律師會立場。

任何人士如因文章所載或漏載的資料而引致任何損失或損害，香港律師會及撰寫文章的律師絕不承擔任何責任。