

## 什麼叫有限合夥企業（LP）？

有限合夥企業是有意的合夥人之間為從事某種風險生意而建立的一種優先和通用的投資手段。有限合夥企業慣常用約訂的方式減低風險，列明責任和分享利潤。這是一種經過深思熟慮，由多省級法律規範，但沒有上市公司的昂貴的經營開支，為商業企業進行籌資的合法手段。每一個有限合夥企業（LP）都有一個普通合夥人（GP）以及一個或多個有限合夥人。

有限合夥企業（LP）就像多個有限合夥人的婚姻一樣。但與真正的婚姻不同的是，我們有必要弄清楚34 人的聯婚結構。在這個聯婚結構中，其中婚姻的一方具有從事某種商業生意的專長，而我們公司（普通合夥人）就擅長於投資北美的柏文大廈；婚姻的另一方（其他有限合夥人）有意將他們的部分資金進行投資以獲取可觀的回報， 承擔有限的風險以及享受潛在的稅務減免。普通合夥人通常行使一切風險生意的活動的權利，定期向投資者匯報和以預先決定的方式與投資者分享利潤。

實質上，普通合夥人（GP）和有限合夥人（LP）的關係就是受托人和信托人的關係：信托人（LP）擁有所有財產，受托人（GP）代表信托人（LP）管理信托人（LP）的財產。

我們公司近期推出的聯營企業名為PRISM A Inc（PRestigious InveStment—Management A Inc）。

參與PRISM A Inc，投資者/有限合夥人將獲得如下的利益：

- A) 有限的風險 - 即使發生重大災難或法律訴訟，您的投資風險僅限於個人認繳的出資額；
- B) 明確的責任劃分 - 合約的一方即普通合夥人承擔所有的事務，清楚界定的劃一收費方法和報酬。 - 通常是（希望是少量金額）的固定收費和以及不同的利潤分紅的結合（在本公司中我們的利潤分成是40 %，直到您收回所有的投資成本，並達到雙倍回報為止）；
- C) 100%的虧損可作為潛在性的稅務減免（尤其是最初的幾年營運費用和大廈折舊）；
- D) 明確的限定投資年限（我們公司最多是5年）；
- E) 以每年決定的（通常更高）價格來出售有限合夥企業單位給後來的投資者的可能性；
- F) 現有的經過考驗的法律框架，並有省政府部門指派的管理人員進行監督；
- G) 年終匯報；
- H) 定期分配利潤，通常是季度性的；

與上市或私人公司（通常有合資合同）所不同的是，資本收益，虧損以及/或者收入按下文所描述的預定方式來分攤給有限合夥企業的投資者。

## **投資有限合夥企業所涉及的稅務問題 - 收入分配**

您簽署（或有意簽署）的有限合夥企業協議書依據稅務法規定，將入息和淨資本收益分配給有限合夥企業單位的持有人，其比例與單位持有人所收到的分配比例相同。

我們通常在每年的3月下旬寄出上個納稅年度作為報稅用的T5013合夥人 入息表，其中包括：

- A) 現時的應納稅的收入分配。依據所得稅法每個有限合夥企業單位的持有人收到的這部分分配被視作例行的可課稅入息（並非視作紅利和資本收益）；
- B) 從加拿大或美國附屬公司處收到的被視作紅利的收入分配。從加拿大公司處收到的所有紅利將會獲得稅務上的優惠（股息稅減免）；
- C) 如果某年物業出售有收益的話，該收益分給您的那部分所代表的收入分成；

請注意在報稅表上您呈報的作為資本收益的部分，其中僅50%納入您的應納稅入息計算。資本收益的免稅部分不能從 基於您持有單位的經調整後的成本基礎中扣除。

- D) 按照所得稅法規定現時不被課稅的利潤分配將被視作資本收益；

因此，現時不被課稅的利潤分配，將減低每個有限合夥企業單位持有人所擁有的單位調整後的成本基礎。倘若扣除資本回報部分之後，基於您持有單位的調整後的成本基礎是正金額，資本收益部分不課稅。但是，倘若扣除資本收益部分之後，基於您持有單位的經調整後的成本基礎是負金額，您將實現一個相當於負金額的資本收益，那麼您持有單位的經調整後的成本基礎就將是零。

有限合夥企業單位的持有人對任何有關稅務問題的疑問，應諮詢他們稅務專業人士的意見。

## **有限合夥企業投資所涉及的稅務問題 - 僅作舉例說明**

以一個\$100,000，即占總體聯合投資\$2,000,000 的5% 的投資案為例。有限合夥企業買入一棟價值\$8,000,000 的大廈，其中\$6,000,000為按揭貸款，純營業收入（NOI - 即減去所有開支，但並不包括 償還按揭的大廈收入）每年為\$560,000（年現金流與投資成本的比率為7%）。在\$560,000中，\$460,000 用來償還按揭，其中\$360,000償還利息（6百萬的6%），\$100,000償還本金。因此，我們就有\$100,000的現金流或者\$2,000,000投資的5%。

起初，我們以每年5% 或每季或四分之一先將100% 或\$100,000分配給投資者。在您取回所有的初始投資成本之後，通常是幾年之後 待我們出售部分或基於更高的市值將余下的物業重新融資套現之後，我們提取利潤的40% 作為提成，剩余的60% 分配給投資者，直到有限合夥企業經營期結束或您決定退出為止。

除此之外，還可能有額外分紅，這主要是因為我們並非把 所有投資金額用來購買現金流的物業，公司有多余的現金，所以您的分紅也許更多。

因此，投資\$100,000，您每年會收到一張（或四張總額為）\$5,000 的支票。這筆金額或是資本收益（免稅），應課稅收入，或是分紅或資本收益（也許是您其他收入/資本收益以外的收入）。

您也可以選擇用這筆錢再投資購買額外的單位（DRIP：分紅再投資計劃）。

除了現金流之外，您也許會得到虧損的分配。正如您簽署（或有意簽署）的投資意向書中所述，與收入不同的是，虧損部分100% 配發給有限合夥企業單位的持有人。以上述的例子為例，投資\$100,000 您會得到有限合夥企業總體虧損的5%。

為什麼公司在有現金流和營業利潤的情形下仍然有虧損呢？這是因為建築物每年折舊4%。假設建築物價值\$5,000,000，地價\$1,000,000，土地不折舊，折舊的是建築物本身。以每年4%折舊率計算，\$5,000,000的建築物的折舊就是\$200,000（倘若全年持有物業，但是第一年折舊率較低）。因此，收入/虧損計算的結果如下：\$100,000的現金流 + \$100,000的償還本金 - \$200,000的折舊，我們並沒有虧損。

因而，您也許會得到免稅的現金流和負擔一些虧損。由於營運始創期和大廈更新通常導致首年的潛在虧損較高，現金流也不高。

我們通常通過一家美國附屬公司可能持有美國物業，而這家美國公司則通過 LLC（有限責任公司）擁有每棟大廈。如果因為售出以美國為基地的物業從而產生收入或利潤的話，這家美國公司將會分派紅利給加拿大的有限合夥企業單位的持有人。有關美國稅務問題的諮詢例如扣繳稅款或紅利，則不在本介紹文的範圍之內。我們聘請了BDO Dunwoody作為我們稅務顧問，以保證正確填報美國和加拿大的稅務，以適當地減低美國和加拿大的稅務，以及確保有限合夥企業單位的持有人不需要填報美國的個人所得稅或美國的報稅表。

### 後續期/有限合夥企業單位的重估

2005年我們以每單位\$5000的價格開始發售有限合夥企業一期。2006年初，受惠之前買入的物業價值提升，我們重估每單位為\$6000。目前第一期有限合夥企業以及後來的幾期有限合夥企業的經營期已經結束，而有限合夥企業一期現在每單位約值

\$10,500或更多（參閱過往歷史記錄頁）。基於加拿大會計原則，會計報表僅反映面值而不是大廈的市值，我們寄出的財季NAV（淨資產價值）估價報表，反映當時大廈被售出的每有限合夥企業單位的大約價值。這是一種歐洲的流行做法，或許幾年後也會被引入到加拿大房地產投資信托（REIT）立法。上述有限合夥企業一期單位或淨資產價值估價的情形也會發生在PRISM A上：您越遲投資，越要付出更多的錢來購買每個有限合夥企業單位。有限合夥企業起始價格是每單位\$5000，並可由普通合夥人隨時調整。

## **物業套現**

除了經營物業產生的現金流之外，公司還可能有重大的物業套現，即或出售大廈或大廈重新融資套現。如果其他現金流高的大廈導致套現增加，一些大廈就可能轉換為分契私人物業的對象，因此，定期季度現金流是非常可行和可靠的目標。

注意：上述僅是舉例說明，不包含稅務或法律方面建議。稅務建議只能由授權的專業人士比如說特許會計師，律師，認可理財策劃師以及同類權力機構提供。上述數字，回報或利潤僅供參考無任何保證。

欲查詢詳情，或獲取詳細的投資意向發行書，請聯絡我們：

Prestigious Investment & Management Group

c/o Mike or Scotty or Thomas

#912, 743 Railway Ave

Canmore, AB T1W 1P2 – CANADA

T: 403-678-3330 F: 403-770-8885

E: [investor@prestprop.com](mailto:investor@prestprop.com)

[www.prestprop.com](http://www.prestprop.com)

中文本與英文本如有歧異，應依英文本為準；如有變動，以最終修改版本為準。