

以下的稅務摘要，載述本公司業務和閣下在本公司股份所作的投資預計須根據中國內地和香港的稅務法例繳納的稅項。可能與本公司業務和閣下在本公司股份所作的投資有關的各種稅項，並非全部均會在下文提及，尤其是不會提及根據各省、地區和其他（例如中國以外和香港以外地區）稅務法例須繳交的稅項。因此，閣下應就投資於本公司股份而須繳納的特定稅項，諮詢閣下的稅務顧問的意見。下文的資料乃根據本文件日期生效的法例及其詮釋擬備，該等法例及其詮釋均或會變動。

中國內地的稅項

由於本公司並非於中國內地註冊成立，閣下在本公司股份所作的投資因而獲豁免繳納中國法律規定的大部分稅項。然而，由於本公司的所有業務實際上均在中國內地經營，且我們透過根據中國法律成立的附屬公司和合營公司經營業務，故本公司在中國的業務，以及在中國內地的附屬公司和合營公司均受中國的稅務法律及法規規管，閣下在本公司股份所作的投資因而會受間接影響。

來自本公司中國業務的股息

根據2008年1月1日前生效的中國稅法，本公司在中國的附屬公司或合營公司向本公司派發的股息獲豁免繳納中國所得稅。然而，根據由2008年1月1日起生效的中國企業所得稅法及其實施條例，外商投資企業（例如在中國的附屬公司及合營公司）派付予境外投資者的股息須繳納10%預扣稅。除非有關海外投資者的註冊成立司法權區與中國訂有稅務條約，規定不同的預扣稅安排。根據中國與香港於2006年8月協定的《內地和香港特別行政區關於對所得稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，倘有關香港股東直接持有中國企業25%或以上的權益，則位於中國的外商投資[公司]派付予其位於香港的股東的股息將須繳納5%預扣稅。

根據新稅法及其實施條例，依照境外司法權區的法律成立但其「實際管理機構」位於中國的企業就中國稅務而言視為「居民企業」，而其全球收入須繳納中國所得稅。根據新企業所得稅法的實施條例，「實際管理機構」是指對企業的生產經營、人員、賬務及財產實施實質性全面管理和控制的機構。於2009年4月，中國國家稅務總局頒佈通知，以為於海外註冊成立且控股股東為中國企業的企業澄清「實際管理機構」的定義，惟有關澄清對有關稅務機關如何處理由另一海外企業投資或控制且由中國個人居民最終控制的海外企業（正如我們的情況）尚未清晰。由於此稅法乃新實施及其實施條例乃新頒佈，相關稅務機關將如何詮釋或實施此新稅法及其實施條例存在不明朗因素。

本公司向閣下派發的股息

由於本公司並非在中國內地註冊成立，根據2008年1月1日前生效的中國稅法，即使我們在中國內地設有大量附屬公司和合營公司，我們向海外投資者派發的股息毋須繳納中國的稅項。然而，根據新中國企業所得稅法及其實施條例，倘派付予「非居民企業」投資者的股息來源於中國境內，則該等股息須繳納10%預扣稅。就該稅務目的而界定的上述「非居民企業」包括任何非在中國註冊成立且在中國境內未設立機構、業務場所的企業或已在中國境內設立該等機構、業務場所，但其相關收入並不實際與其在中國境內設立該等機構、業務場所有關的企業。對於閣下是否因此而須繳納該等中國預扣稅並不清晰。由於該等中國稅法的新條文，儘管其實際意圖和影響存在許多不明朗因素，倘我們被視為中國居民企業，則我們就股份派發的股息可能被視作來源於中國境內之收入，並須繳納中國預扣稅。

轉讓或出售本公司的股份

由於本公司並非在中國內地註冊成立，根據中國稅法，海外投資者轉讓或出售任何本公司股份不會引致中國稅務負擔。然而，根據新中國企業所得稅法及其實施條例，倘「非居民企業」投資者所變現的資本增益來源於中國境內，則該等增益須繳納10%預扣稅。就該稅務目的而界定的上述「非居民企業」包括任何非在中國註冊成立且在中國境內未設立機構、業務場所的企業，或已在中國境內設立該等機構、業務場所，但其相關收入並不實際與其在中國境內設立該等機構、業務場所有關的企業。對於閣下是否因此而須繳納該等中國預扣稅並不清晰。倘該等投資者轉讓股份所變現的任何增益被視為來源於中國境內，則該等增益須繳納10%的中國企業所得稅。由於該等中國稅法的新條文，儘管其實際意圖和影響存在許多不明朗因素，倘我們被視為中國居民企業，則閣下從轉讓本公司股份所變現的增益可能被視作來源於中國境內之收入，並須繳納中國所得稅。

本公司在中國內地的業務

本公司經營中國內地業務的旗下附屬公司和合營公司須受中國稅務法律和法規規管。

契稅。根據《中華人民共和國契稅暫行條例》，中國內地境內房地產的土地使用權及／或房地產所有權受讓人須繳納契稅。應課稅的轉讓包括：

- 國有土地使用權的出讓；
- 出售、贈與和交換土地使用權，惟轉讓農村集體土地承包經營權則屬例外；以及
- 出售、贈與和交換房產。

契稅稅率介乎3%至5%，由當地省級政府根據當地情況而釐定。

企業所得稅。於新企業所得稅法及其實施條例在2008年1月1日生效之前，本公司在中國的附屬公司及合營公司一般須繳納33%企業所得稅。根據2008年1月1日起生效的新所得稅法，中國企業及外商投資企業一律按25%稅率繳納企業所得稅（在新企業所得稅法生效前根據法律及法規享有優惠稅項待遇的企業除外）。然而，根據之前稅法和行政法規享有所得稅率優惠的企業將有五年過渡期。此外，中國附屬公司派付予其境外股東之股息須繳納10%預扣稅，除非有關海外投資者的註冊成立司法權區與中國訂有稅務條約，規定不同的預扣稅安排。根據中國與香港於2006年8月訂立的稅務條約，倘有關香港股東直接持有中國企業25%或以上的權益，則位於中國的外商投資[公司]派付予其位於香港的股東的股息將須繳納5%預扣稅。然而，根據新稅法及其實施條例，依照境外司法權區的法律成立但其「實際管理機構」位於中國的企業就中國稅務而言視為「居民企業」，而其全球收入須繳納中國所得稅。根據新企業所得稅法的實施條例，「實際管理機構」是指對企業的生產經營、人員、賬務及財產實施實質性全面管理和控制的機構。於2009年4月，中國國家稅務總局頒佈通知，以為於海外註冊成立且控股股東為中國企業的企業澄清「實際管理機構」的定義，惟有關澄清對有關稅務機關如何處理由另一海外企業投資或控制且由中國個人居民最終控制的海外企業（正如我們的情況）尚未清晰。由於此稅法乃新實施及其實施條例乃新頒佈，相關稅務機關將如何詮釋或實施此新稅法及其實施條例存在不明朗因素。

營業稅。根據於1994年頒佈並於2008年11月10日修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，中國內地的服務須繳納營業稅。應課稅的服務包括中國內地的房地產銷售。營業稅的稅率介乎3%至20%，視乎所提供的服務種類而定。出讓房產和土地上的其他設施均須繳納營業稅，稅率為出售物業的企業營業額的5%，稅款由出售物業的企業向當地有關的稅務機關繳付。

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年的實施細則，中國內地房地產的本地和海外投資者（不論是企業或個人）均須繳納土地增值稅。轉讓土地使用權、土地上的建築物或其附著物後，納稅人須就扣除「扣除項目」後的增值額納稅。計算增值額的「扣除項目」包括：

- 取得土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本、費用；
- 新建房及配套設施的成本、費用；

附錄五

稅項

- 舊房及建築物的評估價格；
- 轉讓土地使用權、該土地上的房屋或其他設施有關的稅金；及
- 財政部規定的其他扣除項目。

土地增值稅分為四類累進稅率，稅率介乎增值額的30%至60%，相對於「扣除項目」的金額累進，詳情如下：

增值額	土地增值稅 稅率
未超過扣除項目金額50%的部分	30%
超過扣除項目金額50%、未超過扣除項目金額100%的部分	40%
超過扣除項目金額100%、未超過扣除項目金額200%的部分	50%
超過扣除項目金額200%的部分	60%

有下列情形之一的，免徵土地增值稅：

- 納稅人建造普通標準住宅（指按所在地一般民用住宅標準建造的居住用住宅。高級公寓、別墅、度假村等不屬於普通標準住宅）出售，增值額未超過扣除項目金額20%的；
- 因國家建設需要依法徵用、收回的房地產；
- 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用住房，經向稅務機關申報核准，凡居住滿五年或五年以上的。

根據財政部於1995年1月發出的通知，下列土地使用權轉讓免徵土地增值稅：

- 1994年1月1日以前已簽訂的房地產轉讓合同；及
- 1994年1月1日以前已簽訂房地產開發合同或已立項，並已按相關規定投入資金進行開發，其在1994年1月1日以後五年內首次轉讓房地產的土地使用權及／或物業及樓宇。

1994年的土地增值稅暫行條例及1995年的實施細則頒佈後，由於房地產開發與轉讓週期較長，許多地區在實踐中並未如其他稅項般強制性要求房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，為促進各地稅務機關對土地增值稅的徵收，財政部、國家稅務總局、建設部及國家土地管理局曾分別及聯合發出若干通知，重申：納稅人應在轉讓房地產合同簽訂後，到房地產所在地主管稅務機關辦理納稅申報，並按照稅務機關核定的稅額及

規定的期間內繳納土地增值稅。凡未取得主管稅務機關發放的完稅或免稅證明的，房地產管理機關不予辦理有關的權屬變更手續，不予發放房地產權屬證書。

國家稅務總局更於2002年7月進一步發佈《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求各地地方稅務機關根據房地產預售所得款項預徵土地增值稅。

於2006年12月28日，國家稅務總局頒佈《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」）。

根據該通知，自2007年2月1日起，房地產開發商須根據適用土地增值稅率向有關稅務機關清算其物業開發項目有關土地增值稅繳款。土地增值稅應以當局審批的項目的單位進行清算，對於分期開發的項目，土地增值稅須分期清算。

倘項目符合下列任何一項規定，則必須支付土地增值稅：

- 物業開發項目已竣工及售完；
- 整體轉讓未竣工清算房地產開發項目的；或
- 有關項目的土地使用權已轉讓。

此外，主管稅務機關可於下列任何情況下要求物業開發商繳納土地增值稅：

- 就已竣工房地產開發項目而言，已轉讓建築面積已超過整個項目可售總建築面積的85%以上，或該比例雖低於85%，但剩餘的可售建築面積已出租或由開發商使用；
- 有關項目於取得銷售或預售許可證後超過三年仍未售完；
- 開發商申請註銷稅務登記但仍未清算土地增值稅；或
- 省級稅務機關規定的其他情況。

省級稅務機關將根據該通知的規定並結合當地實際情況，制訂具體的規則或措施管理土地增值稅清算。

河南省地方稅務機關於2007年1月30日頒佈《河南省地方稅務局關於轉發房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，並結合河南省的實際情況補充如下規定：

- 對轉讓土地使用權或以轉讓土地使用權為主的（樓宇售價佔30%以內）納稅人，原則上採取查賬徵收方式進行土地增值稅清算；
- 土地增值稅的扣除項目：(i)普通標準住宅與其他用房同一體（高檔住宅、商場、商業用房及辦公樓）的綜合樓宇，須根據適用法律規定分別計算增值額和扣除項目。倘綜合樓宇的住宅部分與商用部分區分不明確及／或未界定，則綜合樓宇的住宅部分將不符合普通標準住宅適用的免稅標準；(ii)倘有關(a)前期工程費、(b)建築安裝工程費、(c)基礎設施費及(d)開發間接費用的憑證或資料不符合清算要求或不實，則主管稅務機關須按照核定徵收方式徵收土地增值稅；
- 土地增值稅的核定徵收率：普通標準住宅1.5%；土地使用權5%；普通標準住宅及土地使用權以外的其他房地產項目3.5%。轉讓普通標準住宅、高檔住宅、商場、商業用房及辦公樓的交易收入應分別核算。核算不清的一律採用最高適用核定徵收率；
- 已採取核定徵收方式的房地產開發商，自2007年2月1日起按該通知的規定調整核定徵收率。就土地使用權交易而言，應按查賬徵收方式徵收土地增值稅。已採取查賬徵收方式的房地產開發商，按該通知的規定進行土地增值稅清算。自2007年2月1日起，房地產開發商須按項目基準以核定徵收方式或以查賬徵收方式進行清算或核定土地增值稅；及
- 該通知執行之日起，土地增值稅徵收方式的調整須經省政府直接管轄的市地方稅務機關批准。

於2007年5月25日，江蘇省地方稅務局頒佈《國家稅務總局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》，規定倘按該通知的規定可以按核定方式徵收土地增值稅，則按介乎0.5%至4%的利率釐定土地增值稅核定徵收率，視乎興建的物業的類型而定。

於2009年5月6日，江蘇省地方稅務局頒佈《關於進一步加強土地增值稅清算工作的通知》，確定土地增值稅核定徵收率如下：

- 就物業開發企業興建的普通標準住房而言，為收入的0.5%至2%；
- 就物業開發企業興建的普通住房而言，為收入的1%至4%；
- 就物業開發企業興建的營業用房、辦公室大樓、高檔公寓、度假村及別墅而言，為收入的2%至8%；
- 就物業開發企業興建的項目（包含普通標準住房、普通住房及其他商品房）而言，土地增值稅須就不同類型的物業按比例計算，或以收入的2%至8%計算。

於2007年6月14日，安徽省地方稅務局頒佈《關於土地增值稅有關問題的通知》，訂明倘一個物業項目包含普通住房及非普通住房，且倘土地增值價值不可獨立計算或不可準確核證時，則土地增值稅將按整個開發項目（包含普通住房及非普通住房）為基準予以釐定。

於2007年7月31日，安徽省地方稅務局頒佈《關於進一步明確土地增值稅預徵率有關問題的通知》，訂明土地增值稅預徵率：

- 普通標準住房為1%以內；
- 營業用房為1%至2%；
- 別墅、豪華公寓及度假村為1%至3%；及
- 所有其他類型物業為0.5%至2%。

於2008年5月22日，蚌埠市地方稅務局頒佈《關於土地增值稅清算有關問題的通知》，訂明倘按核定徵收方式徵收土地增值稅，按預徵率繳納土地增值稅全數款項會被視為有關土地增值稅的最終清算。

城鎮土地使用稅。根據國務院於1988年9月頒佈的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收，城鎮每平方米土地年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元。國務院於2006年12月31日修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》。自2007年1月1日起，城鎮每平方米土地年稅額應為人民幣0.6元至人民幣30.0元。

房產稅。根據國務院於1986年9月頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅按房產餘值計算繳納的，稅率為1.2%；按房產租金計算繳納的，稅率為12%。

印花稅。根據國務院於1988年8月頒佈的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉移書據包括財產所有權的轉移，其稅率按所載金額0.05%徵收；權利許可證書，包括房產證及土地使用證，按件徵收，每件收人民幣5元。

城市維護建設稅。根據國務院於1985年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅、營業稅的單位和個人，都應當繳納城市建設維護稅。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、鎮，稅率為5%；納稅人所在地不在市區縣、鎮，稅率為1%。根據國家稅務總局於1994年2月25日發佈的《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》，在國務院沒有明確規定之前，對外商投資企業暫不徵收城市維護建設稅。

教育費附加。根據國務院於1986年4月頒佈並分別於1990年6月以及2005年8月修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納增值稅、營業稅、消費稅的單位和個人，除非按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育事業費附加的單位，應繳納教育費附加。根據國家稅務總局1994年2月25日頒佈的《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》和國務院於1994年10月12日頒佈的《國務院關於教育費附加徵收問題的補充通知》，對外商投資企業暫不徵收教育費附加。

香港的稅項

股息

根據香港稅務局的現行做法，本公司所派發的股息毋須在香港納稅。本公司股東獲發的股息毋須繳納預扣稅。

資本增益和利得稅

出售本公司股份所得的資本增益毋須在香港納稅。在香港經營業務的人士從出售本公司股份所得的貿易收益如來自香港及其業務，應課香港利得稅。目前，公司利得稅的稅率為16.5%，個人利得稅的稅率則最高為15.0%。在聯交所出售本公司股份所得的收益會被視作來自香港。在香港經營買賣或處理證券業務的人士，如在聯交所出售本公司股份取得貿易收益，便須為此繳納香港利得稅。

印花稅

買賣雙方每次買入和賣出本公司股份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本公司股份的代價或價值(以較高者為準)的0.1%。換言之，每宗買賣本公司股份的典型交易現時合共應課0.2%的印花稅。此外，任何轉讓文書(如有需要)劃一徵收5港元的印花稅。如買入或賣出本公司股份的交易並非由香港居民完成，且成交單據的任何應課印花稅尚未繳付，則承讓人除了須就有關的轉讓文書(如有的話)繳付依其他條文可予徵收的印花稅外，另須繳付上述未繳的印花稅。

開曼群島稅項

根據開曼群島稅務豁免法(1999年修訂版)第6條，本公司已獲得總督會同內閣保證：

- (a) 開曼群島並無制定任何法律對本公司或其業務的利潤或收入或收益或增值徵收任何稅項；及
- (b) 此外，本公司毋須就下列各項利潤或收入、收益或增值繳納稅項或遺產稅或承繼稅：
 - (i) 本公司股份、債權證或其他承擔；或
 - (ii) 預扣全部或部分任何有關付款(定義見稅務豁免法(1999年修訂版)第6(3)條)。

上述承諾由2007年7月31日起計有效二十年。

附錄五

稅項

開曼群島現時對個人或公司之利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無承繼稅或遺產稅。除不時因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將該等文據帶入開曼群島而可能須予支付若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立雙重徵稅公約。

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司股份除外。