

以下為關於購買、擁有或出售股份的香港、開曼群島、中國及美國若干稅務後果的概要。此概要乃基於現行法律、法規、規則及決定，全部均可予變動（可能具有追溯力）。此概要並不宣稱就作決定購買、擁有或出售股份的一切有關稅務考慮因素予以全面說明，亦無宣稱其適用於所有類別之潛在投資者，該等人士中有些可能受特別規則限制。閣下應就香港、開曼群島、中國及美國稅法對閣下具體情況的適用性，以及根據任何其他稅務司法權區法律產生的購買、擁有及出售股份的任何稅務後果，自行諮詢稅務顧問。

本公司及其股東的稅務事宜於下文載列。對香港、開曼群島、中國及美國稅法的討論僅為該等稅法的影響之概要。

閣下應注意，以下陳述乃基於本公司就本上市文件日期的現行稅務法律、法規及慣例所獲的意見，或會出現變動。

## A. 香港稅務影響概覽

### 1. 本公司的香港稅項

#### (a) 利得稅

本公司將須就於香港產生或源自香港的收益按現行稅率 16.5% 繳納香港利得稅。本公司自其附屬公司、共同控制實體及聯屬公司所產生的股息收入將毋須繳付香港利得稅。

### 2. 股東的香港稅項

#### (a) 股息稅

從本公司獲得的股息於香港毋須支付稅項。

#### (b) 利得稅

任何股東（於香港從事貿易、專業服務或業務並為交易而持有股份的股東除外）將毋須就股份出售或其他處置所得的任何資本收益繳納香港利得稅。股東應就其具體稅務狀況自行諮詢專業顧問的意見。

#### (c) 印花稅

股東毋須就本公司向其發行的股份繳納香港印花稅。

買賣股份（不論在聯交所場內或場外買賣）會被徵收香港印花稅，應課印花稅現為所買賣股份的代價或價值（倘較高）之0.2%。轉讓時，出售股份的股東及買方須各自承擔一半應繳付的香港印花稅。此外，現時需就股份的任何轉讓文據繳納5港元的定額印花稅。

#### (d) 遺產稅

香港遺產稅已於二零零六年二月十一日起廢除。已身故股東所擁有的股份毋須繳付香港遺產稅。

### B. 多個其他司法權區的稅務影響概覽

#### 1. 開曼群島稅項

開曼群島現時對個人或公司的收益、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。除不時可能因於開曼群島司法權區簽立若干文據或將該等文據帶入開曼群島司法權區而適用的若干印花稅外，開曼群島政府應不會對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並非任何適用於本公司支付或收取的任何款項的雙重徵稅公約的訂約方。

有關股份的股息及資本付款毋須繳納開曼群島稅項，且向任何股份持有人支付股息或資本款項毋須預扣稅項，而出售股份所得收益亦毋須繳納開曼群島所得稅或企業稅。根據開曼群島稅務減免法（二零一一年修訂本）第6條，本公司已取得開曼群島內閣總督承諾：

- (a) 開曼群島並無頒佈適用於本公司或其營運的，就收益、收入、收益或增值徵稅的法例；及
- (b) 此外，本公司毋須繳納就收益、收入、收益或增值徵收的稅項或遺產稅或繼承稅性質的稅項：
  - (i) 如該等稅項關於或涉及本公司的股份、債權證或其他責任；或
  - (ii) 按稅務減免法（二零一一年修訂本）第6(3)條的規定，以扣減全部或部份任何相關付款的方式予以預扣。

承諾由二零一五年一月十三日起計二十年有效。

#### (a) 印花稅

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。

#### (b) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制法規或貨幣限制。

## 2. 中國稅項

### (a) 企業所得稅

根據於二零零八年一月一日生效的企業所得稅法及其實施條例，所有企業（包括外商投資企業）的標準稅率為25%，惟符合相關條件及於中國稅務機關批准後的特別情況例外。

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」）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應須就分類為「居民企業」提交申請並最終由省級稅務機關確認。然而，實際上中國稅務機關將如何釐定非中國公司（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」並不完全明確。

於最後實際可行日期，本集團內並無任何非中國公司獲中國稅務機關知會或告知其將就中國企業所得稅被分類為「居民企業」。倘中國稅務機關其後釐定本公司或任何其非中國控股公司被視為或應分類為「居民企業」，本公司或該等非中國公司可能須按25%稅率繳納企業所得稅。

根據企業所得稅法，由中國外商投資企業於二零零八年一月一日後向其非中國母公司宣派的股息須繳納10%的中國預提所得稅，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，則據中國稅務機關批准減免有關預提所得稅。根據於二零零六年八月二十一日簽訂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》，倘非中國母公司為香港居民並直接持有中國企業25%或以上股權及被視為中國企業所支付的股息的受益所有人，該預提所得稅稅率可降低至5%，惟須獲相關中國稅務機關批准。

於二零一一年三月二十八日，國家稅務總局頒布《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》並於二零一一年四月一日生效。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、收益或其他權益投資收益，居民企業

應於股息分派宣派日期代扣代繳中國預提所得稅。此外，倘若該股權投資收益於作出分派決定日之前支付，則須於付款日扣繳稅。

此外，國家稅務總局於二零零九年十月二十七日頒布《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收協定優惠待遇，並將以「實質重於形式」原則進行受益所有分析以決定如何處理稅收協定優惠待遇的申請。

於二零一二年六月二十九日，《國家稅務總局關於認定稅收協定中「收益所有人」的公告》重申應用601號文規定該等因素確定受益所有人身份。

於二零一三年四月十二日，《國家稅務總局關於湖北等省市國家稅務局執行內地與香港稅收安排股息條款涉及受益人案例的處理意見》為中國地方稅務機關提供指引，以釐定從中國居民企業收取股息的香港居民投資者的受益所有人狀況。

就於境外出售中國權益的中國稅務而言，國家稅務總局於二零零九年十二月十日頒發《國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》（「**國稅函698**」），自二零零八年一月一日起追溯應用。根據國稅函698，當非中國投資者按國稅函698所載的情況透過轉讓其於非中國控股公司的權益間接轉讓中國居民企業權益（「**間接轉讓**」）時，非中國投資者須向相關中國稅務機關申報有關間接轉讓。根據「實質重於形式」的原則，如中國稅務機關認為間接轉讓缺乏合理商業目的，則可能否定非中國控股公司的存在及就應佔資本收益計徵企業所得稅。

國稅函698亦規定，倘一間非中國居民企業按低於公允價格將其於中國居民企業的股權轉讓予其關聯方，有關稅務機關有權對交易的應課稅收入作出合理調整。

於二零一五年二月三日，國家稅務總局頒發《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》（「**公告七**」），當中取代國稅函698內若干有關間接轉讓的條文。公告七擴大中國資產間接轉讓的範圍及提供因應情況的更詳盡指引，而若干有關間接轉讓可能被視為缺乏合理商業目的或被視為具有合理商業目的。公告七適用於任何中國稅務機關於二零一五年二月三日尚未釐定稅務結果的間接轉讓。

根據「實質重於形式」的原則，如中國稅務機關認為間接轉讓缺乏合理商業目的，則可能否定非中國控股公司的存在及就應佔資本收益計徵企業所得稅。應佔資本收益按10%徵收企業所得稅（倘轉讓人被視為中國稅務居民，適用企業所得稅率則為25%）。

公告七載列轉讓人、承讓人或被轉讓的中國居民企業作出間接轉讓的自願申報程序。此外，倘間接轉讓被視為應徵稅，則除非轉讓人根據公告七向中國稅務機關申報有關交易，承讓人亦有責任就轉讓所得代扣代繳稅項。

### (b) 營業稅

提供若干服務或出售不動產或轉讓無形資產的業務須視乎個別情況，根據已提供服務或已出售或轉讓不動產或無形資產的收入繳納3%至20%的營業稅。建築、文化及體育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。

營業稅機制如下文有關增值稅一節所述將被取代。

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。

### (c) 增值稅

《中華人民共和國增值稅暫行條例》（「增值稅條例」）於二零零九年一月一日生效。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或入口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。

中國間接稅制改革的試點計劃於二零一二年一月一日在中國上海實施，若干行業由營業稅制改為增值稅制，涵蓋大部分交通運輸業及若干現代服務業，適用的增值稅率根據相關法規為6%、11%或17%。改革計劃自二零一三年八月一日擴展至國內其他地區（《關於在全國開展交通運輸業和部分現代服務業營業稅改增值稅試點稅收政策的通知》）。其後，財政部及國家稅務總局公佈，鐵路運輸和郵政業自二零一四年一月一日起被納入改革（《財

政局、國家稅務總局關於將鐵路運輸和郵政業納入營業稅改增值稅試點的通知》，而全國電信企業亦自二零一四年六月一日起納入改革（《國家稅務總局關於發佈電信企業增值稅徵收管理暫行辦法》），適用稅率根據相關法規為6%或11%。

預計尚未轉制的建築、房地產、金融服務、娛樂及所有其他服務業將於二零一五年內被納入增值稅。相關規則及法規（包括有關轉換時間及適用增值稅率）尚未獲中國機關公佈。

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。

#### (d) 土地增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒布並於一九九四年一月一日生效及於二零一一年一月八日經修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》連同財政部於一九九五年一月二十七日頒布的實施細則，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；(e) 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(f) 財政部規定的其他項目。

稅率為累進計算，介乎增值的30%至60%，詳情如下：

增值額	土地增值稅稅率
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%

免徵土地增值稅適用於以下情況：

- (i) 納稅人建造普通標準住房出售，增值額未超過扣除項目金額20%的；
- (ii) 因國家建設需要依法徵用、收回的房地產；
- (iii) 因城市實施規劃及國家建設的需要而搬遷；及

- (iv) 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用住房，經向稅務機關申報核准，凡居住滿五年或五年以上的。

根據國家稅務總局於二零零二年七月十日頒布的《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求各地方完善土地增值稅的預征辦法。該要求於國家稅務總局於二零零四年八月五日頒布的《國家稅務總局關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》內重申。

根據國家稅務總局於二零零六年十二月二十八日頒布的《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》，自二零零七年二月一日起，房地產開發企業須根據適用稅率向稅務機關清算其房地產開發項目有關土地增值稅繳款。土地增值稅應以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。

如項目符合下列任何一項規定，則必須繳納土地增值稅：

- (i) 房地產開發項目已竣工及售完；
- (ii) 已整體轉讓未竣工清算開發項目；或
- (iii) 有關項目的土地使用權已轉讓。

此外，符合下列情形之一的，主管稅務機關可要求房地產開發企業進行土地增值稅清算：

- (i) 就已竣工房地產開發項目而言，已轉讓建築面積佔可售總建築面積的85%以上，或該比例雖低於85%，但剩餘的可售建築面積已出租或由開發企業自用；
- (ii) 項目取得銷售或預售許可證後滿三年仍未售完；
- (iii) 開發企業申請註銷稅務登記但仍未清算土地增值稅；或
- (iv) 省級稅務機關規定的其他情況。

省級稅務機關將根據該通知的規定並結合當地實際情況，制訂具體的規則或措施管理土地增值稅清算。

根據國家稅務總局於二零零九年五月十二日頒布並於二零零九年六月一日生效的《土地增值稅清算管理規程》，國家稅務總局重申了上述規範和要求。

根據國家稅務總局於二零一零年五月十九日頒佈的《關於土地增值稅清算有關問題的通知》，土地增值稅清算時，已全額開具商品房銷售發票的，按照發票所載金額確認收

入；未開具發票或未全額開具發票的，以交易雙方簽訂的銷售合同所載的售房金額及其他收益確認收入；銷售合同所載商品房面積與有關部門實際測量面積不一致，在清算前已發生補、退房款的，應在計算土地增值稅時予以調整。通知明確，房地產開發企業為取得土地使用權所支付的契稅，應視同「按國家統一規定交納的有關費用」，計入「取得土地使用權所支付的金額」扣除。

根據國家稅務總局於二零一零年五月二十五日頒布《關於加強土地增值稅征管工作的通知》，該通知要求各當地政府科學合理制訂預徵稅率，加強土地增值稅預征工作，且各當地政府須對目前的預征率進行調整。除由當地政府與迫及按低於市價的價格出售或出租予公眾的社會保障性住房外，東部地區省份預征率不得低於2%，中部和東北地區省份不得低於1.5%，西部地區省份不得低於1%，各當地政府要根據不同類型房地產確定適當的預征率。

#### (e) 契稅

根據國務院於一九九七年七月七日頒佈並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》，中國的土地使用權及／或房地產所有權的承讓人須承擔契稅。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。

#### (f) 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%。

#### (g) 城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月頒佈並於二零零六年十二月及二零一三年十二月修訂的《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。國務院於二零零六年十二月作出修訂，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。於二零零六年十二月三十一日，國務院修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》。自二零零七年一月一日起，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。



**(h) 印花稅**

根據國務院於一九八八年八月頒佈及於二零一一年一月八日修訂的《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。

**(i) 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%。

根據國務院於二零一零年十月十八日頒佈的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自二零一零年十二月一日起，《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》適用於外商投資企業、外國企業及外籍人士。由國務院及國務院下主管財政及稅務機關自一九八五年起頒佈有關城市維護建設稅的法律、法規、規例及政策亦應適用於外商投資企業、外國企業及外籍人士。

**(j) 教育費附加**

根據國務院於一九八六年四月頒佈並其後於一九九零年六月、二零零五年八月及二零一一年一月修訂的《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，惟於一九八四年十二月頒佈的《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%。

根據國務院於二零一零年十月十八日頒佈的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自二零一零年十二月一日起，《徵收教育費附加的暫行規定》適用於外商投資企業、外國企業及外籍人士。由國務院及國務院下主管財政及稅務機關自一九八五年起頒佈有關教育附加費的法律、法規、規例及政策亦應適用於外商投資企業、外國企業及外籍人士。

**3. 美國聯邦所得稅的若干重大考慮因素**

以下討論是對於在現行法律下美籍持有人(定義見下文)根據實物分派獲分派股份及擁有及處置股份有關美國聯邦所得稅若干重大考慮因素的概要。本概要僅涉及於實物分派中

收取股份的美籍持有人（定義見下文）（該持有人使用美元作為功能貨幣，持有長和股份作為資本資產，並將持有於實物分派中收取的股份作為資本資產）。本概要並不涉及適用於須遵守特殊規則的投資者的稅項考慮因素，如於緊隨實物分派完成後將直接、間接或推定擁有本公司5%或以上投票權或股權價值的人士、若干金融機構、交易商或貿易商、保險公司、免稅實體、持有股份作為對沖、跨價買賣、轉換、推定出售或其他綜合交易一部分的人士。本概要亦不涉及美國各州及地方或非美國稅項考慮因素。

「美籍持有人」於本文中就實物分派而言指長和股份的實益擁有人，而就美國聯邦所得稅而言則指股份的實益擁有人，其為(i)美國公民或個人居民；(ii)被視為根據美國，其任何州份或哥倫比亞特區的法律創設或組織的公司或實體；(iii)受美籍人士控制及美國法院基本監管的信托或(iv)收入須繳納美國聯邦所得稅而不考慮其來源的產業。

收購、持有或處置股份的合夥企業（或就美國聯邦所得稅視為合夥企業的其他實體）的合夥人受到的稅務影響一般將取決於合夥人的身份及合夥企業的業務。持有股份的合夥企業應就其因合夥人參與重組方案及收購、擁有及處置股份受到的聯邦所得稅影響諮詢本身的稅務顧問。

本公司相信，本公司及長和於本年度不會為PFIC，並且本討論假設除下文「被動外國投資公司」及「實物分派」有關本公司的討論外，本公司及長和於本年度或未來多年將不會為被動外國投資公司。

### 實物分派

本公司相信根據實物分派而分派股份應符合稅法第355條（當中規定根據和黃方案的有條件股份發售應符合稅法第368(a)條下重組資格）下的免稅分派的資格。因此，受限於下文討論的PFIC規則，於實物分派中收取股份的美籍持有人(i)不應在收取股份後確認任何收入、收益或虧損；(ii)應將其長和股份的稅基中將該等股份及在實物分派中收取的股份按長和股份與股份在股份分派當日的相對公平市值的比例加以劃分；及(iii)應就股份有一個持有期，當中包括該美籍持有人持有長和股份的期間。

然而，本公司或長和並無要求或收到美國聯邦所得稅律師有關實物分派符合稅法第355條規定的意見，且並無向美國國家稅務局尋求或獲得裁決。無法保證美國國家稅務局不會持有立場，認為實物分派不符合稅法第355條下的資格，或在受到質疑時會維持此立場。若確實採取並維持此一立場，則美籍持有人將須把根據實物分派作出的股份分派視為

一項美元金額相等於股份在收取之日公平市值的股息，須將股份相當美元金額的稅基包括在收入中作為股息，並將就股份有一個由實物分派生效日期起計的持有期。就外國稅項抵扣而言股息一般會被視為源於美國境外。任何計入股息內的款項不應符合一般給予美國公司的股息收取扣稅資格，或符合若干非企業美籍持有人可享有的合資格股息收入較低稅率。

此外，倘長和或長實在美籍持有人曾持有於長實重組交換為長和股份的長和股份或長實股份的任何年度為 PFIC，美籍持有人須就美籍持有人的長和股份（儘管該等股份已按其公平市值於實物分派當日於應課稅交易出售以交換為股份及新發行長和股份）確認收益（而非虧損）。任何已確認收益會被作為一般收入，並可能須繳納額外稅項（定義見下文）。本公司相信長和在其現行稅務年度不屬於 PFIC，而雖然本公司並無承諾會斷定長實在任何以往應課稅年度是否曾為 PFIC，但本公司相信長實在最近三個應課稅年度並非 PFIC。美籍持有人應就因實物分派與其相關的 PFIC 規則及任何潛在考慮因素諮詢其本身的稅務顧問。

## 股份所有權

### 被動外國投資公司

本公司相信於現行應課稅年度其將不會被視為 PFIC，且根據現有資產、收入及活動，本公司相信其不可能成為 PFIC。經考慮擁有 25% 附屬公司的收入及資產，外資企業將在任何應課稅年度為被動外國投資公司，條件為 (i) 其 75% 或以上的毛收入為被動收入或 (ii) 產生或為產生被動收入所持的資產佔其資產平均價值的 50% 或以上。每年將進行 PFIC 測試，公司狀況可根據（其中包括）毛收入及資產組成及相對價值以及其股份市值變動而改變。

釐定本公司是否為 PFIC，多數取決於其資金收入及收益是否來自積極進行出售房地產。租金收入及資本收益通常被視為被動收入。然而，(i) 就出租人與其行政人員及員工定期積極及實質性的履行管理職能；或 (ii) 對物業產生或取得及添加重大價值（如出租人定期對物業產生或取得及添加有關類別的重大價值）而言，則出售房地產產生租金收入及收益不屬被動。儘管如此，應用管理職能表現及物業發展相關規則並不能完全清晰界定聯屬集團內經營主動房地產業務的公司。就本公司而言，本集團大部分租賃物業由本集團成員公司開發，或由擁有相關物業的本集團成員公司的僱員及高級職員管理。因此，本公司相信大部分租賃物業及租金收入就釐定是否 PFIC 而言符合主動資產及收入的資格。

倘本公司於美籍持有人持有股份的任何年度為 PFIC，美籍持有人將於該年度及隨後年度就前三個應課稅年度（或倘較短期間，即美籍持有人持股期間）收取超過 125% 平均金額的額外分派及處置股份產生任何收益（無論本公司是否繼續為 PFIC）繳納額外稅項。

股份股息亦將不合資格享有適用於合資格股息收入的優惠稅率。美籍持有人應就本公司 PFIC 分類及倘本公司被視為 PFIC 對彼等所產生任何美國稅務影響諮詢其稅務顧問。

### *分派股份*

有關股息分派(包括其產生的稅項(如有))通常將於收取時在美籍持有人毛收入計作源自境外的普通股息收入。任何股息將不合資格獲得一般給予美國法團之所收股息扣減。任何股息亦將不合資格獲得給予若干非法團美籍持有人的優惠稅率(適用於「合資格股息收入」)。倘本公司應就分派繳納任何稅項，美籍持有人應申明有關任何該等扣繳的外國稅項抵免應符合一般適用限制。所收取股息一般將被計入投資收入淨值，以作適用於若干非法團美籍持有人的醫療稅項。

以美元以外任何貨幣支付的股息將可參考美籍持有人實際或建設性收取股息當日有效匯率計算成美元金額計入收入，而不論當時貨幣是否已轉換成美元。美國持有人於已收貨幣的稅基相等於收取日期已收貨幣的美元金額。一般而言，於股息可計入美籍持有人收入日期至該付款被轉換成美元(或美籍持有人以其他方式處置貨幣)日期止期間匯率波動產生任何損益將為匯兌損益，並將視為源自美國的一般收入或虧損以作稅項抵免限制用途。倘股息以美元以外貨幣收取於收取股息當日轉換為美元，美籍持有人將無需就股息收入確認外匯損益。

### *出售或以其他方式處置股份*

美籍持有人將就出售或以其他方式處置等值於美籍持有人於股份的經調整稅項基準與處置變現的美元金額價值之差額的股份確認資本損益。倘持有人持有股份超過一年，損益將為長期資本損益。資本虧損扣減受重大限制所限。倘就處置股份的所得款項預扣中國稅項，該收益可能被視作源自中國作外國稅項抵免限制用途。美籍持有人務請就特定情況(倘就處置股份徵收中國預扣稅，包括所預扣的中國稅項的外國稅項抵免的可行性)下對彼等產生的稅項後果諮詢其自身稅務顧問。收益將被計入投資收入淨值，以作適用於若干非法團美籍持有人醫療稅項投資收入淨值。

美籍持有人就處置股份以美元以外貨幣收取的貨幣將等於按出售當日(或倘為現金基準及選擇應計基準美籍持有人，則為結算日)現貨匯率收取的貨幣的美元價值。不會使用結算日現貨匯率選擇釐定已變現金額的應計基準美籍持有人將確認等於根據出售或以其他方式處置與結算當日生效的現貨匯率美元金額價值之差確認外匯損益。美籍持有人於等同

於結算日期收取美元價值的所收取貨幣擁有稅項基準。任何隨後處置或轉換貨幣產生損益將為源自美國的普通收入或虧損。

### 備用預扣稅及呈報資料

根據實物分派收取股份、支付股息及其他有關股份的所得款項可能須向美國國稅局申報，惟持有人為法團可享受豁免的其他機構除外。倘持有人未能提供準確的納稅人身份證號碼或確立豁免基準的其他證明，則須予呈報的款項可能須繳納備用預扣稅。倘美國持有人向國內稅務局提供適當的資料，則持有人可申請抵免備用預扣規則項下備用金額的美國聯邦所得稅，並可獲退還超過其稅項的金額。

若干美國持有人須向美國稅務局申報並非透過金融機構賬戶持有的股份投資資料。未能申報所需資料的投資者或須處以重大罰則。潛在投資者務請就本法例及投資股份產生的任何其他申報責任諮詢其法律顧問意見。

### C. 若干美國 ERISA 及相關考慮因素

下文為有關稅法第 4975 條所述的僱員福利計劃（受一九七四年僱員退休收入保障法（「ERISA」）Title I 所限）（包括個人退休賬戶或 Keogh 計劃賬戶）及其相關資產因任何有關僱員福利或於有關實體的退休計劃投資而包括「計劃資產」的任何實體（各自均稱為「計劃」）以及僱員福利計劃（受 ERISA 的 Title I 或稅法第 4975 條條文相若的適用聯邦、州、本地、非美國或其他法律或法規所限）（有關僱員福利計劃為「其他計劃」及有關法律為「類似法」）所收購、持有及（如相關）處置股份的若干考慮因素概要。

#### 一般受信事宜

在於獲授權投資股份前計劃或其他計劃出現特定情況下，計劃或其他計劃各自的信託人應根據適用法律（如 ERISA 或類似法）考慮任何受信準則，其中包括信託人應考慮投資是否與監管計劃或其他計劃的文件及文據相一致及投資是否符合 ERISA、稅法或類似法的審慎、分散、授權控制及禁止交易的條文。任何建議其一般資產賬戶投資股份的保險公司應就有關投資的適用法律準則的潛在應用諮詢其顧問。

#### 禁止交易問題

受 ERISA 的受信條文所限，ERISA 亦禁止計劃與「利益關係人士」（定義見 ERISA 第 3(14) 條）進行涉及計劃或「計劃資產」的若干交易，而稅法第 4975 條向若干參與類似交易的「不合資格人士」（定義見稅法第 4975 條）施加消費稅，於各情況下，如獲得豁免則另作別論。倘違反「禁止交易」的規則，亦可能導致根據 ERISA 及稅法被施加處罰或其他責任。

倘為個人退休賬戶，發生禁止交易則可能導致個人退休賬戶失去其免稅狀況。其他計劃（包括政府計劃（定義見ERISA第3(32)條）、若干教堂計劃（定義見ERISA第3(33)條或稅法第4975(g)(3)條）及外國計劃（定義見ERISA第4(b)(4)條））並不受ERISA或稅法第4975條的規定所限，但須遵守類似法項下的類似禁止規定。

### 計劃資產

美國勞工部（「勞工部」）頒佈的規例（「計劃資產規例」）（經ERISA第3(42)條所修訂）一般訂明，當受ERISA Title I或稅法第4975條規定所限的計劃收購實體的股權（其並非「公開發售證券」，亦非根據投資公司法註冊的投資公司所發行的證券）時，計劃的資產包括實體的相關資產各自的股權及不可分割權益（「計劃資產」），除非出現例外情況則另作別論。

根據計劃資產規例，對於一般規則（即計劃收購股權的實體的資產被視為計劃資產）的例外情況訂明，計劃於為「經營公司」的實體的投資不會導致有關實體的資產被視為計劃資產。一般而言，經營公司為主要直接或透過多數股權擁有的附屬公司從事產品或服務生產或銷售（資本投資除外）的實體。此外，符合「風險資本經營公司」（「風險資本經營公司」）或「房地產經營公司」（「房地產經營公司」）的實體（定義見計劃資產規例）被視為經營公司。

除了上述經營公司的例外情況外，計劃資產規例亦包括另一例外情況，據此，如計劃持有實體少於25%的各類股權總值（不包括若干控制實體或向實體提供投資意見的人士所持有的權益），實體的資產一般不會被視為計劃資產。

儘管並不確定有關問題，本公司認為，其符合資格作為一間經營公司，並將據此行事。就此而言，儘管若干本公司收益將源於租賃物業（本公司一般將積極管理有關物業）的租務，惟本公司大部分收益預期來自涉及積極管理的業務，即房地產物業的發展及銷售、房地產物業的管理及酒店管理（而非被動投資）。因此，本公司不擬限制股份達致25%測試，而本公司亦不打算符合資格作為房地產經營公司或風險資本經營公司。

然而，概不保證本公司將實際上符合資格作為經營公司或計劃資產規例所載的任何例外情況將適用於本公司。此外，即使本公司初步符合資格作為經營公司，仍概不保證其將於日後繼續為經營公司。因此，根據計劃資產規例的條款，不可否定計劃資產可能被視為包括於本公司資產的不可分割權益的可能性。

倘本公司的資產構成計劃資產，此情況可能導致（其中包括）(i)應用ERISA的審慎及其他受信責任準則；及(ii)我們可能尋求參與的若干交易可能根據ERISA或稅法構成「禁止交易」。此外，倘本公司的資產根據ERISA被視為計劃的資產，計劃的信託人可能被視為對

本公司的管理擁有不當委託投資管理責任，因而作為共同信託人根據ERISA第405條就本公司可能違反ERISA受信責任的管理行為及疏忽而承擔責任；且並不清晰將符合ERISA第404(b)條有關於美國地區法院的司法權區內所持有的計劃資產的擁有權標記的規定。

### 收購股份

不論本公司的資產是否被視為計劃資產，計劃或其他計劃收購及持有股份可能導致禁止交易。就計劃而言，勞工部已發出五項禁止交易類別的豁免（「禁止交易類別豁免」），可能就福利計劃投資者因購買及／或持有股份而產生直接或間接禁止交易提供寬免。該等類別豁免為：

- PTCE 96-23（就若干由「內部資產管理人」所釐定的交易而言）；
- PTCE 95-60（經PTCE 2002-13澄清）（就若干涉及銀行集體投資基金的交易而言）；
- PTCE 91-38（經PTCE 2002-13澄清）（就若干涉及銀行集體投資基金的交易而言）；
- PTCE 90-1（就若干涉及保險公司匯集獨立賬戶而言）；及
- PTCE 84-14（經PTCE 2002-13澄清）（就若干由獨立「合資格專業資產管理人」所釐定的交易而言）。

此外，ERISA第408(b)(17)條及稅法第4975(d)(20)條提供一項有限豁免為「服務供應商豁免」（就若干與非受信服務供應商所作出的交易而言）。然而，有關類別豁免未必應用於所有可能被視為與福利計劃投資者於我們股份的投資有關的禁止交易的交易。概不保證任何有關豁免的所有條件均獲達成。

就上述者而言，股份不應由投資於任何計劃或其他計劃的「計劃資產」的任何人士所收購或持有，除非有關收購及持有不會根據ERISA或稅法第4975條構成非豁免禁止交易或類似違反任何適用類似法。因此，各買家及股份持有人將被視為作出聲明及保證(i)其並非計劃或其他計劃及用作收購或持有股份的資產部分構成任何計劃或其他計劃的資產，或(ii)收購及持有股份不會根據ERISA或稅法第4975條構成非豁免禁止交易或違反任何適用類似法。

上述討論屬一般性質，並不被視為全面。因此，基於上述受信責任及禁止交易規則的複雜程度以及可能對涉及非豁免禁止交易的人士可能被施加的處罰，信託人或其他考慮代表任何計劃或其他計劃的資產或以此購買股份的人士須特別注意，於作出任何有關購買前

應先諮詢其本身的顧問，了解ERISA、稅法第4975條及任何類似法對有關投資的潛在應用及任何豁免是否適用及釐定是否已達成有關豁免的所有條件，致使買家計劃或其他計劃所收購及持有股份有權獲得全面豁免寬減。