

以下討論是關於中國內地、香港及開曼群島稅法對我們的業務營運及閣下的股份投資預計將會造成的某些稅務後果。這個討論並沒有處理有關我們的業務營運或閣下的股份投資一切可能出現的稅務後果，特別是這次討論並沒有陳述省份、地方及其他（例如中國、香港及開曼群島以外地區）稅法下的稅務後果。因此，閣下務請諮詢稅務顧問，以瞭解投資於股份的相關稅務後果。以下討論乃以於本招股章程日期有效的法律及其詮釋為依據，而所有有關法律及其詮釋可能會有變。

中國內地稅務

由於我們不是在中國內地註冊成立的，故閣下於股份投資很大程度上獲得豁免遵守中國稅法。但是，由於我們業務營運差不多全位於中國內地，而且我們是通過根據中國法律成立的營運子公司及合營企業進行業務營運的，因此，我們的中國業務以及我們的營運子公司及合營企業都須遵守中國稅法及法規，這種情況會間接影響閣下於股份的投資。

源自中國業務的股息

根據中國2008年1月1日前有效的稅法，我們的中國子公司或合營企業向我們派付的股息獲豁免繳納中國所得稅。不過，根據已於2008年1月1日起生效的中國企業所得稅法及其實施條例，外資企業如中國的子公司及合營企業向其海外投資者派付股息須繳納暫扣稅，稅率為10%。

依據新稅法及其實施條例，根據海外司法權區法律成立但「實際管理機構」卻位於中國的企業，就中國稅務而言，將被視為「居民企業」處理，須就來自世界各地的收入繳納中國所得稅。中國子公司向其海外股東派發的股息不計入該等來自世界各地的應課稅收入之內。根據新中國企業所得稅法的實施條例，「實際管理機構」的定義是對一家企業的生產經營、人員、財務賬目、財產等實施實質性全面管理和控制的機構。由於這項新稅法是新頒布的，其實施條例也是新頒行，故新法及其實施條例如何由有關稅務局詮釋或實行，仍屬未知之數。

我們向閣下派付的股息

由於我們不是在中國內地註冊成立，故根據2008年1月1日前生效的中國稅法，雖然我們於中國內地擁有多家營運子公司及合營企業，但毋須就向海外投資者分派股息繳納中國稅項。然而，新中國企業所得稅法及其實施條例訂明，會就向作為「非居民企業」的投資者派付來自中國境內的股息，按10%稅率徵收的暫扣稅。目前尚未確定閣下會否因而須繳付中國暫扣稅。

就該等稅項而言，非居民企業的定義包含任何並不是在中國成立或設有營業地點的非中國註冊成立企業。即使外國投資者在中國成立公司或設立營業地點，倘若相關收入與其於中國成立的公司或設有的營業地點實際上並無關連，則毋須繳付暫扣稅。基於中國稅法納入這些新條文，儘管其實際目的及實際影響存在眾多不明朗因素，倘若我們被視作中國居民企業，則我們就股份派付的股息可能會被視作來自中國境內的收入，而須繳納中國暫扣稅。

轉讓或出售股份

由於我們不是在中國內地註冊成立，故根據中國稅法，海外投資者轉讓或出售股份並沒有引起中國稅項責任。然而，新中國企業所得稅法及其實施條例訂明，會就作為「非居民企業」的投資者所變現來自中國境內的資本收益，按**10%**稅率徵收的暫扣稅。目前尚未確定閣下會否因而須繳付中國暫扣稅。就該等稅項而言，非居民企業的定義包含任何並不是在中國成立或設有營業地點的非中國註冊成立企業。倘若該等投資者轉讓股份變現的收益被視作來自中國境內的收入，則該等收益須繳付**10%**中國所得稅。基於中國稅法納入這些新條文，儘管其實際目的及實際影響存在眾多不明朗因素，倘若我們被視作中國居民企業，則閣下可能藉轉讓股份變現的收益，可能會被視作來自中國境內的收入，而須繳納中國所得稅。

我們於中國內地的營運業務

我們在中國內地通過其進行業務的子公司及合營企業須遵守中國稅法及法規。

契稅。 根據《中國契稅暫行條例》，中國內地境內土地、房產權屬的受讓人須繳納契稅。應課稅的轉讓包括：

- 出讓國有土地使用權；
- 出售、贈與及交換土地使用權，但轉讓農村集體土地承包經營權除外；及
- 出售、贈與及交換房屋。

契稅稅率介乎**3%**至**5%**，是由當地省級政府依據當地情況釐定。

企業所得稅。 在新企業所得稅法及其實施條例於**2008年1月1日**生效前，我們的中國子公司及合營企業一般須繳納**33%**的企業所得稅。根據從**2008年1月1日**起生效的新企業所得稅法，

本地企業及外資企業均須劃一繳納25%的企業所得稅，但根據新企業所得稅生效前的法律及法規享有稅務優惠的企業則除外。然而，依據過往稅法及行政管理法規享有所得稅優惠的企業須經過5年過渡期。此外，中國子公司向海外股東派發的股息將須按10%稅率繳納暫扣稅。然而，依據新稅法及其實施條例，根據海外司法權區法律成立但「實際管理機構」卻位於中國的企業，就中國稅務而言，將被視為「居民企業」處理，須就來自世界各地的收入繳納中國所得稅。中國子公司向其海外股東派發的股息不計入該等來自世界各地的應課稅收入之內。根據新企業所得稅法的實施條例，「實際管理機構」的定義是對一家企業的生產經營、人員、財務賬目、財產等實施實質性全面管理和控制的機構。由於此乃新稅法，其實施條例也是新頒行，故新法律及其實施條例如何由有關稅務局詮釋或實行，仍屬未知之數。

營業稅。 根據1994年《中華人民共和國營業稅暫行條例》，在中國內地提供服務須繳納營業稅。應課稅服務包括於中國內地的銷售房地產。營業稅的稅率介乎3%至20%，視乎所提供的服務種類而定。銷售房屋及土地上的其他附著物均須向有關地方稅務機關繳納營業稅，稅率為進行出售的企業營業額的5%。

國家稅務總局及財政部於2006年6月16日聯合頒布《關於調整房地產營業稅有關政策的通知》。根據這份通知，從2006年6月1日起，個人於購買日期起計5年內轉讓住房，須就全數銷售收入繳付營業稅。個人將購買超過5年（含5年）的普通住房對外銷售的，免徵營業稅；個人將購買超過5年（含5年），的非普通住宅對外銷售的，按銷售收入與原購買價的差額繳納營業稅。

土地增值稅。 根據1994年的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其1995年的實施條例，土地增值稅適用於中國內地的本地及海外房地產投資者（不論是公司實體或是個人）。納稅人須就轉讓土地使用權、該土地上樓宇或其他設施產生的增值額，經扣除「可扣稅項目」之後，繳付稅款。「可扣稅項目」包括：

- 收購土地使用權支付的費用；
- 開發土地產生的成本及費用；
- 新建樓宇及設施的建築成本及費用；
- 舊有樓宇及設施的估值；

- 就轉讓土地使用權、該土地上樓宇或其他設施的已繳和應繳稅項；及
- 財政部允許的其他項目。

土地增值稅為累進稅，稅率為相對「可扣稅項目」的增值額的30%至60%，詳情如下：

增值額	土地增值稅稅率
不超過可扣稅項目50%的部分	30%
超過可扣稅項目50%但不多於100%的部分	40%
超過可扣稅項目100%但不多於200%的部分	50%
超過可扣稅項目200%的部分	60%

以下情況可獲豁免繳付土地增值稅：

- 納稅人建造普通住房以供銷售，普通住房指按照一般民用住宅物業的地方標準建造的住房，不包括高級公寓、別墅、旅遊度假村及其他高檔樓宇，其中增值額並沒有超過可扣稅項目總額的20%；
- 因國家建設規定而依法徵用及收回房地產；及
- 個人因工作調動或改善生活條件而轉讓原來自用的住房，而彼已居住於該住房5年或以上，並獲得稅務機關核准。

根據財政部於1995年1月發出的通知，土地增值稅法規不適用於下列土地使用權轉讓：

- 於1994年1月1日前已簽訂房地產轉讓合同；及
- 倘若於1994年1月1日前已簽訂土地出讓合同，或已獲批准開發項目，且已遵照有關規定投入資金以供開發，則從1994年1月1日起5年內首次轉讓土地使用權及／或物業和樓宇。

土地增值稅法規及其實施條例分別於1994年及1995年頒布後，由於房地產開發與轉讓一般需時較長，許多司法權區於實行這些法規和規定時不會要求房地產開發企業依循其他稅項的做法一般申報及繳納土地增值稅。因此，為了幫助各地稅務機關徵收土地增值稅，財政部、國家稅務總局、建設部及國家土地管理局曾個別及共同發出多份通知，重申納稅人應在轉讓合同

簽訂後，前往房地產所在地的地方稅務機關申報稅務，並於規定時限內，支付稅務機關計算得出的稅款。凡不能從稅務機關取得完稅或免稅證明的企業，將不獲房地產主管機關辦理相關業權變更手續，也不會獲發放房地產權證。

國家稅務總局於2002年7月另行頒布通知，要求各地方稅務機關規定按房地產預售所得款項為基準，預徵土地增值稅。

國家稅務總局於2006年12月頒布從2007年2月1日生效的《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》。該通知訂明房地產開發商清算土地增值稅的責任。省級稅務機關獲授權按照該通知，並結合當地情況，制定本身的實施條例。

城鎮土地使用稅。 根據國務院於1988年9月頒布的《中國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按有關土地的面積徵收。城鎮土地的年稅為每平方米人民幣0.2元至人民幣10元。國務院於2006年12月作出修訂，將城鎮土地的年稅稅率更改為介乎每平方米人民幣0.6元至人民幣30元。

房產稅。 根據國務院於1986年9月頒布的《中國房產稅暫行條例》，房產稅適用於內資企業，倘若按樓宇的剩餘價值計算，年稅率為1.2%，而按租金計算，年稅率則為12%。

城市房地產稅。 根據國務院於1951年8月頒布的《中國城市房地產稅暫行條例》，獲外商投資的企業須繳納城市房地產稅，倘若按附有土地使用權的樓宇計算，年稅率為1.5%，倘若按租賃物業的租金計算，年稅率則為15%。

印花稅。 根據國務院於1988年8月頒布的《中國印花稅暫行條例》，就物業轉讓文據而言，包括轉讓房地產權證，稅率為文據所載金額的0.05%；就權利、許可證照而言，包括房屋產權證及土地使用證，按件計算，每份徵收人民幣5元的印花稅。

城市維護建設稅。 根據國務院於1985年頒布的《中國城市維護建設稅暫行條例》，產品稅、增值稅或營業稅的個人或單位均須繳納以該產品稅、增值稅或營業稅為基準計算的城市維護建設稅。倘若納稅人所在地為市區，稅率為7%；倘若納稅人所在地為縣或鎮，稅率為5%；假如納稅人所在地不是任何市區、縣或鎮的話，稅率為1%。根據國家稅務總局於1994年2月發布的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》，在國務院沒有進一步明確規定之前，城市維護建設稅現時並不適用於外商投資企業。

教育費附加。根據國務院分別在1986年4月及2005年8月頒布的《徵收教育費附加的暫行規定》及《關於修改徵收教育費附加暫行規定的決定》，增值稅、營業稅或消費稅的個人或單位納稅人，均須支付教育費附加，但是，按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》規定，須繳納農村教育費附加的納稅人除外。教育費附加按照消費稅、增值稅及營業稅計算的稅率為3%。根據國家稅務總局於1994年2月發布的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》以及國務院於1994年10月發布的《國務院關於教育費附加徵收問題的補充通知》，教育費附加現時並不適用於外商投資企業。

香港稅項

股息

根據香港稅務局的現行慣例，我們向股東派付的股息毋須於香港納稅。向我們的股東分派的股息亦無須繳納預扣稅。

資本收益及利得稅

出售股份所得資本收益毋須於香港納稅。於香港經營業務的人士從出售股份所得的貿易收益假如是來自香港及源自有關業務的話，則須繳納香港利得稅。目前，企業須按稅率16.5%繳納利得稅，而個人利得稅稅率則最高為15.0%。於聯交所出售股份所得的收益將被視為來自香港。於香港經營證券買賣或交易業務的人士，倘於聯交所出售股份而取得貿易收益，則產生香港利得稅責任。

印花稅

買賣雙方於每次買入及賣出股份時均須繳納香港印花稅。印花稅的從價稅率為每次買入或賣出股份的代價或所轉讓股份的價值（以較高者為準）的0.1%。換言之，目前股份的每宗一般買賣交易的應課印花稅稅率總額為0.2%。此外，任何轉讓文據（如需要）將劃一徵收5港元的印花稅。如買入或賣出股份由非香港居民進行，且成交單據應課的印花稅尚未繳付，則受讓人須就有關轉讓文據（如有）繳付印花稅，連同另行徵收的稅項。

開曼群島稅項

根據開曼群島稅項減免法（1999年修訂版）第6條，我們已取得總督會同內閣承諾：

- (a) 開曼群島並無頒布任何法例，就我們或業務所得利潤或收入或收益或增值徵稅；及
- (b) 此外，我們毋須就利潤、收入、收益或增值繳納稅項，亦毋須就以下項目繳納遺產稅或繼承稅性質的稅項：
 - (i) 就或有關我們的股份、債券或其他責任；或
 - (ii) 稅項減免法（1999年修訂版）第6(3)條所界定全部或部分相關預扣款項。

這項承諾的有效期從2006年7月4日起為期20年。

開曼群島現時並不會就個人或企業的利潤、收入、收益或增值徵稅，也沒有徵收繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能就於開曼群島司法權區境內簽立某些文據或將其帶進開曼群島司法權區境內而須繳納若干印花稅之外，開曼群島政府向我們徵收其他重大稅項的機會不大。開曼群島並沒有參與訂立雙重徵稅條約。

轉讓開曼群島公司的股份毋須繳納開曼群島印花稅，惟該等公司假若持有開曼群島土地權益則作別論。我們並沒有也亦無意持有開曼群島任何土地權益。