
其他資料

以下聲明僅供投資者作一般指引的使用，並不構成稅務意見。因此，投資者務應按其公司註冊成立所在國家、成立所在國家，國籍，所住國家或原居國的法律，就有關購買、持有、出售或以其他方式處理基金單位可能引致的稅務或其他後果，諮詢其專業顧問。

本節涵蓋中國、香港及BVI現時適用於越秀房託基金的所有種類稅項。

投資者須注意，以下稅務聲明乃基於管理人就於本文件發售通函有效的法例及慣例所得的意見。誠如任何投資一樣，概不能保證投資於越秀房託基金時的稅務狀況一直不變。

越秀房託基金

利得稅

越秀房託基金獲豁免香港利得稅，然而Holdco及BVI公司將須個別繳交香港利得稅。越秀房託基金向基金單位持有人作出的分派在香港毋須繳納任何預扣稅。

倘若Holdco被視為在香港從事貿易、專業或業務，其於香港產生或源自香港的溢利(不包括源自資本資產銷售的溢利)須繳納香港利得稅。Holdco來自BVI公司的股息收入獲豁免香港利得稅。

倘若BVI公司被視為在香港從事貿易、專業或業務，其於香港產生或源自香港的溢利須繳納香港利得稅。自香港以外地區的房地產所得的租金收入一般會被視為於香港以外地區產生或源自香港以外地區的收入，因此獲豁免繳納香港利得稅。因出售香港以外地區的房地產而產生的任何收益一般被視為於香港以外地區產生或源自香港以外地區的收入，因此獲豁免繳納香港利得稅。此外，資本收益一般獲豁免繳納香港利得稅。

現行香港利得稅率為17.5%。

印花稅

越秀房託基金毋須就發行新基金單位繳納香港印花稅。

BVI公司的中國稅項

預提所得稅

根據《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》規定，BVI公司須繳交外商投資企業所得稅。一般而言，BVI公司作為在中國無常設機構的外國企業，須按租金收入以10.0%^(註1)的稅率繳交預提所得稅(除營業稅外，其他費用不可扣減收入後計算預提所得稅)。

就出售物業的收益而言，BVI公司須按10.0%的現行稅率繳交中國預提所得稅。收益乃指從轉讓所得出售款項中扣除物業的原有收購成本後的餘額。物業買方有責任須於向有關BVI公司付款前代扣代繳有關預提所得稅。

營業稅

根據《中華人民共和國營業稅暫行條例》規定，租金收入及出售不動產的所得款項須以5.0%的稅率徵收營業稅。

就租金收入所支付的營業稅，BVI公司可於計算其應付預提所得稅時從租金收入總額中扣除。

出售物業時，營業稅的計稅依據為淨售價^(註2)。

稅款以代扣代繳方式徵收。中國的租金收款代理或物業買方有責任在向有關BVI公司付款前代扣代繳有關營業稅。

堤圍防護費

根據有關的廣州堤圍防護費規定，BVI公司須按照已收取的租金收入及出售物業的任何所得款項支付0.09%的堤圍防護費。

註1： 根據《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》第19條，對從中國取得的有關租金收入、出售物業的收益及來自外國企業的利息所得徵收預提所得稅稅率為20.0%。根據國務院頒佈的國發[2000]第37號的稅務通知，上述10.0%的稅率為現行稅率。

註2： 淨售價=售價-樓宇的原購買成本。

土地增值稅

根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》，BVI公司須按出售物業所得的增值額繳納土地增值稅。納稅人轉讓房地產所取得的收入減除項目金額的餘額為增值額。扣除項目金額包括下列各項：

- 取得土地使用權所支付的金額；
- 建築物的評估價值；及
- 與轉讓房地產有關的稅金。

土地增值稅率實行累進稅率，按增值額與扣除項目金額進行比較的百分比，稅率介乎30.0%至60.0%。

增值額	稅率
	(%)
就下列各部分而言：	
— 不超過扣除項目金額50.0%的部份	30.0
— 超過扣除項目金額50.0%但不超過100.0%的部份	40.0
— 超過扣除項目金額100.0%但不超過200.0%的部份	50.0
— 超過扣除項目金額200.0%的部份	60.0

城市房地產稅

根據《中華人民共和國城市房地產稅暫行條例》，房地產擁有人須繳納城市房地產稅。在廣州房產原值的70.0%以1.2%的年稅率徵收城市房地產稅（「成本法」）。就自建樓宇而言，房產原值指樓宇建築成本。就被收購樓宇而言，房產原值指購買樓宇的成本及因完成建築工程而產生的任何額外成本。根據有關廣州稅務通知穗地稅發[2002]第235號的規定，若取得稅局同意，在計算城市房地產稅的稅基時，土地使用權成本可被排除在外。

然而，其他中國城市有少數例外情況，在該等城市，外國企業可被要求根據其租金收入按12.0%至18.0%（「租金法」）的稅率支付城市房地產稅。倘稅務局不同意納稅人採納房產原值作為計稅基準，則會採用後者的基準。現時，BVI公司根據成本法繳納城市房地產稅。

城市房地產稅一般按月或每半年繳納，視乎當地執行的規定而定。於上市日期後，該等物業任何公允值所做的調整將不會改變該等樓宇現時計算城市房地產稅時的稅基。

印花稅

租賃協議及房產轉讓合同須分別按合同總值以0.1%及0.05%的稅率繳納印花稅，稅項由合同簽訂雙方負責貼花。

契稅

根據《中華人民共和國契稅暫行條例》規定，須就轉讓土地使用權及／或樓宇徵收契稅。稅率介乎3.0%至5.0%不等，稅率的幅度按照土地使用權或樓宇所在地點實際情況確定。納稅人為土地使用權及／或樓宇的受讓方。在廣州，契稅稅率為3.0%。

除上文所載者外，於最後實際可行日期，BVI公司毋須繳納任何其他形式的中國稅項。

BVI公司的BVI稅項

BVI公司毋須繳納BVI稅項。越秀房託基金的股息分派毋須繳納任何預提所得稅。

投資者

利得稅

根據稅務局現行慣例，任何投資者將毋須就越秀房託基金所作的分派繳納香港利得稅。基金單位持有人如有個別稅務問題，應諮詢其專業顧問的意見。

任何投資者(在香港從事貿易、專業或業務及持有基金單位作買賣目的的投資者則除外)皆毋須就任何出售或以其他方式處理基金單位而引致的資本增值繳納香港利得稅。

印花稅

投資者毋須就越秀房託基金向其發行的基金單位繳付香港印花稅。

不論在香港聯交所場內或場外買賣基金單位，投資者均須繳付香港印花稅，現行稅率為基金單位買賣價格的0.2%。在轉讓時，出售基金單位的投資者及買方須各自繳付半數香港印花稅。此外，基金單位的任何轉讓文據現時須繳納5港元的定額印花稅。

遺產稅

就香港遺產稅而言，基金單位將會成為身故投資者的香港遺產一部分。

立法會已於二〇〇五年十一月二日通過《2005年收入(取消遺產稅)條例草案》，有關條例將於刊憲三個月後生效。在該條例生效日期當日或以後身故的投資者，毋須就其香港遺產繳納遺產稅。該條例將具有追溯效力。在二〇〇五年七月十五日或之後至該條例生效日期前身故的投資者，倘若其香港遺產的評估總值超過750萬港元，將須繳納100港元象徵性稅款。