

本公司稅項

中國稅項

中國契稅

根據於1997年10月1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；
- 以獲獎方式取得土地使用權及房屋所有權；及
- 以預購方式取得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接納土地及房屋，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之相同金額補繳契稅。

所得稅

根據全國人民代表大會於2007年3月16日通過的《中華人民共和國企業所得稅法》及國務院於2007年12月6日頒佈的相關實施條例（均於2008年1月1日起開始生效），將向中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業按統一稅率25%徵收所得稅。中國企業所得稅法亦准許企業繼續享有經若干過渡條例調整的現享稅項優惠，據此，2008年1月1日前按25%的企業所得稅率繳稅的企業可繼續享有低稅率優惠，並在中國企業所得稅法生效日期起五年內逐漸過渡至新企業所得稅稅率，即於2008年、2009年、2010年及2011年分別按18%、20%、22%及24%的稅率納稅以及自2012年起按新法定企業所得稅率25%納稅。此外，根據過渡條例，在中國企業所得稅法頒佈日期前成立且已獲授稅項減免期（如兩年免繳及三年減半以及五年免繳及五年減半）的企業可按當時生效的稅務法律或法規繼續享有稅項減免期直至屆滿。

根據自2008年1月1日起生效的中國企業所得稅法，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條約另有規定者則除外。然而，由於中國與香港於2006年8月21日簽訂徵稅條約，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。此外，中國國家稅務總局於2009年10月27日頒佈稅務通知或國稅函第601號，規定「導管公司」或並無實質業務的空殼公司並不享有稅收條約優惠，並會按照「實質重於形式」的原則進行實益擁有人分析，判定是否給予稅收條約優惠。

根據中國企業所得稅法實施條例，倘若於中國境外註冊成立的企業的「實際管理機構」位於中國境內，則該企業可被視為中國稅務居民企業，並須按25%的稅率繳納企業所得稅。根據中國企業所得稅法，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，負責徵收預扣稅的中國外匯管制機關並無就中國企業所得稅向視為居民企業的實體頒佈對外匯款手續的相關指引。因此，於未來發出關於新的「居民企業」分類的指引可導致向非中國企業股東或非中國個人股東就彼等收取外國企業的股息分別徵收10%預扣稅或20%潛在預扣稅。

營業稅

根據國務院於2008年11月10日頒佈並於2009年1月1日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》以及財政部於2008年12月15日頒佈並於2009年1月1日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，轉讓不動產、其地上建築及附著物適用的稅率為5%。

於2006年5月30日，國家稅務總局發出《關於加強住房營業稅徵收管理有關問題的通知》。該通知規定（其中包括），自2006年6月1日起，將對自原始購買後五年內出售的住房須按銷售收入全額徵收營業稅，而對自原始購買後五年或以後出售的普通住房，免征營業稅；對自原始購買後五年或五年以後出售的非普通住房，則按售價與原始購買價之間的差額徵收營業稅。

於2011年1月27日，財政部和國家稅務總局發佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》以抑制二手樓市投機活動及控制房價急升，其中規定，自2011年1月28日起：

- 個人轉讓持有不足五年的住房須全額徵收營業稅；
- 個人轉讓持有五年或以上的非普通住房按照差額徵收營業稅；及
- 個人轉讓持有五年或以上的普通住房，免徵營業稅。

土地增值稅

根據國務院於1993年12月13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，土地增值稅適用於境內及外國投資者，不論彼等是企業實體或個人。土地增值稅須於增值時繳付，即銷售所得款經扣除各項指定項目後的結餘。土地增值稅乃按介乎30%至60%的累進稅率計算。除上述扣減外，物業開發商可享有額外扣減，相等於就取得土地使用權所支付的金額以及開發土地及建設新樓宇或相關設施的成本的20%。倘納稅人建造普通住房而增值額未超過中國法律准許的可扣減項目總和的20%，則可免徵土地增值稅。然而，倘增值額超逾可扣減項目總和的20%，則該等豁免將不再適用，而納稅人將須就增值總額繳納土地增值稅（經計及可扣減項目）。該等可扣減項目包括下列各項：

- 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設成本和費用，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%）。

土地增值稅乃以增值額（即上文所述的結餘）按介乎30%至60%的累進稅率計算。

增值額土地	增值稅稅率(%)
部分	
不超過可扣除項目的50%	30
超過可扣除項目的50%但不超過100%	40
超過可扣除項目的100%但不超過200%.	50
超過可扣除項目的200%.	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准許的扣減項目總和的20%，則可免繳土地增值稅。

城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒佈並於1988年11月1日實施的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地土地使用稅按有關土地面積徵收。城鎮土地每平方米年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元。根據國家稅務總局於1997年3月27日頒佈的《關於外商投資企業征免土地使用稅問題的批復》，將向外商投資企業徵收土地使用費而非土地使用稅。然而，《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》於2006年12月31日經國務院修訂。截至2007年1月1日，將向外商投資企業徵收土地使用稅。城鎮土地每平方米年稅額為人民幣0.6元至人民幣30元。於2007年6月1日，國家稅務總局頒佈《關於外商投資企業和外國企業徵收城鎮土地使用稅問題的批復》並重申上述各點。

房產稅

於2009年1月1日之前，在中國有兩套平行的稅務系統讓企業參與中國的房地產開發與投資。根據國務院於1986年9月15日頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，適用於境內企業、組織及個人的稅項為房產稅，乃根據房地產原賬面值扣減10%至30%（視乎該房地產所在位置而定）後的剩餘原賬面值，按稅率1.2%計算，或根據房地產衍生的租金收入按稅

率12%計算。而外商投資企業、境外企業以及境外個人則須為彼等在中國城市區域內擁有的土地及樓宇支付城市房地產稅。根據國務院於1951年8月8日頒佈的《中華人民共和國城市房地產稅暫行條例》，城市房地產稅每年根據物業的標準房價按稅率1.8%徵繳；或根據租金收入按稅率18%徵繳。

國務院於2008年12月31日頒佈《中華人民共和國國務院令2008第546號》，取消城市房地產稅而統一了兩套平行的房地產稅務系統。自2009年1月1日起，所有在中國擁有或使用房地產的企業、組織及個人，應按國務院於1986年9月15日頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》中提述的計算方法繳納房產稅。

外匯

於1993年12月31日前，外匯管理採用配額制。任何於日常業務過程中使用外匯的企業，必須首先從地方外匯管理局辦事處取得配額，方能通過中國銀行或其他指定銀行將人民幣兌換成外幣。上述轉換必須按照外匯管理局每日設定的官方匯率進行。人民幣亦可在調劑中心兌換外幣。調劑中心所採用的匯率主要根據外匯的供求情況和中國企業的人民幣需求而定。任何企業如欲在調劑中心買賣外幣，須事先獲得外匯管理局的批准。

於1993年12月28日，國務院下轄的中國人民銀行頒佈《人民銀行關於進一步改革外匯管理體制的公告》，並於1994年1月1日起生效。該公告宣佈取消外匯配額制，實施有條件兌換經常賬項目的人民幣，由各銀行建立外匯結匯與付匯制度，並統一官方人民幣匯率與調劑中心的人民幣市場匯率。於1996年6月20日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》，載有中國企業、經濟和社會組織買賣外匯的詳細監管規定。

中國規管外匯的主要條例為國務院於1996年1月頒佈及於1997年1月修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》。根據這些條例，人民幣可自由兌換以支付經常賬戶項目，如貿易及服務相關外匯交易及股息支付，惟就支付資本開支（例如於中國境外進行的直接投資、貸款或證券投資）則不可自由兌換，除非事先取得外匯管理局的批准。

根據該《外匯管理條例》，中國外商投資企業可透過提供證明貿易及服務相關外匯交易的商業文件，就這些交易購入外幣，而毋須獲外匯管理局批准。彼等亦可將外幣（在外匯管理局批准的上限規限下）匯出以清償外匯債務或支付股息。然而，在執行該等法律方面擁有重大行政酌情權的有關中國政府機關，可限制或不批准外商投資企業於未來購入及匯出外

幣。請參閱「風險因素－有關中國的風險因素－中國政府管治外幣兌換可能影響閣下的投資價值」。此外，涉及中國境外直接投資、貸款及證券投資的外匯交易須受到限制及須取得外匯管理局的批准。

根據外匯管理局於2005年10月21日發出的《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》，或外匯管理局第75號通知的規定，(i)境內居民設立或控制用於境外股權融資（包括可轉換債務融資）的境外特殊目的公司之前，須向所在地外匯管理局分局辦理登記手續；(ii)倘境內居民將境內企業資產或股權轉入境外特殊目的公司，或在向境外特殊目的公司注入資產或股權後進行境外融資，須就其持有境外特殊目的公司的權益及其權益變動，在所在地外匯管理局分局辦理登記手續；及(iii)倘境外特殊目的公司在中國境外發生資本變動或合併及收購等重大資本變更事項，該境內居民須於有關事項發生當日起30日內向所在地外匯管理局分局辦理登記該等變更。於2007年5月及2009年6月，外匯管理局就外匯管理局登記程序向其地方分局發出指引，以加強根據外匯管理局第75號通知對登記進行監管，並向境外特殊目的公司的境內子公司施行責任以協調及監管有關中國居民完成登記。

根據外匯管理局第75號通知的規定，不遵守上述登記程序者，其在中國境內子公司的外匯交易活動將被限制，並影響其向境外特殊目的公司分派股息的能力。不遵守登記程序者亦將受到懲罰，如被勒令將非法匯出中國的外幣匯入中國及繳付該金額最多30%以上但不超過該金額的罰款。

於2006年7月11日，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商總局及外匯管理局聯合發出《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)准許已設立外商投資企業的境外機構及個人在中國投資及購買非自住房地產；境外機構在中國設立的分行或代表辦公室及在中國工作或學習超過一年的境外個人合資格以個人名義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的註冊資金不得低於其投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業付清所有土地出讓金及取得國有土地使用權證後，方可申請正式外商投資企業批准證書及營業執照；(iv)倘收購中國境內房地產企業，外國投資者須以自有資金一次性支付全部轉讓金；(v)倘外商投資房地產企業未全數繳付其註冊資本，或未取得國有土地使用權證，或開發項目內部資金少於投資總額35%，則不得辦理境外或中國境內貸款，外匯管理部門亦不得批准外匯借款兌換為人民幣；及(vi)中國或外國投資者不得在任何文件中作出任何承諾，以保證合同一方獲固定回報或變相固定回報。

根據第171號文件，商務部及外匯管理局於2007年5月23日聯合發佈《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，地方商務部門須加強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開發項目。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，或至少與相關土地管理機關、土地開發商，或房屋或其他建築物所有人訂立合同前購買協議，否則有關機構將不會批核准外商投資房地產公司。至於有意擴展業務的現有外商投資公司，或有意從事新房地產開發項目的營運或開發的公司，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，並禁止房地產合營公司的中國或外國投資者達成任何旨在為任何一方帶來固定回報的協定。一旦外商投資房地產企業經地方部門批准成立後，應即時向商務部就批准事宜備案。

外匯管理局的地方管理機關及指定外匯銀行對未能符合商務部備案要求或通過外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產公司不予辦理買賣及結匯手續。

於2007年7月10日，外匯管理局綜合司發出《國家外匯管理局綜合司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號法規」)。第130號法規包括第一批通過商務部備案程序的外商投資房地產項目名單。

根據第130號通知，成立外商投資房地產企業須向商務部登記。然而，向商務部備案的外商投資房地產企業將不獲准向海外(包括通過股東貸款及境外商業貸款)借款。此外，未能於2007年6月1日後向商務部備案者，外匯管理局或其各分局將不予辦理外匯登記或外匯登記變更或資本賬戶售匯及購匯手續。

於2008年8月29日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局綜合司關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》(「第142號通知」)，通過限制所轉換人民幣的用途，對外商投資企業將外幣轉換為人民幣進行規範。第142號通知規定轉換自外商投資企業外幣資金的人民幣資金僅可使用於經有關政府機關批准的相關外商投資企業業務範圍；除非另有明確規定，否則不可用於中國境內的股權投資或收購。此外，國家外匯管理局亦加強了轉換自外商投資企業外幣資金的人民幣資金流動及用途的監管力度。使用外匯於中國投資房地產業務的境外控股公司一般須通過作為外資房地產公司成立的中國子公司運

營房地產，及透過股本注資投資這些外資中國子公司。此外，境外控股公司從境外匯款前，須向商務部辦妥必需的備案程序。未經國家外匯管理局批准，不得更改上述人民幣資金的用途，且在任何情況下，不得用作償還或預付人民幣貸款（倘該等貸款尚未使用）。違反第142號通知將會受到嚴懲，例如處以相關外匯管理規例所規定的高額罰款。