

## 稅項

### 中國契稅

根據於一九九七年十月一日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，契稅適用於在中國境內接受土地使用權及房屋所有權轉讓的實體和個人。

轉讓土地使用權及房屋所有權是指下列行為：

- 國有土地使用權出讓；
- 土地使用權轉讓，包括透過出售、贈與和交換進行轉讓（不包括農村集體所有土地管理承包權的轉讓）；
- 房屋買賣；
- 房屋贈與；及
- 房屋交換。

根據《中華人民共和國契稅暫行條例細則》的規定，透過以下方式轉讓土地使用權及房屋所有權亦視為受上述條例的規管：

- 將土地使用權及房屋所有權用作投資；
- 將土地使用權及房屋所有權用於抵債；
- 以獲獎方式承受土地使用權及房屋所有權；
- 以預購方式承受土地使用權及房屋所有權。

契稅稅率介乎3%至5%，由中國的省、自治區或直轄市政府機關按照各地區相關物業的實際情況確定，並報中國財政部和國家稅務總局備案。

凡屬下列情況者，可減徵或免徵契稅：

- 國家機關、事業單位、社會團體及軍事單位承受土地及房屋，用於辦公、教學、醫療、科研和軍事設施的，免徵契稅；
- 城鎮職工按有關法律法規規定第一次購買國有住房的，免徵契稅；

- 因不可抗力災害令住房毀壞或損失而重新購買住房的，經批准後酌情准予減徵或者免徵；及
- 財政部規定的其他任何減徵或免徵情況。

如有關土地或房屋及用途改變不再屬於上述範圍，則不可減徵或免徵契稅，同時須按減徵或免徵稅款的相同金額補繳契稅。

於二零零八年十月二十二日，國務院、財政部及國家稅務總局聯合公佈關於降低房屋交易徵稅的決定。財政部及國家稅務總局規定，自二零零八年十一月一日起，個人首次購買建築面積低於90平方米普通住宅的契稅暫時降至1%，及暫時免徵個人購買或出售房屋的印花稅及土地增值稅（如適用）。

### 所得稅

根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日通過的《中華人民共和國企業所得稅法》及國務院於二零零七年十二月六日頒佈的相關實施條例（均於二零零八年一月一日起開始生效），將向中國境內的中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業統一徵收25%的所得稅率。然而，享有優惠稅率政策的企業仍可自二零零八年起五年內享有過渡性優惠稅率待遇。

根據於二零零八年一月一日生效的《企業所得稅法》，外商投資企業向外國投資者派發之股息須繳納10%的預扣稅，惟中國政府與其他司法權區之間達成的稅收協定另有規定者則除外。然而，根據中國與香港於二零零六年八月二十一日簽訂的稅收協定，於香港註冊成立的公司自其持有25%或以上權益的中國註冊成立公司收取之股息須繳納5%的預扣稅，而倘若所持有之權益低於25%，則須繳納10%的預扣稅。

根據《企業所得稅法實施條例》，倘若一間於中國境外註冊成立的企業之「實際管理機構」位於中國境內，則該企業可被視為一間中國稅務居民企業，並須繳納25%之企業所得稅。根據企業所得稅法，合資格中國稅務居民自其他合資格中國稅務居民收取之股息將免徵企業所得稅。然而，鑒於所得稅法實施的時間較短，該豁免之詳細資格要求仍不明確。

### 營業稅

根據於一九九三年九月十三日頒佈並於二零零八年十一月五日經修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，以及於二零零九年一月一日生效的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，所有提供「應稅勞務」（包括於中國轉讓無形資產及銷售不動產）的企業均須

繳納營業稅。營業稅稅率視乎所提供服務的類型介於3%至20%。企業自轉讓無形資產、銷售樓宇及土地上的其他附屬建築，以及租賃物業的交易所產生的收入總額須繳納5%的營業稅。

於二零零五年五月二十七日，國家稅務總局、商務部及建設部聯合頒佈《關於加強房地產稅收管理的通知》。根據該通知，自二零零五年六月一日起，個人轉讓購買不足兩年的住房所有權，應全額徵收房地產銷售收入的營業稅。然而，轉讓普通住宅物業可免徵營業稅，惟須事先獲稅務部門就相關豁免申請作出批准。根據二零零五年五月五日頒佈的《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》，倘若轉讓購買超過兩年的非普通住房，須就銷售收入與購買價之間的差額繳納營業稅。普通住房指滿足以下條件的住宅單位：(i) 容積率在1.0以上；(ii) 建築面積在120平方米以下；及(iii) 交易價格低於同級別土地上住宅物業平均售價的1.2倍。省級政府部門可設置各自的建築面積及價格要求，惟浮動比率不得超過上述標準的20%。

於二零零六年五月三十日，國家稅務總局頒佈《關於加強住房營業稅徵收管理有關問題的通知》。根據該通知，自二零零六年六月一日起，倘若個人轉讓購買不足五年的住房，須就銷售價格全額繳納營業稅。倘若轉讓購買五年或以上的非普通住房，須就銷售價格與購買價之間的差額繳納營業稅。然而，轉讓五年或以上普通住宅物業可免徵營業稅，惟須事先獲稅務部門就相關豁免申請作出批准。

二零零八年十二月二十九日，財政部及國家稅務總局聯合頒佈《財政部、國家稅務總局關於個人住房轉讓營業稅政策的通知》。通知規定，自二零零九年一月一日起至二零零九年十二月三十一日止，個人轉讓購買不足兩年的非普通住宅物業，將徵收全額營業稅；個人轉讓購買兩年或以上的非普通住宅物業，或轉讓購買不足兩年的普通住宅物業，將按照其銷售收入與購買房屋的價格差額徵收營業稅；個人轉讓購買兩年或以上的普通住宅物業，免徵營業稅。

二零零九年十二月二十二日，財政部及國家稅務總局聯合頒佈《財政部、國家稅務總局關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》。通知規定，自二零一零年一月一日起，個人轉

讓購買不足五年的非普通住宅物業，將徵收全額營業稅；個人轉讓購買五年或以上的非普通住宅物業，或個人轉讓購買不足五年的普通住宅物業，將按照其銷售收入與購買房屋的價格的差額徵收營業稅；個人轉讓購買五年或以上的普通住宅物業，免徵營業稅。

根據國務院辦公廳於二零一零年一月七日發佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，地方政府須嚴格執行國家有關購買非普通住房與普通住房、首次購房與非首次購房的差別化稅收政策。地方政府不得給予買家任何稅收優惠待遇。

### 土地增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施細則，土地增值稅（「土地增值稅」）適用於境內及境外投資者（不論彼等是企業實體還是個人）。土地增值稅是扣除多項指定項目（包括取得土地使用權所支付的金額、開發土地及建設樓宇和相關設施的成本和費用、於有關土地上任何現有樓宇和建築物的估價及轉讓房地產相關的稅款，以及財政部規定的其他可扣減項目）後，就土地增值（即銷售已收的所得款項經扣除上述各指定項目後的餘額）應繳的稅項。土地增值稅按介乎30%至60%不等的累進稅率扣除。除上述扣減外，房地產開發商享有一項額外扣減，該扣減相等於就收購土地使用權的付款以及土地開發及建設新樓宇或相關設施之成本之20%。倘若納稅人建設普通住宅公寓且增值額未超過中國法律容許的扣除項目金額的20%，可豁免繳納土地增值稅。然而，倘增值金額超過20%的可扣減項目金額，則不適用免徵，而納稅人須就計及可扣除項目後的全部增值金額繳納土地增值稅。可扣除項目包括以下各項：

- 取得土地使用權所支付的款項；
- 開發土地及興建物業的成本和費用；
- 新建樓宇及配套設施的建築成本和費用，或舊樓宇及構築物的經評估價值；
- 與轉讓房地產有關的稅項；及
- 財政部規定的其他項目（包括就物業開發扣除上述前兩項的20%）。

土地增值稅按累進稅率徵收，為上述增值額（即上述結餘）的30%至60%不等。

增值額	土地增值稅稅率(%)
不超過可扣除項目金額50%的部分 . . . . .	30
超過可扣除項目金額50%但不超過100%的部分 . . . . .	40
超過可扣除項目金額100%但不超過200%的部分 . . . . .	50
超過可扣除項目金額200%的部分 . . . . .	60

如果納稅人興建普通標準住宅公寓且增值金額不超過中國法律所准許的20%可扣減金額，則可免繳土地增值稅。

### 耕地佔用稅

於二零零七年十二月一日，國務院頒佈《中華人民共和國耕地佔用稅暫行條例》。該條例將自二零零八年一月一日起生效，而國務院於一九八七年四月一日頒佈的舊暫行條例將同時宣告廢除。該條例主要依據徵稅對象及耕地用途就徵稅程序及金額作出規定。

### 房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈的《房產稅暫行條例》，於中國從事房地產開發及投資的企業須就其於中國擁有的土地及樓宇繳納房產稅。按物業原值減除10%至30%所得餘值計算繳納的，稅率為1.2%；按物業租金收入計算繳納的，稅率為12%。

### 外匯

一九九三年十二月三十一日之前，中國採用配額制管理外匯。企業倘若於日常營運過程中需要使用外匯，必須首先從國家外匯管理局的地方辦事處取得配額，方能通過中國銀行或其他指定銀行將人民幣兌換成外幣。上述兌換必須按照國家外匯管理局每日規定的官方匯率進行。人民幣也可在交換中心兌換成外幣。交換中心所採用的匯率主要根據外幣的供求情況和中國企業的人民幣需求而定。任何企業如欲在交換中心買賣外幣，須事先獲得國家外匯管理局批准。

於一九九三年十二月二十八日，經國務院授權，中國人民銀行頒佈了《人民銀行關於進一步改革外匯管理體制的公告》，並於一九九四年一月一日起生效。該公告宣佈取消外匯配額制，實施經常賬項目的有條件人民幣兌換，由各銀行建立外匯結匯與付匯系統，並統

一官方人民幣匯率與交換中心的人民幣市場匯率。一九九六年六月二十日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》，詳列中國企業、經濟和社會組織買賣外匯的監管規定。

在中國監管外匯的主要法規為《中華人民共和國外匯管理條例》。外匯管理條例於一九九六年一月由國務院頒佈，並於一九九七年一月作出修訂。根據該等條例，人民幣可就支付經常賬項目（如貿易及服務相關的外匯交易及股息付款）而自由兌換為外幣，但倘未事先取得國家外匯管理局的批准，則不可為資本開支項目（如於中國境外的直接投資、貸款或證券投資）對人民幣進行自由兌換。

根據外匯管理條例，就貿易及服務相關外匯交易而言，中國的外商投資企業在提供商業文件以證明有關交易的情況下，可無須取得國家外匯管理局的批准而購買外匯。該等企業亦獲准匯出外匯（受國家外匯管理局的上限所規限）以償還外匯負債或支付股息。然而，對實施相關法律擁有重要行政酌處權的中國相關政府部門可能於未來限制或取消外商投資企業購買及匯出外幣的能力。詳見「風險因素 — 與在中國開展業務有關的風險 — 政府對貨幣兌換的管制或會限制我們有效利用資金的能力」。此外，涉及於中國境外的直接投資、貸款及證券投資的外匯交易，須受國家外匯管理局限制及取得國家外匯管理局的批准。

根據國家外匯管理局於二零零五年十月二十一日頒佈的《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「國家外匯管理局第75號通知」）的規定：(i) 中國居民於成立或控制海外特殊目的公司（「海外特殊目的公司」）前，須就海外權益融資（包括可換股債項融資）向國家外匯管理局的當地分局登記；(ii) 倘中國居民將本地企業的資產或其股本權益轉入海外特殊目的公司，或於注入該等資產或股本權益至海外特殊目的公司後在海外融資，則該等中國居民須於中國國家外匯管理局的當地分局登記其於海外特殊目的公司的權益及其變動；及(iii) 倘海外特殊目的公司在中國境外進行重大資本變動事項（例如股本變動或併購），則中國居民須於該等事項發生後30日內於國家外匯管理局的當地分局登記該等變動。於二零零七年五月，國家外匯管理局根據國家外匯管理的登記手續向其當地分局發出指引，以加強其根據國家外匯管理局第75號通知對登記的監管並向海外特殊目的公司的境內附屬公司施行責任以協調及監管有關中國居民完成登記。

根據國家外匯管理局第75號通知，未能遵守上文所載的登記手續或會導致中國附屬公司的外匯活動受到限制並影響其分派股息予海外特別目的公司的能力，亦可能導致其遭受懲罰，如被要求將於中國境外非法支付的外匯重新匯回中國，以及繳納外匯付款金額30%以上但五倍以下的罰款。



於二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「第171號文件」）。第171號文件規定：(i) 在中國設立外商投資企業的境外機構及個人可於中國投資及購買非自住房產；境外機構在中國設立的分支或代表機構，以及在中國工作或學習超過一年的境外個人可使用實名購買符合實際需要的自用或自住商品房；(ii) 投資總額超過1,000萬美元的外商投資房地產企業，註冊資本不得低於投資總額的50%；(iii) 外商投資房地產企業僅於付清所有土地出讓金及獲得國有土地使用權證後，方可申請正式的《外商投資企業批准證書》及《營業執照》；(iv) 若境外投資者收購中國境內房地產企業，須以自有資金一次性支付全部轉讓金；(v) 外商投資房地產企業註冊資本未全部繳付的，未取得國有土地使用權證的，或開發項目的內部資金未達到項目投資總額35%的，不得辦理境外或境內貸款，外匯管理部門不予批准該企業的外匯借款兌換為人民幣；及(vi) 中外投資各方，不得以任何文件形式，作出保證合同任何一方固定回報或變相固定收入的承諾。

根據第171號文件，商務部及國家外匯管理局於二零零七年五月二十三日聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》（「第50號通知」）。根據該通知，地區商務部門須加強對外商投資房地產企業的審批及監管程序，並嚴格監控海外資金投資於高端房地產發展項目。至於有意從事物業開發業務的外商投資公司，該等公司須取得土地使用權證，或至少與相關土地管理機關、土地發展商，或房屋或其他建築工程持有人訂立合約前購買協議，否則有關機構將不會批核建議外商投資房地產公司。至於有意拓展其業務的現有外商投資公司，或有意從事新房地產項目的營運及開發的公司，該等公司應於審批機關辦理相關手續。

第50號通知嚴格控制以返程投資方式（包括同一實際控制人）併購境內房地產企業，亦禁止房地產合營企業的中方或境外投資者訂立旨在令任何一方獲取固定回報的任何條款。於有關當地部門批准成立外商投資房地產企業後，其須立即就該批准向商務部備案。

地方外匯管理部門及外匯指定銀行對並無符合商務部備案規定或未通過外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產企業，不予辦理購匯及結匯手續。

於二零零七年七月十日，國家外匯管理局綜合司頒佈《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》（「第130條例」）。第130條例包括首批通過商務部備案程序的外商投資房地產項目的名單。

根據第130號通知，設立外商投資房地產企業須於商務部登記。然而，於商務部備案的外商投資房地產企業將不可從海外借款（包括股東貸款及海外商業貸款）。此外，於二零零七年六月一日後未能於商務部備案的企業，國家外匯管理局及其各分局將不予辦理外匯登記、外匯登記變更，以及資本賬項目售匯及購匯手續。