

本公司的稅項

中國稅項

營業稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈、於二零零八年十一月十日修訂並於二零零九年一月一日起施行的《中華人民共和國營業稅暫行條例》及財政部於一九九三年十二月二十五日頒佈、於二零零八年十二月十五日修訂並於二零零九年一月一日起施行及於二零一一年十月二十八日進一步修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，轉讓不動產、其上的建築物及附著物的稅率為5%。

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」）適用於國內及外國投資者，不論彼等為企業實體或個人。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%的超率累進稅率計算。除上述扣除項目外，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扣除項目總和的20%，則可免徵土地增值稅。然而，倘增值額超逾扣除項目總和的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（經計及扣除項目）。該等扣除項目包括下列各項：

- 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，或者舊房及建築物的評估價格；
- 與轉讓房地產有關的稅金；及
- 財政部規定的其他扣除項目。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄六

稅項及外匯

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

增值額	土地增值稅稅率 (%)
部分	
未超過扣除項目金額50%	30
超過扣除項目金額50%但未超過100%	40
超過扣除項目金額100%但未超過200%	50
超過扣除項目金額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除項目總和的20%，則可免繳土地增值稅。

於二零零六年十二月二十八日，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》，該通知自二零零七年二月一日起生效。根據該通知，土地增值稅應以國家有關部門審批的房地產開發項目為單位進行清算，對於分期開發的項目，以分期項目為單位清算。

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及個人。

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，包括出售、贈與及交換（不包括農村集體土地承包經營權的轉讓）；
- 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》，中國境內轉讓土地使用權及／或房屋所有權，須對受讓人徵收契稅。

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，並報財政部及國家稅務總局備案。

有下列情形之一的，減徵或者免徵契稅：

- 國家機關、事業單位、社會團體、軍事單位承受土地、房屋用於辦公、教學、醫療、科研及軍事設施的，免徵；
- 城鎮職工按規定第一次購買公有住房的，免徵；
- 因不可抗力滅失住房而重新購買住房的，酌情准予減徵或者免徵；及
- 財政部規定的其他減徵、免徵契稅的項目。

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。

於二零一零年九月二十九日，財政部、國家稅務總局及住建部頒佈《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》，該通知於二零一零年十月一日生效。根據該通知，對個人購買普通住房，且該住房屬於家庭（成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女，下同）唯一住房的，減半徵收契稅。對個人購買90平方米及以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，減按1%稅率徵收契稅。

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》（「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。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有稅項優惠，據此，二零零八年一月一日前按低於25%的企業所得稅稅率繳稅的企業可繼續享有低稅率優惠，並在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，即於二零零八年、二零零九年、二零一零年及二零一一年分別按18%、20%、22%及24%的稅率納稅，自二零一二年起按新法定企業所得稅稅率25%納稅。此外，根據過渡條例，在企

業所得稅法頒佈日期前成立且已獲授定期減免稅優惠(如兩年免繳及三年減半以及五年免繳及五年減半)的企業可按當時有效的稅務法律或法規繼續享有定期減免稅優惠直至期滿為止。

根據國家稅務總局於二零零八年四月七日頒佈、自二零零八年一月一日起生效並於二零一一年一月四日修訂的《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》(國稅[2008] 299號)，房地產開發企業按當年實際利潤據實分季(或月)預繳企業所得稅的，對開發、建造的住宅、商業用房以及其他建築物、附著物、配套設施等開發產品，在未完工前採取預售方式銷售取得的預售收入，按照規定的預計利潤率分季(或月)計算出預計利潤額，計入利潤總額預繳，開發產品完工、結算計稅成本後按照實際利潤再行調整。

國家稅務總局於二零零九年三月六日頒佈並於二零零八年一月一日生效的《國家稅務總局關於印發〈房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法〉的通知》，明確訂明了根據企業所得稅法及企業所得稅條例對房地產開發企業的收入、成本扣除的稅務處理、計稅成本的核算及特定事項的稅務處理的規定。

房產稅

企業所擁有的物業須根據當地情況按浮動稅率徵收房產稅。房產稅按房產原值減去標準扣除項(介乎房產原值10%至30%，具體由當地政府決定)後按1.2%的稅率計徵，或按租金收入的12%的稅率計徵，現在部分地區已開始徵收該稅種。

城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月頒佈並於二零一一年一月八日修訂的《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應當以繳納的產品稅、增值稅、營業稅稅額為計稅依據繳納城市維護建設稅。納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣城、鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。

教育費附加

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈、隨後於一九九零年六月七日、二零零五年八月二十日及二零一一年一月八日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納消費稅、增值稅或營業稅的納稅人，除按照於一九八四年十二月十三日頒佈的《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外，都應當繳納教育費附加。教育費附加以繳納的消費稅、增值稅及營業稅的稅額為計徵依據，教育費附加率為3%。

適用於股東的稅項

股息相關稅項

個人投資者

根據經修訂的《中華人民共和國個人所得稅法》（「個人所得稅法」）及其實施條例，中國公司向個人派發的股息須按20%的稅率繳納預扣稅。根據國家稅務總局於二零一一年六月二十八日頒佈的《國家稅務總局關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》（國稅函[2011]348號），非中國居民的外國個人股東收取本公司H股的股息時須按介乎5%至20%（通常為10%）（取決於其居民身份所屬國家或地區與中國簽署的適用稅收協定）的稅率繳納預扣稅。就外國居民所在國家或地區並無與中國訂立稅收協定的情況，股息稅率為20%。

企業

根據二零零六年八月二十一日簽署並於二零零六年十二月八日生效的《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》，中國政府可對中國公司向香港居民（包括自然人和法律實體）支付的股息徵稅，但該稅項不得超過應付股息總額的10%。倘一名香港居民在一家中國公司持有25%或以上的股權，則該稅項不得超過該中國公司應付股息總額的5%。根據二零零八年一月一日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例，非居民企業在中國境內未設立代表辦事處或其他場所的，或者雖設立代表辦事處或場所但取得的股息及花紅與其所設代表辦事處或場所沒有實際聯繫的，應當就其源於中國境內的收入繳納10%的企業所得稅。該預扣稅或可根據適用的避免雙重徵稅條約減免。

根據國家稅務總局頒佈並於二零零八年十一月六日生效的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》，中國居民企業派發二零零八年及以後年度股息時，應按10%的統一稅率代扣代繳企業所得稅。該預扣稅或可根據適用的避免雙重徵稅條約獲減免。

稅收條約

倘投資者並非中國居民且屬於與中國簽有避免雙重徵稅條約的國家的居民或屬於中國香港特別行政區或澳門特別行政區居民，則有權享有從中國公司收取股息的預扣稅寬減待

遇。中國內地與香港特別行政區及澳門特別行政區分別簽有避免雙重徵稅安排，並與多個其他國家簽有雙重徵稅條約，包括但不限於澳大利亞、加拿大、法國、德國、日本、馬來西亞、荷蘭、新加坡、英國等國家。根據各項避免雙重徵稅的條約或安排，由中國稅務主管部門的收取預扣稅稅率可獲得寬減。

股權轉讓相關稅項

個人投資者

根據個人所得稅法及《中華人民共和國個人所得稅法實施條例》，個人財產轉讓所得須按20%的稅率繳納個人所得稅。個人所得稅法實施條例亦規定，對股票轉讓所得徵收個人所得稅的辦法，由國務院財政部另行制定，報國務院批准施行，但該辦法目前尚未公佈實施。根據財政部、國家稅務總局於一九九八年三月三十日頒佈並施行的《關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的通知》(財稅字[1998]61號)，從一九九七年一月一日起，對個人轉讓上市公司股票取得的所得繼續暫免徵收個人所得稅。雖然財政部、國家稅務總局及中國證監會於二零零九年十二月三十一日頒佈《關於個人轉讓上市公司限售股所得徵收個人所得稅有關問題的通知》(財稅[2009]167號)，明確規定自二零一零年一月一日起，對個人轉讓上市公司限售股取得的所得按20%的稅率徵收個人所得稅，但對非中國居民個人出售在境外證券交易所上市公司股票取得的所得，目前法律仍未明確其適用稅率。

企業

根據企業所得稅法及其實施條例，非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得按10%的稅率繳納預提所得稅。該等預提所得稅的徵收適用於避免雙重徵稅的雙邊條約。

稅收條約

依據中國與世界不同國家或地區簽訂的有關避免雙重徵稅條約，該等國家或地區的外國投資者出售中國居民企業股份所獲得收益視其適用稅收條約的具體規定或可豁免繳納中國稅務機關對其徵收的企業所得稅。中國目前與多國簽訂了避免雙重徵稅條約，包括澳大

利亞、加拿大、法國、德國、日本、馬來西亞、荷蘭、新加坡、英國及美國(中國與美國的稅收條約不包含對出售中國居民企業的股份所得收益進行徵稅的豁免)。中國內地亦已與香港訂立避免雙重徵稅的安排。

外幣兌換

中國施行嚴格的外匯管理制度，並歷經多次重大變革。國務院於一九九六年一月二十九日頒佈並於同年四月一日起施行的《中華人民共和國外匯管理條例》(「《外匯管理條例》」)，後經一九九七年一月十四日第一次修訂以及二零零八年八月五日第二次修訂，為現行的主要外匯管理法規，適用於中國境內機構、境內個人的外匯收支或者外匯經營活動，以及中國境外機構、境外個人在境內的外匯收支或者外匯經營活動。中國人民銀行於一九九六年六月二十日頒佈並於一九九六年七月一日起施行的《結匯、售匯及付匯管理規定》，對境內機構、居民個人、駐華機構及來華人員辦理結匯、購匯、開立外匯賬戶及對外支付等事宜作出規定。

根據現行的外匯管理條例，中國政府允許境內機構、境內個人保留外匯而不再要求強制銷售結匯，其外匯收入可以按規定調回境內或者存放境外。中國已實現人民幣經常項目可兌換。境內企業的經常項目外匯收入，企業可以根據需要來自行決定是保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構，境內企業的經常項目外匯支出，企業可根據需要憑有效單證以自有外匯支付或者向經營結匯、售匯業務的金融機構購匯支付。中國還沒有實現人民幣資本項目可兌換，資本項目仍然面臨管制。境外機構、境外個人在境內直接投資或從事有價證券或者衍生產品發行或交易、境內機構、境內個人向境外直接投資或者從事境外有價證券、衍生產品發行或交易，應當辦理外匯審批登記手續。境內企業借用外債或提供對外擔保，應當辦理外債登記或對外擔保登記手續。資本項目外匯收入保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構，應當經外匯管理機關批准(但國家規定無需批准的除外)。資本項目外匯及結匯資金，應當按照有關主管部門及外匯管理機關批准的用途使用。

此外，國家外匯管理局於二零一三年一月二十八日頒佈並施行的《國家外匯管理局關於境外上市外匯管理有關問題的通知》，就境外上市的國內企業的外匯管理事宜作出規定：

- 國家外匯管理局及其分支機構（「外匯局」）對境內公司境外上市涉及的業務登記、賬戶開立與使用、跨境收支、資金匯兌等行為實施監督、管理與檢查。
- 境內公司應在境外上市首次[編纂]股份結束後的15個工作日內，持相關材料到其註冊所在地外匯局辦理境外上市登記。
- 境內公司應針對其首發（或增發）、回購業務，分別在所在地銀行開立境內專用賬戶，用以辦理與該項業務對應的資金匯兌與劃轉。
- 境內公司境外上市募集資金可調回對應的境內專用賬戶或存放境外專用賬戶，資金用途應與[編纂]或公司債券[編纂]、股東通函、股東大會決議等公開披露的文件所列相關內容一致。

境內公司申請境外上市境內專用賬戶資金結匯的，應向所在地外匯局申請並提交相關材料，外匯局審核無誤後為境內公司出具結匯核准件，境內公司憑該核准件到銀行辦理結匯手續。