

自1978年起，中國政府開始逐漸開放中國經濟，近年更鼓勵私人和外商投資，並放鬆對中國經濟在資源配置和生產力等各方面的控制。但中國政府是否將繼續奉行當前政策，這些政策在未來會否出現重大變動，則尚無定論。同時，中國的法律體系畢竟尚處發展階段，日後有進一步更改和調整的可能。在中國某些地方，部分法律和法院判決可能無法有效執行。

## 中國的法律體系

中國的法律制度是以成文法為基礎，由法律、行政條例、法規、指引及地方性法規及指引等組成。雖然法院判例往往被用作法官的參考及指引，但不構成具有約束力的案例。

國家立法機關主要由全國人民代表大會（「全國人大」）及全國人大常務委員會組成，獲得中國憲法授權行使國家立法權力。全國人大有權修改憲法、監督憲法的實施，頒佈監督國家機構、民事及刑事的具體法律。全國人大常委會有權解釋全國人大頒佈的法律及頒佈法律（惟應由全國人大頒佈的法律則除外）。

行政機關主要由國務院組成。國務院是最高行政機關，有權頒佈行政條例及法規，直接隸屬國務院的各部委亦獲授權就各自權限範圍內的事宜頒佈命令、指示及規章。該等部委頒佈的命令、指示及規章均不得與中國憲法及國家法律相抵觸，若有任何抵觸，全國人大常委會及國務院有權撤銷該等命令、指示和規章。

在地方層面，每個省或直轄市主要由人民代表大會及其各自的常務委員會（立法機關）組成，並包括地方政府及其轄下機構（行政機關）。人民代表大會及其各自的常務委員會有權制定地方法規，而地方政府亦可頒佈適用於其管轄區的行政條例及指引，惟該等地方性法規及指引不得與中國憲法、國家法律及國務院頒佈的任何行政法規相抵觸。

本公司為於香港註冊成立的控股公司；本公司的全資子公司復星集團為在中國註冊成立的外資企業；而我們的其他產業公司亦在中國註冊成立及經營。以下是適用於本集團業務的法律及法規資料概要。

## 有關我們控股公司架構的法律

### 公司法

於中國成立及營運的公司實體均受《中華人民共和國公司法》監管。1993年12月29日，全國人大常委會頒佈中華人民共和國公司法，該法律已於1994年7月1日開始生效，其後於1999年12月25日、2004年8月28日及2005年10月27日修訂。

中華人民共和國公司法一般監管兩類公司：有限責任公司以及股份有限公司。兩者均具法人地位，而公司對債權人承擔的責任僅限於公司擁有的資產價值。有限責任公司股東對公司承擔的責任以其認繳的出資額為限。股份有限公司乃指註冊資本分成面值相同股份的公司，股東責任以其認購股份而依法注入的出資額為限。最新修訂的中華人民共和國公司法引入「揭開公司面紗」原則，容許債權人在若干情況下可以使用有限責任公司或股份有限公司的股東資產償還該公司的債務。

最新修訂的中華人民共和國公司法載有關於一人有限責任公司的新條文，立法規範除國有獨資公司外，一人有限責任公司亦可註冊成立。然而，倘一人有限責任公司的股東無法證明所投資公司的財產獨立於本身的財產，則該股東須承擔該一人有限責任公司的共同及個別債務。

## 物 權 法

2007年3月16日，第十屆全國人大第五次會議頒布《中華人民共和國物權法》（「物權法」）。根據物權法，物權指任何人士所持任何特定財產的直接支配權及排他權，包括財產的所有權、用益物權及擔保物權。關於不動產任何權利的設立、修改、轉讓或終止於根據物權法登記後生效，而除物權法另有規定外，動產任何權利的設立或轉讓則於交付時生效。船舶、飛機和機動車權利的設立、變更、轉讓或終止在未經登記的情況下，不得對抗善意第三方。根據人民法院或仲裁委員會法律文件或中國政府沒收裁決而設立、修訂、轉讓或終止的物權將於生效後具有約束力。國家、集體及個人的所有合法財產受到法律保護，其他實體或個人不得挪用、侵佔或毀壞這些財產。國家已訂立天然資源有償使用的體制。住宅房地產的合法建設用地使用權期限將於屆滿時自動延續。物權法亦列出有關土地承包經營權、建設用地使用權、住宅土地使用權、地役權及各種擔保物權的明確法規。物權法將於2007年10月1日生效。

## 上市公司的股權分置改革

根據中國證監會及另外四個國家部門於2005年8月23日頒布的《關於上市公司股權分置改革的指導意見》（「新指導意見」）及中國證監會於2005年9月4日頒布的《上市公司股權分置改革管理辦法》（「管理辦法」），上市公司的非流通A股須轉為流通A股，而改革方案必須根據規定的程序經過流通A股持有人批准。儘管中國法律並無明文規定，根據市場慣例，上市公司的非流通A股持有人預期會以股份、購股權或現金的方式向流通A股持有人作出補償。

## 外商獨資企業的限制

外國投資者可以在中國不斷擴展的行業領域中成立外商獨資企業。外商獨資企業的設立、運作及管理受兩部法規監管：於1986年4月12日頒布且於2000年10月31日修訂的《中華人民共和國外資企業法》及於1990年12月12日頒布並於2001年4月12日修訂的《中華人民共和國外資企業法實施細則》。

外商獨資企業的設立程序、審批程序、註冊資本規定、外匯限制、會計處理、稅務及勞工等事宜，均須採納與中外合資企業相似的措施。然而，對於外商獨資企業的營運所採用的政策較其他外資企業（例如，中外合資企業和中外合作經營企業）所採用者更為嚴格。例如，倘投資項目涉及低品位礦及難選礦的開採、土地成片開發項目，則外商投資企業只能以股份

合資或合作合營的形式進行；倘投資項目涉及水運項目及民用機場的建設和經營，則須由中方持有控制性權益的外資企業負責。由於中國加入世界貿易組織，中國政府承諾將放寬若干行業領域的外商投資限制，惟對股份合資或合作合營外資企業的開放時間將早於外商獨資企業。

## 併購規定

2006年8月8日，六個中國監管機關（包括商務部（「商務部」）及中國證監會）頒布《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」）。這項新法規於2006年9月8日生效，內容針對外國投資者投資及收購境內企業。併購規定列明有關外國投資者於徵求股東批准購買境內非外資企業股權或認購境內公司所增加股本而導致該境內公司成為外資企業時必須遵守的規則。此外，併購規則第40條規定，為上市而設立並由中國公司或個人（如本公司）直接或間接控制的境外特殊目的公司，必須取得中國證監會批准，方可將本身的證券在境外證券交易所上市及買賣。

我們的中國法律顧問瑛明律師事務所根據本身對現行中國法律、法規及規則的理解，以及經諮詢中國證監會後表示，併購規則並不適用於本公司收購復星集團，而且由於本公司已於2006年9月8日（即併購規則生效日期）前已就重組向有關中國監管機關取得一切所需的批准，故此本公司上市毋須經過中國證監會審批。

## 國家外匯管理局通知

根據國家外匯管理局於2005年10月21日頒布且於2005年11月1日生效的《國家外匯管理局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》，本公司現有股東郭廣昌先生、梁信軍先生、汪群斌先生及范偉先生均須就本身對本公司及其海外聯營公司的投資向有關外匯行政管理局申請外匯登記。我們的中國法律顧問瑛明律師事務所確認，這些現有股東已辦妥所需的外匯登記手續，而彼等直接或間接擁有本集團權益毋須取得其他中國批准或同意。

## 稅項

我們的大部分業務均透過中國的企業經營，而來自該等業務活動的收入須繳付中國政府徵收的企業所得稅、營業稅、土地增值稅及／或增值稅。

## 企業所得稅

規管外資企業所得稅的中國法例主要是1991年7月1日生效的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》及據此頒布的實施細則。根據此法例，作為生產企業且經營期限為10年或以上的外資企業可獲豁免自首個經營獲利年度起計兩年的企業所得稅及其後三年的企業所得稅減半。相反，國內企業就其國內外業務活動所得利潤須按稅率33%繳付所得稅。

2007年3月16日，第十屆全國人大第五次會議頒布《中華人民共和國企業所得稅法》（「所得稅法」）。根據所得稅法，自2008年1月1日起，國內公司及外資企業均按統一稅率25%繳納

所得稅，惟所得稅法列明的若干所得稅減免除外。然而，所得稅法制訂了若干適用於該法律頒布前成立的原有企業的過渡優惠措施，使這些企業可享有低稅率或現行稅務法律及行政法規的一般稅務減免優惠。根據這些過渡措施，於所得稅法生效起計五年內，這些原有企業仍可根據國務院的規定逐步過渡到所得稅法規定的稅率。根據現行所得稅法享有一般稅務減免優惠的原有企業仍可於現行所得稅法列明的期間根據有關係文享有餘下的優惠。然而，對於因未有獲利而未能享受優惠的企業，享有稅務優惠的期間自所得稅法生效當年起計算。

境外企業自外資企業收取的股息現時豁免繳納預扣稅。根據所得稅法，自2008年1月1日起，外資企業向外國投資者派付的股息須按20%的稅率繳納預扣稅。然而，基於2006年12月8日生效的中港稅務條約，倘在香港註冊成立的公司持有於中國註冊成立的公司權益25%或以上，則須就本身自該中國公司收取的股息按5%的稅率繳納預扣稅，而倘持有該中國公司權益25%以下，則按10%的稅率繳稅。

根據所得稅法，倘於中國境外註冊成立的企業在中國境內設有「實質管理」，則可能會被確定為中國納稅企業，須按25%的稅率繳納企業所得稅。根據所得稅法，合資格中國納稅居民自另一中國納稅居民收取的股息可獲豁免企業所得稅。然而，由於所得稅法頒布不久，故此有關豁免資格的詳細規定並不明確。

## 營業稅

規管營業稅的法例主要是於1994年1月1日生效的《中華人民共和國營業稅暫行條例》及據此頒布的實施條例。根據此法例，在中國境內提供應課稅服務、轉讓無形資產或者銷售房地產的所得收入均須繳付營業稅，稅率從3%至20%不等，視乎產生收入的業務活動而定。例如，轉讓無形資產、出售樓宇或出售房地產的其他附著物的應付營業稅相等於出售價的5%。企業應向其所在地的稅務機關繳納稅款。

## 土地增值稅

規管土地增值稅（「土地增值稅」）的法例主要是於1994年1月1日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及據此頒布的實施細則。此法例適用於屬公司實體或自然人的國內及外國投資者。根據法例，轉讓土地資產（包括土地使用權、建築物及其他房地產）的所得收入均須繳納土地增值稅，稅率介乎30%至60%不等。稅率為累進式，而應課稅款額取決於土地資產出售價格及資產稅基（相等於購買價及准予扣除數額的總和）的差額。

根據國家稅務總局於2006年12月28日頒布的《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》，在下列情況下，納稅人須清算土地增值稅：(i)房地產項目已落成並售出；(ii)已整體轉讓的未竣工決算房地產項目；或(iii)土地使用權直接轉讓。在下列情況下，相關稅務當局可要求納稅人清算土地增值稅：(i)對於已落成並驗收的房地產項目，已轉讓的建築面積佔整個項目的可出售建築面積85%或以上，或即使該比例低於85%但剩餘可出售建築面積已出租或自用者；(ii)出售於取得出售（預售）牌照當日起計滿三年後尚未完成；

(iii)納稅人已申請註銷稅務登記，惟尚未辦理有關清算土地增值稅的正式手續；或(iv)省級稅務機關列明的其他情況。對於清算土地增值稅時尚未轉讓惟於清算後有償出售或轉讓的任何房地產項目，納稅人須根據有關條文申報土地增值稅。可扣稅項目的金額須按單位建築面積成本乘以所出售或轉讓面積計算。

## 增值稅

規管增值稅的法例主要是於1994年1月1日生效的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及據此頒布的實施細則。根據法例，出售商品、提供增值、維修及更換服務與進口貨品的所得收入均須繳納增值稅，稅率介乎13%至17%不等。應課稅款額取決於貨物出售價(就出售貨物而言)或服務收費(就提供服務而言)與相關稅基(相等於出售貨物的成本與開支)的差額。

## 外匯管制

外匯主要受兩條法規規管：國務院頒布及於1996年4月1日生效的《外匯管理條例》，以及中國人民銀行頒布及於1996年7月1日生效的《結匯、售匯及付匯管理規定》。根據相關法例，外資企業繳付適當稅款後，其以人民幣收取的股息可轉換成外幣並透過外匯銀行賬戶滙到中國境外。請見下文「— 股息分配及滙款」一節。

## 人民幣與外幣的兌換

一般而言，外資企業可透過兌換人民幣為外幣及滙出該等款項至中國境外進行外匯交易，且在兩種情況下均毋須經外匯管理局事先批准。其中一種情況為企業需要以外幣結算經常賬戶項目。在此情況下，企業可透過於指定外匯銀行設立的外滙賬戶支付款項，惟須憑藉有效收據及其他相關文件。另一種情況為企業需要向境外股東分派股息。在此情況下，企業可透過於指定外滙銀行設立外滙賬戶分派股息，惟須憑藉授權派發股息的董事會決議案和其他相關文件。

外資企業的資本賬戶項目結算(如直接投資和出資額)，在其他情況下均須受規管限制，並須獲得外滙管理局或其相關部門的事先批准才可將人民幣轉換為外幣。

2005年7月21日，中國人民銀行宣布將美元對人民幣的滙率從1美元兌人民幣8.27元調升為1美元兌人民幣8.11元，並以浮動滙率制度取代美元與人民幣掛鈎的滙率制度。中國人民銀行表示，新制度將受市場供求驅策。中國人民銀行將於每個營業日收市後公布銀行間外滙市場美元兌人民幣滙率的收盤價，作為下一個營業日的交易參考價格。銀行間外滙市場美元兌人民幣的滙率仍可在所公布的參考價上下0.3%的幅度內浮動，而人民幣兌其他外幣的滙率則在各自的幅度內浮動。中國人民銀行將根據市場狀況和經濟金融形勢，按需要調整滙率可浮動區間。中國人民銀行公布其政策為按照市場狀況及參考一籃子貨幣滙率變動，維護人民幣滙率於「適當及平衡」的水平。2007年5月18日，中國人民銀行將之前0.3%的滙率浮動區間調整為0.5%，該調整自2007年5月21日起執行。2005年9月23日，中國政府將人民幣與非美元貨幣的每日買賣波幅限度為銀行同業現滙市場的3%，以提高新滙率機制的靈活性。

## 以外幣計算的股東貸款

股東可向外資企業借出以外匯計算的貸款，惟須符合適用的法定測試。根據測試，由境外機構擔保，以外匯計算的貸款數額(包括長期、中期及短期貸款)及以人民幣計算的貸款數額的總和不得高於投資總額與註冊資本的差額。外資企業的投資總額與註冊資本均須獲得相關規管當局的批准。倘未能符合測試，則企業不得向股東借入任何以外匯計算的額外貸款。然而，企業可保留貸款額最多三個月，期間可向規管當局提交補充申請，以獲取所需的批准。倘未能在期內獲取有關批准，則外匯管理當局可指示相關銀行向股東退回貸款。

股東向外資企業借出外幣貸款時，須向相關外匯部門登記有關貸款，並符合所訂明的結算程序。在正式簽訂貸款合同後15天內，作為借款單位的企業須向地方外匯機關提交上述合同，並辦理其他登記手續，以獲取貸款登記證。所借款項須滙入企業指定用作處理外匯貸款交易的經常賬戶。企業只可於外匯管理局認可的指定外匯銀行開立該賬戶，並須出示有關登記證。

企業獲外匯行政當局批准後，可根據貸款合同履行償還責任，透過其外匯貸款賬戶滙出所需款項(包括本金及利息)到中國境外。

## 股息分配及滙款

規管股息分配的主要法例為於2000年10月31日作最新修訂的《中華人民共和國外資企業法》及據此頒布的實施細則。根據相關法規，外資企業用作分派的股息收入須先行扣除：(a)應付所得稅款額、(b)用於儲備基金、職員獎勵及福利基金的款額；及(c)用作彌補以往尚未彌補的財務虧損款額。企業撥作儲備基金的款額不得低於企業稅後利潤的10%。以往會計年度未分配的利潤，可與本會計年度可供分配的利潤一併分配。

外資企業以外幣償還經常賬的債項後，可憑藉董事會決議案及其他相關文件，透過於指定銀行設立外滙賬戶，向中國境外分派及滙出其除稅後利潤，以作股息分派，而毋須經外滙管理部門事先批准。

根據中國法律，外資企業須按股東所持企業股權向股東分派股息。

## 通過境外特殊目的公司返程投資

《國家外滙管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外滙管理有關問題的通知》於2005年10月21日由外滙管理局頒布，且於2005年11月1日生效。根據該通知，(i)有意成立或控制境外特殊目的公司(「特殊目的公司」)的中國境內居民必須向當地外滙管理局進行外滙登記；(ii)將境內企業的資產或股份注入境外特殊目的公司或於注資後或在境外融資的中國境內居民，必須向當地外滙管理局進行有關境外特殊目的公司的境外投資外滙登記；及(iii)身為境外特殊目的公司股東的中國境內居民須於資本出現重大變動(如資本增減、股份

轉讓、股份交換、長期投資或境外擔保，惟並不涉及返程投資)當日起計30日內向當地外匯管理局辦理變更紀錄登記。

## 適用於我們業務的法律

### 鋼鐵業務

#### 監管機制

中國政府不時制定鋼鐵行業的政策。中國鋼鐵行業投資項目審批由國家發改委負責。

#### 近期宏觀調控措施

為防止行業產能過剩，發改委、國土資源部、商務部、國家環境保護總局和中國銀行業監督管理委員會(「銀監會」)於2003年11月19日聯合頒布《關於制止鋼鐵行業盲目投資的若干意見》(「意見」)，提高了適用於鋼鐵行業投資者的最低投資額，並對鋼鐵製造商就產能、土地使用、環境保護措施、信貸管理和製造技術制定更為嚴格的標準。依照2004年7月16日頒布的《國務院關於投資體制改革的決定》和《政府核准的投資項目目錄》(2004年本)，鋼材製造商任何涉及提高煉鐵、煉鋼和軋鋼產能的項目，均須事先獲得發改委的准許。此外，對探明儲量超過50百萬噸的鐵礦山的任何投資，必須獲得發改委或有關省級機關的核准。

為監管業內的投資活動，發改委、中國人民銀行和銀監會於2004年4月30日聯合頒布《關於進一步加強產業政策和信貸政策協調配合控制信貸風險有關問題的通知》及《當前部分行業制止低水平重複建設目錄》(「目錄」)。目錄將部分投資項目列為「禁止投資項目」，部分列為「限制投資項目」。根據通知，禁止投資項目的營運商必須立即終止建設工程，並結束現有業務，且不得再就有關項目借入額外銀行貸款。限制投資項目的營運商必須撤銷有關項目審批的申請，並立即終止建設工程。

2005年7月，經國務院授權，發改委頒布了《鋼鐵產業發展政策》(「新政策」)，對中國鋼鐵行業的長期發展制定了指導性的意見，目標是使中國成為世界鋼鐵生產的大國和具有競爭力的強國。根據新政策：

- 更改地區布局時，鋼鐵生產商須考慮礦產資源、能源、水資源、交通運輸基建、環境問題、市場需求和對國外資源的依賴等多項因素。預期大型鋼鐵企業會集中在沿海地區。
- 對生產裝備水平和技術效率水平制定了明確的標準，要求現有生產商須通過技術改造及淘汰落後工藝技術達到該等標準。生產商應根據行業的發展周期，改善生產程序，提高能源利用效率、在許可的情況下回收資源和減少污染。
- 預期鋼鐵企業的數目會隨著企業化方向發展而減少，使行業更為集中。同時亦鼓勵

建立策略夥伴關係，如實體合作、兼併重組及互相持股，以鞏固行業整體架構，並促進企業的技術提升。

為指導工業投資，發改委於2005年12月2日頒布《產業結構調整指導目錄》(2005) (「調整目錄」)，而國務院於2005年12月2日頒布《促進產業結構調整暫行規定》(「暫行規定」)。調整目錄將多種工業活動分為「鼓勵」、「限制」和「淘汰」。根據暫行規定，禁止新建項目投資於「限制」和「淘汰」類工業活動。經營「淘汰」類工業活動的業務須即時或於指定限期內終止經營。

2006年6月14日，發改委、商務部、中國國土資源部、國家環境保護總局、中國海關總署、中國國家質量監督檢驗檢疫總局、銀監會和中國證監會聯合頒布《關於鋼鐵工業控制總量淘汰落後加快結構調整的通知》，於「十一五計劃」期間淘汰落後鐵產能約100百萬噸，並於2007年前淘汰落後鋼產能約55百萬噸。尤其是根據該通知，產能不足200立方米的高爐及產能不足20噸的轉爐／電爐將於2007年前淘汰，而產能不足300立方米的高爐則於2010年前淘汰。該通知強調調整過剩的產能，促進穩定發展，壓抑激烈波動，並制訂一系列行政措施及提倡設立長期有效機制，以改善鋼鐵產量的控制，減少落後產能及加快結構調整。然而，該通知鼓勵鋼鐵生產商進行技術改良及革新，並通過投資及收購大型鋼鐵生產商而整合鋼鐵行業。

## 外商投資

外商通常可以投資中國鋼鐵行業。然而，根據商務部和發改委於2004年11月30日新頒布的《外商投資產業指導目錄》(2004年修訂)，部分鋼鐵行業外商投資項目由原先的「鼓勵」類調整為「允許」類，包括寬厚板的生產以及鍍鋅板和廢鋼的加工。此外，根據新政策，外商投資者一般不得購入國內鋼鐵企業的控制性權益。

## 鋼鐵生產

簽發鋼材生產商的執照須遵守國務院和中國國家質量監督檢驗檢疫總局分別於2005年7月及2005年9月頒布的《中華人民共和國工業產品生產許可證管理條例》及其實施細則詳情。根據上述管理措施，國家對生產涉及國家安全、公眾及動物健康及安全、環境保護等重要工業產品實施全國生產許可證制度。中央政府配合上述管理措施，統一制定並公布《實施工業產品生產許可證制度的產品目錄》(「目錄」)。生產目錄所列產品的生產商須符合有關規定，例如須先從國家質量監督檢驗檢疫總局獲得生產許可證，且產品必須符合標籤規定。

為減輕對環境的損害和確保公眾安全，若干業務已被禁止。發改委、中國人民銀行和銀監會於2004年4月30日聯合頒布《關於進一步加強產業政策和信貸政策協調配合控制信貸風險有關問題的通知》和《當前部分行業制止低水平重複建設目錄》，將嚴重危及生產安全、使環境嚴重污染、產品質量不符合相關國家標準、過度消耗原材料或能源或為目錄或其他相關法



規禁止的項目列入禁止類目錄。涉及有關項目的鋼鐵製造商，必須結束有關業務，亦不得就有關業務申請銀行貸款。

## 房地產開發業務

### 監管機制

以下是監管房地產開發業的主要法規：

- 《中華人民共和國土地管理法》，於1986年6月25日由第六屆全國人大常務委員會第十六次會議通過，並於1988年12月29日由第七屆全國人大常務委員會第五次會議、1998年8月29日由第九屆全國人大常務委員會第四次會議及2004年8月28日由第十屆全國人大常務委員會第十一次會議修正。
- 《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》，於1990年5月19日由國務院發布。
- 《中華人民共和國城市房地產管理法》，於1994年7月5日由第八屆全國人大常務委員會第八次會議通過，自1995年1月1日起生效。
- 《城市房地產開發經營管理條例》於1998年7月20日由國務院發布。

以下是房地產開發行業的主要監管機構：

- **中國國土資源部**。中國國土資源部主要負責監察土地資源、礦產資源、海洋資源及其他自然資源的合理利用。國土資源部根據第九屆全國人大第一次會議通過由國務院提出的改革方案，由地質礦產部、國家土地管理局、國家海洋局和國家測繪局共同組成。
- **中國建設部**。中國建設部主要負責監察及制定城市規劃、工程建設、城鎮建設、住宅房地產業發展、勘察、設計及諮詢業界、市政公用事業的政策，頒布相關法律及法規。建設部根據第九屆全國人大第一次會議通過由國務院提出的改革方案而成立。

### 近期宏觀調控措施

2006年5月26日，國務院辦公廳頒布《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》（「通知」）。根據該項通知，自2006年6月1日起，對於新批或新建商業公寓大樓建設項目，面積為90平方米以下的單位比重必須超過於該項目已發展及建設總面積的70%。此外，自2006年6月1日起，對於購入不足5年的自用住宅房屋，一般須按轉讓或出售有關房屋所得收益總額繳納營業稅，而對於個人轉讓人購入超過5年（包括5年）的住宅房屋，如被列為「普通標準住房」，則有關轉讓收益可獲豁免營業稅。

建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、工商行政管理總局和國家外匯管理局於2006年7月11日頒布《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(「171意見」)。根據171意見，外國機構或個人必須成立外資企業，方可購入並非自用的中國房地產。倘投資額超逾10百萬美元，則該外資企業的註冊資本必須最少佔中國房地產總投資額50%。外國機構在中國的分公司和代表辦事處及在中國工作或進修超過一年的外國個人可購入房地產自用(而非作為任何其他用途)，而在中國並無分公司或代表辦事處的外國機構或在中國工作或進修不足一年的外國個人禁止購入任何中國房地產。

## 土地使用權

中國所有土地分為國有和集體所有兩種，具體情況依地點而定。城市市區的所有土地均為國有，而所有農村土地(包括鄰近城鎮的土地)(除非被政府徵用並轉化為國有，或法律另有規定)均為集體所有。基於社會公共利益，國家有權依照適用中國法律徵用和支配土地。雖然中國所有的土地均屬國有或集體所有兩種，但自然人和企業實體均可持有、租賃和開發其獲批土地使用權的土地。

1988年4月，全國人大修訂《中國憲法》，允許轉讓土地使用權。1988年12月，《中華人民共和國土地管理法》作出修訂，加入有關向自然人及企業實體轉讓土地使用權的程序以供考慮。《城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(「國有土地條例」)於1990年5月19日頒布。根據國有土地條例，縣級或以上地方政府有權在自然人和企業實體繳付地價及以書面合同訂明有關條款下，就特定用途向自然人和企業實體授出具有特定期限的土地使用權。《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》由國土資源部於2002年5月9日頒布，且於2002年7月1日生效。根據該規定，倘若土地用於商業、旅遊、娛樂和住宅用途，則有關土地的土地使用權僅可以通過招標、拍賣或掛牌的方式進行出讓。於2006年8月1日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》進一步列明，除作為商業、旅遊、娛樂及商品房的土地外，需求殷切的工業用地及若干情況的土地使用權亦須通過招標、拍賣或掛牌方式出讓。

土地使用權的承授人可在出讓期內轉讓、租賃或抵押這些土地使用權，惟須遵守政府所實施的限制。根據《城市房地產管理法》(「房地產法」)第37條的規定，未經登記和未獲得產權證書的房地產不得轉讓。根據房地產法第38條的規定，如土地使用權以出讓方式獲得，於轉讓房地產時，必須滿足以下條件：(i)已根據出讓合約悉數付清地價，並且取得土地使用權證書；(ii)已依照土地出讓合約的條款作出或開展投資或開發；(iii)已作出或完成全部投資或開發的25%以上；及(iv)凡投資或開發涉及成片土地者，該土地用於工業或其他建築用途的條件已獲確認。

在國有土地條例和其他使用條例的若干條件的規限下，土地使用權的承授人可租賃該土地及其上建造的物業。例如，市區房地產租賃受《城市房屋租賃管理辦法》所規管。根據這些條例，出租人須以書面租賃合約作為租賃安排的證據，且須在簽立合約後30天內，到相關地方機關註冊。

## 開發權

房地產開發項目一般分為兩類：單一項目和成片開發項目。單一項目是指一小塊土地上的房屋建造和隨後的單位銷售。成片開發項目涉及開發工業或商業用途的土地，包括平整土地和建造必要的基礎設施(如水、電、道路和通訊設施)、興建樓宇及出售所建物業單位。對於成片開發項目，開發商可選擇將建築工程外包予一名或多名第三方，或自行負責部分或全部建築工程。

一般而言，外資房地產開發商可透過合資或合作經營企業或外商獨資企業從事房地產開發業務。根據商務部和發改委於2004年11月30日聯合頒布的《外商投資產業指導目錄》(2004年修訂)，高級賓館、別墅、高檔寫字樓和國際會展中心的投資，被劃分為限制外商投資項目，而開發僅可以合資或合作經營企業形式進行。

房地產開發商必須申請取得以下多種許可證及執照：

- 獲得土地使用權之前，發展商須取得相關房地產規劃部門的建設用地規劃許可證書。
- 取得上述證書後，發展商必須向有關的房地產規劃部門遞交發展計劃，包括建築設計及建設時間表，發展計劃獲得審批之前不得開始施工。
- 開發商必須持有房地產開發的有效資格認證。在開始建設工程前，上述資格必須經過有關機關核實及批准。有關標準載列於國務院頒布的《城市房地產開發經營管理條例》及建設部於2000年3月29日頒布的《房地產開發企業資質管理規定》。全國的房地產開發行政事宜由國務院有關部門負責，而地區的房地產開發行政事宜則由地方政府有關部門負責。
- 預售物業單位(即於物業落成前轉讓單位的全部擁有權)受《城市商品房預售管理辦法》(最近於2004年7月20日修訂)監管，其中規定從事上述活動的開發商必須向有關當局取得預售許可。

## 醫藥業務

### 監管架構

以下為監管醫藥業務的主要法規：

- 全國人大常務委員會於1984年9月20日頒布，並於2001年2月28日修訂的《中華人民共和國藥品管理法》。
- 經國務院批准，衛生部於1989年2月27日頒布的《中華人民共和國藥品管理法實施辦法》。
- 國務院於2002年8月4日頒布，隨後於2002年9月15日生效的《中華人民共和國藥品管理法實施條例》。
- 國家食品藥品監督管理局於2005年2月28日頒布，隨後於2005年5月1日生效的《藥品註冊管理辦法》。

- 國家食品藥品監督管理局於2003年8月6日頒布，隨後於2003年9月1日生效的《藥物臨床試驗質量管理規範》。
- 國務院於2000年1月4日頒布，隨後於2000年4月1日生效的《醫療器械監督管理條例》。
- 國家食品藥品監督管理局於2007年1月31日頒布，隨後於2007年5月1日生效的《藥品流通監督管理辦法》。

以下為醫藥業務的主要行政機構：

- **國家食品藥品監督管理局**。其前身為於1998年創立的國家藥品監督管理局（「國家藥監局」），旨在接管當時由國家衛生部和國家醫藥管理局負責的監管和管理職能。根據《國務院關於機構設置的通知》，國家食品藥品監督管理局於2003年4月16日成立，接管前國家藥監局在醫藥業務方面及監管食品、保健品和化妝品安全的權力和職責。
- **衛生部**。衛生部是一個部級部門，受國務院直接領導。在國家食品藥品監督管理局成立前，衛生部亦負責監控及監管製藥行業的事宜，並負責就該等事宜頒布規令和制訂政策。在藥監局成立後，衛生部主要負責公共衛生事務（不包括製藥行業的事宜）。衛生部執行不同的規管工作，包括建立保健機構以及擔當海外保健公司與中國政府之間的溝通橋樑。

## 生產藥品

以下為生產藥品所需的主要牌照及許可：

- **生產經營**。任何藥品生產企業必須取得藥品生產許可證、營業執照並為其生產的所有產品（中藥及中藥膠囊除外）獲取藥品批准文號。藥品生產許可證由省級地方藥品行政機關發出。僅在有關機關對藥品生產企業的生產設施進行檢查，並確定其衛生環境、質量保證體系、管理架構及設備標準符合所規定的標準後，方可頒發許可證。藥品生產許可證有效期為五年。藥品生產企業須在許可證到期前六個月申請續期，須待有關機構重新評估後，方可續期。營業執照由工商行政機關發出。藥品批准文號由國務院相關部門發出。產品須符合中華人民共和國藥典及該部門所頒布的規例列明之中國醫藥標準，方可獲得批准。生產商須持有有效的藥品生產許可證，而相關生產設施則須持有 GMP 認證。
- **產品上市**。新藥品（即以往並未在中國出售的產品）的登記受《藥品註冊管理辦法》規管，該規定由國家食品藥品監督管理局於2005年2月28日頒布，且於2005年5月1日生效。以不同形式包裝或為不同行政方式設計的藥品均視為新產品。國家食品藥品監督管理局負責監管註冊。生產商須向當地行政機關提出註冊申請，並向其提交所有相關資料及產品樣本。地方機關由國家食品藥品監督管理局設立，以統一申請程序及查核申請資料是否齊全及準確。新藥的研發可分為四個階段：臨床前研究、第一期臨床試驗（驗證藥理學及人類安全測試）、第二期臨床試驗（藥物療效測試）和第三

期臨床試驗(療效和安全最終試驗)。新藥品如要獲准註冊，必須通過所有上述研究工作及臨床試驗，且相關生產商須符合相關生產標準及進口準則(如適用)，而產品亦須符合所有安全、功能及品質標準。藥品上市後，還需要進行第四期臨床試驗，以進一步分析該藥物療效及任何副作用。

- **GMP(藥品生產質量管理規範)**。每條生產線均須具備 GMP 認證。GMP 為一套有關藥品生產常規的詳細指引，由世衛制訂，目的在於透過減低生產錯誤及污染機率，從而保障消費者。中國於1982年引入了 GMP 的概念，並於1985年刊印於《製藥企業執行 GMP 標準的指引》。1988年，衛生部在中國頒布 GMP 標準初版，並分別於1992年和1998年作出修訂。1999年6月18日，國家藥監局印發了 GMP 標準(1998年修訂版)的現行版本，並於1999年8月1日生效。GMP 標準包括為所有生產廠房、設施、原料、生產管理和質量控制過程制訂的各種規定。根據前國家藥監局於1999年8月印發的《關於實施<藥品生產質量管理規範>有關規定的通知》，藥品生產商須於通知訂明的期間內遵守 GMP 標準，否則其藥品生產企業許可證將不獲續期。例如，生產粉針劑(包括冷凍乾燥粉)、大容量注射液和遺傳學科研產品的生產商須於2000年底前達到該等標準。生產小容量注射液產品的生產商須於2002年底前達到該等標準。所有其他生產商須於2004年6月30日前達到該等標準。
- **醫療器械**。生產醫療器械必須進行產品生產登記。醫療器械的產品登記執照的有效期為四年，而持有執照的企業須於期滿前六個月申請重審。倘企業停止生產醫療器械超過兩年，則其產品生產登記執照將自動失效。任何人士如欲設立第一類醫療器械生產企業，須通過醫藥管理機關的備案程序。倘任何人士如欲設立第二或第三類醫療器械生產企業，須通過醫藥管理機關的審批程序，並取得醫療器械生產企業許可證。企業如無醫療器械生產企業許可證，工商管理局不得向其發出營業執照。醫療器械生產企業許可證的有效期為五年，期滿後將獲發新執照。醫療器械生產企業須於取得醫療器械的生產企業許可證後，方可生產醫療器械。

## 分銷藥品

以下是分銷藥品所需的主要執照及許可證：

- **批發及零售業務**。藥品的零售及批發商須獲得省級藥品行政機關發出藥品經營許可證。有關企業的內部監管必須通過審批、企業的持牌藥劑師或專業人員具有相關的資格，且貯存藥品的場所及設備符合標準，方會獲得許可證。每個藥品經營許可證有效期為五年。許可證持有人必須在許可證到期前六個月申請延期，並且通過發出一份許可證的機關的重新評估方會獲得延期。
- **GSP(藥品經營質量管理規範)**。藥品分銷商須取得 GSP 許可證。GSP 是分銷藥品的品質指引。分銷商(並非其分支機構)的業務必須通過有關主管部門審核方會獲發執照。GSP 許可證的有效期為五年，而許可證持有人須於許可證到期前三個月申請延期，並且通過相關機關的重新評估方會獲得延期。根據2004年6月28日國家食

品藥品監督管理局印發的《國家食品藥品監督管理局關於《藥品經營質量管理規範》認證有關問題的通知》，要求所有地區和／或市級或以上城市的藥品批發企業、藥品零售連鎖店和大型或中型藥品零售企業，須於2004年6月30日前取得 GSP 許可證，而位於縣級或以上城市的藥品批發企業、藥品零售連鎖店和藥品零售企業須於2004年12月底前取得 GSP 許可證。

- **醫療器械**。研究、生產、分銷、使用、監督或運用醫療器械須遵守國務院於2000年1月4日頒布於2000年4月1日生效的《醫療器械監督管理條例》。該條例界定的醫療器械是指「自然人單獨或共同使用的任何醫療儀器、設備、器具、材料或其他物品」。國家將醫療器械分為三類：第一類為常規使用時足以保證安全和有效的醫療器械；第二類為須對其安全性和有效性加以控制的醫療器械；第三類為由於其乃供植入體內以維持生命或其對人類有潛在威脅而應加以嚴格控制的醫療器械。任何醫療器械貿易企業必須持有醫療器械經營企業許可證。醫療器械經營企業許可證由省級藥品行政機關發出，有效期為5年。

## 物價管制

根據國家發展和計劃委員會（發改委的前身）於2000年7月20日頒布的《國家計委印發關於改革藥品價格管理的意見的通知》，藥品價格由政府或視乎市場狀況而釐定。

受政府物價管制的藥品主要為國家基本醫療保險藥品目錄所列的藥品以及生產或買賣有機會造成壟斷的藥品。政府根據製藥商的平均生產成本及有關產品的市場供求情況而釐定產品零售價上限，且不時制訂可調整的空間。倘個別製藥商在產品藥效、安全性、療程及治療成本上具有優勢，則該製藥商可申請批准豁免物價管制，惟須視乎政府舉行公開聆訊結果而定。

至於價格按市況釐定的藥品，製藥商可根據有關產品的生產成本及市場供求釐定產品零售價。該等產品的批發商及零售商獲准釐定向最終用戶銷售產品的實際零售價，惟有關價格不得超過製藥商釐定的零售價。製藥商須不時根據有關產品的生產成本及市場供求而調整零售價。

## 其他規定

- **新藥試用期**。根據《藥品註冊管理辦法》，國家食品藥品監督管理局可基於公眾健康對新註冊藥品指定不超過五年的試用期。於有關期間，藥品的使用受密切監察，其他企業不得生產或進口同類藥品。
- **傳統中藥品種保護**。根據1992年國務院頒布的《中藥品種保護條例》，部分傳統中藥受到特別保障。保障程度分為兩級。中藥一級保護品種保護期分別為三十年、二十年或十年，而中藥二級保護品種保護期為七年，獲得《中藥保護品種證書》的企業可在保護期內獨家生產受保護的中藥品種。

- **廣告監管**。藥品廣告須經企業所在地的有關監督管理部門批准，頒發廣告核准號碼。處方藥僅可在衛生部和國務院有關部門共同指定的專業醫療或製藥刊物中刊登廣告，而不得在大眾媒體發出廣告或通過其他方式向公眾宣傳。
- **《國家基本醫療保險藥品目錄》**。國家醫療保險涵蓋國家基本醫療保險藥品目錄所列藥品。目錄由勞動和社會保障局、衛生部、國家食品藥品監督管理局和多個其他政府部門共同頒布，惟省級勞動和社會福利部門可就當地需求修訂乙類藥品列表。

## 其他

鋼鐵產品的銷售價格並不受管制。製造商可按照市場情況自行制定鋼鐵產品的銷售價格。

中國政府在加入世貿時承諾，調低鋼鐵產品的關稅，並且逐步取消鋼鐵產品進口配額制度。

另一方面，中國加入世貿鼓勵了業內的公平貿易。例如，商務部頒布《中國反傾銷條例》、《反傾銷調查立案暫行規則》、《反傾銷產業損害調查規定》及其他相關行政規章。

## 零售業務投資

### 監管機制

零售業主要遵守第八屆全國人大常務委員會第三次會議於1993年9月2日通過，並自1993年12月1日起生效的《中華人民共和國反不正當競爭法》。

以下是零售業務的主要監管機構：

- **商務部**。商務部是主管國內外貿易和國際經濟合作的國務院直屬部門，負責制定有關事宜的政策、頒布法律及法規、監督商品和技術進出口以及監察外商在中國的投資活動。
- **工商局**。中國工商行政管理總局（「工商局」）亦是國務院直屬部門。工商局主管市場監督管理和有關行政執法工作，負責制定工商行政管理的方針及政策、管理各類公司企業和從事經營活動的單位、自然人以及外國企業駐中國代表辦事處的註冊、監督市場競爭行為與監察市場經營手法。

### 主要規定

由於中國加入世貿，中國政府承諾會開放商務行業，接納外商投資者。為履行上述承諾，商務部於2004年4月16日頒布《外商投資商業領域管理辦法》（「辦法」），調控批發、零售、佣金代理和特許經營等多個商業領域的外商投資。

根據辦法，外商投資者有權透過外商獨資企業經營零售業務；投資者獲准經營該等業務的地區已經擴大；而新投資者的最低投資額亦已下調。外商投資者可根據相對直接的程序及清晰的指引，同時申請成立業務實體及零售分店。

根據《中華人民共和國反不正當競爭法》，經營者銷售商品時不得搭售商品或者附加其他不合理的條件，亦不得採用其他不公平的貿易手法（如進行賄賂及傾銷策略（即純粹為排擠競爭對手而以低於成本的價格銷售商品））來買賣商品。

## 適用於我們其他策略性投資的法律

### 黃金及鐵礦石開採

#### 監管機制

適用於黃金開採業的主要法規如下：

- 《中華人民共和國礦產資源法》，1986年3月19日由第六屆全國人大常務委員會第十五次會議通過，於1986年10月1日起生效，並由第八屆全國人大常務委員會第二十一次會議於1996年8月29日修訂，修訂案自1997年1月1日起生效。
- 《中華人民共和國礦產資源法實施細則》，於1994年3月26日由國務院制定並即時生效。
- 《礦產資源開採登記管理辦法》，於1998年2月12日由國務院制定並即時生效。

#### 主要規定

開採黃金須遵守發改委於2003年12月17日頒布而於2004年1月1日生效的《辦理開採黃金礦產批准書管理規定》。根據有關規定，開採黃金必須經發改委審批，取得由發改委頒發的批文後方可開採。批文有效期按金礦的規模而定，例如每日處理礦石500噸以上的金礦之開採批文有效期為15年。此外，開採金礦的企業亦必須取得國家／地方土地資源管理局發出的一份或多份採礦許可證。

根據2004年7月16日頒布的《國務院關於投資體制改革的決定》及《政府核准的投資項目目錄》（2004年本），開採工業藏量超過50百萬噸的鐵礦石開發項目必須經發改委審批，而其他鐵礦石開發項目則須經負責投資的省級政府機關審批。

收購採礦權須遵守《探礦權採礦權招標拍賣掛牌管理辦法（試行）》（於2003年6月11日由國土資源部頒布並於2003年8月1日起生效）。根據管理辦法，指定類別的新設探礦權及採礦權只可由有關礦產資源的相關部門以拍賣及招標等指定程序出售。

國土資源部於2006年1月24日頒布《國土資源部關於進一步規範礦業權出讓管理的通知》，當中附有《礦產勘察開採分類目錄》。該通知列明：(1)以掛牌、招標或拍賣程序出讓礦產勘察或開採權的條件；(2)容許在獲得若干批准後出讓礦產勘察開採權的條件；及(3)申請和登記後可授出礦產勘察權的條件。



## 金融服務

### 監管機制

適用於金融服務業的主要法規如下：

- 第九屆全國人大常務委員會第六次會議於1998年12月29日通過的《中華人民共和國證券法》。有關法律其後於2004年8月28日及2005年10月27日修訂。
- 中國證監會於2001年12月28日頒布而於2002年3月1日生效的《證券公司管理辦法》。

中國證監會是金融服務業的主要監管機構之一，負責規管中國的證券市場，包括規管證券公司的經營。

### 主要規定

以下的證券公司活動需要獲得中國證監會批准：成立公司企業、開設和結束分支機構、更改業務範圍、更改註冊資本、修改公司章程、合併、分拆及更改企業架構和解散。

投資證券公司受中國證券法規管，而根據證券公司管理辦法，合資格投資者若有意持有證券公司權益超過5%，則必須通過中國證監會審批。

根據中國證券法，證券公司必須分開經營投資銀行、自營業務、資產管理業務與證券研究工作，例如必須採取適當措施分隔不同部門的職員、訊息流通和賬目。買賣及結算的客戶資金必須存入指定商業銀行的特設戶口，與公司的戶口分開處理。證券公司不得投資其他非供其本身運用的實體或資產（除非獲得監管當局批准），向客戶提供買賣證券所需資金，擔保客戶的投資回報，亦不得同意彌償客戶的投資損失。

我們現時及過往一直遵守上述法律及法規，且於有關期間，本集團從無因違反法律及法規而遭制裁。