

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

以下為中國內地稅法、香港稅法及開曼群島稅法對本公司經營及閣下對本公司的股份投資預計將造成的若干稅務影響的摘要。該討論並不涉及可能與本公司經營或閣下對本公司股份的投資有關的所有稅務影響。尤其，該討論並不涉及根據省、地區及其他(如非中國地區、非香港及非開曼群島)稅法引起的稅務影響。因此，閣下須就股份投資的特定稅務影響諮詢其稅務顧問。有關論述系以本文件刊發日期已生效的法律及相關詮釋為基礎，所有該等法律及相關詮釋均以日後變更為準。

## 中國內地稅項

由於本公司並未於中國內地註冊成立，故閣下對本公司股份的投資大部分豁免中國稅法。然而由於本公司幾乎大部分經營均位於中國內地，故本公司透過根據中國法例組建的營運附屬公司及合營公司開展該等業務，本公司確認本公司在中國的業務及位於中國內地的營運附屬公司及合營公司均須遵守下列中國稅法及規例支付所披露的稅率，從而間接影響閣下對本公司股份的投資。

### 本公司從中國營運獲得的股息

根據於二零零八年一月一日前生效的中國稅法，我們中國附屬公司或合營企業向我們支付的股息獲豁免繳付中國所得稅。然而，根據《中華人民共和國企業所得稅法》及其於二零零八年一月一日生效的實施條款，中國附屬公司及合營企業等外資企業應付其外國投資者的股息須支付稅率為10%的預扣稅。

根據新中國企業所得稅法及其實施條例，根據外國司法權區法律成立而其「實際管理機構」位於中國的企業就中國稅項而言會被視為「居民企業」並將須就其全球收入繳付中國所得稅。就該等中國稅項而言，中國附屬公司向其外國股東支付的股息並不包括在應課稅全球收入內。根據新中國企業所得稅法的實施條例，「實際管理機構」的定義為於一間企業的業務、人事、賬目及物業方面擁有重大及整體管理控制權的機構。由於該稅法屬新訂且其實施條例乃新頒佈，故相關稅局將如果詮釋或實施該新法例及其實施條例乃未明朗。

於二零零八年二月二十二日，財政部及國稅局聯合頒佈二零零八年第1號通告，進一步訂明就外資企業而言，累積至二零零七年十二月三十一日的所有溢利將毋須繳付預扣稅，而其將於未來向外國擁有人分派。因此，有關預扣稅的規定並不影響我們截至二零零七年十二月三十一日的財務報表。

### 本公司向閣下支付的股息

由於我們並非在中國大陸註冊成立，故根據於二零零八年一月一日前生效的中國稅法，儘管我們在中國大陸擁有大部份營運附屬公司及合資企業，我們向我們海外投資者分派的股息毋須繳納中國稅項。然而，新中國企業所得稅法及其實施條例就向屬「非居民企業」投資者支付的股息徵收稅率為10%的預扣稅，而該等股息須來自中國境內。現時仍未明確閣下應否就此繳付該等中國預扣稅。就該等稅項而言，非居民企業的定義包括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。儘管外國投資者在中國成立公司或設立營業地點，倘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。基於新中國企業所得稅法納入該等新條文，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，而須繳納中國預扣稅。

### 本公司股份的轉讓或出售

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無引起中國稅項責任。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%稅率徵收預扣稅。現時仍未明確閣下應否就此繳付該等中國預扣稅。就該等稅項而言，非居民企業的定義包括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。該等投資者轉讓股份所得的任何收益倘被視為來自中國境內的收入，亦須繳付10%中國所得稅。基於新中國企業所得稅法納入該等新條文，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。

### 本公司在中國內地的營運

本公司經營中國內地業務的旗下附屬公司及合營公司須遵守中國稅法及規例。

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、贈與及交換土地使用權，惟轉讓農村集體土地承包經營權則屬例外；及

- 買賣、贈與及交換房產。

契稅稅率介乎3%至5%，由地方省級政府根據當地情況而釐定。

企業所得稅。於二零零八年一月一日新中國企業所得稅法生效前，本公司的中國附屬公司及合營公司一般須繳納33%的企業所得稅。根據於二零零八年一月一日生效的新中國企業所得稅法，內資企業及外商投資企業的企業所得稅統一設定為25%，惟根據現行法例及規例享有稅務優惠待遇的企業除外。然而，根據現有稅法及管理條例，現時享有優惠所得稅待遇的企業會有五年的過渡期。此外，中國附屬公司向其外國股東支付的股息須繳付10%預扣稅。然而，根據新中國企業所得稅法，根據外國司法權區法例成立的企業，且其「實際管理機構」位於中國的企業就中國稅項而言被視為「居民企業」，而其全球收入一般將按中國所得稅繳稅。中國附屬公司向其外國股東派發的股息不計入該等來自全球收入的應課稅收入之內。根據新中國企業所得稅法的實施條例，「實際管理機構」的定義為於一間企業的業務、人事、賬目及物業方面擁有重大及整體管理控制權的機構。由於該稅法屬新訂且其實施條例乃新頒佈，故相關稅局將如果詮釋或實施該新法例及其實施條例乃未明朗。

營業稅。根據一九九四年的《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。

於二零零六年六月六日，國家稅務總局及財政局聯合頒佈《關於調整房地產營業稅有關政策的通知》。根據該通知，自二零零六年六月一日起，個人自購買日期起五年內轉讓住房，按其銷售收入的全額徵收營業稅。倘自購買日期起五年後轉讓非普通住房者，按其銷售收入減購買價款後的餘額徵收營業稅。於二零零八年十二月二十九日，財政局及國家稅務總局聯合頒佈《關於個人住房轉讓營業稅政策的通知》，據此，由二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日，轉讓購買持有不足兩年的任何非普通住房的銷售價總額須徵收營業稅，而轉讓購買已持有超過兩年以上定的任何非普通住房將按轉讓價與住房原購買價的差額徵收營業稅，而轉讓購買持有超過兩年的普通住房，則獲免徵收營業稅。根據該通知，自二零零九年一月一日起，《關於調整房地產營業稅有關政策的通知》已被廢除。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 稅項

土地增值稅。根據一九九四年的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及一九九五年的實施細則，中國內地房地產的本地及境外投資者（不論是企業或個人）均須繳納土地增值稅。轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施後，納稅人須就扣除「扣除項目」後的增值額納稅。「扣除項目」包括：

- 為取得土地使用權而支付的費用；
- 為開發土地而支付的成本及費用；
- 新建樓宇及設施的建築成本及費用；
- 舊有樓宇及設施的評估價值；
- 就轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施而已經繳納及應繳納的稅項；及
- 財政部規定的其他項目。

稅率為累進計算，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
不超過可扣稅項目的50% .....	30%
超過可扣稅項目的50%但少於100% .....	40%
超過可扣稅項目的100%但少於200% .....	50%
超過可扣稅項目的200% .....	60%

下述情形可免徵土地增值稅：

- 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。高級住宅單位、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%；
- 因國家建設需要依法徵用及收回的房地產；及
- 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用住房，而轉讓人已居住滿五年或五年以上，並已向稅務機關申報核准；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

根據財政部於一九九五年一月發出的通知，下列土地使用權轉讓毋需繳納土地增值稅：

- 一九九四年一月一日以前已簽訂的房地產轉讓合同；及
- 一九九四年一月一日以前已簽訂土地轉讓合同或已立項，並已按有關規例投入資金進行開發，其在一九九四年一月一日以後五年內首次轉讓土地使用權及／或地點及樓宇的，免徵土地增值稅。

一九九四年的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及一九九五年的實施細則頒佈後，由於房地產開發與轉讓周期較長，若干司法權區在實施該等規例及細則時並未如徵收其他稅項一般要求房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，為促進各地稅務部門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。

國家稅務總局於二零零二年七月發佈另一項通知，要求各地地方稅務局在房地產預售過程中預徵土地增值稅。

於二零零六年十二月，國家稅務局頒佈《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》，由二零零七年二月一日開始推行。該通知規定由房地產企業償付土地增值稅負債。授權省級稅務機關根據該通知及當地情況制定實施細則。

**城鎮土地使用稅。**根據國務院於一九八八年九月頒佈的《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。國務院於二零零六年十二月修訂城鎮土地使用稅暫行條例，將城鎮每平方米土地年稅額改為人民幣0.6元至人民幣30元。

**房產稅。**根據國務院於一九八六年九月頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，適用於內資企業的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%。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄五

## 稅項

**城市房地產稅。**根據國務院於一九五一年八月頒佈的《中華人民共和國城市房產稅暫行條例》，有外商投資的企業須繳納城市房地產稅，倘按擁有土地使用權的房屋價值計算，稅率為1.5%；倘按租用物業的租金計算，稅率為15%。於二零零八年十二月三十一日，國務院宣佈《中華人民共和國房產稅暫行條例》已於二零零九年一月一日被廢除。

**印花稅。**根據國務院於一九八八年八月頒佈的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉讓文據包括財產所有權的轉讓，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權證，按件徵收，每件收人民幣5元。

**城市維護建設稅。**根據國務院於一九八五年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的納稅人（無論個人或單位）均須按產品稅、增值稅及營業稅的基準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或鎮，稅率為5%；納稅人所在地不在市區或縣或鎮，稅率為1%。根據國家稅務總局於一九九四年二月發佈的《關於外商投資企業和國外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。**根據國務院於一九八六年四月頒佈的《徵收教育費附加的暫行規定》及於一九九零年六月及二零零五年八月頒佈的《關於修改徵收教育費附加的暫行規定決定》，凡繳納增值稅、營業稅或消費稅的納稅人（無論個人或單位），除按照《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納稅人之外，均應繳納教育費附加。教育費附加率按消費稅、增值稅及營業稅的基準計算為3%。根據國家稅務總局於一九九四年二月發佈的《關於外商投資企業和國外企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》和國務院於一九九四年十月發佈的國務院《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。

## 香港稅項

### 股息

根據香港稅務局現行慣例，毋須就本公司派付股東的股息繳納任何香港稅項。本公司派付股東的股息亦免繳香港的預扣稅。

### 資本收益及利得稅

香港並無就出售股份所得的資本收益徵稅。於香港從事業務的人士出售股份所得的交易收益倘於香港產生或源自該業務，則須繳納香港利得稅。目前，利得稅的公司稅率為16.5%，而個人稅率最高為15.0%。在聯交所出售本公司股份所得的收益將視為在香港所得的收益。在香港從事證券買賣或交易的人士因在聯交所出售本公司股份所得的交易收益均須繳納香港利得稅。

### 印花稅

買方每次購買和賣方每次出售本公司的股份均須繳納香港印花稅。印花稅按買賣各方轉讓股份的代價或價值(以較高者為準)以從價稅率0.1%徵收。換言之，就本公司股份的一般買賣交易，目前須繳納合共0.2%的印花稅。此外，就任何股份轉讓文據(如規定)須繳納固定印花稅5港元。如果非香港居民買賣並未根據成交單據繳納應付的印花稅，則就有關轉讓文據(如有)將徵收上述印花稅及其他應繳稅項，而承讓人須負責繳納上述稅項。

## 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承諾：

- (a) 開曼群島未制定任何法律對本公司或其業務所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- (b) 此外，本公司毋須就下列各項的溢利、收益或增值或遺產稅或繼承稅繳納稅項：
  - (i) 本公司股份、債券或其他債務；或

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

(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。

上述承諾由二零零六年七月四日起計有效二十年。

開曼群島現時並無對個人或公司的溢利、收入、收益或增值徵收任何稅項，且無繼承稅或遺產稅。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。本公司並無持有且不擬持有開曼群島土地的任何權益。