

# 講座

機遇與目標：個人思維與工作成果及國內房地產投資

義務主講：袁靖罡(靖波)先生

匯貫·南豐投資管理有限公司主席兼行政總裁

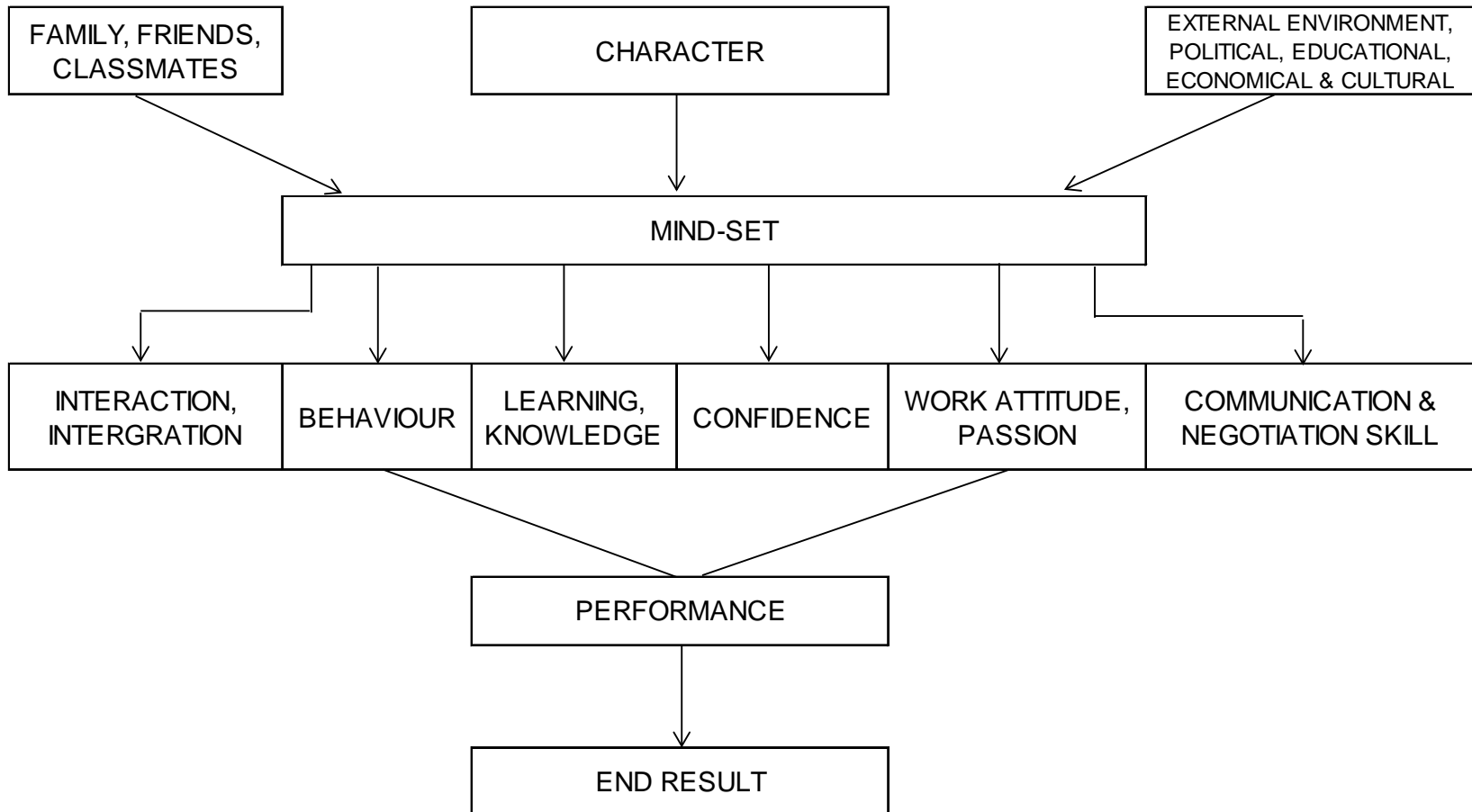
主辦：香港公開大學公共事務部校友事務組

日期：2014年11月6日(星期四)

時間：下午7:00至8:30

地點：香港公開大學何文田校舍楊雪姬演講廳

## How Mind-set Determines Results



Questions:

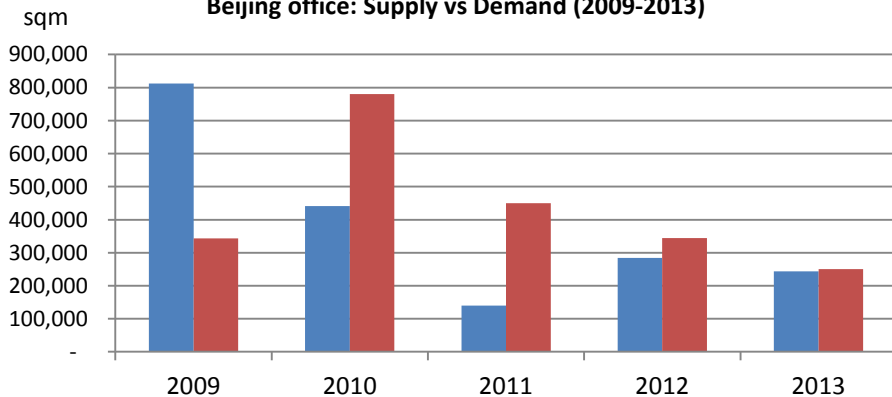
- 1 Can character be changed?
- 2 Can mind-set be changed?
- 3 Can behaviour be changed?
- 4 Can will-power overcome our mind-set weakness?

聲明啟事: 本人並非心理學家或甚麼專家, 以上圖表並非取自任何書籍, 純按本人過往之經驗制作, 只供參考用.

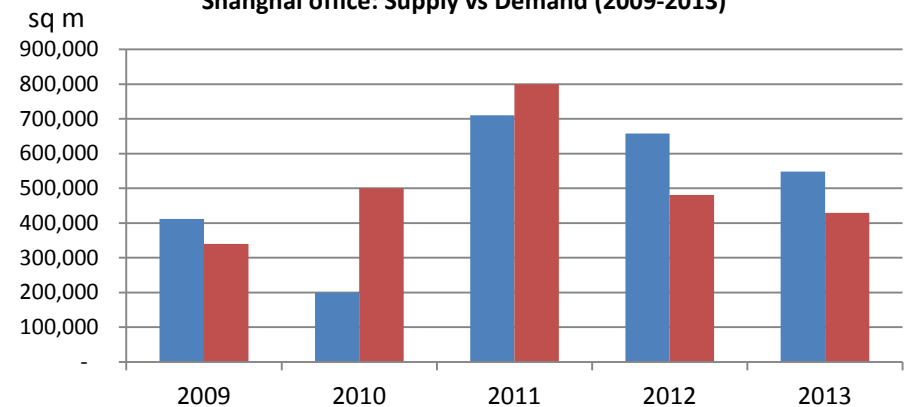
# Supply and demand of Grade A offices over the past five years in tier one cities

sq m	Beijing		Shanghai		Guangzhou		Shenzhen	
	supply	demand	supply	demand	supply	demand	supply	demand
2009	812,000	343,000	411,500	340,000	55,000	135,000	118,463	100,000
2010	440,904	780,000	200,000	500,000	130,000	184,700	160,000	150,000
2011	139,925	450,000	710,000	800,000	400,000	304,000	520,000	350,000
2012	283,857	344,170	657,490	481,018	374,800	507,666	50,000	170,000
2013	243,957	250,000	548,359	429,000	410,400	336,000	172,585	180,000

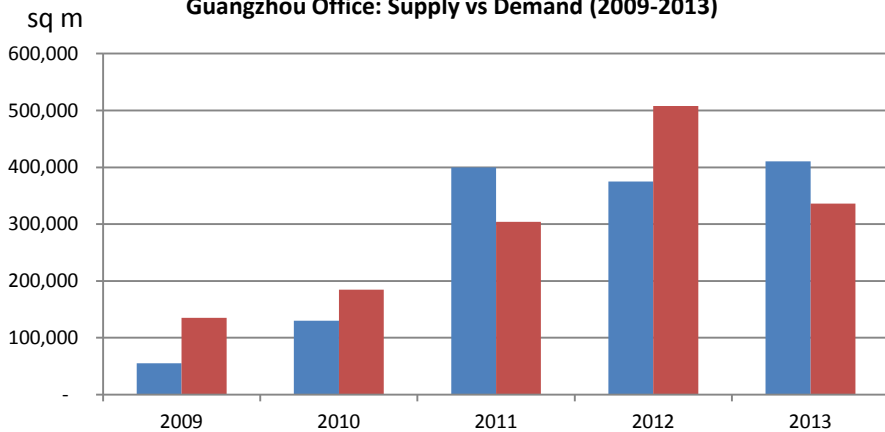
Beijing office: Supply vs Demand (2009-2013)



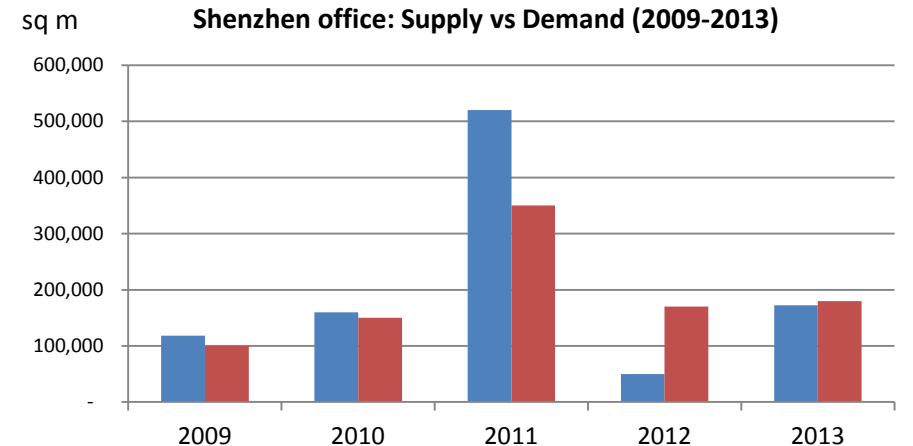
Shanghai office: Supply vs Demand (2009-2013)



Guangzhou Office: Supply vs Demand (2009-2013)



Shenzhen office: Supply vs Demand (2009-2013)

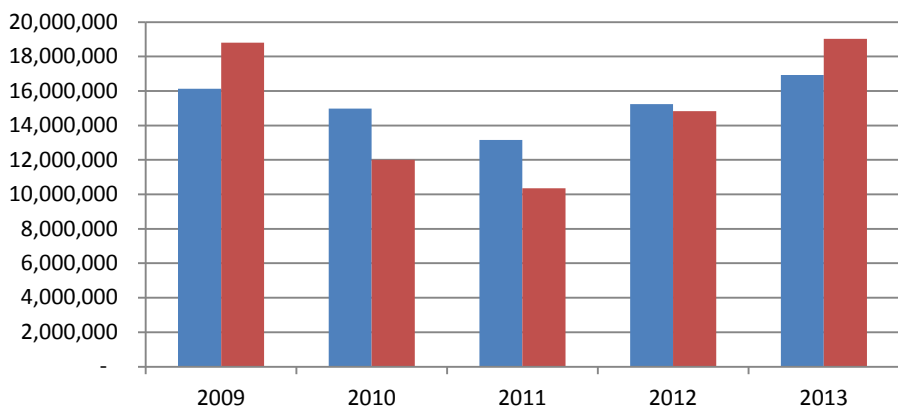


Supply Demand

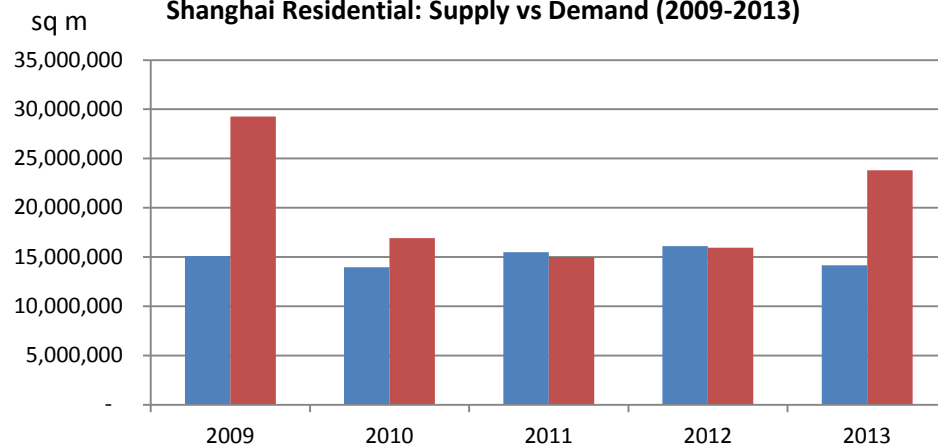
# Supply and demand of residential properties over the past five years in tier one cities

sq m	Beijing		Shanghai		Guangzhou		Shenzhen	
	Supply	Demand	Supply	Demand	Supply	Demand	Supply	Demand
2009	16,130,000	18,804,500	15,090,000	29,280,400	6,053,300	9,780,000	4,620,000	6,500,000
2010	14,980,000	12,013,900	13,960,000	16,908,200	7,494,400	9,080,000	4,020,000	3,210,000
2011	13,160,000	10,349,600	15,500,000	15,000,000	6,875,300	8,289,630	3,062,100	2,716,600
2012	15,230,000	14,833,700	16,090,000	15,926,300	8,115,300	7,790,700	4,256,300	3,667,400
2013	16,920,000	19,031,100	14,170,000	23,822,000	7,072,700	10,584,800	5,947,000	4,326,700

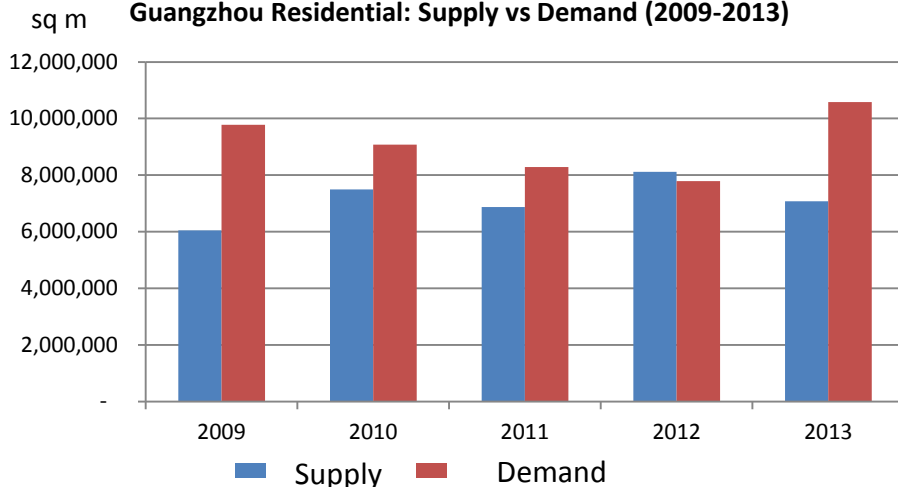
**Beijing Residential: Supply vs Demand (2009-2013)**



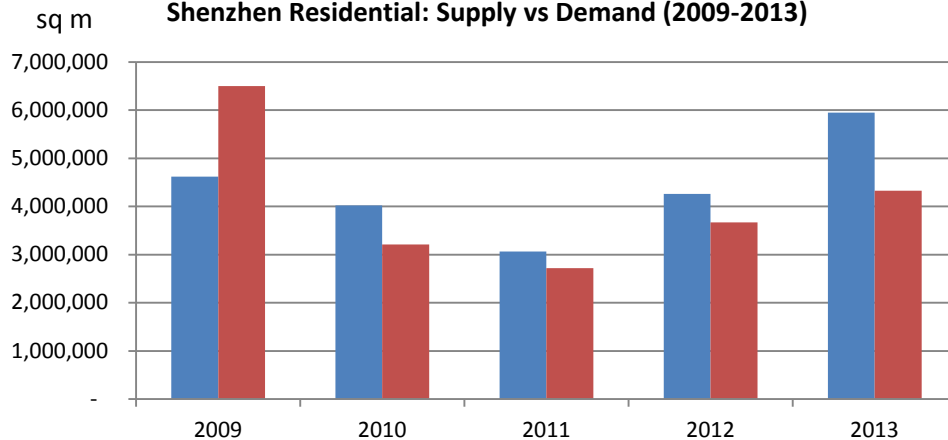
**Shanghai Residential: Supply vs Demand (2009-2013)**



**Guangzhou Residential: Supply vs Demand (2009-2013)**



**Shenzhen Residential: Supply vs Demand (2009-2013)**



Source: National Bureau of Statistics

# 投資結構

## Investment Structure

### 1. 成立境外公司

- 購買架上公司
- 提供董事資料
- 提供註冊地址
- 確認公司股權
- 需時7 工作天

### 2. 註冊香港公司

- 向公司註冊處申請  
公司註冊證明書和商業登記証
- 需提供章程細則和股本情況
- 需時1 工作天

境外

境內

### 3. 成立外商獨資企業

- 三億美金以下總投資額可向省市**商務部**申請
  - 需提供公司章程和銀行證明文件
  - 需時約90工作天
- 成立30天內再向**工商局**登記
  - 需時約15工作天
- 三千萬美金或以上總投資額需要1/3註冊資本
  - 首次註冊資金最小為註冊資本的15%
  - 之後需向**工商部**提交**驗資報告**

BVI Hold Co.  
英屬處女群島控股公司

100%

HK SPV  
香港特殊目的有限公司

100%

WFOE  
外商獨資企業

100%

Property  
物業

### 6. 境外公司股權交易

- 一般無需繳納境內稅款，例如土地增值稅
- 但自2008年起外商需交納**資本利得稅10%**

### 5. 向外資企業派息

- 向境外派息需交納**10%預扣稅**
- 但香港公司有機會只需繳**5%稅率**，而不是10%

### 4. 境內收益

- 物業營運和境內銷售需繳稅，例如：  
**印花稅，物業稅，營業稅，土地增值稅，企業收益稅**
- 評稅及繳稅後，需保留**10%收益**作企業資本
- 餘下的收益可以派息到境外

# Contact

- [stephen.yuen@infrarednf.com.hk](mailto:stephen.yuen@infrarednf.com.hk)