

以下有關購買、擁有及出售股份合訂單位的香港、中國、英屬處女群島及開曼群島若干稅務後果的概要乃根據現行法律、法規、規則及決定，全部均可予變動(可能具有追溯力)。此概要的目的並非作為與作決定購買、擁有或出售股份合訂單位有關的一切稅務考慮因素的完整內容，亦並非旨在適用於各類有意投資者而部分有意投資者可能受特別規則限制。有意投資者應就其應用香港、中國、英屬處女群島及開曼群島稅法的個別情況，以及根據任何其他稅務司法權區法律所產生有關購買、擁有及出售股份合訂單位的任何稅務後果自行諮詢稅務顧問。

金茂投資、本公司、託管人—經理及股份合訂單位持有人的稅務事宜於下文載列。香港、中國、英屬處女群島及開曼群島稅法的討論僅為該等稅法的影響要點。

投資者應注意，以下陳述乃依據託管人—經理就於本招股書日期生效的稅務法律、法規及慣例(或會出現變動)所得的意見。

A. 香港稅務影響概覽

1. 金茂投資的香港稅項

利得稅

金茂投資於香港產生或源自香港的利潤一般按現行利得稅率16.5%繳納香港利得稅。金茂投資從本公司獲得的股息收入將免繳香港利得稅。

印花稅

金茂投資毋須就發行新股份合訂單位繳納香港印花稅。

2. 本公司的香港稅項

利得稅

本公司於香港產生或源自香港的利潤須按現行稅率16.5%繳納香港利得稅。本公司從其子公司獲得的股息收入將免繳納香港利得稅。

3. 託管人－經理的香港稅項

利得稅

託管人－經理向金茂投資提供信託管理服務所得利潤須按現行利得稅率16.5%繳納香港利得稅。

4. 股份合訂單位持有人的香港稅項

利得稅

本公司相信根據稅務局的現行慣例，對於香港上市的單位信託或固定單一投資信託(如金茂投資)作出的分派，單位持有人一般毋須繳付香港利得稅。股份合訂單位持有人應就其個別稅務狀況自行諮詢專業顧問的意見。

任何股份合訂單位持有人(在香港營商、從事專業或業務及持有股份合訂單位作買賣用途的股份合訂單位持有人除外)均毋須就出售或以其他方式處理股份合訂單位產生的任何資本收益繳納香港利得稅。

印花稅

股份合訂單位持有人毋須就金茂投資向其發行的股份合訂單位繳納香港印花稅。

根據從稅務局獲得的理解，稅務局只會就買賣股份合訂單位(每個股份合訂單位包括一個單位、一股普通股及一股優先股)(不論在聯交所場內或場外買賣)徵收香港印花稅，現行印花稅率為所買賣股份合訂單位的代價或價值(倘較高)的0.2%。轉讓時，出售股份合訂單位的股份合訂單位持有人及買方須各自承擔一半應繳香港印花稅。此外，現時需就股份合訂單位的任何轉讓文據繳納5港元的定額印花稅。

遺產稅

香港遺產稅已於2006年2月11日起廢除。股份合訂單位持有人於其身故後擁有的股份合訂單位毋須繳納香港遺產稅。

B. 多個其他司法權區的稅務影響概覽

1. 中國稅項

企業所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「**企業所得稅法**」）及於2008年1月1日生效的實施條例，適用於所有企業的統一稅率為25%（包括外商投資企業）。

若符合下述所有規定，則於中國以外成立而其「實際管理機構」位於中國境內的企業將就中國企業所得稅（「**企業所得稅**」）而被分類為「居民企業」，並將就其全球收入繳納25%的企業所得稅：(a)負責其日常經營的高級管理層及核心管理部門主要位於中國；(b)其財務及人力資源決策由中國境內的人員或機構決定或批准；(c)其主要資產、會計賬目、公司印章及其董事會與股東會議的會議紀錄及文件位於中國或於中國存置；及(d)最少半數擁有表決權的企業董事或高級管理層居住於中國。此外，於中國以外成立並符合所有上述要求的企業預期須就分類為「居民企業」提交申請並最終由省級稅務機關確認。然而，中國稅務機關將如何釐定非中國實體（尚未被知會其中國企業所得稅的繳納狀況）是否將分類為「居民企業」乃不明確。

於最後實際可行日期，本集團內的境外實體概無獲中國稅務機關知會或告知其將就中國企業所得稅分類為「居民企業」。倘中國稅務機關其後釐定本公司或其境外實體被視為或應分類為「居民企業」，本公司或該等境外實體可能須繳納25%的企業所得稅。

根據企業所得稅法，由中國外商投資企業於2008年1月1日後向其非中國母公司宣派及派付的股息須繳納10%的中國預扣稅，除非中國與該海外母公司註冊成立的司法權區訂有稅務協定，則另外減免有關預扣稅，而該預扣稅減免由相關中國稅務機關批准。根據於2006年8月21日簽訂並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（「**內地和香港稅項安排**」），倘非中國母公司為香港居民並直接持有中國企業25%或以上權益，該預扣稅稅率可能會降低至5%，惟須獲相關中國稅務機關批准。

於2011年3月28日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於非居民企業所得稅管理若干問題的公告》並於2011年4月1日生效。根據此公告，倘中國居民企業向於中國並無機構或場所的非中國居民企業分派股息、利潤或其他權益投資收益，居民企業應於股息分派釐定日期代扣代繳企業所得稅。此外，倘若該股權投資收益於作出分派決定前支付，則於作出付款時扣除及支付企業所得稅。

此外，中國國家稅務總局於2009年10月27日頒佈《國家稅務總局關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》（「601號文」）。601號文規定，缺乏實質業務的「導管」公司或空殼公司將不獲稅務條約優惠，並將以「實質重於形式」原則決定稅務條約優惠的受益所有者。

營業稅

提供服務（娛樂業除外）、轉讓無形資產或出售不動產的業務須視乎個別情況，根據已提供服務、已轉讓無形資產或已出售不動產的收入繳納3%至20%的營業稅。通訊、建築、文化體育及交通運輸的相關應課稅服務的適用營業稅稅率為3%。除與娛樂相關的服務的稅率介乎5%至20%外，所有其他服務的營業稅稅率一般為5%。

此外，除非有具體細則訂明使用淨金額，否則於中國境內提供服務應按所有收費的總金額繳納營業稅。

城市維護建設稅連同教育費附加（進一步詳述於下文）及地方教育費附加按合共為營業稅6.0%至12.0%的稅率繳納。

增值稅

《中華人民共和國增值稅暫行條例》（「增值稅條例」）於2009年1月1日生效。根據增值稅條例，在中國銷售貨物或將貨物進口中國境內及在中國提供加工、修理及修配勞務須繳納增值稅（「增值稅」）。除另有規定者外，大部分有形貨物的銷售及在中國提供貨物加工、修理及修配的勞務等應課稅項目須按適用稅率17%繳納增值稅。

城市維護建設稅連同教育費附加及地方教育費附加按合共為增值稅6.0%至12.0%的稅率繳納。

土地增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於1994年1月1日生效及於2011年1月8日經修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》連同財政部於1995年1月27日頒佈的實施細則，土地增值稅（「土地增值稅」）適用於中國房地產的境內及境外投資者（不論為公司實體或個人）。扣除「扣除項目」後，納稅人須就轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施的資本收益繳稅。「扣除項目」包括：(a)為取得土地使用權而支付的款項；(b)開發土地產生的成本及費用；(c)新建樓宇及設施的建築成本及費用；(d)舊有樓宇及設施的評估價格；(f)就轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施而已繳納或應繳納的稅項；及(e)財政部規定的其他項目。稅率為累進計算，介乎收益的30%至60%，詳情如下：

- 不超過扣除項目50%的部分：30%
- 超過扣除項目50%但不超過100%的部分：40%
- 超過扣除項目100%但不超過200%的部分：50%
- 超過扣除項目200%的部分：60%

契稅

根據國務院於1997年7月7日頒佈並於1997年10月1日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，中國的土地使用權及／或房地產所有權的承讓人為契稅的義務納稅人。契稅稅率介乎3%至5%，由省級地方政府按照地方的實際情況決定。

房產稅

企業所持物業須視乎物業所在地按不同稅率繳納房產稅。於若干地區，房產稅適用稅率為房產原值減去介乎房產原值10%至30%的標準扣稅額後的1.2%或租金收入的12%。

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》，城鎮土地使用稅須根據相關土地的面積徵收。過往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每平方米人民幣0.6元

至人民幣30元。於2006年12月31日，國務院修訂《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，根據經修訂法規，城鎮土地使用稅稅率較過往稅率高三倍（為每平方米人民幣0.6元至人民幣30元），外商投資企業不再獲豁免。

印花稅

根據國務院於1988年8月頒佈及於2011年1月8日修訂的《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轉讓的相關文件，印花稅稅率按產權轉讓文件所載金額的0.05%徵收。

城市維護建設稅

根據國務院於1985年2月頒佈並於2011年1月8日修訂的《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須按產品稅、增值稅及營業稅的基準繳納城市維護建設稅。

倘納稅人所在地為城市，稅率為7%；倘納稅人所在地為縣或鎮，稅率為5%，而倘納稅人所在地不在城市或縣或鎮，稅率為1%。

教育費附加

根據國務院於1986年4月頒佈並其後於1990年6月、2005年8月及2011年1月修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納增值稅、營業稅或消費稅的納稅人均須繳納教育費附加，惟於1984年12月頒佈的《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》規定繳納農村教育事業費附加的納稅人除外。按消費稅、增值稅及營業稅基準計算的教育費附加率為3%。

2. 英屬處女群島稅項

根據2004年英屬處女群島商業公司法（經修訂）註冊成立的英屬處女群島公司獲豁免遵守英屬處女群島所得稅法（經修訂）的所有條文（包括有關公司應付非英屬處女群島居民的所有股息、利息、租金、特許權費、賠償及其他款項）。

任何非英屬處女群島居民就公司任何股份、債務責任或其他證券變現的資本收益亦獲豁免遵守英屬處女群島所得稅法的所有條文。

非英屬處女群島居民毋須就任何公司股份、債務責任或其他證券繳納遺產稅、繼承稅、遺產取得稅或贈與稅、差餉、徵費或其他費用，惟就應付個別歐盟居民或以其利益而言的利息除外。

轉讓英屬處女群島公司的股份毋須繳納英屬處女群島印花稅，惟轉讓在英屬處女群島擁有土地權益的公司的股份除外。

3. 開曼群島稅項

根據開曼群島稅務減免法(2011年修訂本)第6條，本公司獲得內閣署理總督承諾：

- (a) 開曼群島頒佈的所得利潤、收入、收益或增值徵稅的法例對本公司或其運營並不適用；及
- (b) 毋須就本公司股份、債券或其他責任繳交上述稅項或任何遺產稅或繼承稅。

對本公司的承諾由2014年5月6日起計20年有效。

開曼群島現時對個人或公司的利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，亦無繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時因在開曼群島司法權區內簽立若干文件或將該等文件帶入開曼群島司法權區而適用的若干印花稅外，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任何雙重徵稅公約。

轉讓開曼群島公司的股份毋須繳納開曼群島印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。