

本公司稅項

中國稅項

中國契稅

根據於一九九七年十月一日生效的《中華人民共和國契稅暫行條例》，契稅適用於中國境內進行土地使用權及房屋所有權轉讓的實體及個人。

土地使用權及房屋所有權轉讓指下列行動：

- 轉讓國有土地使用權；
- 以出售、送贈及交易等方式轉讓土地使用權(轉讓農村集體土地管理合同除外)；
- 購買及出售房屋；
- 送贈房屋；及
- 房屋交易。

根據《中華人民共和國契稅暫行條例細則》，以下列方式轉讓土地使用權及房屋所有權亦受上述條例規管：

- 利用土地使用權及房屋所有權作投資用途；
- 以土地使用權及房屋所有權抵銷債務；
- 作為獎品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。

根據各地區實際物業情況，有關中國省、自治區及市政府行政機構將決定契稅稅率(範圍為3%至5%)，並須向財政部及國家稅務總局報告。

根據下列情況將獲扣減或豁免契稅：

- 倘國家行政機構、機構、社會組織及軍事組織取得土地及房屋作辦公、教學、醫療服務、科研及軍事設施之用，契稅將獲豁免；
- 倘城鎮地區職工根據有關法律及條例首次購買國有住房，契稅將獲豁免；
- 倘因不可抗力因素損毀或破壞房屋而購買住宅以作替代，有關稅項一經批准將視乎情況獲扣減或豁免；及
- 財政部列明任何其他方式的扣減或豁免。

倘有關土地或房屋及使用方式變更不再符合上述條件，契稅扣減或豁免將不適用，亦須償還相等於契稅扣減或豁免金額的稅項。

二零一零年九月二十九日，財政部、建設部及國家稅務總局頒佈《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》，規定對首次購買建築面積90平方米以下的普通物業作為家庭唯一住房的個人買家，按減至1%的稅率徵收契稅。

所得稅

根據全國人大於二零零七年三月十六日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法》以及國務院於二零零七年十二月六日頒佈的相關實施辦法(均於二零零八年一月一日起生效)，於中國設立生產及營運設施的中國企業、外商投資企業及外國企業須支付所得稅，稅率均為25%。中國企業所得稅法亦容許於二零零八年一月一日前須支付15%稅率的企業繼續享有稅項優惠，於中國企業所得稅法生效日期後五年內根據分階段撤銷規則逐步過渡至新企業所得稅稅率，即二零零八年為18%，二零零九年為20%，二零一零年為22%，二零一一年為24%，於二零一二年及其後為新法定稅率為25%。此外，根據分階段撤銷規則，倘企業於中國企業所得稅法頒佈日期前成立，而就當時稅法或稅務條例享有免稅期(如可享有兩年稅項豁免及三年稅項減半以及享有五年稅項豁免及五年稅項減半)，可繼續享有相關免稅期直至完結。

根據於二零零八年一月一日生效的中國企業所得稅法實施細則，除中國政府與其他司法管轄區的稅務條約另有訂明外，外商投資企業向海外投資者派發股息須付10%預扣稅。然而，基於二零零六年八月二十一日訂立的《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》，香港註冊成立的公司倘於中國註冊成立的公司持有25%或以上權益，獲發股息須付5%預扣稅。此外，根據中國國家稅務總局於二零零九年十月二十七日公佈的稅務通知，或國稅函601號，缺乏實質業務的「導管」公司及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。

根據中國企業所得稅法實施細則，倘海外註冊成立公司的「實際管理機構」位於中國境內，有關企業將視為中國稅務居民企業，而須繳付25%的企業所得稅。根據中國企業所得稅法，合資格中國稅務居民企業於另一合資格中國稅務居民企業獲發的股息可豁免繳付企業所得稅。

二零零九年三月六日，國家稅務總局頒佈《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，就有關徵收企業所得稅對在中國從事房地產業務企業的收入、銷售成本、費用扣除、成本核算及具體事項的稅務處理進行規管。

營業稅

根據國務院於二零零八年十一月十日修訂並於二零零九年一月一日生效的《中華人民共和國營業稅暫行條例》及財政部於二零零八年十二月十五日頒佈並於二零零九年一月一日生效的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，轉讓不動產及其上建築以及附屬物的稅率為5%。

財政部及國家稅務總局於二零一一年一月二十七日公佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，以抑制二手物業市場投機活動及控制房屋價格上升，自二零一一年一月二十八日起：

- 轉讓持有少於五年的住宅須按毛額徵收營業稅；
- 轉讓持有五年或以上非普通住宅須按淨額徵收營業稅；及
- 轉讓持有五年或以上普通住宅獲豁免徵收營業稅。

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，土地增值稅均適用於本地及海外的公司或個人投資者。土地增值稅按銷售所得款項扣減若干指定項目後餘額即增值額以介乎30%至60%的累進稅率計算。除上述扣減外，物業開發商享有相等於收購土地使用權及土地發展以及興建新建築或有關設施成本的20%的額外扣減。倘納稅人興建普通住宅而增值額低於中國法律容許的扣減額的20%，可獲豁免支付土地增值稅。然而，倘增值額高於容許的扣減額的20%，則不獲豁免土地增值稅，納稅人須就增值全額扣減容許的扣減額後的款項繳納土地增值稅。容許的扣減項目如下：

- 取得土地使用權所支付款項；
- 土地發展及興建物業的成本及開支；
- 新建房屋及設施的建築成本及收費或舊房屋及建築物的估值；
- 轉讓房地產相關稅項；及
- 財政部所規定其他項目（包括上文首兩項有關物業發展的20%扣減）。

土地增值稅按介乎增值額(即上述餘額)30%至60%的累進稅率計算。

增值額	土地增值稅率 (%)
就以下部分	
不超過容許扣減額的50%	30
超過容許扣減額的50%但不超過100%	40
超過容許扣減額的100%但不超過200%	50
超過容許扣減額的200%	60

倘納稅人興建普通住宅而增值額低於中國法律容許的扣減額的20%，可獲豁免支付土地增值稅。

根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，納稅人須於竣工後轉移預售所得款項前為土地增值稅作出撥備。撥備率由地方政府根據國家稅務總局規定的最低要求釐定。

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並於一九八八年十一月一日生效的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，須按城鎮土地面積徵收城鎮土地使用稅。有關稅項每年按每平方米城鎮土地徵收人民幣0.2至10元。根據國家稅務總局於一九九七年三月二十七日公佈的《關於外商投資企業徵免土地使用稅問題的批復》，外商投資企業須支付土地使用費而非土地使用稅。然而，國務院於二零零六年十二月三十一日修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》。於二零零七年一月一日，外商投資企業須支付土地使用稅。有關稅項每年按每平方米城鎮土地徵收人民幣0.6至30.0元。於二零零七年六月一日，國家稅務總局公佈《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》，重申上述事項。

房產稅

二零零九年一月一日前，對在中國進行房地產發展及投資的企業實行兩種平行稅制。本地企業、組織及個體繳納的房產稅視乎有關房產位置扣減原賬面值10%至30%所得餘額計算，稅率為1.2%，或根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，按有關房地產租金收益計算，稅率為12%。外商投資企業、外國企業及海外個體則須就其於中國城鎮地區持有的土地及建築物支付城市房產稅。根據國務院於一九五一年八月八日頒佈的《中華人民共和國城市房地產稅暫行條例》，城市房地產稅按物業標準價格計算，每年稅率為1.5%，或按租金收益計算，每年稅率為15%。

根據二零零八年十二月三十一日公佈的《中華人民共和國國務院令2008第546號》，國務院廢除城市房地產稅以統一兩個平行稅制。由二零零九年一月一日開始，所有於中國持

有或使用房地產的企業、組織及個體須按國務院於一九八六年九月十五日頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》所列計算方法繳納房產稅。

印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈、一九八八年十月一日生效且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》，業權轉讓文件(包括物業所有權轉讓文件)的印花稅率為條例所規定金額的0.05%，有關權利許可證及證書(包括房屋所有權證及土地使用權證)則須按每項證件人民幣5元的基準徵收印花稅。

城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於一九八五年二月八日頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，消費稅、增值稅或營業稅的任何納稅人(不論實體或個人)均須繳納城市維護建設稅。倘納稅人居於市區，稅率為7%；倘納稅人居於縣或鎮，稅率為5%；倘納稅人並非居於市區或縣或鎮，則稅率為1%。

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈且先後於一九九零年六月七日及二零零五年八月二十日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，消費稅、增值稅或營業稅的納稅人(不論實體或個人)均須繳納教育費附加，惟納稅人按照國務院《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則除外。

外匯

一九九三年十二月三十一日前，外匯管理採用配額制度。日常業務使用外幣的企業須向當地國家外匯管理局取得配額，方可透過中國銀行或其他指定銀行將人民幣兌換成外幣。有關兌換須按國家外匯管理局每日設立的官方匯率進行。人民幣亦可經找換中心兌換成外幣。找換中心的匯率主要取決於外幣供求及中國企業人民幣需求。企業須先取得國家外匯管理局批准，方可於找換中心買賣外幣。

中國人民銀行經國務院授權於一九九三年十二月二十八日公佈《中國人民銀行關於進一步改革外匯管理體制的公告》，該公告於一九九四年一月一日起生效。有關公告宣佈廢除外匯配額制度，實施人民幣在經常賬戶有條件兌換，設立銀行結匯及付匯制，以及統一官方人民幣匯率及找換中心人民幣市場匯率。中國人民銀行於一九九六年六月二十日公佈的《結匯、售匯及付匯管理規定》列明規範中國企業、經濟組織及社會機構外幣交易的細則。

國務院於一九九六年一月頒佈的《中華人民共和國外匯管理條例》(於一九九七年一月及二零零五年八月修訂)為中國管理外匯的主要條例。根據有關條例，人民幣可自由兌換以支

付經常賬戶項目，例如有關貿易及服務的外匯交易及支付股息，然而資本支出如於中國境外直接投資、借貸或證券投資，則須先取得國家外匯管理局批准，方可自由兌換人民幣。

根據外匯管理條例，外商投資企業倘提供商業文件證明，在中國購買外幣進行有關貿易及服務的外匯交易毋須取得國家外匯管理局批准。有關企業亦可以外匯匯款（不得超過國家外匯管理局所定上限）以償還外匯負債或支付股息。然而，有關中國政府機構擁有相關法律的重大執行權，可限制或禁止外商投資企業日後購買或匯入外匯。此外，外匯交易如涉及於中國境外直接投資、借貸及證券投資受限制及須取得國家外匯管理局批准。

根據國家外匯管理局於二零零五年十月二十一日公佈的《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》或國家外匯管理局第75號通知，(i)中國居民若以進行海外股權融資（包括可轉債融資）為目的而設立或持有境外特殊目的公司，須在設立或持有之前向國家外匯管理局當地分支機構申請登記；(ii)若中國居民由本地企業向境外特殊目的公司轉讓資產或股權，或向境外特殊目的公司提供資產或股權後參與海外融資，該中國居民在境外特殊目的公司的股權或其股權發生任何變更，均必須向國家外匯管理局當地分支機構登記；及(iii)當境外特殊目的公司在中國境外進行重大資本變更時，如股本變更或併購，中國居民必須於項目開始後三十天內向國家外匯管理局當地分支機構登記。國家外匯管理局其後向其分支機構發出有關登記程序的指引，以加強根據國家外匯管理局第75號通知對登記的監管，以及促使境外特殊目的公司的非離岸附屬公司與有關中國居民協調及監督其完成登記。

根據國家外匯管理局第75號通知，未能遵守上述登記程序或會限制中國附屬公司的外匯活動及阻礙其派發股息予境外特殊目的公司，亦可能須就非法匯出中國的外匯匯回中國及支付相當於非法匯出中國的外匯超過30%但不超過有關外匯款項總額的罰款。

二零零六年七月十一日，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家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)成立外商投資企業的外國機構及個人可在中國投資及購買非自住房地產；外國機構在中國成立的分公司或代表辦事處以及於中國工作或學習逾一年的外國個人可以其名義購買配合彼等自用或自住實際需要的商品房；(ii)投資總額逾1,000萬美元的外商投資房地產公司，其註冊資本不得少於投資總額50%；(iii)外商投資房地產公司僅在付清土地溢價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)外國投資者如收購中國國內房地產公司，須以彼等自有的資金一次過付清所有轉讓價；(v)倘外商投資房地產公司未能全額支付註冊資本、或未能取得國有土地使用權證、或彼等開發項目的內部資金少於投資總額35%，則不得借用離岸或中國國內貸款，且外匯

管理機關不會批准將外幣貸款兌換為人民幣；及(vi)中國及外國投資者不得以任何方式在任何文件中作出任何承諾，保證合同任何一方變相可獲固定回報或固定收入。

根據第171號文件，商務部及國家外匯管理局於二零零七年五月二十三日聯合發出《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與監管程序，並嚴控外資投資高端房地產開發項目。擬從事物業開發業務的外商投資公司須獲土地使用權，或至少與相關土地管理部門、土地開發商、或房屋或其他建築之擁有人訂有合同前購買協議，否則所建議的外商投資房地產公司不會獲有關部門批准。擬擴展業務以從事營運或開發新房地產項目的現有外商投資公司亦須與審批部門辦理有關手續。

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)收購或合併國內房地產企業。該通知亦嚴禁中國或外國房地產合營企業的投資者訂立承諾任何一方可獲固定回報的條款。地方機構一旦批准設立外商投資房地產企業，則須立即於商務部備案。

外商投資房地產公司如未能符合商務部備案要求或未能通過聯合外商投資企業年檢，國家外匯管理局的地方行政部門及指定外匯銀行則不會為其處理購買及結算外匯的流程。

二零零七年七月十日，國家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號規則**」)。第130號規則包括第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單。根據第130號規則，成立外商投資房地產企業的須向商務部登記。然而，該等向商務部登記的外商投資房地產企業不得從海外借貸，包括股東貸款及國外商業貸款。此外，二零零七年六月一日仍未向商務部登記的外商投資企業，國家外匯管理局或其分支機構均不會處理其資本賬的外匯登記、外匯變更登記或外匯買賣。

二零一三年五月十日，國家外匯管理局發出《國家外匯管理局關於印發〈外國投資者境內直接投資外匯管理規定〉及配套文件的通知》(「**第21號通知**」)，規定於二零一三年五月十三日廢除第130號規則。然而，第130號規則所列明有關外商投資房地產企業借入外債的限制措施已反映在國家外匯管理局於二零一三年四月二十八日頒佈的《外債登記管理辦法》(「**第19號通知**」)。

二零零八年八月二十九日，國家外匯管理局發出《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**」)，藉限制所兌換人民幣的用途規管外商投資企業將外幣兌換為人民幣。第142號通知規定，外商投資企業以外幣資本兌換成的人民幣資金僅可用於有關政府部門批准其業務範圍內的目的，且除非另有定明，否則不可用於中國境內股權投資或收購。此外，國家外匯管理局加強監督外商投資企業以外幣資本兌換成的人民幣資金之流動及用途。以外匯投資中國房地產業務的

離岸控股公司一般須透過成立為外商投資房地產公司的中國附屬公司經營房地產業務，並以股權出資投資該等外商投資中國附屬公司。再者，外商投資企業完成商務部的必要備案程序後方可從離岸匯入資金。未經國家外匯管理局批准，不得更改該等人民幣資金用途，倘人民幣貸款未經動用，則在任何情況下亦不得用於償還或預付該等貸款。違反第142號通知會受嚴重處分，例如相關外匯管理法規所列明的巨額罰款等。

二零一二年二月十五日，國家外匯管理局頒佈《關於境內個人參與境外上市公司股權激勵計劃外匯管理有關問題的通知》或《股權激勵計劃規則》，終止國家外匯管理局於二零零七年三月頒佈的《境內個人參與境外上市公司員工持股計劃和認股期權計劃等外匯管理操作規程》。根據該等規則，參與境外上市公司股權激勵計劃的中國居民須於國家外匯管理局進行登記及辦理若干其他程序。股權激勵計劃的中國居民參與者須聘請一名合資格中國代理(可為參與股權激勵計劃之該等境外上市公司的中國附屬公司或該中國附屬公司指定的其他合資格境內機構)以代參與者辦理有關股權激勵計劃的國家外匯管理局登記及其他程序。該等參與者亦須聘請一家境外委託機構處理有關行使購股權及買賣股份等事宜。

根據國家外匯管理局於二零一二年十一月十九日頒佈並於二零一二年十二月十七日生效的《關於進一步改進和調整直接投資外匯管理政策的通知》，外國投資者在中國使用境內所得合法收入再投資毋須再取得國家外匯管理局批准，在中國就直接境外投資開設銀行賬戶、匯款、結匯、購匯及境外付匯以及直接投資賬戶的境內外匯轉賬亦毋須再取得國家外匯管理局批准。此外，外商投資企業可向其境外母公司放款。