

SCHECHTER + CHOU, INC.

嘉质策略 · www.splusc.com



嘉质资讯, 第一卷, 第十九期, 2009年10月14日

## 来自嘉质的问候

嘉质策略在此向我们在中国, 美国及亚洲的友人及客户问好! 我们非常期待即将拜访北京、上海及台北的行程。下面是我们最新一期的嘉质资讯。

艾荣·谢克特及周友芬敬上

## 热门话题

### 中国投资有限责任公司(中投) 准备进入美国陷入困境的房地产市场...

根据一些消息指出, 中国投资有限责任公司(中投), 也就是中国 3,000 亿的主权财富基金, 正在考虑针对美国陷入困境的房地产进行投资。中投的高层主管最近与美国一些大型私募股权基金管理人就这一类的投资频频接触, 这些投资, 也包括了商业地产支持的抵押贷款证券。



中投同时也考虑通过美国政府救市计划中的一个项目, 也就是由美国财政部主持的公私合营投资计划(PPIP), 进行在美的房地产投资。在这计划之下, 美国财政部与一些其事先指定的基金一起共同投资, 以便收购目前堆积在银行收支平衡表中有毒的抵押贷款。美国政府经由财政部及联邦储蓄银行来进行融资, 也就是说, 在这种情形之下, 中投与美国财政部会作为合伙人来向美国政府贷款, 以便收购这些有问题的抵押贷款。PPIP 与几家基金合作, 并且限制每个投资人在一个基金中的持股比例不得超过 9.9%。目前, 美国政府将 PPIP 计划的总投资额上限设为 300 亿美元。

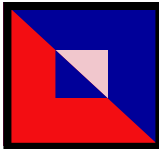
一位分析家估计为了达到投资组合多元化的目的, 中投必须在未来 18 个月内拿出 40 到 100 亿美元在全球各地投资房地产, 估计到 2014 年, 中投在美国一地的房地产投资即可能超过 200 亿美元。为了避免政治风险, 中投在美国的投资应该只占少数股权, 并且经由美国基金管理公司来投资, 而不会由中投出面直接购买房地产。据估计, 美国商业地产的价值已经下跌了 35%。目前, 美国房地产业的主管正在向美国政府争取修改税法, 以便吸引外国基金来投资美国房地产, 才能抑制商业地产价格的继续滑落。

### 中国的消费者...

美国消费者正因经济衰退而减少消费, 很多美国企业开始积极开发在一些快速发展中的新市场, 如中国, 印度及巴西, 以便提高企业的销售额。这个转变主要反映全球企业逐渐减低其对美国消费市场的依赖, 并转向注重新兴市场的消费力量。

中国拥有全球成长最快速的消费市场, 在过去 10 年中每年平均成长 8%。零售市场在过去 12 个月中成长了 17%, 但是这个成长率可能因为中国政府在此期间大幅度的购买而有一些“灌水”。中国国内消费总额占中国国内生产总值的比率还下降至 35%, 就国际标准来说, 比亚洲其他国家的 50% 到 60% 或是美国的 70%, 还是低了一点。在美国及欧洲的消费者, 即使在目前经济衰退的情形下, 仍然每年为全球经济个别注入了 1.5 兆美元。不过中国国民的平均收入正在不断上升中。

中国政府针对全球经济衰退而快速提出的刺激经济投资计划受到国际广泛好评, 经



SCHECHTER + CHOU, INC.

嘉质策略 · www.splusc.com



嘉质资讯, 第一卷, 第十九期, 2009年10月14日

### 热门话题 — 续

济学家希望中国政府能针对其基本架构进行改革, 以便支持中国内需的持续成长, 降低贸易逆差, 并经由国内消费的增加(而不是经由投资)促进经济成长。虽然这些均可能为外国企业制造一些机会, 但是外国企业在中国开发销售市场仍然面对因为文化差异, 政府政策, 剧烈竞争, 仿冒及法制不健全而造成的各种挑战。(关于中国投资计划及投资的讨论, 请参阅上一期的嘉质资讯: <http://www.splusc.com/Newsletter080709chs.pdf>.)

### 近期动态

#### 房地产座谈会 -- 由美国加州大学柏克莱分校哈斯商学院洛杉矶校友会主办

美国房地产 -- 今后将走向为何? 很快的复苏还是持续的停滞? 在 2005 及 2006 年, 美国加州大学柏克莱分校哈斯商学院洛杉矶校友会主办、于 2009 年 9 月 17 日, 成功地在加州洛杉矶 Luxe 酒店举行, 超过 250 名嘉宾出席该座谈会。

### 法律专栏

#### 希望在美国投资房地产的投资人, 需要特别注意美国相关的税法...

很多外国投资人希望投资美国的房地产, 但是这些投资人通常并不了解美国联邦及各州对于外国房地产投资人相关的税法, 因而为此付出不小的代价。其实美国联邦政府在 1980 年已通过外国人投资房地产相关税法("FIRPTA"), 针对外国人在美国投资房地产的收入加以课税。本文只针对几个基本重点, 提出讨论。

"外国投资人"在此是指非居民的外国个人(即是没有绿卡, 在美国没有实质居所或是不能享有国际协议优惠的个人)或是外国法人。根据中美税务协议, 任何中国公民在美国因拥有房地产所得之收入, 得由美国政府课税, 反之亦然。

一个外国投资者一般来说必须和一般美国投资者一样, 为其在美国房地产方面的收入缴交所得税, 这与外国投资者在美国其他方面的某些投资可以免税是十分不同的。关于房地产增值税, 一个外国投资者也是和一般美国投资者一样在出售房地产时必须付这方面的税。基本上一个非居民外国个人投资者必须付大约 15% 的增值税, 这是长期增值税中比较低的税率。一个外国法人, 则必须要付大约 40% 的增值税。还有, 外国法人可能也会要付所谓"在美分公司"的税, 这个税的税率是大约是 30%, 这是和一般美国公司在没有国际协议特殊免税规定, 其付与外国股权人红利时所必须付的税之税率是一样的。另外, 一个美国法人付于非居民外国个人的红利也可能需在美国缴税。

为保障能取得这些税收, FIRPTA 要求向拥有美国房地产的外国人购买该房地产的买方, 把购买价格中的 10% 直接缴交美国国税局, 不得把 100% 的购买价格付给该外国人。美国加州也有类似的规定, 要求买方在这种情形之下把百分之 3 又 1/3 的购买价格直接付给加州特许税收委员会。这些直接缴交只是就出售房地产而需缴交增值税的"头期付款", 另外外国投资人必须向美国税务机构在规定期限内, 就该房地产交易申报相关应交税款, 多退少补。

因此, 外国投资人在进行美国房地产投资以前, 必须就各方面, 包括针对美国税法, 做完善的规划, 以避免以后缴交不必要的税款。在下一期的嘉质策略, 我们会讨论各种不同的房地产投资方式。