

以下所載關於收購、擁有及處置股份的若干香港、開曼群島、中國及美國稅務後果概要乃基於現時有效的法律、法規、裁決及決策，該等法律、法規、裁決及決策均可能改變並可能會追溯應用。本概要不擬全面說明可能與收購、擁有及處置股份之決策有關的所有稅務考慮因素，亦不擬適用於所有類別的有意投資者（若干有意投資者或須受特別規定所規限）。有意投資者應自行向稅務顧問諮詢有關針對彼等各自情況應用香港、開曼群島、中國、美國及其他稅法的事宜以及根據任何其他稅務司法權區法律收購、擁有及處置股份的後果。

本公司及股東的稅項說明如下。討論香港、中國及美國稅法時，僅概述有關法律的影響。

投資者務請留意，以下陳述乃基於本公司所獲有關截至本上市文件日期有效之稅務法律、法規及慣例之意見而作出，而該等法律、法規及慣例可能會改變。

A. 香港稅務影響概覽

1. 本公司的香港稅項

利得稅

本公司須就來自或源於香港的利潤按當前稅率16.5%繳納香港利得稅。本公司來自附屬公司的股息收入毋須繳納香港利得稅。

2. 股東的香港稅項

股息

本公司派付予我們的股東的股息在香港毋須繳納稅項，派付予我們的股東的股息在香港亦毋須繳納預扣稅。

利得稅

股東（不包括在香港從事某一貿易、專業或業務並以交易為目的持有股份之股東）毋須就銷售或以其他方式處置股份所得資本收益繳納香港利得稅。

印花稅

不論在聯交所場內或場外買賣股份，買方每次購買股份及賣方每次出售股份時須繳付按股份代價或市值的較高者以現行從價稅率0.1%計算的香港印花稅，換言之，目前一般股

份買賣交易須繳付的稅率合共為0.2%。此外，目前每份股份轉讓文據均須繳納港幣5.00元印花稅。

遺產稅

香港遺產稅已於二〇〇六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. 開曼群島稅務影響概覽

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

C. 中國稅務影響概覽

所得稅

根據全國人大於二〇〇七年三月十六日頒佈並於二〇〇八年一月一日起生效的《中國企業所得稅法》(於二〇一七年二月修訂)，在中國設立機構、場所的外商投資及外國企業將與中國企業一樣統一適用25%所得稅稅率。

根據《中國企業所得稅法》，於中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「居民企業」，並須就其境內外所有收入按統一稅率25%繳納企業所得稅。釐定「實際管理機構」是否位於中國時，全面考慮下列因素：(a)負責其日常營運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須由中國境內人員或機構決定或批准；(c)其主要資產、賬簿、公司印鑑以及董事會會議及股東大會會議記錄與備份文件位於中國或在中國備存；及(d)其至少一半擁有投票權的企業董事或高級管理層居住在中國。此外，於中國以外成立並符合所有上述要求的企業須就分類為「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將非中國實體(就中國企業所得稅法而言尚未作出有關申請或尚未被知會其狀況)實際上確定及釐定為「居民企業」並不完全明確。

二〇〇九年三月六日，國家稅務總局發佈《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，於二〇〇八年一月一日生效及於二〇一四年六月十六日修訂，當中根據中國企業所得

稅法及其實施細則明確規定了有關房地產開發企業收入以及成本及費用扣除稅務處理、稅務成本核算及特定事項稅務處理的規則。

二〇一〇年五月十二日，國家稅務總局發佈《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》，規定當已開始辦理房地產交付手續(包括入住手續)或當房地產已實際使用時，房地產應視為已完工。房地產開發商須及時結算開發產品計稅成本，並計算當年度應繳納的企業所得稅金額。

此外，根據《中國企業所得稅法》及國務院於二〇〇七年十二月六日頒佈並於二〇〇八年一月一日生效的《企業所得稅法實施條例》，對於外商投資企業應派付予非中國企業投資者的股息，按減徵預扣稅稅率10%徵收。此外，根據於二〇〇六年八月二十一日簽訂的《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》(在香港適用於二〇〇七年四月一日或以後開始的課稅年度中取得的所得，而中國內地則適用於二〇〇七年一月一日或以後開始的納稅年度中取得的所得)，如果於香港註冊成立的公司於分派股息時擁有支付股息的各中國附屬公司至少25%權益，則其自該中國附屬公司所收取股息的預扣所得稅稅率為5%，如果擁有該附屬公司權益少於25%，則有關稅率為10%。根據二〇〇九年二月二十日頒佈的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，中國企業所支付股息的收受人必須滿足若干條件方能獲得稅收協定規定的優惠所得稅稅率。其中一項要求為納稅人必須為有關股息的「受益所有人」。獲中國企業支付股息的企業收受人欲按照稅收協定享受稅收優惠待遇，則該收受人必須於收取股息前12個月期間一直為中國企業一定比例股本的直接擁有人。此外，在國家稅務總局於二〇〇九年十月二十七日頒佈的《關於如何理解和認定稅收協定中〈受益所有人〉的通知》或第601號通知中，將「受益所有人」的範圍縮小至「正常從事實質性業務」的個人、企業或其他組織，並介紹了對承認這種「受益所有人」造成不利影響的各種因素。於二〇一五年八月二十七日，國家稅務總局發佈關於發佈《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法》的公告，於二〇一五年十一月一日生效，當中規定非居民納稅人符合享受協定待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇，並接受稅務機關的後續管理。

於二〇一五年二月三日，國家稅務總局頒佈7號文，當中規定了非中國居民企業通過轉讓直接或間接持有中國居民企業股權的中國境外企業中的股權，間接轉讓中國居民企業股權（「間接轉讓」）情況下的稅務規定。根據「實質重於形式」原則，倘中國稅務機關認為間接轉讓不具有合理商業目的，規避中國稅項納稅義務的，其可忽略中國境外企業的存在，將間接轉讓視為直接轉讓中國居民企業股權，並就該等轉讓所得徵收中國企業所得稅。7號文就有關間接轉讓被視為不具有合理商業目的，規避中國稅項納稅義務的情況訂明了詳細指引。此外，倘間接轉讓須繳納企業所得稅，受讓方有義務就轉讓所得扣繳所得稅項，而轉讓方應在受讓方未能足額扣繳稅款時直接繳納稅項。倘轉讓方為非中國居民，應付企業所得稅為轉讓所得的10%（倘轉讓方被視為中國納稅居民，比例可能為25%）。然而，7號文是否適用於間接轉讓中國居民企業的股權取決於中國稅務機關的最終決定。

增值稅

於二〇一六年三月二十三日，財政部及國家稅務總局頒佈36號文，經國務院批准，由二〇一六年五月一日起，在全國實施營業稅改徵增值稅的試點計劃，建築業、房地產業、金融業及生活服務業的全部營業稅納稅人均納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

根據《營業稅改徵增值稅試點實施辦法》，在中華人民共和國境內銷售服務、無形資產或者不動產的單位及個人，為增值稅納稅人，應當按照該辦法繳納增值稅，不繳納營業稅。納稅人分為一般納稅人及小規模納稅人。提供建築或不動產租賃服務、銷售不動產或轉讓土地使用權，稅率為11%。

根據《營業稅改徵增值稅試點有關事項的規定》，倘房地產開發企業中的一般納稅人銷售其自建的房地產老項目，其可以選擇簡易計稅方法按照5%的徵收率繳納稅項。房地產老項目是指《建築工程施工許可證》註明的合同開工日期在二〇一六年四月三十日前的房地產項目。房地產開發企業中的小規模納稅人，銷售自行開發的房地產項目，按照5%的徵收率計算應納稅額。

36號文連同其他有關增值稅的法律法規相對較新，對該等法律法規的解釋及執行涉及不確定性。

土地增值稅

根據於一九九三年十二月十三日頒佈、於一九九四年一月一日實施並於二〇一一年一月八日修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》（「土地增值稅暫行條例」）及於一九九五年一月二十七日頒佈並實施的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》（「土地增值稅暫行條例實施細則」）的規定，自轉讓房地產的任何資本增值扣除若干指定項目後均須支付土地增值稅。土地增值稅實行四級累進稅率：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%但未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%；增值額超過扣除項目金額100%但未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%；增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。扣除項目包括下列項目：

- (a) 取得土地使用權所支付款項；
- (b) 土地開發的成本及開支；
- (c) 新樓宇及配套設施的成本及開支，或老舊樓宇及建築物的評估價格；
- (d) 轉讓房地產的相關應付稅項；及
- (e) 由財政部規定的其他扣除項目。

此外，納稅人興建普通住房出售（指按地方一般民用住宅標準建造的住房，高級公寓、別墅、度假村等不屬於普通住房），增值額不超過扣除項目金額20%的，免徵土地增值稅。

於二〇〇二年七月十日，國家稅務總局發出《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，地方稅務機關須進一步完善土地增值稅的徵收管理制度和操作規程，制定及實施健全的土地增值稅納稅申報制度，進一步完善預徵土地增值稅的辦法。

於二〇〇六年三月二日，財政部與國家稅務總局發出《關於土地增值稅若干問題的通知》，澄清相關土地增值稅的相關問題如下：

- (a) 該通知澄清就房地產開發商興建的普通標準住宅的銷售及個人轉讓普通住宅時土地增值稅豁免的適用情況；
- (b) 該通知亦規定，倘開發商開發普通房以及商業用房，則須分開計算及核查土地增值金額；
- (c) 相關土地增值稅的預徵及清算，通知規定所有地方土地增值稅徵收部門須根據該地區房地產業增值水平、地方市場發展情況及基於具體房屋類別（例如普通住房、非普通住房及商用房），合理地釐定土地增值稅預徵率，並適時調整。通知亦規定，房地產項目竣工後須及時清算土地增值稅，多退少補；及
- (d) 相關未按預徵期限預繳的任何土地增值稅，須根據《中華人民共和國稅收徵收管理法》及其實施條例，自限定的預徵期限屆滿的次日起，徵收滯納金。

相關已取得竣工證書的物業，倘已轉讓的該項目可出售總樓面面積佔可出售總總樓面面積85%以上，則稅務機關可要求相關納稅人按轉讓房地產產生的收入及相關扣稅項目的比例，就已轉讓房地產完成土地增值稅清算。具體清算程序由省級地方稅務局提供。

二〇〇六年十二月二十八日，國家稅務總局發出《國家稅務總局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》，並已於二〇〇七年二月一日生效。根據該通知，房地產開發商須根據適用土地增值稅率在符合若干標準下就開發項目向稅務機關清算及清付相關土地增值稅繳款。土地增值稅應以主管機關批准的項目為單位進行清算；對於分期開發的項目，土地增值稅以分期項目為單位清算。倘項目符合下列規定，則須清算土地增值稅：(1)物業開發項目已竣工及售罄；(2)房地產開發商轉讓全部未竣工開發項目；或(3)直接轉讓相關項目的土地使用權。此外，如符合下列任何一個標準，相關稅務機關可要求房地產開發商清算土地增值稅：(1)就已竣工房地產開發項目而言，已轉讓的房地產建築面積佔整個項目可售建築面積的比例在85%以上，或倘上述已轉讓的比例低於85%，但剩餘

的可售建築面積已出租或自用；(2)在獲得出售或預售許可證後，該項目已超過三年未能售出；(3)開發商申請註銷稅務登記，但並未清算相關土地增值稅；或(4)省稅務機關規定的其他情況。

二〇〇九年五月十二日，國家稅務總局發出《土地增值稅清算管理規程》(「清算規程」)，並於二〇〇九年六月一日生效。清算規程重申須清算土地增值稅之情況，相關稅務機關要求清算土地增值稅須滿足之標準，以及稅務機關須按通知的規定徵收及收取土地增值稅的情況。清算規程進一步詳細規定相關稅務機關徵收土地增值稅的檢查及審核程序。

二〇一〇年五月十九日，國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅清算有關問題的通知》，進一步闡明及指導土地增值稅的清算、收益確認、可扣稅開支及其他相關問題。

二〇一〇年五月二十五日，國家稅務總局發出《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，規定中國東部各省的土地增值稅最低預徵稅率為2%，中國中部及東北部各省則為1.5%，而中國西部各省則為1%。該通知亦委派地方稅務機關基於各自所在地區的房地產類型釐定適用的土地增值稅預徵稅率。

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》，在中國境內轉移土地或樓宇所有權，受讓人(不論個人或單位)須繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。各省、自治區、直轄市人民政府在前款規定的幅度內按照本地區的實際情況確定適用稅率，並報財政部和國家稅務總局備案。

《關於調整房地產交易環節契稅稅收政策的通知》規定，自二〇一〇年十月一日起，個人購買普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，減半徵收契稅。自二〇一〇年十月一日起，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。

城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈、於一九八八年十一月一日實施並於二〇〇六年十二月三十一日、二〇一一年一月八日及二〇一三年十二月七日修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按相關土地的面積徵收。自二〇〇七年一月一日起，城鎮土地的年稅額為每平方米人民幣0.6元至人民幣30.0元（視城市規模而定）。

房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈及於二〇一一年一月八日修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》及《中華人民共和國國務院令2008第546號》，就中國企業（包括內資企業及外商投資企業）而言，房產稅將按自有房地產餘值的1.2%稅率或房地產所產生租金收入的12%稅率進行計算。

印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈、於一九八八年十月一日實施並於二〇一一年一月八日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，就房地產轉讓文據而言，包括轉讓房地產權證，印花稅率為文據所載金額的0.05%；就與權利相關的許可證及證書而言，包括房地產權證及土地使用權證，按件計算，每份徵收人民幣5元的印花稅。

城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月八日頒佈及於二〇一一年一月八日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，消費稅、增值稅或營業稅的個人或單位均須繳納以實際繳納的消費稅、增值稅或營業稅為基準計算的城市維護建設稅。倘若納稅人所在地為市區，稅率為7%；倘若納稅人所在地為縣城或鎮，稅率為5%；假如納稅人所在地不是任何市區、縣城或鎮的，稅率為1%。

根據國務院於二〇一〇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》，自二〇一〇年十二月一日起，城市維護建設稅適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

教育費附加

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒布以及於一九九〇年六月七日、二〇〇五年八月二十日及二〇一一年一月八日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》及《關於修改徵收教育費附加暫行規定的決定》，凡繳納增值稅、營業稅或消費稅的個人和單位，均須繳納教育費附加，但是，按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》規定，須繳納農村教育費附加的納稅人除外。教育費附加按照實際繳納的消費稅、增值稅及營業稅計算，稅率為3%。

根據《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》，自二〇一〇年十二月一日起，教育費附加適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

D. 美國聯邦所得稅的若干考慮因素

以下討論是對於在現行法律下美國持有人(定義見下文)根據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考慮因素的概要。本概要僅涉及根據分派接收股份人士，該等人士使用美元作為其功能貨幣並持有及將持有九龍倉股份作為就美國聯邦所得稅而言的「資本資產」(一般為持作投資物業)。有關討論乃基於最後實際可行日期的一九八六年美國國內收入法條文、據其頒佈的財政規例、行政裁決及司法決定作出。我們並無就下述概要中所作出的陳述及達致的結論尋求美國國稅局(「美國國稅局」)裁決，故無法保證美國國稅局將同意有關陳述及結論。

此討論並無提及根據美國國家或地方或任何非美國司法權區法律產生的稅務考慮因素、投資收入淨額的醫保稅或任何其他最低稅務影響。此外，此討論並無提及適用於投資者特定情況或可能受特別稅務規則規限的投資者的稅務考慮因素，包括但不限於：

- 保險公司；
- 免稅組織；
- 證券或貨幣交易商；
- 就其股份選擇按市值計價的證券貿易商；
- 銀行或及其他金融機構；

- 房地產投資信託；
- 受監管投資公司；
- 出讓人信託；
- 美國外籍人士；
- 受其他最低稅務規限的人士；
- 持有股份或九龍倉股份作為對沖、跨價買賣、轉換、推定出售或其他綜合交易一部分的人士；或
- 直接、間接或推定擁有或已擁有股份或九龍倉股份合併投票權總數(如有) 5% 或以上的人士。

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分派及收購、擁有及處置股份受到的美國聯邦所得稅影響諮詢本身的稅務顧問。

「美國持有人」於本文中就分派而言指九龍倉股份的實益擁有人，而就美國聯邦所得稅而言則指股份的實益擁有人，其為：

- 屬美國公民或居民的個人；
- 就美國聯邦所得稅而言，屬在美國、任何州或哥倫比亞特區成立或組成的企業，或根據其法律成立或組成的企業的的企業或任何其他應課稅實體；
- 遺產，其收入須繳納美國聯邦所得稅(不論其來源)；或
- 信託，而(1)美國法院可對其行政管理行使基本監管，且一名或以上美國人士有權控制該信託絕大部份決定，或(2)該信託在根據適用的美國財政部法規下有效選擇被視為美國人士。

概無法定、司法或行政機構直接討論美國聯邦所得稅如何處理分派。因此，投資者須就美國聯邦所得稅法對其特定情況的應用以及根據美國聯邦遺產稅或贈予稅規則或根據美

國任何州或任何非美國或其他稅務司法權區的法律或根據任何適用稅務條約投資股份對彼等產生的影響，諮詢彼等各自的稅務顧問。

分派的影響

概無法定、司法或行政機構直接討論美國聯邦所得稅如何處理分派。特別是美國聯邦所得稅法對非美國公司法監管的分拆及類似交易的應用尚不清楚。

本公司並無對美國聯邦所得稅進行所需的詳細及複雜分析，以釐定根據分派分派股份是否符合稅法第355條適用的交易資格。倘分派不符合第355條交易資格，及收取股份為稅法第368(a)條適用的重組，則預期稅務處理如下（「**第355/368(a)條處理**」）。

第355/368(a)條處理

倘稅法第355/368(a)條處理適用（在下文所述被動外資公司規則規限下），於分派中收取股份的美國持有人收取股份時一般會產生下列稅務後果：

- 美國持有人於收取股份時不應確認任何收入、收益或損失；
- 美國持有人應在九龍倉股份與分派中收取的股份之間按九龍倉股份及股份獲分派日期股份的相關公平市值所佔比例分配其於九龍倉股份中的稅基；及
- 美國持有人應有一段股份持有期，當中包括美國持有人持有九龍倉股份的期間。

其他處理

根據稅法第355條及第368(a)條，分派分派股份可能不符合資格（「**其他處理**」）。倘其他處理適用（在下文所述被動外資公司規則規限下），於分派中收取股份的美國持有人收取股份時一般會產生下列稅務後果：

美國持有人須根據分派將股份分派視為美元股息，金額為收取當日股份的公平市值，惟以我們當時或累計盈利及溢利（為美國聯邦所得稅法目的釐定）為限。超出我們當時或

累計盈利及溢利的分派將首先視作不可課稅資本回報（減低美國持有人於股份的經調整稅基）。任何超出美國持有人經調整稅基的分派將視為資本收益，倘美國持有人持有股份超逾一年，則視為長期資本收益。

美國持有人會將相等於包括在收入中的美元金額的股份的稅基作為股息，股份持有期自分派生效日期開始。

就外國稅項抵扣而言，美國持有人一般將股息視為源於美國境外。

由於本公司並無保有按美國聯邦所得稅原則計算的盈利及溢利，美國持有人應假設其他處理下的股息將等於股份的公平市值。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國持有人可享有的合資格股息收入較低稅率。

分派的影響－被動外資公司考慮因素

本公司並無對美國聯邦所得稅進行所需的詳細及複雜的分析，以釐定本公司或九龍倉之前於任何美國持有人持有期間是否為被動外資公司或於本年度或未來年度是否將為被動外資公司。有關被動外資公司的更多詳述，請參閱下文「**股份的擁有權－與擁有股份有關的被動外資公司考慮因素**」。倘股份或九龍倉股份於或曾於任何美國持有人持有期間視為被動外資公司的股份，將被動外資公司規則應用於根據分派分派股份可能對上文所述對美國持有人的影響造成重大不利變動。例如，稅法第 1291(f) 條下建議財政部法規可能要求於出售或視作出售被動外資公私股份後確認收益（若干情況除外），即便稅法有毋須確認條文（包括第 355 條及第 368(a) 條）。該等法規尚未確定，因此，被動外資公司規則對分派的應用尚不確定。此外，任何分派（如下文「**其他處理**」所述或因第 1291(f) 條應課稅）或根據稅法第 1291 條下的「**超額分派**」的不利規定而應課稅。被動外資公司規則的可能應用（包括有關分派的建議規例）較為複雜且並無於本文全面討論。因此，倘美國持有人持有九龍倉股份或股份期間任何時候於分派中收取的九龍倉股份及／或股份被視為被動外資公司的股份，美國持有人應就被動外資公司規則的應用諮詢其稅務顧問。

股份所有權

股份的分派

在下文被動外資公司的討論下，我們以現金或財產就股份作出的分派一般作為股息而應課稅，惟以根據美國聯邦所得稅原則釐定的當時或累計盈利及溢利支出者為限。超出我們當時或累計盈利及溢利的分派將首先視作不可課稅資本回報（減低美國持有人於股份的經調整稅基）。任何超出美國持有人經調整稅基的分派將視為資本收益，倘美國持有人持有股份超逾一年，則視為長期資本收益。由於我們預期不會根據美國聯邦所得稅原則計算盈利及溢利，故美國持有人應預期分派就美國聯邦所得稅而言一般視作股息。下文中「股息」一詞指就美國聯邦所得稅而言構成股息的分派。

包括在美國持有人收入內的款項將包括就稅務預扣款項。在若干條件及限制下，股息的非美國預扣稅可視為境外稅項，並合資格抵免閣下的美國聯邦所得稅負債。就計算國外稅項抵免而言，就股份支付的股息將視作來源於美國境外的收入，一般將構成被動收入。此外，在若干情況下，倘閣下：

- 已持有股份不足規定最短期間且期內閣下並無免受損失風險；
- 須作出與股息有關的付款，

閣下將不得就股份支付的股息徵收的境外稅項作出國外稅項抵免。規管國外稅項抵免的規則較為複雜。閣下應就在閣下具體情況下國外稅項抵免的可行性諮詢閣下的稅務顧問。

就若干美國公司股東而言，我們支付的股息將不符合資格作稅法規定的已收股息扣減。無法保證本公司支付予非公司美國持有人的股息將為享有優惠稅率的合資格股息。以美元以外的貨幣支付的任何股息金額將等於所收外幣的美元價值，並參考美國持有人收取股息之時生效的匯率計算，而不管當時有關付款是否實際兌換為美元。倘於收取之日作為股息收取的外幣並無兌換為美元，閣下以該貨幣計值的稅基等於收取之日的美元價值。之後兌換或以其他方式處置有關貨幣所變現的損益將視為源於美國的日常工作或虧損。美國

持有人應就收取之日作為股份股息收取的外幣並無兌換為美元的情況下任何外匯損益諮詢彼等各自稅務顧問。

出售或以其他方式處置股份

在下文被動外資公司稅務討論下，美國持有人一般於出售、交換或以其他方式應課稅方式處置股份時確認資本收益或虧損，有關資本收益或虧損乃按出售、交換或以其他方式應課稅方式處置股份時變現的金額與美國持有人於股份的經調整稅基之間的差額計量。倘股份已獲持有超逾一年，則有關收益或虧損將為長期資本收益或虧損。若干非公司美國持有人(包括個人)或可就長期資本收益享受美國聯邦所得稅優惠稅率。資本虧損的可扣減性受稅法下的限制規限。

倘於出售、交換或以其他方式應課稅方式處置股份時預扣非美國所得稅，則美國持有人變現的金額將包括扣減非美國所得稅前有關處置的所得款項總額。就國外稅項抵免而言，美國持有人因出售、交換或以其他方式應課稅方式處置股份而變現的資本收益或虧損(如有)一般視作源自美國的收益或虧損。

美國持有人股份的初始稅基將為購買日期釐定購買價的美元價值。就股份的出售、交換或其他課稅處置而言，一般變現的金額將為下列日期釐定所收取付款的美元價值：

- 實際或推定收取付款(就現金基準的美國持有人而言)的日期；及
- 處置(就應計基準的美國持有人而言)的日期。

倘股份於「現有證券市場」交易，現金基準的美國持有人或選擇應計基準的美國持有人能釐定股份成本的美元價格或按結算日期匯率變現的金額。倘美國持有人出售或以其他方式處置股份以換取美元以外的貨幣，自出售或其他處置日期起至貨幣兌換為美元日期止期間貨幣匯兌波動產生的任何收益或虧損一般將視為正常收入或虧損，而不符合長期資本收

益適用的調低稅率。就國外稅收抵免限制而言，該等收益或虧損一般將為美國來源的收入或虧損。倘貨幣於收取日期兌換為美元，美國持有人一般毋須就變現的金額確認外匯收益或虧損。美國持有人須就任何出售或以其他方式處置股份時收取的任何貨幣（於收取後某日兌換為美元（或以其他方式處置））變現的任何外匯收益或虧損的處理諮詢本身的稅務顧問。

與擁有股份有關的被動外資公司考慮因素

本公司並無對美國聯邦所得稅進行所需的詳細及複雜的分析，以釐定本公司或九龍倉之前於任何美國持有人持有期間是否為被動外資公司或於本年度或未來年度是否將為被動外資公司。特別不利的美國聯邦所得稅收規則適用於擁有被動外資公司股份的美國人士。對附屬公司的收入及資產應用相關徹查規則後，於下列情況下任何應課稅年度，就美國聯邦所得稅而言，非美國公司於下列情況下一般為被動外資公司：

- 其總收入至少 75% 為「被動收入」；或
- 其資產的平均每季價值總額至少 50% 來源於產生被動收入或持作產生被動收入的資產。

就此而言，被動收入一般包括（其中包括）並非活躍業務產生的股息、利息、租金及專利費、處置被動資產的收益及商品交易的收益。

正如下文中更詳盡的描述，倘股份被視為被動外資公司的股份，則：

- 出售或以其他方式處置股份時變現的收益（可就市值計價選擇進行以下討論）不會被視為資本收益；
- 美國持有人應當被視為該美國持有人已於其股份持有期按比例變現相關收益及若干「超額分配」；及
- 根據該「超額分派機制」，美國持有人將按收益分配年度生效的最高稅率加上該年應佔稅項的利息開支繳稅。

在若干例外情況下，倘我們於美國持有人持有股份期間隨時為被動外資公司，則該美國持有人的股份將被視為被動外資公司的股份。倘我們於支付股息應課稅年度或之前的應課稅年度（不論美國持有人於該年是否持有股份），向我們收取的股息不符合合資格股息收入適用的特別稅率繳稅的資格，應按正常收入適用稅率繳稅。

倘我們於任何應課稅年度（全部或部分屬於美國持有人持有本公司股份期間）被視為被動外資公司，且就被動外資公司規則而言，該美國持有人被視為擁有股份（及無論我們於其後應課稅年度是否仍然為被動外資公司），則美國持有人：

- 須負責按 (a) 收取超額分派（美國持有人於應課稅年度就股份已收取任何分派超過美國持有人於之前三個應課稅年度或美國持有人持有股份期間（以較短者為準）收取的平均每年分派的 125% 的部分）時的正常收入；及 (b) 處置股份的任何收益適用的最高所得稅率另加該等金額的利息支付美國聯邦所得稅，猶如相關超額分派或收益已於美國持有人持有股份期間按比例確認；及
- 可能須每年向美國國稅局提交表格 8621。

倘我們於任何應課稅年度被視為被動外資公司，且股份按照適用財政法規被視為「有價證券」，美國持有人可對股份作出按市價計值選擇。根據按市價計值選擇，股份的公平市值於任何應課稅年度結束時超過美國持有人經調整股份稅基的差額作為正常收入計入美國持有人的收入。該等正常收入金額不符合合資格股息收入或長期資本收益適用的優惠稅率的資格。此外，美國持有人經調整稅基於任何應課稅年度結束時超過股份的公平市值的差額（如有）可予扣除，金額等於超出金額或美國持有人過往因市價計值而已計入的收益淨額（以較少者為準）。美國持有人的股份稅基會進行調整以反映任何相關收入或虧損。出售、交換或以其他方式處置股份變現的收益將被視為正常收入，及出售、交換或以其他方式處置股份變現的任何虧損將被視為正常虧損，但僅以該虧損不會超過美國持有人過往因市價計值而已計入的收益淨額為限。

倘美國持有人作出有效的「合資格選擇基金」選擇（「合資格選擇基金選擇」），其中包括美國持有人須根據就美國聯邦所得稅而言釐定的盈利及溢利將目前按其應佔被動外資公

司資本收益淨額與正常盈利的比例計入收入，則擁有被動投資公司股份的不利後果亦會減輕。由於所涉及的行政負擔，我們不擬向其持有人提供會使該選擇生效的信息。

我們一旦被認定為被動外資公司，敬請美國持有人就被動外資公司規則及對其造成的稅務後果諮詢其稅務顧問。

備用預扣稅及資料呈報

於美國境內或透過若干美國關連金融中介向美國持有人支付的股份股息及股份出售、交換或其他課稅處置的付款須進行資料呈報，可能須繳納備用預扣稅，惟美國持有人：

- 確定其為法團或其他豁免收款人，並於需要時列明該事實；或
- 就備用預扣稅而言，提供其為美國人士的準確納稅人識別碼以及豁免繳納備用預扣稅不會產生虧損的證明。

備用預扣稅並非額外稅項。向美國持有人支付的款項中預扣的任何備用預扣稅金額可抵免美國持有人的美國聯邦所得稅負債，但須及時向美國國稅局提供所需資料。倘根據備用預扣稅規則已預扣的任何金額超出美國聯邦所得稅負債，如及時向美國國稅局申報退稅請求，美國持有人一般可獲得退稅。

除非符合若干規定，否則若干美國持有人須向美國國稅局呈報其投資股份的資料。投資者如未能呈報所需資料，可能會遭受巨額處罰。敬請美國持有人就有關彼等股份投資規定的涵義諮詢其稅務顧問。

上述討論不擬構成有關分派及股份擁有權及處置有關稅務後果的分析，於特定情況下適用於任何特定美國持有人。敬請閣下就自身具體情況所適用的稅務後果諮詢本身的稅務顧問。