

本節載列若干與本集團營運及業務有關的中國法例及規例概要，包括有關土地、房地產發展、外商投資物業發展及上市公司外匯管制的法例及規例。

中國的土地制度

所有中國土地分為國有或集體所有，視乎所在位置而定。城鎮的市區土地均為國有，而城鎮的郊區及所有農村土地，除法例另有指明外，均為集體所有。國家有權為公眾利益依法收回土地。

雖然中國所有土地均由國家或集體所有，但個人、企業及其他組織亦容許持有、租賃及發展獲授土地使用權的土地。

全國法例

一九八八年四月，全國人民代表大會修訂中國憲法，容許有價轉讓土地使用權。一九八八年十二月修訂中華人民共和國土地管理法，容許有價轉讓土地使用權。

根據國務院於一九九零年五月頒佈的《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》（「**城鎮土地條例**」），市或縣級地方政府有權根據土地使用權出讓合同，收取土地出讓金後，向土地使用者授出土地使用權，在指定期限內作特定用途。

根據城鎮土地條例，不同土地用途的出讓期上限各有不同，一般如下：

| <u>土地使用期上限</u> | <u>年期</u> |
|----------------|-----------|
| 商業、旅遊、娛樂 | 40 |
| 住宅 | 70 |
| 工業 | 50 |
| 公共設施 | 50 |
| 其他 | 50 |

根據城鎮土地條例，除法例另有規定外，所有國內外企業均可取得土地使用權。國家在出讓期屆滿前，不得收回合法授出的土地使用權。倘國家於出讓期內，在特殊情況下因公眾利益而收回土地，則須作出補償。土地使用者可在餘下的出讓期內合法向第三方轉讓、按揭或租賃其土地使用權。

出讓期屆滿後，可簽訂授出土地使用權新合同及支付土地出讓金續期。倘未獲續期，則土地使用權及土地上任何樓宇的擁有權會收歸國家所有而不作出賠償。根據二零零七年三月十六日頒佈並將於二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》，用作住宅用途的土地之土地使用權年期將於屆滿時自動續期。用作其他用途的土地之土地使用權須於屆滿時依

法處理續約。此外，倘住宅物業及其他房地產的土地之土地使用權年期屆滿前，因公共利益需要提前收回土地的，應當對有關擁有人給予補償，並退還相應的出讓金。

為禁止非法佔用及濫用土地，防止部分地區固定資產投資過快增長，並且嚴格保護耕地，國務院辦公廳於二零零四年四月二十九日發出《關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》。

該通知針對以下問題，包括(i)繼續規管及整頓土地市場；(ii)嚴格建設用地審批管理；(iii)保護基本農田；(iv)嚴格執行土地用途的整體策略及年度計劃，耕地佔補平衡系統；及(v)積極推行土地及資源管理制度改革。此外，根據通知，會在發出通知後約半年內整頓土地市場，在該期間全國暫停審批農用地轉非農建設用地，惟國務院審批的若干大型公共基建項目除外。

二零零五年三月二十六日，國務院辦公廳發出《關於切實穩定住房價格的通知》，限制房價過度上升，同時促進房地產市場的良好發展。該通知表示須穩定住房價格，並且對規管住房供應的制度進行重大整治及改進。根據該通知，包括建設部在內的七個國務院部門於二零零五年四月三十日發出《關於做好穩定住房價格工作的意見》，其中指出(i)地方政府須著重確保中低級一般住房的供應，同時管制高級住房的建設；(ii)阻止房地產市場的投機活動，自二零零五年六月一日起，在購買後兩年內出讓住房的個人所得收入總額徵收營業稅，對於購買後超過兩年出讓非普通住宅的個人，則按出讓價與原價的差額徵稅；及(iii)房地產登記部門不再登記未獲相關房地產擁有權證的預售住宅單位。

二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳再發出《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》，規定以下基本方針，其中包括(i)鼓勵大眾市場住宅發展而限制高級住宅的建設；(ii)執行徵收物業銷售的營業稅(按五年內所出售物業總售價徵收或五年後所出售物業的利潤徵收，而普通住宅物業可能獲得扣減)；(iii)限制住宅按揭貸款不超過物業總價格70%(購入自住而面積不足90平方米的住宅，業主可申請不超過物業總價格80%的住宅按揭)；(iv)停止別墅項目的土地供應，同時限制高端、低密度住宅項目的土地供應；(v)延緩拆卸舊物業作重新發展的進度及規模；(vi)要求地方政府確保總發展及建築面積不少於70%必須為少於90平方米的單位(獲得建設部批准者除外)；及(vii)銀行不得向總資金低於擬發展項目投資總額35%的物業發展商提供貸款。

二零零六年六月十三日，國務院辦公廳發出《關於加強固定資產投資調控從嚴控制新開工項目意見的通知》，規定(i)清理及整頓所有新項目；(ii)嚴格審議全國一切規劃項目、加強

監控及檢查行業政策的執行、發展計劃、加入市場的要求及建築程序；及(iii)嚴格控制基建貸款。

二零零六年七月十三日，國務院辦公廳發出《關於建立國家土地督察制度有關問題的通知》，國土資源部將成立國家土地總督察辦公樓，並派遣地方機構國家土地督察局加強監管土地及從嚴執行土地管理制度。

二零零六年八月三十一日，國務院發出《關於加強土地調控有關問題的通知》，以解決建設用地總額增長過快、低成本工業用地過度擴展、非法使用土地及濫佔農用地等問題。該通知採取以下主要措施：(i)基於分擔權責的原則調整城市建設的土地審批措施；(ii)被徵收土地的農民在擔保獲得社會保障金後方可批准出讓徵收土地；(iii)出售國有土地使用權所得款項須全數計入當地預算，撥入當地政府庫房，而收支須分別管理；(iv)提高新增建設用地的土地使用權費、城市用地稅及農村耕地使用稅的標準；(v)國家制定及頒佈出讓全國工業用地統一的最低標準及工業用地須以投標、拍賣或掛牌出售方式出讓；及(vi)禁止以「明租實佔」或其他非法方式將農用地轉為建設用地。

二零零六年十一月七日，財政部、國土資源部及中國人民銀行（「人民銀行」）發出《關於調整新增建設用地土地有償使用費政策等問題的通知》，規定自二零零七年一月一日起加倍徵收新增建設用地的土地使用費。

出讓

中國法律將土地所有權與土地使用權作出區分。國家可將土地使用權出讓予國內外的公司、企業、機構或個人，在指定期限獨家將土地作特定用途，並且須符合其他指定的條款及條件。出讓土地使用權時須支付地價。所出讓土地的土地使用權年期視乎土地用途而定。按上文所述，取決於土地的用途，有關規定指明的最長限期介乎40至70年不等。

根據城鎮土地條例，土地使用權可以協議、投標或拍賣等三種方式出讓。

二零零三年六月十一日，國土資源部發出《協議出讓國有土地使用權規定》，根據該規定，倘只有一名用家有意使用一幅土地，則可以協議方式出讓土地使用權（不包括商業用的土地使用權，例如商業、旅遊、娛樂及商品住宅物業）。當地土地部門及城市規劃局等其他政府部門須制定有關具體地點、界限、用途、面積、出讓條款、使用條件、規劃及設計條件

等計劃，並且建議地價，而地價不得低於國家規定的下限。有關計劃須交予相關政府批准。地方土地部門及有意用家根據有關計劃協商及訂立出讓合同。若有兩個或以上機構有意取得建議出讓的土地使用權，則可以投標、拍賣或掛牌出售方式出讓土地使用權。此外，根據《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（「**土地出讓規定**」），自二零零二年七月一日起，商業、旅遊、娛樂及商品住宅的物業土地使用權必須以投標、拍賣或掛牌出售方式出讓。

如以投標方式出讓土地使用權，須由當地土地部門招標，列明建議出讓土地使用權的條款及條件。有關的當地土地部門須成立委員會考慮各投標。成功中標者須與當地土地部門訂立土地使用權出讓合同，並且在指定限期內支付相關的地價。土地部門會考慮以下因素：中標者須符合全面衡量投標的準則，或符合大部分投標的規定，並且出價最高。

如以拍賣方式出讓土地使用權，有關當地土地部門須舉行公開拍賣。土地使用權出讓予出價最高者。成功中標者須與當地土地部門訂立土地使用權出讓合同。

倘土地使用權以掛牌形式授出，地方土地機關將發出公告，列明土地的地點、面積及用途，以及初步掛牌價，收標的期間，以及擬授出土地的土地使用權的條款及條件。土地使用權將授予符合有關條款及條件的價高者。中標者隨後將與地方土地機關訂立土地使用權出讓合同。

土地使用出讓規定設定多項辦法，要求(i)公開及公正授出商業用土地，例如地方土地機關在決定某幅土地的土地用途時，須計及各種社會、經濟及規劃因素，而釐定有關土地的指定用途須獲市或省級政府批准；(ii)投標、拍賣或掛牌公佈刊發二十日後開始投標、拍賣或掛牌；及(iii)掛牌接標時間不少於十日。

於簽訂土地使用權出讓合同後，獲授人須根據合同條款支付土地出讓金，隨後將合同提呈有關地方土地機關，待發出土地使用權證。出讓期屆滿後，獲授人可申請續期。有關地方土地機關批准後，將訂立新合同以更新出讓期，屆時須支付土地出讓金。

為控制及方便取得土地使用權的程序，若干地方政府訂立土地使用權出讓合同的標準條文。該等條文通常包括土地用途、土地出讓金及支付形式等條款、建築限制(包括地盤覆蓋度、總建築面積及高度限制)、興建公共設施、呈交樓宇規劃及批文、竣工最後限期、城市規劃規定、在支付土地出讓金及完成所規定發展前對轉讓的限制以及違約的責任。簽訂土地

出讓合同後更改土地特定用途須取得當地土地機關及有關城市規劃部門批准，並須簽訂新的土地使用合同，並調整土地出讓金以反映最新用途的附加值。登記程序其後須隨即進行。

二零零六年五月三十日，國土資源部發佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》（「**土地管理通知**」）。通知規定，其中包括(i)用作房地產開發的土地須以投標、拍賣或掛牌的方式出讓，並合理確定土地面積；(ii)優先將土地供應予中低價位及中小型的普通商品房（包括經濟適用房）及租賃經濟適用房，且須知會公眾土地供應計劃；及(iii)嚴格控制低密度及大型房屋的土地供應，並堅決執行有關停止別墅房地產發展項目土地供應的規定。自二零零六年五月三十日起，終止別墅項目的所有土地使用供應及相關程序，實行全面整頓。

二零零六年十二月十二日，國土資源部及國家發展和改革委員會頒佈《限制用地項目目錄(2006年本)和禁止用地項目目錄(2006年本)》（「**用地目錄**」）。根據該等目錄，黨政機關的新建辦公樓、大型商業設施或遊樂場、賽車場、機動車訓練場、公墓、低密度及大型住宅項目（指容積率低於1.0及獨立屋建築面積超過144平方米的住宅項目）均列為限制用地項目，而別墅、高爾夫球場、賽馬場及黨政機關、國有企業及機構代理的新建培訓中心則列為禁止用地項目。

土地收回

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》（「**城市房地產法**」），如房地產發展在以出讓取得土地使用權的土地上進行，該土地須按照該土地的指定用途發展，而土地出讓合同必須列明施工最後限期。如該項發展未在土地出讓合同列明日期後一年內動工，可能須向發展商徵收相等於有關土地出讓金最多20%的閒置土地費。如該項發展未在列明日期起計兩年內開始動工，有關土地使用權可能會被無償收回，除非施工因不可抗力事件、政府或相關政府部門的行動或施工所需前期工程延誤而受阻延。

土地管理通知規定：(i)施工及竣工日期須於國有土地使用權出讓合同中列明；(ii)加強徵收閒置土地罰款。徵收閒置土地費時須根據法例按最高水平徵收；無償收回閒置土地時，須根據法例堅決收回。

根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈的《閒置土地處置辦法》，「閒置土地」指由於土地使用人在未得到政府批准使用土地時，不得於列明施工日期前開始發展及建設，導致土地已授出使用權但仍然閒置。如土地被視為「閒置土地」，有關市或縣土地管理部門（「**土地管理機關**」）須知會土地使用人，並就處置該閒置土地擬訂計劃。倘土地已獲按揭，則須告知承按人參與擬訂處置計劃。土地管理機關負責在該計劃獲原先審批土地用途的政府批准後落實該處置計劃。

閒置土地的處置方法其中包括以下各項：

- (i) 延長發展及施工期限，但不得超過一年；
- (ii) 其後更改土地用途並繼續發展及施工；及
- (iii) 在原有項目達成施工條件後安排臨時土地用途，並重新審批該項發展，如該土地已增值，政府將按該增值提高土地出讓金。

如該土地因政府或有關政府部門的行動而閒置，而該土地使用人已支付部分土地補償或徵用費，則除上述方法外，政府可就土地使用人已付賠償或徵用費的部分土地，向土地使用人確認授出有關土地，而其餘部分則由政府收回。

轉讓

國家授出某一特定土地的土地使用權後，除非已施加任何限制，否則獲授土地使用權的一方可在國家所授出年期內，轉讓、租賃或按揭該等土地使用權。轉讓與租賃的分別為，轉讓涉及出讓人在該土地使用權歸屬於出讓人的期間內，將土地使用權轉歸授讓人。而另一方面，租賃並未涉及出租人將該權利轉讓給承租人。此外，與轉讓有別之處是租賃並不涉及支付土地出讓金，而是須於租賃期間支付租金。倘未能遵守有關出讓合同規定期間及投資條件、土地發展及使用等規定，則不得轉讓、租賃或按揭土地使用權。此外，中國不同地方會訂有不同條件，而在轉讓、租賃或按揭有關土地使用權前須符合該等條件。

轉讓、按揭及租賃所有土地使用權須以有關各方的書面合同為憑，而上述合同須在市級或國家級的有關地方土地機關註冊。轉讓土地使用權時，涉及原由國家授出的土地使用權的合同所載的所有權利及責任，將視乎交易的性質視作該項轉讓條款及條件的一部分。

根據城市房地產法，尚未註冊且根據法律未取得業權證的房地產，不得予以轉讓。此外，根據城市房地產法，倘通過出讓取得土地使用權的房地產須符合下列條件後方可轉讓：(i)須根據土地出讓合同全數支付出讓土地使用權的土地出讓金，並已獲得土地使用證；(ii)須根據土地出讓合同條款已作出或進行投資或發展；(iii)已作出或完成超過投資總額或發展項目的25%；及(iv)倘投資或發展項目涉及大幅土地，則須符合用作工業或其他建築目的土地用途的條件。

終止

土地使用權將於有關土地出讓合同所列明的出讓年期屆滿並收回有關權利後終止。屆滿後，國家可取得土地使用權以及在該幅土地上興建有關樓宇以及其他附屬建築物的擁有權，而毋須作出賠償。土地使用者將採取措施交回土地使用證，並根據有關規例註銷有關證書的

註冊。土地使用者可申請延續土地使用權，但倘批准該申請，則土地使用者須訂立新土地出讓合同，支付土地出讓金以及就續訂的權利進行相應註冊。

國家一般不會在出讓期未屆滿前撤銷土地使用權，如果基於特別理由（例如公眾權益），必須經計及土地發展及使用的實際情況以及該使用者已享用的土地使用權年期而向土地使用者提供合理賠償。

業權文件

在中國，物業權益須進行兩項登記。土地登記即有關機關向土地使用者發出土地使用權證。此乃土地使用者已取得可轉讓、按揭或租賃土地使用權的憑證。房屋登記指向業主發出房屋所有權證或房地產權證（「房地產權證」）。此乃業主獲取在有關土地上興建樓宇的房屋擁有權的憑證。根據國家土地管理局於一九九五年十二月十八日頒佈並於一九九六年二月一日實施的《國家土地管理局土地登記規則》（「登記規則」），以及建設部於二零零一年八月十一日修訂的《城市房屋權屬登記管理辦法》，所有正式登記的土地使用權以及房屋所有權證均獲法律保障。

就該等登記制度而言，中國已建立房地產及土地登記制度。在中國大部分城市，上述制度分開執行。然而，在天津、大連、中山及部分其他主要城市，兩項制度已合併，並將發出單一綜合的房地產權證，以證明土地使用權以及在該土地上興建樓宇的擁有權。

按揭及保證

在中國授出按揭受《中華人民共和國擔保法》（「擔保法」）以及有關規管房地產的法律所規管。根據擔保法，任何按揭合同必須以書面訂立，並須載有規定的條款，包括(i)所抵押債項的類別及金額；(ii)債務人承擔責任的期間；(iii)所按揭物業的名稱、數量及土地使用權的擁有權，及(iv)按揭的範圍。就城市房地產的按揭而言，訂立按揭合同後在一幅土地所興建的房屋不應受按揭的限制。

按揭是否有效，取決於按揭合同是否有效、按揭人有否房地產所有權證及／或土地使用權證，以及有關按揭是否已在有關機構登記。如按揭貸款並未正式償還，承按人可出售物業以清償欠款，並將出售或拍賣按揭物業所得款項餘款歸還予按揭人。倘出售該物業的所得款項不足以抵銷欠款，承按人可向中國具權力的法院或仲裁處提出訴訟（倘有協議列明以仲裁方式收回欠款）。

擔保法亦載有完整條文，處理有關保證事宜。根據擔保法，保證可分為兩類：(i)保證，當債務人未能履行付款責任時，保證人承擔有關責任；及(ii)共同及個別責任保證，擔保人及債務人共同及個別就還款責任負責。保證合同必須以書面簽立，除非另行協定，否則保證期須為主要責任履行期屆滿後六個月。

擔保法亦規定，倘債項透過保證及按揭物業而取得，則擔保人的責任僅限於按揭物業未擔保的債項。

租賃

城鎮土地條例及城市房地產法容許租賃出讓的土地使用權以及其上的物業。然而，租賃通過劃撥取得的土地使用權以及在有關分配土地上的物業，乃受城鎮土地條例所規管。

租賃城市房地產物業亦受《城市房屋租賃管理辦法》（「辦法」）規管，而辦法是根據城市房地產法而頒佈。根據辦法，中國樓宇的業主有權出租樓宇，而業主及租戶須訂立載有若干特定條文的書面租賃合同。合同須在簽訂後三十日內，在有關的市級或國家級的相關房地產管理機關登記。合同期不得長於土地出讓合同的剩餘年期。租戶可在獲得業主批准時分租物業。

根據城市房地產法，倘建於國有土地上的房屋擁有人，將其物業出租，而土地使用權乃透過撥劃方式獲得作牟利用途，則任何土地所得款項（以租金形式）須支付予國家。

動遷

根據國務院於二零零一年六月十三日頒佈的《城市房屋拆遷管理條例》，負責動遷的一方（「動遷人」）須申請動遷許可證，並為將予動遷的居民提供金錢賠償或安置居所。房地產管理機關在授出動遷許可證後將發出一份動遷通告，詳列有關各方、受影響的物業及動遷期限。動遷人其後須與有關居民訂立書面協議，詳列（其中包括）根據物業的地段、許可用途及建築面積等基準釐定將提供予居民的賠償。如動遷人與有關居民未能達成協議，任何一方可向有關機關申請要求裁決。申請提出後三十日內將作出裁決，其後，如任何一方不服裁決，可在裁決後三個月內向人民法院提出訴訟。

為防止非法拆遷及某些地區投資過熱，國務院辦公廳於二零零四年六月六日發出《關於控制城鎮房屋拆遷規模嚴格拆遷管理的通知》。該通知提出以下各項（包括但不限於）：(i)嚴格控制拆遷的面積，以確保拆遷的總面積低於往年；(ii)嚴格規管拆遷程序，而該等程序須以公開、公正、公平的方式進行；(iii)加強監管拆遷所涉及的賠償費用，以確保可完成拆遷；及(iv)嚴懲有關拆遷的若干非法行動等。

物業發展

中國的物業發展項目一般分為單一項目及大幅發展項目。單一項目指在一幅土地上興建樓宇，並隨後將單位出售。大型發展項目包括一個地區的整體發展，以作工業用途，並且進行

土地平整以及興建所需基建，例如水、電、道路及通訊設施等。發展商可轉讓已發展地區的土地使用權，或在土地上興建樓宇，並出售或出租該土地上的樓宇。

發展商物色一幅作發展的土地後，將向有關的規劃委員會申請建設用地規劃許可證。獲取此項許可證後，發展商須呈交樓宇及建築設計的詳盡規劃，以取得建築工程規劃許可證及建設工程施工許可證。

房地產開發資質

(a) 房地產開發企業資質的分級及評估

根據國務院頒佈並於一九九八年七月二十日實施的《城市房地產開發經營管理條例》（「開發條例」），房地產開發商須於取得營業執照後30日內向當地登記機關的房地產開發部門提交其成立的文件作記錄。房地產開發部門將考慮提交文件的房地產開發商的資產、專業人員資格及開發與經營紀錄，評估其資質等級。房地產開發企業僅可根據獲批資質進行房地產開發項目。

根據建設部頒佈並於二零零零年三月二十九日實施的《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」），房地產開發商須根據資質管理規定申請登記其資質。企業倘無房地產開發資質等級證書，不可從事房地產開發。

根據資質管理規定，房地產開發企業的資質分為四個等級：一級、二級、三級及四級。資質分級須由相關部門審批。一級資質須由有關省級、自治區及直轄市政府的建設部門作初步審核，並由國務院建設部門作最後審批。評估二級或以下開發商資質的程序須由有關省級、自治區及直轄市政府的建設部門制定。通過資質審核的開發商將獲資質評估部門發出相關等級資質證書。新成立的房地產開發商向房地產開發機關提交成立文件後，該機關須於收到文件後30日內向合資格開發商發出暫定資質證書。暫定資質證書由發出日期起計一年內有效。房地產開發機關在考慮企業的實際經營情況後，可延長該證書的有效期限最多兩年。房地產開發商須於暫定資質證書屆滿前一個月內向房地產開發機關申請資質證書。

根據「廣東省房地產開發經營條例」，有意成立房地產開發企業的開發商須取得省級或市政府或其授權的建設部門的批准，並須根據規則申請資質證書。房地產開發企業的資質分為四個等級：一級、二級、三級及四級。

(b) 房地產開發商的業務範圍

根據「資質管理規定」，任何資質等級的開發商僅可在獲批業務範圍內開發及銷售房地產，而不可從事超越其資質等級獲批範圍的業務。一級房地產開發商可承接國內任何房地產開發項目而不限其規模。二級或以下房地產開發商可承接建築面積少於250,000平方米的項目，個別業務範圍須由有關省級、自治區及直轄市政府的建設部門釐定。

(c) 房地產開發商資質的年度檢討

根據「資質管理規定」，房地產開發商的資質須每年進行檢討。國務院建設部門或委託機構負責每年檢討一級房地產開發商的資質。二級或以下開發商年度檢討的程序須由有關省級、自治區及直轄市政府的建設部門制定。

土地儲備及一級開發

根據二零零五年八月三日頒佈的《北京市土地儲備和一級開發暫行辦法》，土地儲備機構將物色合資格房地產發展商通過掛牌在國有儲備建設土地上組織實施拆遷及基礎設施建設達到土地供應條件的行為。完成上述土地儲備及一級開發後，倘國有開發建設土地根據相關法例以出讓方式供應，則政府與獲授人須結束土地出讓合同，同時房地產發展商與獲授人將就土地儲備及開發訂立賠償合同以收回開發成本。

環境保護

規管中國房地產發展的環境規定的法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》和《建設項目環境保護管理條例》。根據該等法規，發展商必須在有關機關授出物業發展動工批文前提交環境影響研究報告、環境影響分析表或環境影響登記表格(視乎項目對環境的影響而定)。此外，物業發展完成後，有關環境保護機關亦會在交付物業予買家前檢查有關物業，以確保已遵守適用的環境標準及規定。

預售及出售

根據城市房地產法以及於二零零四年七月二十日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「**管理辦法**」)，尚未竣工的商品房，須符合若干條件及／或規定後，始能售賣。

商品房的預售須經審批。擬預售其商品房的發展商須向有關的市、縣人民政府房地產管理部門申請，並獲取商品房預售許可證。

當預售商品房時，根據城市房地產法及管理辦法，必須符合下列條件：

- (i) 須已繳足有關土地使用權的土地出讓金，並須獲取土地使用權證；
- (ii) 必須已獲得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；
- (iii) 為發展項目所注入的資金，不得少於該項目投資總額的25%，而項目進度及項目竣工日期必須已能確定；及
- (iv) 必須獲得預售許可證。

北京、天津及若干其他城市已頒佈有關的預售規定。

有關於北京市預售物業，根據於二零零三年九月二日頒佈並於二零零三年十二月一日生效的《北京市城市房地產轉讓管理辦法》，在北京預售房地產的發展商必須符合以下規定：(i) 已悉數支付土地出讓金以及獲取土地使用權證；(ii) 倘有關物業單位被分類為作預售的低收入住房，則已獲得城鎮建設用地批准書；(iii) 已獲得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；(iv) 所分配至發展項目的資金不少於項目投資總額的25%；(v) 已釐定預計完成日期，且符合北京市國土房管局所公佈的最高預售期。

根據於二零零三年十一月二十八日頒佈並於二零零三年十二月一日生效的《北京市城市房地產轉讓管理辦法實施意見》，倘發展商竣工後未獲得房地產權證，可自取得竣工備案表之日起四個月內繼續進行預售商品房。然而，發展商自取得竣工備案表之日起超過四個月不得進行商品房預售。

二零零五年五月三十日，北京市人民政府發佈《關於貫徹落實國務院辦公廳切實穩定住房價格文件的通知》。通知規定，其中包括(i) 尚未完成預售的商品房不得轉讓。預售商品房完成並交付予買家且買家取得房屋所有權證後方可實施任何所有權轉讓程序；(ii) 實施實名購房制度。倘房屋所有權申請人與房屋預售合同所指者不同，則不得進行房屋所有權登記；及(iii) 倘未償還有關房屋貸款或未悉數支付房價，則不得轉讓任何房屋。

二零零六年五月三十日，北京市建設委員會頒佈《關於進一步規範我市商品房預銷售管理的通知》。通知要求所有商品房建築須在取得預售許可證日期起三日內公開銷售。除非發展商取得房屋所有權證，否則不得出售所保留的房屋。發展商獲得預售許可證前不得進行任何排序、預留房屋、內部認購或收取任何訂金。

根據北京市國土資源和房屋管理局於二零零二年八月五日頒佈並於二零零二年九月一日實施的《關於調整本市內外銷商品房管理有關規定的通知》，北京已廢除在境內市場及海外市場銷售的區別。任何符合指定預售條件的物業單位項目即可獲發標準物業單位預售許可證。

根據於二零零二年十月二十四日頒佈，並於二零零二年十二月一日生效的《天津市商品房管理條例》，在天津出售物業的發展商須符合下列條件：(i)已取得法人資格及相應房地產發展資格；(ii)已合法取得使用國有土地的權利；(iii)已批准商品房施工投資計劃，並取得建設工程規劃和施工許可；(iv)根據條例已支付相關配套基建費用；(v)物業管理計劃存置於有關當局或早期物業管理合約已結束；(vi)商品房工程建設已達到市人民政府規定的工程形象部位；(vii)確定進度表及竣工日期；及(viii)已草擬商品房銷售計劃。

根據二零零六年一月十三日修訂的《遼寧省城鎮房地產交易管理條例》，在遼寧預售房地產的發展商須符合下列條件：(i)已支付所有土地出讓金，並取得土地使用權證；(ii)已取得建設工程規劃許可證；(iii)已投資預售的商品房項目投資總額有超過25%投資已到位；(iv)已釐定交付日期及遷入日期；及(v)已在縣級或以上的房屋管理機構辦理房屋預售登記。

根據二零零零年九月二十二日修訂的《廣東省商品房預售管理條例》，在中山預售房地產的發展商須符合下列條件：(i)已取得房地產發展商資格執照及營業執照；(ii)已支付土地出讓金，並取得土地使用權證；(iii)已取得建設工程規劃和施工許可，並通過建設項目質量及安全監查程序檢查；(iv)已釐定建設進度及交付日期；(v)已完成工程形象的相應進度(視乎商品房建設的規模而定)；(vi)已在當地商業銀行開設預售商品房的特定賬戶；(vii)概無第三方於預售物業及土地使用權有留置抵押權；及(viii)已遵守法例及規例規定的其他條件。

根據二零零一年一月二日頒佈的《廣東省建設廳關於調整商品房預售項目工程形象進度條件的通知》，自二零零一年二月一日商品房項目形象進度的條件已作以下調整：預售七層或以下(包括第七層)的商品房項目應完成頂層的架構建設，而預售七層以上的商品房項目(不包括第七層)，應完成三分之二的架構建設。

根據二零零七年三月十六日頒佈並將於二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》，參與方可將買賣協議向登記機關申請預告登記以確保取得日後物業權。預告登記後，未經預告登記的權利人同意而處理該房地產，則不具物業權效力。

房地產貸款

二零零三年六月五日，中國人民銀行頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》。根據通知，商業銀行須專注支持以中低收入家庭為對象的房地產項目的業務，並妥為限制授出涉及大面積公寓、豪宅及別墅項目的房地產信貸。該通知嚴禁銀行向房地產發展商墊支營運資金貸款。房地產發展商申請房地產貸款時，其就任何建議的房地產項目所擁有的資本，不得少於該項目投資總額的30%。該通知亦禁止墊支貸款以支付土地使用權的土地出讓金。

二零零三年八月十二日，國務院公佈《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，列出一系列監控房地產市場的措施，包括但不限於加大籌集及授出住房公積金，完善住宅貸款擔保，並加強監管房地產信貸。該通知旨在對中國房地產市場的長遠發展形成正面影響。

二零零四年九月二日，中國銀行業監督管理委員會發出《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據指引，倘未獲土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目不會批出貸款。該指引亦規定，銀行向房地產發展商提供貸款前，物業發展項目投資總額的35%須來自房地產發展商的項目資本金。此外，該指引要求商業銀行須就授出貸款成立嚴格的審批制度。

二零零五年三月十六日，中國人民銀行頒佈《關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，取消對個人給予優惠按揭借貸利率，並限制最低按揭借貸不可低於標準的0.9倍。中國人民銀行同時將住房公積金貸款利率調高0.18%，並准許商業銀行對位處物業價格增長過快城市的物業授出的按揭貸款利率由有關物業價值的80%調低至70%。

二零零六年四月二十七日，中國人民銀行頒佈《關於調整金融機構人民幣貸款利率的通知》，規定自二零零六年四月二十八日起，提高金融機構人民幣貸款利率標準。貸款年利率由5.58%提升至5.85%，而住房公積金貸款利率則提高0.18%。

二零零六年五月三十一日，中國人民銀行頒佈《關於調整住房信貸政策有關事宜的通知》，規定自二零零六年六月一日起，個人通過按揭貸款而購買住房的首期不得低於房價的30%。然而，購買作自住用途，且建築面積少於90平方米的房屋，仍可適用首期付款20%的規定。

二零零六年七月二十二日，中國銀行業監督管理委員會頒佈《關於進一步加強房地產信貸管理的通知》，規定(i)改革所有房地產貸款信貸風險分級制度；(ii)禁止向自身資本金未達

至項目所要求資本金總額35%或「四證」不齊等不合資格房地產發展商提供貸款（不包括經濟適用房）；(iii)設立合理的貸款條款，不准許以營運資金貸款名義向房地產發展項目提供貸款；(iv)嚴格限制向囤積土地或房屋及擾亂市場秩序的發展商提供新貸款；(v)防止發展商通過分拆或滾動開發項目策略取得貸款；及(vi)提供貸款後加強管理。所有金融機構應嚴格根據房地產項目進程提供借貸並加強全面監管發展商運用貸款的整個過程。

二零零六年八月十八日，中國人民銀行頒佈《關於調整金融機構人民幣存款基準利率的通知》，規定自二零零六年八月十九日起，一年期存款利率由2.25%調高至2.52%，而一年期貸款利率自5.85%調高至6.12%。該通知亦將商品房貸款最低利率提升至基準貸款利率的0.85倍，而其他商業貸款最低利率保持不變，仍為基準貸款利率的0.9倍。

二零零七年三月十七日，中國人民銀行頒佈《關於調整金融機構人民幣存貸款基準利率的通知》，規定自二零零七年三月十八日起，金融機構一年期存款基準利率由2.52%提高至2.79%，一年期貸款基準利率由6.12%提高至6.39%，其他存款及貸款基準利率也相應調整。

二零零七年三月十七日，建設部頒佈《關於調整個人住房公積金存貸款利率的通知》，規定自二零零七年三月十八日起，超過五年期及五年期或以下的個人住房公積金貸款利率均上調0.18%，五年期或以下的利率則從4.14%調整至4.32%，超過五年期則從4.59%調整至4.77%。

二零零七年五月十八日，中國人民銀行頒佈《關於調整金融機構人民幣存貸款基準利率的通知》，規定自二零零七年五月十九日起，一年期存款利率由2.79%提高至3.06%，一年期基準貸款利率由6.39%提高至6.57%，而其他存款及基準貸款利率亦相應調整。

二零零七年五月十八日，建設部頒佈《關於調整個人住房公積金存貸款利率的通知》，規定自二零零七年五月十九日起，五年期以上及五年期以下（包括五年期）的住房公積金貸款利率均提高0.09%。

二零零七年七月二十一日，中國人民銀行提高人民幣基準利率，一年期人民幣存款利率提高0.27%至3.33%，一年期人民幣貸款利率提高0.27%至6.84%，自二零零七年七月二十二日起生效。

二零零七年八月二十一日，中國人民銀行提高人民幣基準利率，一年期人民幣存款利率提高0.27%至3.60%，一年期人民幣貸款利率提高0.18%至7.02%，自二零零七年八月二十二日起生效。

地方立法

城鎮土地條例載有有關土地使用權交易的基本架構，而各項地方立法規定特定區域內有關授出及轉讓土地使用權的特定交易。其中某些規定與國家立法不一致。中央當局的立場為倘存在不一致，以國家立法為準。

物業發展的海外投資

城鎮土地條例規定除法律另有規定外，外國公司可收購中國的土地使用權。然而為發展所收購土地，須建立外商投資企業。

根據國務院於二零零二年二月十一日頒佈的《指導外商投資方向規定》及國家發展和改革委員會及商務部於二零零四年十一月三十日頒佈的《外商投資產業指導目錄》，高級賓館、別墅及優質辦公樓以及國際展覽中心的投資應列為受限制外商投資項目及「成片土地」（定義見一九九零年五月十九日頒佈的《外商投資開發經營成片土地暫行管理辦法》）僅供合營企業或合作合營企業開發及管理。

根據用地目錄，黨政機關的新建辦公樓、大型商業設施或娛樂設施、賽車場、機動車訓練場、公墓、低密度及大型住宅項目（指容積率低於1.0的及獨立屋建築面積超過144平方米的住宅項目）列為限制用地項目，別墅、高爾夫球場、賽馬場及黨政機關、國有企業及機構代理的新建培訓中心均列為禁止用地項目。

二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發展和改革委員會、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佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「171號文件」）。意見規定：(i)准許已設立外商投資企業的境外機構及個人在中國投資及購買非自住房地產，境外機構在中國設立的分行及在中國工作及學習超過一年的境外個人合資格以個人名義購買符合實際需要的自用或自住商品房。(ii)投資總額超過一千萬美元的外商投資房地產企業註冊資金不得低於投資總額的50%。(iii)外商投資房地產企業付清所有土地出讓金及取得國有土地使用權證後可申請外商投資企業批准證書及營業執照。(iv)倘收購中國國內房地產企業，外國投資者須以自有資金一次過支付全部轉讓金。(v)倘外商投資房地產企業註冊資本未全數繳付，或未取得國有土地使用權證，或開發項目資本未達到項目投資總額35%，則不得辦理境外及中國境內貸款，外匯管理部門亦不得批准外匯借款以人民幣結匯及(vi)中外投資者不得在任何文件中作出擔保以保證合同一方獲固定回報或變相固定回報。

根據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頒佈《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》。該通知規定：(i)須嚴格監管透過逆向投資收購及投資當地房地產企業。海外投資者透過更改當地房地產企業之實際控制人

而投資房地產企業須取得批准；(ii)倘獲地方審批部門批准成立外資房地產企業，則須即時根據法例將有關成立批文送交商務部；(iii)倘外資房地產企業未有送交批文或未能通過外資企業的聯合年度審查，則外匯行政部門及指定外匯銀行不得處理與其資金賬戶項目有關的外匯結算及買賣程序。

成立從事物業發展的外資企業（一般稱為「開發公司」）須獲中國政府有關部門根據有關法規批准。成立外資企業時，合營方必須向中央或地方發展及改革機關提交一份項目申請報告以作項目審批。同時，合營方一般會進行商討，並簽立合營公司合同以及成立開發公司的公司章程。項目申請報告、合營公司合同及／或公司章程將提交中央或地方商務部門作審批。取得批文後，境外投資者及／或國內方可向有關工商部門申請開發公司的外資企業營業執照。

根據適用的法律，清楚列明中國政府將保障外國投資者的投資及其法律權力，並不會將任何外資企業收歸國有或侵吞，除非有關措施乃符合公眾利益，而有關的外國投資者將獲妥善賠償。

外匯管制

中國的法定貨幣為人民幣，須受外匯管制，現時不能自由兌換為外幣。國家外匯管理局（「外匯管理局」）在中國人民銀行的授權下，有權管理所有關於外匯的事宜，包括執行外匯控制規例。

一九九三年十二月三十一日前，中國利用配額制度管理外匯。任何需要外幣的企業，須在地方的外匯管理局獲得配額後，方可將人民幣通過中國銀行或其他指定銀行兌換為外幣。有關的兌換須按國家外匯管理局每日所規定的官方利率進行。人民幣亦可在外匯中心兌換為外幣。外匯中心的匯率大致根據外幣的供求以及中國企業的人民幣要求而定。任何有意在外匯中心買賣外幣的企業須先獲國家外匯管理局事先批准。

一九九三年十二月二十八日，中國人民銀行根據國務院的授權，頒佈《中國人民銀行關於進一步改革外匯管理體制的公告》，並由一九九四年一月一日起生效。該公告宣佈廢除外匯配額制度，實施人民幣在經常項目下有條件可兌換，建立銀行清算及支付外幣的制度以及將官方人民幣匯率與外匯中心所訂立的人民幣市場匯率並軌等。一九九四年三月二十六日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理暫行規定》（「暫行規定」），詳列規管中國企業、經濟機構及社會機構買賣外匯的規定。

一九九四年一月一日，之前的人民幣雙重匯率制度被廢除，並由一個受管制的浮動匯率制度所取代，而後者乃由人民幣的供求而定。根據有關系統，中國人民銀行每日設定及公佈

人民幣兌美元匯率。此匯率乃參考前一日銀行間外匯市場人民幣兌美元交易價格而釐定。此外，中國人民銀行亦將參考國際外匯市場的匯率，公佈人民幣兌其他主要貨幣的匯率。在外匯交易中，指定外匯銀行可在指定的範圍內，根據中國人民銀行所公佈的匯率，自由釐定適用的匯率。

一九九六年一月二十九日，國務院頒佈《中華人民共和國外匯管理條例》（「外匯管理條例」），並於一九九六年四月一日生效。外匯管理條例將所有國際付款及轉賬分類為經常項目及資本項目。經常項目不再需要獲國家外匯管理局批准，而資本項目則仍需要。外匯管理條例隨後於一九九七年一月十四日修訂。有關修訂確認國家不會限制國際經常項目付款及轉賬。

一九九六年六月二十日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》（「結匯規定」），並於一九九六年七月一日生效。結匯規定已取代暫行規定，並廢除有關經常項目外幣匯兌的其餘限制，而保留有關資本項目的外匯交易的現有限制。中國人民銀行在結匯規定的基準下，亦公佈《外商投資企業實行銀行結售匯工作實施方案》。公佈容許外資企業按其需要，在指定外匯銀行中，除開設經常項目外匯收付的結算賬戶外，另開設作資本項目收付的特定賬戶。二零零六年四月十三日，中國人民銀行頒佈〔2006〕5號公佈。公佈規定開立、變更及關閉企業經常項目外匯賬戶的機制需事先審查及審批，將改為符合外匯管制規定及商業慣例的事件由銀行直接辦理，並向外匯局報告備案。同時應增加對企業經常項目外匯管理的限制。同日，國家外匯管理局發出《關於調整經常項目外匯管理政策的通知》。通知取消經常項目外匯賬戶開戶前的事先審查，並放寬對經常項目賬戶外匯管理的限制。

一九九八年十月二十五日，中國人民銀行及外匯管理局頒佈《關於停辦外匯調劑業務的通知》，並由一九九八年十二月一日起生效，停辦外資企業的所有外匯調劑業務，而外資企業的外幣買賣將由銀行適用的結匯及售匯體制規管。

二零零五年七月二十一日，中國人民銀行宣佈，自二零零五年七月二十一日起中國將根據市場供求，並參照一籃子貨幣，實施受規管及管理浮動外幣匯率系統。人民幣匯率不再與美元掛鉤。中國人民銀行將於每個營業日收市後公佈銀行同業市場的外匯收市價（如美元兌人民幣的買賣價），釐定下一個營業日買賣人民幣的中央平價。

除外資企業及其他獲有關規例特別豁免的企業外，中國所有企業（擁有進出口權的部分外國貿易公司及生產企業除外，該等公司及企業有權保留經常項目交易所賺取的部分外匯收

入，以利用該保留的外匯支付經常項目交易或獲批准的資本項目交易的款項) 必須向指定銀行出售外匯收入。境外機構發行的貸款或發行債券及股份的外匯收入毋須向指定銀行出售，但須在指定銀行的外匯賬戶中存入有關款項。

中國企業(包括外資企業) 如需要外匯進行有關經常項目交易毋須獲得外匯管理局批准即可從外匯賬中支付款項，或在指定外匯銀行兌換及支付外幣款項，但需要出示有效的收據及證明。需要外幣向股東分派溢利的外資企業，以及根據規例須以外幣向股東支付股息的中國企業，由董事局決議案批准後分派溢利，從外匯賬中支付款項，或在指定外匯銀行兌換及支付外幣款項。

有關資本項目的外幣兌換，如直接投資及註資仍受限制，需取得外匯管理局或其有權分局的事先批准。

二零零五年一月及四月，外匯管理局發出兩項法規，要求中國居民在境外投資須向外匯管理局登記，並取得批准。外匯管理局亦宣佈，該等規定旨在達到外匯收支平衡，以及規範所有跨境資金流。

二零零五年十月二十一日，外匯管理局頒佈《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》，並於二零零五年十一月一日生效。通知取替上述於二零零五年一月及四月由外匯管理局頒佈的兩項法規。根據通知，「特殊目的公司」指由中國居民為其於中國國內企業的資產或股本權益進行融資而成立或間接控制的境外公司。於成立或取得有關特殊目的公司的控制前，各中國居民(不論為自然人或法人)，必須於有關所在地的外匯管理局分局完成海外投資外匯登記手續。通知可追溯應用。故此，中國居民過往所設立或取得控制該等在中國進行投資活動的境外公司如在中國作出投資，必須於二零零六年三月三十一日前完成有關境外投資外匯登記手續。

二零零六年九月一日，國家外匯管理局及建設局聯合發佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。通知規定：(i) 外商投資房地產企業未能完全繳付註冊資本或未取得國有土地使用權證或開發項目資本未達到項目投資總額35%，外匯局不予辦理外債登記亦不批准外債結匯成人民幣；(ii) 境外機構或個人收購國內房地產企業，未能以自有資金一次過付清全部轉讓款項，外匯局不予辦理來自轉股的外匯收入登記；(iii) 外商投資房地產企業的中外投資各方不能訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報條款，外匯局不予辦理外商投資企業外匯登記或登記變更；及(iv) 境外機構或個人在國內銀行專門為國外投資者開辦的外匯賬戶資金不能用於房地產開發或營運。通知亦規定有關在中國設立的海外機構分支、海外個人，港澳台居民及海外華僑在中國買賣商品房的外匯處理流程。

二零零六年十二月二十五日，中國人民銀行公佈《個人外匯管理辦法》（「外匯管理辦法」）。辦法對個人外匯活動按交易主體區分境內和境外個人；按交易性質分經常項目和資本項目進行管理。外匯管理辦法為個人結算和境內個人購匯實行年度總額管理，並根據經常項目及資本項目為外匯交易超過年度總額的個人和購匯超過年度總額的境內個人提供不同程序。

二零零七年一月五日，外匯管理局頒佈《個人外匯管理辦法實施細則》。細則規定，其中包括：(i)個人結算及境內個人購匯的年度總額為五萬美元；(ii)符合相關規定從事境外直接投資的境內個人須獲得外匯局的批准，而且完成海外投資外匯登記手續方可購買外匯或以本身外匯匯款；(iii)境內個人可通過銀行及基金管理公司等境內合資格機構投資者從事海外固定收益類權益類等融資投資；(iv)境內個人從事海外上市公司員工持股計劃或認股期權計劃等外匯活動，僅於通過公司或境內代理機構與外匯局完成登記後方可進行買賣；及(v)有關海外貸款、債務、擔保等外匯管理將向境內個人逐步開放。

中國的稅項

所得稅

任何在中國經營業務的外資企業（包括任何合營企業、合作合營企業或外商獨資企業）均須遵守《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》。

在中國設有總辦事處的外資企業，就所得稅而言，均視為中國居民，而其來自中國內外的所有收入，均須支付中國所得稅。所得稅按收入淨額徵收，而計算應課稅收入時可扣除經營成本及開支。此外，外資企業在支付綜合收入的稅項時，可扣除國外所得且已支付國外所得稅的應課稅收入，惟須受有關稅務法限制。因此，外資企業，包括參與中國物業發展的企業，一般須就應課稅收入按30%平息另加3%的地方所得稅率支付所得稅。然而，在中國經濟特區（「經濟特區」）成立的外資企業，可按15%的寬減稅率就應課稅收入繳稅。

從事物業發展的外資企業，例如我們若干子公司，須就轉讓物業所得收益按33%稅率繳付所得稅。並非在中國合法成立的外資公司在中國直接所得收入，包括轉讓物業之收益，須按所得稅率20%以預付方式繳稅。然而，倘中國與外資公司所在國家之間的稅收協定對上述事宜另有規定，則以該稅收協定為準。轉讓位於中國的物業（例如樓宇構築物、附屬設施及土地使用權）所賺取的收益，均視為來自中國的收入。

二零零零年十一月十八日，國務院頒佈《關於外國企業來源於我國境內的利息等所得減徵所得稅問題的通知》。有關通知規定，自二零零零年一月一日起，外資企業不論有否在中國擁有機構或物業，只要與利息、租金、專營權及其他收入等各項收入並無實際關連，均可按寬減稅率10%就該等收入支付營業所得稅。

根據於二零零七年三月十六日頒佈，並自二零零八年一月一日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》（「所得稅法」），中國企業所得稅將統一為25%。然而，享有稅務優惠的企業仍可享有暫時稅務優惠。

外資企業自外商投資企業收取的股息現時豁免預扣稅。根據所得稅法，自二零零八年一月一日起，外商投資企業向海外投資者支付的股息須按稅率20%繳付預扣稅。然而，根據自二零零六年十二月八日起生效的中國與香港的稅收協定，香港註冊成立公司須就中國註冊成立公司所派付的股息按不超過稅率5%（倘該公司持有中國公司25%或以上權益）或10%（倘該公司持有中國公司少於25%權益）繳納預扣稅。

根據所得稅法，倘於中國境外註冊成立的企業於中國境內「有效管理」，則該企業或會被認定為中國稅務居民企業，須按25%的稅率繳納企業所得稅。根據所得稅法，合資格中國稅務居民所收取另一名合資格中國稅務居民的股息獲豁免企業所得稅。然而，鑑於所得稅法生效不久，該等豁免的詳細資格規定仍不清晰。

營業稅

根據《中華人民共和國營業稅暫行條例》，中國若干商業活動須支付營業稅。營業稅適用的活動包括在中國興建、租賃及銷售房地產物業。營業稅乃自收益總額扣除，惟不可扣除購入服務或物料產生的稅項。就物業銷售及租賃貿易應付營業稅率，為在中國出售或租賃房地產／不動產所得款項的5%。

二零零五年五月二十七日，國家稅務總局、財政部及建設部聯合頒佈《關於加強房地產稅收管理的通知》。根據該通知，自二零零五年六月一日起，倘個人於購買住房之日後兩年內進行轉讓，則須按銷售收入總額徵收營業稅。就普通住房以外的住房而言，如於購買日期兩年後進行轉讓，則須就銷售收入及購買價兩者的差額徵收營業稅。

二零零六年五月三十日，國家稅務總局頒佈《關於加強住房營業稅徵收管理有關問題的通知》。根據該通知，自二零零六年六月一日起，倘個人於購買住房之日後五年內進行轉讓，則須按銷售收入總額徵收營業稅。就普通住房以外的住房而言，如於購買日期五年後進行轉讓，則須就銷售收入及購買價兩者的差額徵收營業稅。

土地增值稅

土地增值稅適用於就轉讓土地使用權及其相關項目而獲取收益的企業或個人。此稅項根據房地產物業的增值價值計算。適用的邊際稅率以增值價值佔原成本的比例為基準，介乎30%至60%不等。轉讓居住五年或以上的個人住所可獲全數豁免繳付土地增值稅。轉讓居住超過三年但不足五年的個人住所則可獲寬免50%的土地增值稅。

物業發展商在計算土地增值稅時，可再扣除20%的可扣減開支。可扣減開支包括土地使用權成本及購入該權利有關的其他成本；與物業發展相關的成本，例如拆卸費、建築費、基建成本及間接開發成本。土地增值稅於完成物業轉讓時評估，並於完成每個階段後評估純利，以計算稅務負債。

二零零五年十二月八日，北京市地方稅務局頒佈《關於明確土地增值稅有關問題的通知》。該通知規定，由房地產開發商出售或預售並於二零零六年一月一日後預付土地增值稅的商品房，倘單一商品房大樓內每個單元平均建築面積超過140平方米，將預徵0.5%的土地增值稅，倘單一商品房大樓內每個單元平均建築面積少於140平方米，將不會預徵土地增值稅。

二零零六年十二月十九日，北京市地方稅務局頒佈《關於土地增值稅徵收管理有關問題的通知》。該通知規定，自二零零七年一月一日起，除政府批准的功能及經濟適用房及限價住房外，房地產開發商於整個工程竣工後及未支付土地增值稅前須按預售商品房所得收益的1%預繳土地增值稅。

二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈《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》。該通知規定，土地增值稅須按照整個房地產開發工程徵收。分階段開發的工程則按照各個工程階段徵收。倘該工程涉及普通住宅與非普通住宅，增值價值須分開計算。根據該通知，納稅人須於以下其中一項情況繳納土地增值稅：(i)房地產開發工程已全部竣工並售出；或(ii)房地產開發工程未竣工亦未入賬，但已全部轉讓；或(iii)土地使用權已直接轉讓。負責的稅收部門可要求納稅人在以下其中一項情況繳納土地增值稅：(i)倘相關部門驗收並接受已竣工房地產開發工程，而轉讓樓面面積超過整個工程可出售樓面的85%，或該比例並未超過85%，但餘下可出售樓面已被開發商租用或使用；或(ii)該工程自獲得出售(預售)許可之日起三年內未有售出；或(iii)納稅人已申請取消土地增值稅登記，但尚未處理繳納土地增值稅程序；或(iv)省級稅務部門規定的其他條件。該通知已於二零零七年二月二日實施。

城市房地產稅

在中國從事發展及投資房地產的外資企業，須就於中國市區擁有的土地及樓房支付城市房地產稅。該稅項按物業標準樓價的1.2%及租金收入的18%每年徵收。根據北京市財政局與

北京市地方稅務局於一九九八年八月六日頒佈的《關於城市房地產稅有關政策和徵管問題的通知》，城市房地產稅按照物業原價扣除30%後的1.2%統一徵收。倘納稅人不能提供物業原價，該價格將由稅收部門根據估值機構的估價或性質相近的其他物業價值釐定。

印花稅

已在中國簽署或獲得應課稅文件的人士，須支付印花稅。應課稅文件包括有關售貨、從事加工工作、承辦建築及工程項目、租賃物業及技術以及轉讓物業的合同或屬合同性質的文件。各方須就印花文件支付印花稅，倘涉及轉讓物業，則按所轉讓物業合同價值的0.05%徵收，倘涉及租賃物業，則按租金總額的0.1%徵收。

城鎮土地使用稅

根據國務院於二零零六年十二月三十一日修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，使用城鎮土地的實體（包括外資企業和外國公司）和個人須繳納城鎮土地使用稅。城鎮土地的土地使用稅乃根據相關土地面積徵收，城鎮土地每平方米的年度稅額介乎0.6元人民幣至30元人民幣不等。於二零零七年四月二十七日，北京市修改《北京市實施〈中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例〉辦法》，北京市城鎮土地每平方米的年度稅額介乎0.5元人民幣至30元人民幣不等。

契稅

根據《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國承讓土地或樓宇擁有權的個人或其他人士，均須繳納契稅，稅率為實際交易價的3%至5%。省級政府可在前述幅度內根據物業位處的地區情況釐定實際稅率。