



財務投資，稅務綜合簡報

Volume 9 Issue 2 第四期

December 2009

Peter Zhu & Associates
PETER 朱
財務策劃，會計事務所

熱點關注

主要內容:

熱點關注	
澳洲房地產近期簡評	1
澳洲央行負責人暗示-利率仍將進一步提高	2
Work Bonus	3
工作獎勵政策	
新業務介紹	4
案例分析-Newcastle公司因少支付18名員工\$350,000工資受到指控	5
重要通知	5
重要日期提示	6

如果您有什麼意見或建議，請與本事務所聯繫。我們期待着和您一起办好這份刊物。

地址:
Peter Zhu & Associates
21 Ellingworth Parade
Box Hill VIC 3128

Tel: 03 9896 7788
Fax: 03 9896 7780

E-mail: info@zhu.com.au
www.zhu.com.au

澳洲房地產市場近期簡評

當2008年底全球金融危機在我們身邊爆發的時候，沒有人知道我們將走向哪裏。但今天，澳洲經濟的演變已經證實了經濟專家的預測：銀行系統和住房市場作為澳洲經濟的支柱依然保持了強勁的發展態勢。在2008年底四季度下降0.6%之後，伴隨澳洲是否已經成功避開了經濟衰退的爭論，澳洲經濟令人驚奇的在2009年第一季度反彈了0.6%；聯邦證券的Craig James 進一步預期澳洲經濟整體將在09/10年度增長2.1%，10/11年度增長4.1。

一直以來獨具吸引力的住宅房地產市場在經歷了短暫的衝擊後，近期表現強勁並且，從整體上說，進入了持續增長的市場態勢。

首先，我們從市場循環周期的角度來分析今天的住房市場。有經驗的投資者都清楚，市場總是經歷着從繁榮到收縮調整再到下一次繁榮的永不停止的周期性的循環。目前的情況是市場上充斥着大批認為一個新的繁榮期剛剛開始的機敏的投資者，相對便宜的价格、可觀的房租回報和低利率的環境刺激了他們的投資欲望，住房市場由此被大量的主動性購買活動所主導。市場評論BIS Shrapnel相信任何一次調整都將是短暫而甜蜜的；在未來的數年內，當我們回顧2009年時，那些沒有任何行動的投資者一定會覺得真應該做點什麼。

其次，我們再來分析一下支撐住房市場的兩大元素—供給和需求。全球金融危機導致了銀行和其他貸款機構為緩解自身的流動性困難，或是对全澳洲數千個發展商收回貸款；或是对地產發展項目，特別是高密度公寓住宅項目，設置更加繁瑣的貸款條件。這些策略的實施將巨大的額外的供給短缺壓力推給了本已供不應求的市場。BIS Shrapnel表示：銀行正貸款給投資者購買股票而不是貸給發展商。這個問題無法在短時間內解決，因為即使立刻採取增加房屋供給的措施，也需要數年，而不是數周、數月，才能提供市場所需的、充足的、已完成的房屋。

近期PR Rismark提供的房屋價格數據顯示，除Perth外其他主要城市房屋估值僅在2009年1月-4月間就平均增長了2.8%，其中Darwin、

益于该计Melbourne 和Sydney的增长更为显著。由近四十年来最快的人口增长、创纪录的低利率和吸引人的房租回报率催生的强劲需求正源源不断的注入房屋市场。

很多人仍然抱着“等等看”的心理并担心未来的一年中可能会失业。联邦证券的首席经济分析家Craig James相信，过分恐惧失去工作是没有必要的，大多数公司采用减少工作时间和降低薪水的做法，而不是裁员。毫无疑问，失业率会上升，但这不会引起房屋价格的不稳定。Residex 在最近的季度报告中说：“唯一能够确定的是仍将持续上升的房租以及即使实质性的削减了海外移民数量仍无法解决的房屋短缺问题。”就全澳洲范围来说，Units的租金回报率为5.24%，House的租金回报率为4.70%。极低的房屋空置率表明租金回报率仍将继续上升并将使居住房屋吸引更多投资者的注意。

以Melbourne为例，其房屋价格在2009年第一季度就提高了4.5%，在澳洲主要城市中仅次于Darwin，排在第二位。在联邦政府激励计划和维州政府刺激政策的双重推动下，Melbourne首次购房者数量激增。中等House房屋租赁价格平均为\$380每周，比上一年增加8.6%；Units房屋租赁价格平均为\$340每周，比去年同期增加了13.5%。当地房屋租赁市场供应依然紧张，预计房租在未来的一年里将继续上涨。维州政府将继续向购买新建房屋的购房者提供慷慨的印花税优惠政策，Melbourne新建的公寓和房屋、土地捆绑销售计划仍将继续吸引投资者的投资欲望。这些都表明了Melbourne是澳洲最强劲的房产市场之一。

全球金融危机产生的一个明显的结果是各家银行不约而同的收紧了贷款的标准和审核程序，从而增加房屋购买者贷款的难度。特别是对于寻求获得少文件贷款（Low-doc Loan）的自顾者和投资者，更是困难了很多。逐步增加的毛利率和控制到最低的不良资产使得银行本次房产市场发展周期中呈现健康、良好的资产状况，这对澳洲金融、房地产市场保持长期的稳定是极为有益的。

总体而言，房屋市场仍处于新的增长周期的开始阶段，随着价格的不断提高，在未来的2-3年，市场将逐步转入稳定阶段。

澳洲央行负责人暗示利率 仍将进一步提高

中央银行董事再次强调与日俱增的对通胀的担心将迫使央行提高利率

Glenn Stevens在Melbourne召开的经济会议上发表讲话时说，与之前经济放缓时期相比，在目前经济反弹的时期内，通货膨胀是一个更加需要认真对待的问题

“我们这次经济回升所能利用的闲置生产力比前几次回升时少” Mr Stevens 说。

“通常来说，每一次严重的衰退后的数年内，都需要充分利用经济衰退时产生的闲置生产能力以获得远高于平均增长趋势的增长。”

“这一次，这个过程不会用这么长的时间”

Mr Stevens 说，在本轮经济下滑中，雇主通过缩减工作时间而不是裁剪工作岗位的方法保持了自己的员工；他同时强调，在中等期限内确保充分的劳动力供给是至关重要的。



Work Bonus (工作奖励)

2009年联邦政府预算案宣布了一系列与福利金有关的新措施。这是“安全及可持续的福利金计划：改革行动的一部分。其中一项措施就是引进Work Bonus (工作奖励)。

什么是Work Bonus

Work Bonus 是为了鼓励那些已经达到领取政府养老金年龄的人士继续工作而对他们实施的奖励。

根据Work Bonus 的规定，超过领取养老金年龄的人士每两周通过工作赚取的首个\$500中的一半将可豁免评估。也就是说，无需评估的收入最高可达\$250，这是在通常免评估收入金额之外的额外部分。

谁有资格获得Work Bonus

所有超过可以领取养老金年龄的人士 (Parenting Payment Single [领取家长补贴金的单身人士除外]) 如有来自工作的收入，则符合可以获得Work Bonus的要求。

哪些收入可以豁免评估

Work Bonus适用的工作收入包括：

- 澳洲境内和境外支付的工作薪酬；以及
- 公司董事费

在大部分情况下，Centrelink将会根据应发福利金当日前两周来自工作的收入计算Work Bonus。

哪些收入不可以豁免评估

Work Bonus不适用的工作收入包括：

- 休假工资
- 个体经营人或合伙经营商支付给主管人的款项
- 投资
- 来自退休金的收入

我如何申请Work Bonus

你不需要另行申请Work Bonus，但是必须让Centrelink知道自己最新的收入情况。如果你的工作收入符合条件，Centrelink将会自动识别这样的收入，并把它们包括在评估中。

我的伴侣/配偶是否也能领取Work Bonus

只有当你的伴侣或配偶的年龄超过领取养老金的年龄同时正在领取一项福利金，他们的收入才符合Work Bonus的规定。

如果你的伴侣/配偶的年龄超过可以领取养老金的年龄，同时有来自工作的收入并且正在申领一项福利金，Work Bonus将会减少他们应该用于评估的收入。

Centrelink将会根据Work Bonus 规定为每对配偶中的两个人分别评估结果，总收入将会对配偶中的两个人分别有同等的影响。

因此，如果你有资格申领Work Bonus，但是你的伴侣/配偶没有资格，他们可能依然可以受惠于Work Bonus对你的奖励。

我需要通知Centrelink实际收入还是获得Work Bonus之后的收入

你必须继续告诉Centrelink有关你本人的纳税前收入。Centrelink将会根据Work Bonus的规定自动扣减正确的金额，然后在进行相关的收入评估。

更多资讯

如果你希望使用中文联络Centrelink，请拨打电话13 1202。你同时能够在www.centrelink.gov.au网站上找到各类中文资料。



k0195939 www.fotosearch.com

新业务推介

经过近一年的筹备，本事务所将于即日起向广大客户推出AMP银行服务和房屋信贷服务。新业务的推出使本事务所的业务覆盖了财务、税务、银行业务、房屋及个人信贷和包括养老金、人寿保险在内的金融策划等多个金融领域，日趋多样的产品、服务种类和日异扩大的业务范围，必将更好的服务客户、方便客户、满足众多客户多种多样的需求，实现真正意义上的“一站式、一体化”服务模式。

AMP银行是AMP金融服务集团的一部分，AMP银行针对客户的具体需要，设计并提供了一系列简便、灵活并且具有高度竞争力的贷款和储蓄产品。与COMMONWEALTH、ANZ、WESTPAC等大家经常见到的银行不同，AMP银行没有设立自己的营业部网络，而是利用授权业务代理直接销售的方式推广产品。这种直销式的银行业务结构不仅大大降低了AMP银行的营运成本，使它能够推出更具竞争力的金融产品；并且能够提供更加个性化的“一对一，面对面”的金融服务。于此同时，包括网上银行、ATM、EFTPOS及Bpay等现代高科技支付手段的应用，人们已无需进入任何一家银行营业厅便可完成除信贷以外的绝大多数所需的银行业务功能。在此，我们在AMP银行繁多的储蓄产品中选出几种颇具特色的产品，向您作一简单的介绍：

eASYCash Management

该账户在提供方便的日常结算功能的同时，向客户支付相对高额的利息，目前是年利率4%，该利率将随每月央行公布的基准利率进行调整。账户的资金按天计算利息，按月支付。

公司与自顾者可以开立此账户作为经营的基准账户。

运用该账户进行支付非常方便：你可选择支票簿和银行卡。一行卡可以在全澳洲甚至全世界带有Cirrus Maestro标志的ATM和EFTOP上使用；免费的网上银行和电话银行服务可以使你在全年每一天24小时内任何时候管理你的账户，划转资金和支付账单。

eASYSaver Account

eASYSaver 账户是AMP银行专为个人客户设计的“方便开立，方便使用”的专用储蓄账户。它须与客户指定的日常结算账户链接，提供给客户较高的活期储蓄存款利率，帮助客户在规避投资风险的前提下，在短时间内，积累更多的资金用于消费某种需要的商品或用于投资。目前，该账户的基准存款利率是3.3%/年，对于在2009年12月31日前开立此账户的客户，AMP银行另给予1.75%/年的奖励，即存款利率达到5.05%/年。奖励政策执行至2010年2月28日。AMP银行按照每天的账户余额按日计算利息，按月计入账户。

AMP First

AMP First是AMP银行近期隆重推出的具有主导优势的储蓄产品，它将向客户提供高额的活期储蓄利息与提供方便、快捷的日常结算服务结合起来，同时满足客户多方面的需求。其主要特点包括：

- 按照4.30%的年利率支付利息；利息根据账户每日余额按天计算，按月支付
- 每周7天24小时无限次免费通过ATM、EFTPOS、电话银行和网上银行登录账户，进行账户管理、处理结算、支付等业务
- 提供支票服务
- 利用BPAY支付账单
- 每月仅收\$5管理费

在房屋信贷和个人信贷方面，本事务所金融策划师金源先生已获得澳洲MFAA（Mortgage&Financial Association of Australia）会员资格，向客户提供信贷服务。除AMP银行的信贷产品外，我们还获得了StGeorge、ANZ、ING、SUNCORP多家金融机构的产品授权，同时Commonwealth Bank、NAB、WestPac的产品授权正在申请中，预计明年初可以办理完毕，通过本事务所向客户推广其产品。



Newcastle公司因少支付18名雇员\$350,000 工资受到指控

澳洲联邦劳动监察部门已经对一家位于Newcastle雇有劳工的公司，就其少向18名雇员支付\$350,000工资，提起了指控。

The Fair Work Ombudsman 控告了Shrek Pty Ltd 及其唯一的所有人和管理者，Peter Court。Shrek 按照临时雇佣的形式（Casual）雇用员工在每天正常工作时间外提供医疗服务。

指控被递交到位于悉尼的联邦仲裁法庭，指控中宣称在2006至2008年间，Shrek 向12名职员和6名司机少支付了高达\$350,000 的工资。被克扣的薪水包括：低于法定的行业最低工资标准、临时工特别工资、下午班和夜班费、周末加班特别工资、公共假日加班特别工资等等。最多的一名雇员被扣减工资额高达\$73,000。

对以上情况，Shrek没有在公司保留任何记录。稽查人员在去年随机审计稽查中发现了该公司未按照有关法规足额支付员工工资的情况。

The Fair Work Ombudsman 新南威尔士州负责人 Mark Kavidson 说，之所以做出提起诉讼的决定是因为所涉欠薪金额巨大并且在反复要求下，该公司没有采取成功的补救措施。The Fair Work Ombudsman 将控告Shrek违反了14项劳动法规，要求对该公司处以罚款并请求法庭判决赔偿员工所欠工资。对每一项违法行为，Shrek有可能招致最高达\$33,000的罚款，并可对Mr Court处以最高达\$6,600的罚款。

The Fair Work Ombudsman 致力于促进和谐、有效、合作的工作环境，监督劳动法规的执行，并对违法展开调查。任何雇主或员工均可致电13 13 94向 **Fair Work Infoline** 咨询或浏览网页 www.fwo.gov.au。如需翻译服务，可致电13 14 50。



重要通知

尊敬的客户：

非常感谢您选择本事务所作为您金融、税务事务的代理机构。长期以来，我们在竭诚向客户提供最优质服务的同时，致力于建立与客户间相互信赖、相互协助的长期合作关系。我们深深理解，任何个人或经营实体都会面临暂时资金困难以及一时疏忽的情况。一直以来，我们对拖欠本事务所服务费的情况采取了谅解与宽容的态度。

但是，近期以来，拖欠本事务所服务费用的情况不断增加，严重影响了本事务所的正常经营活动。为此本所不得不采取以下措施以保障日常经营活动：自即日起，对于拖欠本所财务费用超过两个月的客户，我们将暂时停止处理该客户的相关业务，即使该客户随后缴清所欠费用，我所亦须将按照规定的业务流程，自缴清费用之日起4-6周内完成所需金融或税务服务。对于多次拖欠本事务所费用的客户，我们将有权要求其在签字确认本事务所完成的帐务后，先行支付本所服务费用，再向ATO进行网上申报。

相应的，Engagement Letter中相关内容变更为：
We will not process any accounting and taxation works if client has unpaid professional fees for over 2 months period. Even client subsequently paid the fees, it will subject to our standard process time, which is around 4-6 weeks time.

由此造成的不便，敬请各位客户谅解。

地址：
21 Ellingworth Parade
Box Hill VIC 3128

Tel: 03 9896 7788
Fax: 03 9896 7780
E-mail: info@zhu.com.au
www.zhu.com.au

ONE STOP SERVICES



全方位财务及 税务服务

- 各类审计
 - 税务，会计
 - 电脑及手工簿记
 - 投资策划
 - 退休策划
 - 政府福利策划
 - 公司及个人退休金
 - 投资理财及信贷策划
- 专长生意税务及策略，对
税务，投资，退休金等疑
难问题给予专业解答。

本简报之观点只代表本事务所对税务法律及当前投资环境等等问题的理解。请读者咨询有关专家意见以定夺。

本事务所是独立的会计及财务投资服务所，并为AMP财务策划特约代表，同时代理澳洲其他投资机构的业务。

重要日期提示

- ATO规定2009年10月-12月GST报税截止日期为2010年2月28日。请务必将报税所需各类材料于2010年2月6日前交到本事务所，以便我们有足够的时间为您完成报税工作。
- 凡与生意或个人有关的2008-2009年度税务申报资料，请务必与2010年2月28日前交到本事务所，以确保按时申报。
- 本财政年度第二季度养老金交纳截止日期为2010年1月28日。请各公司务必将养老金供款与此日前寄到本事务所。如有员工变动则需及早于我们联系，以避免时间延误。另请注意：无论您的支票开在什么时间，AMP一律以收到支票日期为准。支票抬头请开：
AMP Life Time 或 AMP Super Leader

敬告客户：

本事务所将于2009年12月18日下午5:00起放假；
2009年1月11日早上9:00恢复上班。望客户周知

Merry Christmas



敬请浏览我们的网站：www.zhu.com.au