

本附錄載列與我們的經營及業務有關的中國法律及法規的若干方面的概要。該等概要包括與土地、房地產發展、國外投資企業及外匯管制有關的法律。與政府對我們的業務監管有關的法律風險(特別是中國的土地制度)詳情，請參閱「風險因素」。

中國的土地制度

概覽

所有中國土地，視乎其所在位置，分為國有或集體所有。城市或市鎮的市區所有土地均為國有，而農村及所有郊區的所有土地以及所有農業用地，除非法律另有規定，均為集體所有。如因公眾利益所需，國家有權根據法律收回土地所有權或使用土地權利(而國家必須支付補償)。

雖然中國所有土地均由國家或集體擁有，但是個人及實體可取得土地使用權及持有該土地使用權作開發之用。個人及實體可以不同方式取得土地使用權，兩種最重要的方式為由當地土地管理機構出讓土地及由本身已取得出讓土地使用權的土地使用人轉讓土地。

土地出讓

國家及地方法例

一九八八年四月，全國人民代表大會(「全國人大」)通過對《中國憲法》的修訂。該修訂容許有償轉讓土地使用權，為規管土地使用及轉讓土地使用權的法律體制的改革鋪平了道路。一九八八年十二月，全國人大常務委員會亦修訂了中國土地管理法，准許有償轉讓土地使用權。

於一九九零年五月，國務院頒佈《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》。該等條例一般稱為城鎮土地條例，規範了有償出讓及轉讓土地使用權的程序。根據該制度，國家保留土地的最終所有權。然而，使用土地的權利，稱為土地使用權，可由縣級或以上的國家及地方政府根據土地出讓合同及就出讓土地使用權向國家繳納土地出讓金後，授出最長為70年的土地使用權供特定用途，包括住宅及商業發展項目。

城鎮土地條例規定不同土地用途的不同最長出讓期限如下：

土地用途	最長期限 (年)
商業、旅遊、娛樂	40
住宅	70
工業	50
教育、科學、文化、公共衛生及體育	50
綜合用途或其他	50

根據城鎮土地條例，除非法律另有規定，國內及外國企業均獲准取得土地使用權。國家在出讓年期屆滿前，不會收回合法出讓的土地使用權。如果國家在出讓土地使用權期內，在特殊情況下因公眾利益而須收回土地，則國家必須根據土地使用者已使用土地年期及土地的開發及使用狀況作出賠償。在遵守土地出讓合同條款的前提下，土地使用權持有人可於出讓期間行使與土地所有人大致相同的權利，包括持有、租賃、轉讓、按揭及開發土地以供出售或租賃。

在根據合同條款支付全部土地出讓金後，受讓人可向有關土地當局申請獲發土地使用權證。出讓年期屆滿後可續期，但須簽訂出讓土地使用權的新合同及另外支付土地出讓金。如果出讓土地使用權的年期未獲續期，則土地使用權及在該土地上的任何物業的擁有權，將交還國家而不作出賠償。

除城鎮土地條例列明的有關土地使用權交易的一般架構外，地方法規可能還有其他規定，包括特定地區內有關出讓及轉讓土地使用權的特定交易適用的規定。這些地方法規繁多，部分與國家法律並不一致。根據中國法律規定，倘地方法律與國家法律不一致，則以國家法律為準。

土地出讓方法

根據中國法律或國務院規定，除以劃撥方式取得之土地使用權外，供物業發展的土地使用權可透過政府出讓取得。有兩類出讓土地使用權的方式，即私人協議或競價程序（即招標、拍賣或在地方政府管理的土地交易所掛牌）。

於二零零二年七月一日，以競價程序方式出讓土地使用權受到中國國土資源部於二零零二年五月頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》或稱「二零零二年規定」的規限。二零零二年規定具體規定用作商業用途（包括旅遊、娛樂及待售商品住宅物業）的土地必須以競價程序方式授出。二零零二年規定訂立了多項辦法，以確保土地以公開及公平的方式出讓作商業用途，例如地方土地局在決定某塊土地的用途時，必須顧及不同社會、經濟及規劃的考慮因素，而其有關指定土地用途的決定須獲市級或省級政府批准。此外，投標、拍賣或掛牌的公佈，必須在開始進行上述競價程序前二十日刊發，並規定就掛牌而言，接受投標的時間不得少於十個營業日。

出讓土地使用權的地方土地局須審查有意投標人的資格及透過發出招標書通知該等符合資格者參加投標程序。投標者須提交密裝的標書以及支付保證金。倘土地使用權以招標形式批出，由土地局成立的由不少於五名成員(包括出讓人的代表及其他專家)組成的評標委員會負責開標及決定中標者。土地局將考慮以下因素：如招標書僅要求投標者落標，則價高者得；或倘招標書要求投標者除落標外，另行呈交計劃書，則將會對計劃書的詳細內容予以考慮。如果有關土地局認為所有出價均未能令人滿意，則土地局有權拒絕所有出價。中標者將隨後與土地局簽署土地出讓合同及在取得國家土地使用權證及土地局將中標者登記為該幅土地的土地使用權持有人之前支付土地出讓金餘額。參閱「業權文件及登記物業權益」一節。

倘土地使用權以拍賣形式出讓，則有關地方土地局將舉行公開拍賣。土地使用權將由價高者得。中標者須與地方土地局訂立土地出讓合同及在指定期限內支付有關土地出讓金。土地使用權可以公開投標或私下投標方式進行投標。

倘土地使用權以在地方政府管理的土地交易所掛牌形式出讓，地方土地局將發出公告，載明土地的地點、面積及用途，以及初步掛牌價，接收標書的期限，以及擬出讓土地使用權的條款及條件。土地使用權將由價高者得，但須符合有關條款及條件。中標者將與地方土地局訂立土地出讓合同及在指定期限內支付有關土地出讓金。

於二零零三年六月，國土資源部頒佈協議出讓國有土地使用權規定，或簡稱「二零零三年規定」，規管協議出讓土地的土地使用權及上述商業用途以外的指定用途。根據二零零三年規定，地方土地局聯同其他有關政府部門(包括城市規劃局)將制定有關若干出讓的規劃，該等事項包括具體地點、邊界、用途、面積、出讓年期、使用條件、規劃及設計條件以及建議的地價(不得低於國家所規定的最低價格)，有關的規劃將提交予有關政府審批。隨後，地方土地局及有關人士將根據上述計劃磋商及訂立土地出讓合同。如果兩名或以上人士對擬出讓的土地使用權有興趣，則該土地使用權將根據二零零二年規定以招標、拍賣或在土地交易所掛牌方式出讓。

受讓人須根據合同的條款支付土地出讓金，而合同隨後提交有關土地局，以待發出土地使用權證。於出讓期屆滿後，受讓人可申請續期。有關地方土地局批准後，將訂立新合同延展出讓的年期，屆時須支付土地出讓金。

根據國土資源部於二零零三年九月四日頒佈的《國土資源部關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》（「通知」），由通知刊發之日起，必須嚴厲控制高檔商品房的土地使用，建造別墅的土地使用申請必須停止。於二零零六年五月三十日，國土資源部發出《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。該通知明確規定供物業發展的土地必須以競標、公開拍賣或掛牌出售方式轉讓；停止別墅發展項目的規定必須嚴格執行；及所有用作該用途的土地供應及相關土地使用程序的處理將於通知發出之日起停止。

標準土地出讓合同

為規範土地出讓合同，於二零零零年，國土資源部與國家工商行政管理總局公佈標準土地出讓合同，根據該標準合同，多個地方政府各自制訂了地方格式的土地出讓合同，以適應當地的具體情況。標準土地出讓合同包括的條款，既有土地位置、土地用途、土地出讓金及付款安排、交付時的土地狀況、出讓期限、土地使用條件及限制（包括總建築面積、地積比率及高度與密度限制）、興建公共設施、呈交樓宇規劃以供審批、動工最後限期、支付閑置費用、建築完成最後限期、申請延長指定建設限期、隨後轉讓的限制、取得水電供應的責任、在支付土地出讓金及完成所訂明的發展前轉讓的限制、申請續期、不可抗力、違約及爭議解決。

倘土地使用者於簽訂土地出讓合同後擬變更土地特定用途，必須首先獲有關土地局及有關城市規劃部門批准，並可能須簽訂新土地出讓合同，並且調整土地出讓金以反映新用途的增值。註冊手續必須於批准更改特定用途後隨即辦理。

倘土地使用者於土地出讓合同指定期限內未能開發及投資土地，土地局有權施加從罰款至無償撤銷出讓的各項處分，未能開發及投資土地乃由於不可抗力事件或政府當局活動而引致者則作別論。

終止

根據於二零零七年三月十六日頒佈並將於二零零七年十月一日起生效的《中華人民共和國物權法》，當住宅建設用地使用權期限屆滿時，將自動續期。當非住宅建設用地使用權期限屆滿時，土地使用者可申請續期。如非因公共利益需要，其申請不得被否決。

國家一般不會在出讓期限屆滿前撤銷土地使用權，如果其基於特別理由（例如公共利益），則必須考慮周圍環境以及該使用者已享用的土地使用權年期而對土地上的房屋及其他不動產給予適當補償，並退還相應的土地出讓金。

非住宅建設用地於期限屆滿後，國家可毋須作出賠償而取得土地使用權以及在該幅土地上興建的有關樓宇以及其他附屬建築物的擁有權。土地使用者將採取措施交回土地使用權證，並根據有關法規註銷有關證書的登記。

土地使用者可申請延續土地使用權，如果申請獲批准，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土地出讓妥善辦理登記。

由現有出讓土地使用者轉讓土地

除由政府直接出讓外，投資者亦可透過與已經取得土地使用權的土地使用者訂立轉讓合同或合資開發協議取得土地使用權。

轉讓合同或合資開發協議必須在市級或縣級有關地方土地局登記。於轉讓土地使用權後，土地出讓合同內所載的所有權利及責任被視為構成該項轉讓的條款及條件一部分。

轉讓合同或合資開發協議須遵守土地出讓合同的條款及條件。就住宅建築項目而言，中國法律規定在轉讓前必須確定將支出的總建築成本(不包括土地出讓金)的最少25%及建設日程表及完工及交付項目日期。在地方土地管理局與土地使用者訂立的土地出讓合同中可規定較高的最低建設及投資費用。現有持有人根據土地出讓合同應有的所有權利及責任將同時轉讓予土地使用權的承讓人。倘轉讓價格大幅低於市價，有關地方政府有權收購將予轉讓的土地使用權。如城鎮規劃有變化，有關地方政府亦可向土地使用者收購土地使用權。土地使用者將隨後就其喪失土地使用權獲得賠償。

業權文件及登記物業權益

土地使用權證乃證明登記土地使用者於土地使用權證所列期限內有使用土地的合法權利的證明性法定文件。於完成建築物的施工(包括經各個政府部門驗收合格)後，將向房屋所有人發出房屋所有權證。獲發房屋所有權證的土地使用權持有人持有土地使用權及擁有在該塊土地上興建的樓宇。土地使用權及土地的其他權利(如在土地上興建樓宇的權利)的所有持有人必須登記彼等所有合法國有土地使用權以及房屋所有權。就此而言，已在中國所有城市設立房地產登記處。在大部分城市，土地使用權及房屋所有權各有獨立的登記處。然而，在上海及部分其他主要城市，兩家登記處已經或正在進行合併。如在北京，兩家縣級登記處已合併，但在市級土地使用權及房屋所有權的登記手續仍分開辦理。在分開辦理登記的地方，土地使用權持有人將就其房屋所有權獲發房屋所有權證及就相關土地獲發土地使用權證。在統一辦理登記的其他地方，如上海，土地使用權證及房屋所有權證合併為一份證書。根據中國法律，已辦妥登記的土地使用權以及房屋所有權均獲法律保障。

已登記的土地使用者能否轉讓、按揭或租賃土地使用權將受原來土地出讓合同所規定的條件所規限。除登記土地使用權的規定外，亦要求在地方土地登記部門登記土地使用權的按揭。參閱「按揭及保證」一節。

按揭及保證

在中國，房地產的按揭受《中華人民共和國擔保法》（「擔保法」）、《中華人民共和國城市房地產管理法》（「房地產法」）、《中華人民共和國城市房地產抵押管理辦法》或稱《房地產抵押辦法》及其他有關房地產相關法律法規所規管。當就已完工樓宇所有權設置按揭時，同時亦就在其上興建樓宇的土地的土地使用權設置按揭。承按人與按揭人須訂立書面按揭合同，該合同於有關房地產當局登記有關按揭之日起生效。根據擔保法，房地產按揭協議必須載有具體條文，包括(i)所擔保債項的類別及金額；(ii)債務人的責任期；(iii)債務的償還；及(iv)所按揭物業的名稱、數量、狀況、位置、估值及所有權。根據房地產法，於訂立按揭合同後在一塊城市土地上新建的樓宇，並不構成按揭物業。倘按揭物業拍賣，在該土地上加建的新樓宇可連同按揭物業一起拍賣，惟承按人概無權從拍賣新樓宇所得款項中獲優先賠償。

根據擔保法，房地產按揭合同於其在地方房地產部門辦妥登記之日生效。在辦理按揭物業登記時，借款合同及按揭合同以及土地使用權證或所按揭物業的房屋所有權證必須呈交登記當局。如按揭人無法償還由按揭物業作抵押之貸款，承按人可與按揭人達成協議透過評估所按揭物業的價值或透過拍賣或出售物業所得款項收取付款。如未能達成協議，承按人可向人民法院提起訴訟。在所按揭物業已評估價值或拍賣或出售後，超過債項金額之所得款項任何部分應歸按揭人所有，而任何不足之數應由按揭人支付。

擔保法亦載有處理有關擔保事宜的全面規定。根據擔保法，擔保可分為兩類：(i)一般擔保，據此當債務人未能履行其付款責任時，擔保人承擔有關法律責任；及(ii)附帶共同及個別法律責任的擔保，據此擔保人及債務人共同及個別負上還款責任。擔保合同必須以書面簽立，且除非另行協定，否則擔保期須為主要責任履行期屆滿後的六個月。

擔保法亦規定，如果債項同時由擔保及按揭物業兩者擔保，則擔保人的責任僅限於按揭物業未擔保的債項。

閒置土地

根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈及實施的《閒置土地處理辦法》，土地可在以下任何一種情況下界定為閒置土地：(i)在取得土地使用權後沒有在指定時限內開始發展及施工，而此舉未經批准使用土地的人民政府同意；(ii)倘「使用國有土地有償使用權合同」或「批准建築用地函件」並未規定開始發展及施工日期，於「使用國有土地有償使用權合同」生效之日起計或土地管理部門發出「批准建築用地函件」日期起計一年屆滿時尚未開始發展及施工；(iii)土地之發展及施工已經開始，惟已開始發展及施工的面積低於將予發展及施工總面積的三分之一或所投資的金額低於投資總金額的25%，及未經批准而發展及施工已持續暫停一年或以上；或(iv)法律或行政法規所規定的其他情況。

在一幅土地已被確定為閒置土地後，市級或縣級土地管理部門須通知有關土地使用者及起草處置閒置土地辦法之建議，包括惟不限於將發展及施工期限延長(惟不得延長超過一年)、改變土地用途、安排臨時用途、透過競標、公開拍賣確定新的土地使用者。市級或縣級人民政府轄下之土地管理部門須於處置建議獲原先批准使用土地的人民政府批准後，安排實施該建議。就以轉讓方式取得及在城市規劃範圍內的土地，如於規定施工日期起計一年後尚未開始動工，可徵收相等於少於轉讓價格20%的閒置土地附加費，如於規定施工日期起計二年後尚未開始動工，土地可予沒收而毋須支付任何賠償。然而，如延誤乃由不可抗力、政府行為或政府轄下其他有關部門行為；或不可缺少的籌備工作而造成，則前述規定並不適用。

物業發展

中國的物業發展項目一般分為單一項目以及大型土地發展項目。單一項目指在一塊土地上興建樓宇，並隨後將單位出售。大型土地發展項目包括廣大地區的整體發展，興建所需基建，例如水、電、道路及通訊設施等。發展商可將已發展地區的土地使用權轉讓，或在土地上興建樓宇，並將在土地上興建的樓宇出售或出租。

根據國務院於一九九八年七月頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》(「開發條例」)，擬從事房地產發展的企業須滿足若干要求，包括(i)其註冊資本須超過人民幣1百萬元；及(ii)擁有四名或以上全職專業房地產／建設技術人員及兩名或以上全職會計人員，每名人員均須持有有關資格證書。

當成立外商投資企業從事發展及銷售房地產時，有關外商投資企業的法律及法規規定必須予以遵守及取得有關批文。根據商務部及國家發展和改革委員會於二零零四年十一月修訂及頒佈並於二零零五年一月一日生效的《外商投資產業指導目錄》，發展及興建一般住宅單位屬於鼓勵外資參與的行業類別，但發展整幅土地以及興建及經營高檔酒店、別墅、優質辦公室大樓、國際會議中心以及大型主題公園屬於限制外商投資的行業類別，而其他房地產發展屬於允許外商投資的行業類別。擬從事發展及銷售房地產的外國投資者可根據有關外商投資的法律及法規成立合資經營企業、合作經營企業或外商獨資企業。在登記前，企業必須獲負責外商投資的政府當局批准，於其批准後將發出外商投資企業批准證。

《外商投資產業指導目錄》規定的投資總額及類別決定審批機關的級別。現有法律及法規規定就受限制類別項目地方批准的上限為總投資為5,000萬美元及就鼓勵類別項目地方批准的上限為1億美元。就投資總額超過5,000萬美元的受限制類別項目及投資總額超過1億美元的鼓勵類別項目而言，有關審批當局須向商務部提呈審批該項目。

根據城鎮土地條例，除非法律另有規定，否則外國實體可取得中國的土地使用權。然而，為了發展所取得的土地，外國實體須於中國成立外商投資企業，作為項目公司發展物業。該等項目公司可為中外合資或合作經營企業或外商獨資企業。有關項目公司的一般經營範圍包括發展、興建及銷售及租賃經政府批准的特定土地上的商品房及配套設施及物業管理。物業發展公司的期限一般與有關土地使用權的出讓期限一致。

成立項目公司須獲中國政府有關部門根據下列程序批准方可作實。首先，合資項目的中方或外國投資者(如屬外商獨資項目)會將項目申請報告提交中央或地方發展和改革委員會核實及批准。如發展和改革委員會認為建議物業發展項目符合現行國家及地方經濟計劃及外商投資條例，將會就該項目向申請人發出批文。國家發展和改革委員會及商務部獲授權定期頒佈統管外國投資的指引。

一俟項目申請報告獲核實及批准，中方及外國投資者可編製反映彼等對建議項目公司整體經濟可行性的評估的聯合可行性研究報告。同時，雙方可進而磋商及簽署合營企業合同及成立項目公司的章程細則。如屬外商獨資項目，外國投資者可隨後編製及簽署章程細則。聯合可行性研究報告、合營企業合同及／或章程細則隨後(視乎(其中包括)其於目錄項下所屬行業及總投資額而定)提交商務部或其地方機構(視情況而定)審批。如商務部或其地

方機構認為申請文件符合中國法律，則會發出成立項目公司的批准證書。獲發批准證書後，外國投資者及／或中方可就項目公司向工商行政管理主管機關申請外商投資企業營業執照。

一俟外國實體發展商成立項目公司及取得可供發展一幅土地的土地使用權，其必須向規劃部門申請及取得必需的規劃許可證及使其設計方案獲有關建設委員會批准，及向該委員會申請在該幅土地上開始建設工程的施工許可證。當該土地上的建設工程竣工時，已竣工的建築物及構築物在向買家或出租人交付以供佔用前，必須通過政府部門的審批。

根據建設部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》（「**資質規定**」），房地產發展商須根據該規定申請資質登記。未領有房地產發展的資質登記證，企業不得從事發展及銷售房地產。國務院轄下建設部監督全中國的房地產發展商的資格，縣級或以上地方政府轄下的建設委員會負責監督地方房地產發展商的資質。

根據資質規定，房地產發展商分為四個類別。審批分級進行，一級資質的確認須通過有關省、自治區或直轄市的人民政府轄下的建設廳的初步審查及國務院轄下建設部的隨後最終審批。審批二、三或四級發展商的程序須由有關省、自治區及直轄市人民政府轄下的建設廳制定。通過資質審查的發展商將獲有關資質審查機構發出有關類別的資質證。

根據資質規定，房地產發展管理機構會於房地產發展商向其滙報成立時透過考慮其資產、專業人員及經營業績審查該發展商的資質登記申請。房地產發展商僅可從事符合已批准資質登記的房地產發展項目。

於新成立的房地產發展商向房地產發展管理機關滙報成立後，房地產發展管理機關須於接獲上述報告30日內向合資格發展商發出臨時資質證。在臨時資質證屆滿前一個月內，房地產發展商須向房地產發展管理機關申請正式的資質證。未能取得所需的臨時或正式資質證可處以人民幣5萬元至10萬元的罰款，如未能取得資質證行為未予糾正，則吊銷發展商的營業執照。

任何資質類別的發展商僅可從事其批准經營範圍內的房地產發展及銷售，不得從事另一類別範圍內的業務。一級房地產發展商不受待發展房地產項目規模的限制，可於國內任

何地方從事房地產發展項目。二、三或四級房地產發展商可從事總面積小於250,000平方米的項目，具體經營範圍須由有關省、自治區或市人民政府轄下建設局確定。

房地產發展機關每年審查合資格的發展商。未符合資質要求或違規經營的發展商可將其資質類別證降級或吊銷。

為進行房地產項目的建設及發展，在根據土地出讓及轉讓條例及招標、拍賣及掛牌條例簽署土地出讓合同後，房地產發展商須就土地的設計、規劃、建設及發展辦理有關程序及取得有關批文。

規劃及建設許可證

根據建設部於一九九二年十二月頒佈的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，房地產發展商須向市規劃局申請建設用地規劃許可證。在取得建設用地規劃許可證後，房地產發展商須隨後根據有關規劃及設計要求安排必要的規劃及設計工作。須遵照於一九八九年十二月頒佈的《中華人民共和國城市規劃法》的要求及程序向市規劃局提交房地產項目的規劃及設計建議及必須向市規劃局取得建設工程規劃許可證。

在房地產項目施工前，如根據國務院於二零零一年六月頒佈的《城市房屋拆遷管理條例》對房地產項目所處土地上的房屋進行拆遷，房地產開發商須申請房屋拆遷許可證。

於取得房屋拆遷許可證後，在地方房地產管理機關已向將予拆遷房屋的居民發出拆遷通知後，房地產開發商須委聘合資格第三方在房屋拆遷許可證指定的土地區域和期限內進行拆遷。在房地產發展商與有關拆遷戶就拆遷之補償及安置訂立的書面協議規限下，房地產發展商須向將予拆遷房屋的居民支付補償及安置費。補償可以金錢補償或交換產權的方式進行。除支付拆遷及安置補償外，房地產發展商須向受拆遷影響的各方支付安置津貼。於房地產發展商完成上述工作後，地盤可供建設工程施工，現

有房屋的拆遷進度符合建設需要，建設所需資金已獲提供，已確定承建商及建設設計已獲有關政府當局審查及批准，房地產發展商須隨後根據建設部於一九九九年十月頒佈及於二零零一年七月修訂的《建築工程施工許可管理辦法》向有關建設管理機關申請建築工程施工許可證。

房地產項目竣工後的驗收

根據建設部於二零零零年六月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》（「驗收規定」）及國務院於二零零零年一月頒佈的《建設工程質量管制條例》（「建設工程質量條例」），於房地產項目的建設工程竣工後，房地產發展商須安排及申請建設工程驗收及取得竣工證。房地產項目在驗收合格及取得竣工證後方可交付。

商品房銷售／預售

商品房可於竣工前或之後出售。該等出售根據建設部於二零零一年四月頒佈的《商品房銷售管理辦法》（或稱「銷售辦法」）、建設部分別於一九九四年十一月、二零零一年八月及二零零四年七月頒佈及修訂的《城市商品房預售管理辦法》（或稱「預售辦法」）的規定及按照發展條例受規管及進行。

為根據預售辦法於竣工前出售商品房單位（「預售」），發展商必須在有關城市或縣的房地產發展管理機關辦理必要的預售登記。預售將會在符合下列情況下發生：

- 有關土地使用權的土地出讓金均已繳足，並已獲取土地使用權證；
- 已獲得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；
- 項目投資總額的至少25%已注入項目的發展，而項目進度以及項目預期竣工日期已能確定；及
- 已獲得預售許可證。

各地方政府已頒佈地方法規以配合國家規定。

根據預售辦法，預售所得款項僅可用於清償有關建設成本。在北京及其他城市，地方房地產管理局已根據預售辦法制定本身監管預售所得款項用途的細則。根據該等地方細

則，發展商於商品房所在地的商業銀行開設預售所得款項託管賬戶，以確保所有預售所得款項用作有關建設開支。

根據《商品房銷售管理辦法》，商品房僅可於下列先決條件達成後方可於竣工後銷售：

- (a) 要約出售竣工後房屋的房地產發展企業須擁有企業法人營業執照及房地產發展商資質證；
- (b) 該企業已取得土地使用權證或其他土地使用的批文；
- (c) 該企業已取得建設工程規劃許可證及建設許可證；
- (d) 商品房已竣工及已驗收為合格；
- (e) 原有居民之搬遷工作已妥善處理；
- (f) 供應水、電、暖氣、燃氣、通訊等必要配套設施已準備就緒可供使用，且其他必要配套設施和公用設施已準備就緒可供使用，或已指明建設時間表及交付日期；
- (g) 已完成物業管理計劃。

在商品房竣工後銷售之前，房地產發展商須將房地產開發項目手冊及其他顯示竣工後銷售的先決條件已達成的文件提交房地產發展管理機關備案。

關於中國物業管理業的法律監管

A. 外商投資的物業管理企業

根據《外商投資產業指導目錄》(二零零四年修訂)的規定，物業管理屬於允許類外商投資產業。根據外商投資產業指導目錄及其他有關外商投資企業的法律、行政法規的規定，外商投資從事物業管理業務的企業，可以中外合資經營、中外合作經營或外商獨資經營企業的方式成立。外商投資企業在向工商行政管理部門申請登記為外商投資物業管理企業前應取得有關商務部門的批文，及領取外商投資企業批准證書。

B. 物業管理企業的資質

根據國務院於二零零三年六月八日頒佈，並於二零零三年九月一日起施行的《物業管理條例》的規定，國家實施資質分類制度，以監察從事物業管理活動的企業。根據建設部於二零零四年三月十七日頒佈，並於二零零四年五月一日起施行的《物業管理企業資質管理辦法》的規定，新成立的物業管理企業應當自領取營業執照之日起30日內，向地方政府或直轄市的相關物業管理主管部門申請企業資質等級評定。經資質審查合格的企業，由資質審批部門簽發相應等級的物業管理資質證書。

根據《物業管理企業資質管理辦法》的規定，物業管理企業的資質等級分為一、二及三級。國務院建設主管部門負責一級物業管理企業資質證書的簽發和管理。省、自治區人民政府建設主管部門負責二級物業管理企業資質證書的簽發和管理，直轄市人民政府房地產主管部門負責二級和三級物業管理企業資質證書的簽發和管理。設區的市的人民政府房地產主管部門負責三級物業管理企業資質證書的簽發和管理。

一級資質物業管理企業可以從事各類物業管理項目。二級資質物業管理企業可以從事30萬平方米以下的住宅項目和8萬平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。三級資質物業管理企業可以承接20萬平方米以下住宅項目和5萬平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。

物業管理企業資質實行年檢制度。各資質等級物業管理企業的年檢由相應資質審批部門負責。

C. 選聘物業管理企業

根據《物業管理條例》的規定，業主大會經物業管理區域內持有三分之二或以上投票權的業主通過，可以選聘或解聘物業管理企業。在業主、業主大會正式選聘物業管理企業之前，建設單位擬選聘物業管理企業，應當與物業管理企業簽訂書面的前期物業服務合同。

關於中國酒店業的法律監管

A. 外商投資酒店項目

根據《外商投資產業指導目錄(二零零四年修訂)》的規定，高檔酒店的建設、經營屬於限制類外商投資產業。除上述高檔酒店以外的普通酒店、經濟型酒店的建設、經營屬於允許類外商投資產業。投資酒店業務的外商投資企業，依據《外商投資產業指導目錄(二零零四年修訂)》及其他有關外商投資企業法律、行政法規的規定，可以中外合資經營、中外合作經營或外商獨資經營企業的方式成立。外商投資從事經營酒店業務的企業在向工商管理部門申請登記前，應申請有關商務部門的批文，及領取外商投資企業批准證書。

B. 酒店的管理

在中國境內建設一家酒店的程序，包括用地審批、項目規劃以及項目施工等程序，均須遵守前述房地產項目開發的規定。

中國目前沒有專門的政府機構負責酒店行業的日常經營管理，酒店行業的日常管理根據其各自的業務範圍由不同的政府部門負責監管，主要包括下述方面：

(a) 治安、消防方面的法律監管

根據中華人民共和國公安部於一九八七年十一月十日發佈並施行的《旅館業治安管理制度辦法》的規定，酒店須取得當地公安機關的批准並領取營業執照後，方准開業，開業後如有歇業、轉業、合併、遷移、改變名稱等情況，應當向當地的縣、市公安局、公安分局備案。根據公安部於二零零一年十一月十四日頒佈，並於二零零二年五月一日起施行的《機關、團體、企業、商業單位消防安全管理規定》的規定，酒店(旅店)屬於消防安全重點管理單位。酒店進行建築、裝修、改造工程應辦理消防審查手續，竣工後經消防驗收合格後方能開業。

(b) 公共衛生方面的管理

根據有關公共衛生的相關法規，酒店納入公共衛生管理的範圍。經營酒店的企業應取得衛生許可證，衛生許可證的發放管理辦法由省、自治區、直轄市公共衛生機關制定，由縣級以上公共衛生管理部門簽發，由公共衛生及防疫機構負責發放管理。衛生許可證每兩年覆核一次。

(c) 食品衛生方面的管理

根據有關食品衛生管理的相關法規，從事餐飲業經營的酒店應取得食品衛生許可證。食品衛生許可證由縣級以上食品衛生管理部門負責發放。酒店在食品的採購、貯存和處理、餐具和服務方面均應遵守有關的食品衛生要求和標準。

(d) 娛樂方面的管理

根據國務院於二零零六年一月二十九日發佈，並於二零零六年三月一日起施行的《娛樂場所管理條例》的規定，酒店經營營利性歌舞、遊戲等場所應當向其所在地縣級或以上人民政府文化行政主管部門提出申請，由其進行娛樂經營審核，予以批准的，

頒發娛樂經營許可證，並根據國務院娛樂管理主管部門的規定核定娛樂場所容納的消費者數量。根據有關廣播電影電視管理規定，三星級或國家標準二級以上的酒店，可向當地縣級或以上廣播電視行政部門申請設置地面接收設施接收衛星傳送的境外娛樂節目，地面接收設施安裝完畢，經省、自治區、直轄市廣播電視行政部門和國家安全部門批准後，發給接收衛星傳送的境外電視節目許可證。

(e) 污水、污染物排放管理

根據建設部於二零零四年十月十五日發佈，並於二零零四年十二月一日起施行的《建設部關於納入國務院決定的十五項行政許可的條件的規定》，酒店接通和準備接通城市排水設施排放污水，應向所在地城建主管部門申請城市排水許可證。根據國家環境保護總局於一九八八年三月二十二日發佈並施行的《水污染物排放許可證管理暫行辦法》，酒店直接或間接向水體排放污染物，應向區、縣級環境保護部門申請領取排放許可證或臨時排污許可證。

(f) 特種設備安全管理

電梯(升降機或自動扶梯)、鍋爐、壓力容器等設備均屬於特種設備。根據國務院於二零零三年三月十一日發佈，並於二零零三年六月一日起施行的《特種設備安全監察條例》的規定，酒店應向直轄市或者設區的市的特種設備安全監督管理部門登記，並應當按照技術安全規範的定期檢驗要求，在安全檢驗合格有效期屆滿前1個月向特種設備檢驗檢測機構申請進行定期檢驗。

(g) 煙、酒的銷售管理

根據有關煙草銷售的法律法規，酒店經營煙草零售業務應向所在地煙草專賣行政主管部門申請取得煙草專賣零售許可證。根據商務部於二零零四年四月十六日發佈，並於二零零四年六月一日施行的《外商投資商業領域管理辦法》的規定，從事批發和零售的外商投資企業不得經營煙草。根據商務部於二零零五年十一月七日發佈，並於二零零六年一月一日起施行的《酒類流通管理辦法》的規定，從事酒類零售的企業應向與辦理登記的工商行政管理部門同級的商務主管部門辦理備案登記，已依法實行酒類流通許可證管理的地區，應繼續執行許可證制度。

租賃

市區土地條例以及房地產法容許租賃已出讓的土地使用權及在土地上興建的建築物及房屋。租賃位於市區的物業受《城市房屋租賃管理辦法》（「租賃辦法」）所規管。租賃辦法於一九九五年四月二十八日由建設部按照房地產法頒佈，以加強城市房屋租賃的管理。租賃辦法允許業主將物業出租予其他人作住宅或商用物業用途，有關法律禁止者除外。進行物業租賃交易的業主及租戶須訂立訂明法規所規定的所有租賃安排條款的書面租賃協議。租賃樓宇及相關土地使用權不得超過二十年。租賃協議於簽署後生效。協議須在簽訂後三十日內，在有關的市級或縣級房地產管理機關登記，以保障租戶免遭第三方提出申索的權益。租戶可於獲得業主同意下，出讓或分租物業予分租戶。地方政府可施加租金控制。

根據房地產法，倘將物業出租，就業主只取得所劃撥的土地使用權的任何相關土地所得租金收入必須上繳國家。

保險

中國法律、法規及政府規章並無規定房地產發展商為其房地產項目購買保險之強制性條文。

根據全國人民代表大會常務委員會於一九九七年十一月一日頒佈及於一九九八年三月一日生效的《中華人民共和國建築法》，建設企業必須為從事危險作業的工人購買意外及傷亡事故保險及支付保費。在建設部於二零零三年五月二十三日發出的《建設部關於加強建築意外傷患保險工作的報告意見》中，建設部進一步強調建設工程意外傷害保險的重要性及提出詳細的指導意見。

國內及海外物業買家的市場劃分

當中國房地產市場最初於一九九零年代初發展時，存在專門為香港、澳門、台灣及外國買家而設的高檔物業以獲取硬貨幣的「海外」市場及專門售予中國買家的國內標準質量物業以取得人民幣的「國內」市場。北京及上海兩地近年已取消房地產市場這種強制性區分。

房地產貸款

根據人行於二零零一年六月十九日發出的《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》，所有銀行在發放住宅發展貸款、個人住房按揭貸款及個人商業用房貸款前必須遵守下列規定：(a)銀行的房屋發展貸款須僅授予具備認可發展資質及高信貸評級的房地產發展企

業。該等貸款將批授予具優厚市場潛力的住宅項目。借款企業必須擁有不低於項目所需投資總額30%的自有資金，同時項目本身必須已獲發土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。(b)就發放個人住房按揭貸款而言，貸款金額與抵押品實際價值比率(「按揭比率」)須不超過80%。當個人申請置業貸款以購買竣工前房屋時，上述物業必須已達至「已完成主體結構封頂」階段(就多層樓宇而言)或「已完成三分之二總投資」(就高層樓宇而言)。(c)就發放個人商業用房貸款而言，商業用房貸款申請的按揭比率不得超過60%，最高貸款期限為十年，而有關商用物業已經竣工。

二零零三年六月五日，人行頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》。根據該通知，商業銀行的業務須集中於支援以中至低收入家庭為對象的房地產項目，並妥為限制批出有關興建豪華寓所及豪宅項目的房地產信貸。該通知規定，申請銀行貸款時，房地產發展公司本身所出的資金必須佔項目投資總額至少30%，及嚴禁銀行墊付資金予房地產發展商作為營運資金或支付土地出讓金。有關此方面的最近發展，參閱下文「近期的宏觀經濟調控措施」。

於二零零四年九月二日，銀監會發出《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據指引，尚未取得必需的土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證的項目不得獲發放任何貸款。指引亦規定，物業發展項目投資不低於35%必須自房地產發展商發展項目本身資金取得，以便銀行發放貸款予房地產發展商。此外，指引指出商業銀行應設立嚴格的發放貸款審批制度。

近期的宏觀經濟調控措施

中央政府措施

中國政府自二零零三年起實施一系列措施，以加強控制房地產市場。於二零零三年八月，國務院發佈《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，制定監管房地產市場的政策、指示及指引，包括加強控制高檔住宅物業的興建、強化物業按揭融資市場、改善城市規劃及控制土地供應。二零零四年以來，住宅房地產市場已穩定下來，尤其是中國政府致力阻止投機及增加經濟適用房供應。於二零零四年四月，國務院提高房地產發展(低檔住宅物業除外)及三個其他主要產業的固定資產投資項目的資本比率，由20%或以上增至35%或以上。

自二零零五年三月起，建設部、國家發展和改革委員會、財政部、國土資源部、人行、國家稅務總局及銀監會等中央政府機構已實施多項措施穩定房地產市場。該等措施(其中包括)包括：(i)人行取消住宅房屋優惠按揭利率，同時仍容許銀行給予住房貸款10%的折讓，此舉意味著住宅房屋的最低按揭利率實際提高至約5.55%；(ii)提高未

竣工物業買方的最低首期付款，由購買價的20%增至30%，及要求每月按揭不得超過家庭收入的50%；(iii)施加可借予多重投資按揭個人的貨幣金額的限制；(iv)如房屋所有人在購入五年內轉售住宅單位，則徵收售價5%的營業稅，或如房屋所有人於購入五年後轉售豪華住宅單位，則徵收增值金額5%的營業稅；(v)禁止房屋所有人在取得房屋所有權證前轉售物業；及(vi)其他旨在增加補貼房屋供應及提供更多住宅房屋供求資訊的措施。

因應國務院發佈的通知，中國中央銀行採納多項金融措施及發佈一系列借貸指引以供中國銀行遵循。除上述《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》外，於二零零五年三月十六日，中國中央銀行調高住宅物業融資的基本利率，此次調息乃五個月內第二次上調基本利率，使住宅用途物業融資基本利率與商業及其他用途物業融資的適用利率看齊。該措施為住宅用途物業融資施加等於同期其他用途貸款基本利率90%的最低利率。

國務院及國土資源部亦分別發佈多項土地供應的條例及通知。於頒佈二零零二年條例後，國土資源部於二零零四年三月三十一日就土地交易所發佈《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，要求所有地方土地管理局嚴格執行二零零二年條例。此外，國土資源部要求由二零零四年八月三十一日起，土地使用權必須以拍賣或在土地交易所掛牌的方式進行及經營性用途土地使用權不得以協議方式出讓。在國務院於二零零四年四月二十九日發佈的《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》中，暫停農業用地發展為期六個月，以待中國政府整頓中國土地發展中的違規行為。

國務院於二零零五年繼續發佈通知，以穩定房地產市場。於二零零五年三月二十六日，國務院發佈《關於切實穩定住房價格的通知》，該通知要求有關政府機關採取行政措施，以穩定房地產價格。該等措施(其中包括)包括提高一般及低檔住宅物業的土地供應及制訂土地供應、財政、稅收及金融政策，以穩定房地產市場的供求狀況。於二零零五年四月三十日，建設部、國家發展和改革委員會、財政部、國土資源部、人行、國家稅務總局及銀監會聯合頒佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，或「意見」，並公佈一系列措施作為建設及購買住宅物業的指引。其中包括，意見透過調整土

地供應、禁止轉售未竣工住宅物業及對個人於最初購買起計兩年內轉售住宅物業徵收營業稅打擊土地投機。由二零零五年六月一日起，就自最初購買起計兩年內出售的住宅物業而言，按售價徵收營業稅。此外，意見強調，地方當局僅獲授權給予符合意見內訂明要求的一般住宅物業項目優惠待遇，惟最高相差金額不得超過20%。

於二零零六年五月十七日，中國政府宣佈促進中國房地產業健康發展的進一步措施，其中包括：制訂計劃專注低收入家庭的物業發展、稅項用途、銀行信貸及調節房屋需求的土地政策，及嚴厲打擊物業發展商及地方當局屯積土地及／或哄抬房價的政策。於二零零六年五月二十四日，中國政府批准實施上述措施的進一步詳細措施。於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》，或簡稱「通知」。通知規定(其中包括)由二零零六年六月一日起，就自最初購買起計五年內售出的住宅物業而言，將按總售價徵收營業稅；就自最初購買起計五年(包括該年)以上售出的一般住宅物業而言，將免徵營業稅。就自最初購買起計五年(包括該年)以上售出的非一般住宅物業而言，將就售價與最初購買價之間的差額徵收營業稅。

根據該等措施，地方政府須於二零零六年九月前採納計劃，集中發展中低價及中小型物業，以滿足業主自住的需求。該等措施規定，從二零零六年六月一日起，樓面面積超過90平方米的住宅單位的所有現有單位及尚未竣工的單位的最低首期付款為總購買價的30%，或樓面面積在90平方米以下供自住的住宅單位的首期付款為20%。該等措施規定於二零零六年六月一日之後批准或施工的住宅房屋項目的住宅單位至少70%必須不大於90平方米。該等措施禁止提供土地發展豪宅，並限制提供土地發展低密度及大型住宅物業。

於二零零六年七月六日，建設部頒佈關於落實新建住房結構比例要求的若干意見，或「新意見」，執行國務院批准的意見。新意見規定於二零零六年六月一日後於城市或縣剛獲准興建的住宅單位中，樓面面積少於90平方米的住宅單位須最少佔住宅單位總面積的70%。有關地方政府將有權決定新建物業的組合排列。

於二零零六年七月六日，建設部、國家發展和改革委員會及國家工商管理總局頒佈《關於進一步整頓規範房地產市場市場交易秩序的通知》(二零零六年第166號)，或「第166號通知」。第166號通知旨在完善披露制度，規管房地產市場進行的交易，以防止投機活動。第166號通知載有(其中包括)下列措施：

- 發展商須於獲發預售許可證十日內開始預售物業；
- 禁止轉售已預售但尚未竣工商品房的任何單位；

- 禁止在取得有關預售許可證前進行預售宣傳活動；
- 在竣工前後買賣商品房單位的標準表格可提供予買家。

於二零零六年七月二十四日，建設部、商務部、國家發展和改革委員會、人民銀行、國家工商行政管理總局及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》(二零零六年第171號)或「第171號意見」。第171號意見旨在規管房地產市場外資准入及加強外商投資企業購買房地產的管理。第171號意見規定(其中包括)外國機構或個人必須成立外商投資企業，以便於中國購買並非計劃供該機構或個人自用的房地產。有關外商投資企業的註冊資本必須佔其於中國房地產總投資至少50%，前提是，該筆投資金額超過1千萬美元。外國機構設於中國境內的分支或代表機構或在中國工作或留學超過一年的境外個人，可購買房地產供自用，惟不可作任何其他用途；外國機構於中國並無境內分支或代表機構、或在中國工作或留學少於一年的境外個人禁止於中國購買任何房地產。香港、澳門及台灣居民及華裔外國人不受一年居住期要求的規限，及可於中國購買房地產以供自用。於二零零六年九月三日，外匯管理局及建設部聯合發佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》或「第47號通知」以執行第171號意見。第47號通知亦規定(其中包括)外國機構於中國成立的境內分支及代表機構、在中國工作或留學超過一年的境外個人，及香港、澳門及台灣居民及華裔外國人購買住房的具體程序。第47號通知亦規定，如外商投資房地產企業未能悉數支付其註冊資本或取得「國有土地使用權證」，或其自有資本資金並未達到項目投資總額35%，則禁止該企業申請海外貸款，而外匯管理局的分支機構亦不允許審批該等貸款。

於二零零六年十二月三十一日，國務院修訂城鎮土地使用稅暫行條例。截至二零零七年一月一日，根據經修訂暫行條例，城鎮土地使用稅按相當於以往三倍的稅率收取，外商投資企業不再享有有關免稅優惠。

地方法律

雖然城鎮土地條例列明有關土地使用權交易的一般綱領，北京市的法律亦規管特定地區內有關土地使用權出讓和轉讓的具體交易。這些地方法律繁多，部分與國家法律並不一致。中央政府的立場是，倘地方法律與國家法律不一致，則以國家法律為準。

稅項

所得稅

根據全國人大於一九九一年四月九日頒佈，並於一九九一年七月一日起施行的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》和國務院於一九九一年六月三十日頒佈的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法實施細則》的規定，外商投資企業的企業所得稅和外國企業就其在中國境內設立的從事生產、經營的機構、場所的企業所得稅稅率為30%；地方所得稅稅率為3%。

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈，並於一九九四年一月一日起施行的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》和財政部於一九九四年二月四日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例實施細則》的規定，除外商投資企業和外國企業外的中國企業適用所得稅稅率為33%。

根據全國人大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國企業所得稅，將向外資企業、於中國設立生產及經營設施的外國企業以及中國企業徵收劃一25%所得稅率。

轉讓或出售本公司股份

由於本公司並非在中國註冊成立，根據中國現行法律，海外投資者如閣下轉讓或出售本公司股份未必一定須承擔中國稅務責任。然而，倘若閣下為中國內地居民，則除非中國法律、規則及法規另有豁免或扣減外，根據中國現行法律，閣下須就全部收入繳納中國稅項，故須按稅率20%繳納中國個人所得稅。

根據新企業所得稅法，海外公司股東及公司美國存託股份持有人於轉讓彼等於本公司股份或美國存託股份變現任何收益後，倘有關收入被視為「源自中國」的收入，則可能須繳納20%的所得稅。然而，由於尚未頒佈有關新稅法的規則或指引，構成「源自中國」的事物及海外公司投資者會否有任何稅務豁免或扣減均並不明確。倘若本公司的海外股東及美國存託股份持有人於轉讓彼等的股份或美國存託股份時須繳納中國所得稅，閣下於本公司美國存託股份的投資價值或會受到重大不利影響。

營業稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈，並於一九九四年一月一日起施行的《中華人民共和國營業稅暫行條例》和財政部於一九九三年十二月二十五日頒佈的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》的規定，轉讓不動產、地上建築及其附屬建的稅率為5%。

土地增值稅

根據於一九九三年十二月十三日頒佈，並於一九九四年一月一日起施行的《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施行的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》（「《土地增值稅實施細則》」）的規

定，納稅人應就轉讓物業所取得的增值額繳納土地增值稅。土地增值稅按照四級累進稅率計算：增值額未超過可扣除項目金額50%的部分，稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%但未超過可扣除項目金額100%的部分，稅率為40%；增值稅超過可扣除項目金額100%但未超過可扣除項目金額200%的部分，稅率為50%；增值稅超過可扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。計算增值額的可扣除項目包括下列各項：

- 取得土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本、費用；
- 新建房及配套設施的成本、費用，或者舊房及建築物的估計價格；
- 轉讓物業應付的有關稅金；
- 財政部規定的其他可扣除項目。

根據《土地增值稅暫行條例》及《土地增值稅實施細則》的規定，及財政部、國家稅務總局於一九九五年一月二十七日頒佈的《財政部、國家稅務總局關於對一九九四年一月一日前簽訂開發及轉讓合同的房地產徵免土地增值稅的通知》的規定，下述情形可免徵土地增值稅：

- 納稅人建造普通標準住宅（指按所在地一般民用住宅標準建造的住房。豪宅、別墅、度假村等不屬於普通標準住宅）出售，增值額未超過可扣除項目金額20%的；
- 因國家建設需要依法徵用、收回的房地產；
- 個人因工作調動或改善居住條件，經向稅務機關申報核准，並在當地居住滿五年或以上，可轉讓原自用住房；
- 一九九四年一月一日以前已簽訂的房地產轉讓合同，不論其房地產在何時轉讓，均免徵土地增值稅；
- 一九九四年一月一日以前已簽訂房地產轉讓合同或已立項，並已按協定條件投入資金進行開發，其在一九九四年一月一日以後五年內首次轉讓物業的，免徵土地增值稅。簽訂合同日期應為簽署買賣協議的日期。對於個別由政府審批同意進行

整幅土地開發、開發期較長的房地產項目，其物業在五年免稅期以後首次轉讓的，經所在地財政、稅務部門審核及報財政部、國家稅務總局批准，可以適當延長免稅期限。

一九九九年十二月二十四日，財政部、國家稅務總局發出了《關於土地增值稅優惠政策延期的通知》，將上述免徵土地增值稅政策的期限延長至二零零零年底。

《土地增值稅暫行條例》及《土地增值稅實施細則》頒佈後，由於房地產開發與轉讓周期較長，許多地區在實踐中並未強制性要求房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，為協助各地稅務部門徵收土地增值稅，財政部、國家稅務總局、建設部及國土資源部曾分別及聯合發出若干通知，重申：納稅人應在轉讓合同簽訂後，到房地產所在地稅務機關辦理納稅申報，並按照稅務機關計算的稅額及規定的期限繳納土地增值稅。凡未取得稅務機關發出的完稅或免稅證明的，房地產管理機關不予辦理有關的業權變更手續，不予發放房地產權證。

國家稅務總局於二零零二年七月十日頒佈了《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》。該通知要求各地方稅務機關完善土地增值稅的徵收管理制度和操作規程，建立健全土地增值稅的納稅申報制度，完善預售房地產的土地增值稅預徵辦法等。該通知同時指出，對於在一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或立項並已投入資金開發，其首次轉讓房地產免徵土地增值稅的優惠政策已到期，應恢復徵稅。

國家稅務總局分別於二零零四年八月二日及二零零四年八月五日頒佈了《國家稅務總局關於加強土地增值稅管理工作的通知》及《國家稅務總局關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》。上述通知指出，進一步加強土地增值稅的徵收管理工作。根據一九九四年一月一日前簽訂的房地產開發合同首次轉讓物業免徵土地增值稅的優惠政策已經到期，應重新徵收土地增值稅；仍未按規定恢復徵稅的要立即糾正。此外，通知亦要求進一步改善及完善有關土地增值稅的報稅及稅源登記制度。

二零零六年三月二日，財政部和國家稅務總局頒佈了《關於土地增值稅若干問題的通知》。該通知對土地增值稅的有關問題作出了如下明確的規定：

(a) 關於納稅人建造普通標準住宅出售的徵免稅問題

該通知明確了關於「普通標準住宅」的認定標準。發展商既建造普通標準住宅，又建造其他商品房的，應分別確定土地增值額。在該通知發出之日前已向房地產所在地稅務機關提出免稅申請，並經稅務機關按各省、自治區、直轄市人民政府最初確定的普通住宅的標準審核確定，免徵土地增值稅的普通標準住宅，不作追溯調整。

(b) 關於土地增值稅的預徵和清算問題

- 各地要進一步完善土地增值稅預徵辦法，根據本地區房地產業增值水平和市況，以及按普通標準住宅、非普通標準住宅和商用物業等具體物業類型，科學合理地確定預徵率，並適時調整。工程項目竣工後，應及時進行清算，多退少補。
- 對未按預徵期限預繳稅款的，應根據《稅收徵管法》及其實施細則的有關規定，從限定的預繳稅款期限屆滿的次日起，加收滯納金。
- 對已竣工驗收的房地產項目，凡轉讓的房地產的樓面面積佔可銷售樓面面積的比例在85%或以上的，稅務機關可以要求有關納稅人按照轉讓房地產的收入與扣除項目金額配比的原則，對已轉讓的房地產進行土地增值稅的清算。具體清算辦法由各省、自治區、直轄市和計劃單列市地方稅務局規定。

於二零零七年二月一日，國家稅務總局發出的《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》(或簡稱「通知」)生效。通知載列清算及徵收土地增值稅的詳細規定，該規定旨在加緊徵收最多達房地產企業收益淨額60%的土地增值稅。

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起施行的《中華人民共和國契稅暫行條例》的規定，在中國境內轉移土地、房屋權屬，受讓的單位或個人須繳納契稅。契稅稅率為3%-5%。各省、自治區、直轄市政府可在前述幅度內確定各自的實際稅率、報財政部和國家稅務總局備案。

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起施行的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》的規定，城鎮土地的土地使用稅按有關土地面積徵收，城鎮土地每平方米年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元，按照所在地稅務機關確定的稅率徵收。根據財政部於一九八八年十一月二日發佈的《關於外商投資企業和外國企業在華機構的用地不徵收土地使用稅的通知》，及國家稅務總局於一九九七年三月二十七日發佈的《關於對外商投資企業徵收土地使用稅問題的批覆》，對外商投資企業不徵土地使用稅，應徵收土地使用費。然而，《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》已於二零零六年十二月三十一日由國務院修訂。由二零零七年一月一日起對外商投資企業徵收土地使用稅。年稅額介乎每平方米城鎮土地人民幣0.6元至人民幣30.0元。

房地產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈，並於一九八六年十月一日起施行的《中華人民共和國房地產稅暫行條例》的規定，房地產稅按房地產餘值計算繳納的，稅率為1.2%；按房地產租金計算繳納的，稅率為12%。

印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈，並於一九八八年十月一日起施行的《中華人民共和國印花稅暫行條例》的規定，產權轉讓契約(包括涉及財產所有權轉讓者)的印花稅稅率按上述契約上所載金額0.05%徵收；與權利有關的許可證和證書(包括房地產權證及土地使用權證)則按件徵收，每件收人民幣5元。

城市維護建設稅

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》的規定，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位或個人，都應當繳納城市維護建設稅。納稅人所在地為市區的，稅率為7%；納稅人所在地為縣、鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣、鎮的，稅率為1%。根據國家稅務總局分別於一九九四年二月二十五日發佈的

《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》，及於二零零五年九月十四日發佈的《關於外商投資貨物運輸企業免徵城市維護建設稅和教育費附加問題的批覆》，對外商投資企業是否開徵城市維護建設稅，應當按照國務院下發的通知執行，在國務院進一步發佈明確規定之前，暫不徵收。

教育附加費

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈，並分別於一九九零年六月七日和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》的規定，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位或個人，除非須按照國務院於一九八四年十二月十三日發出的《關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育費附加，否則須繳納教育費附加。根據國務院於一九九四年十月十二日發佈的《關於教育費附加徵收問題的補充通知》，國家稅務總局分別於一九九四年二月二十五日發佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》，及於二零零五年九月十四日發佈的《關於外商投資貨物運輸企業免徵城市維護建設稅和教育費附加問題的批覆》，對外商投資企業是否開徵教育費附加，應當按照國務院下發的通知執行，在國務院進一步發佈明確規定之前，暫不徵收。

外商投資企業

概覽

中國於一九七九年頒佈其首部合營企業法。從那時起，採納範圍廣泛的相關法律、行政規則及法規，而該等法規規定了可有效開展及規管外商投資活動的框架。政府一直鼓勵外國直接投資，以加速外國資金、技術及管理技術向國內流入。

中國的外商投資企業可採取多種形式，包括：

- 合資經營企業
- 合作經營企業；及
- 外商獨資企業

成立合營企業的程序

成立合營企業須獲商務部(或其授權機構)批准。若干文件(包括可行性研究報告、合營企業合同及合營企業的公司章程)須提交商務部(或其授權機構)批准。商務部簽發批准證書

後三十日內，申請人須向國家工商行政管理總局（「工商管理局」）（或其地方當局）申請簽發營業執照。合營企業於其營業執照簽發之日正式成立。

合營企業之類型

中外合資經營企業

合資經營企業受全國人大於一九七九年七月一日通過及於二零零一年三月十五日修訂之《中華人民共和國中外合資經營企業法》（「合資經營企業法」）及國務院於一九八三年九月二十日頒佈及於二零零一年七月二十二日修訂之《中華人民共和國中外合資經營企業法實施細則》所規限。

根據合資經營企業法及其實施細則，合資經營企業的形式為有限公司，屬獨立法人，可獨立承擔民事責任、享有民事權利以及擁用、使用及出售其資產。合資經營企業各合資方的責任限於其分別同意根據合營企業合同而認繳的註冊資本出資額。註冊資本必須根據合營企業合同之條款及條件出資，並可透過現金、場地使用權、實物資產、知識產權及專有技術的形式出資。將某一合營方的註冊資本出資額轉給任何其他人士，須獲得其他合營方的同意以及原審批機關的批准。

合資經營企業之投資總額相等於股本及其經營及生產規模所需之營運資金之總和。合營企業外國投資人於合營企業註冊資本的出資比例，一般不得低於25%。工商管理局於一九八七年三月一日公佈《關於中外合資經營企業註冊資本與投資總額比例的暫行規定》規定了註冊資本及投資總額之間的比例。舉例而言，倘投資總額介乎10,000,000美元及30,000,000美元，則註冊資本的金額不得少於投資總額的40%。

合資經營企業的利潤、風險及虧損由合營方按其於註冊資本的出資比例攤分。

合資經營企業的業務受範圍廣泛的全國及地方法律及法規所規管，而規管之事宜包括註冊、出資、外匯、會計、稅務及勞工等事宜。

中外合作經營企業

合作經營企業受於一九八八年四月十三日頒佈及於二零零零年十月三十一日修訂的《中華人民共和國中外合作經營企業法》（「合作經營企業法」）及外經貿部於一九九五年九月四日頒佈之《中華人民共和國中外合作經營企業法實施細則》所規管。

合作經營企業可以或不註冊為獨立法人實體。倘合作經營企業註冊為獨立法人，合營企業的形式將為有限公司。並未申請獨立法人地位的合作經營企業的合營方，須根據適用的中國民事法承擔民事責任。

有關合作經營企業的成立、審批程序、注資、外匯、會計、稅務及勞工事宜，大致與合資經營企業相同。

根據合作經營企業法及其實施細則，合營各方可更靈活地組織合營安排，以及確定其各自的權利、責任及法律責任。合作經營企業的盈虧可根據合營各方所協定的形式而不按其各自於合營企業的註冊資本的出資比例，分派予合營各方及由其攤分。此外，倘合作經營企業合同規定於合營期限屆滿後，將合作經營企業之所有固定資產歸還合營企業的中方合營方，則合營各方可在有關合營企業合同協定利潤分配機制，讓合營企業的外方於合營期限內，有優先權收回投資。

合營企業的管理

根據合資經營企業法及合作經營企業法，合營企業的最高權力機關一般為董事會或聯合管理機關，即合作經營企業可根據合同或公司章程成立以代替董事會作為其權力機關。適用法律並無就舉行合營方會議作出任何規定。

董事會的權力及職能一般受合營企業合同以及合營企業的公司章程條文所規管。合營企業董事會會議須至少每年舉行一次。一般而言，影響合營企業的重大決策（例如發展計劃、生產及業務計劃、預算案、利潤分派、終止業務及委任主要人員）由董事會決定。合營企業的日常經營及管理，由管理辦事處（設有一名總經理及多名協助總經理的副經理）負責。合營企業的總經理及副經理由董事會聘任。總經理須根據董事會的指示及指引而行事。

於二零零二年十二月三十日，外經貿部、工商管理局、國家稅務總局及外匯管理局頒佈《關於加強外商投資企業審批、登記、外匯及稅收管理有關問題的通知》。此通知於二零零三年一月一日生效，規定如外國投資者的投資比例低於25%，彼等須根據成立外商投資企業現時所規定的程序申請審批及登記。如審批合格，企業將獲授外商投資企業批准證書，並註明「外資比例低於25%」的字樣。企業取得登記證後，會獲授外商投資企業營業執照，而「外資比例低於25%」的字樣將加入該營業執照「企業類型」一欄內。該等企業不享有外商投資企業稅務優惠政策。

外商獨資企業

外商獨資企業由一名或以上的外國投資者全部擁有及並不涉及任何中國合營方。根據中國法律符合視為法人條件的外商獨資企業應根據中國法律取得中國法人資格。成立外商獨資企業在若干指定領域(如媒體、貿易公司、銀行及電訊)受到限制或禁止。

投資總額的增加

中國法律及法規規定成立投資總額超過1億美元的物業發展項目公司須獲商務部批准。該等項目公司的任何增資亦須獲商務部批准。不受商務部批准規限的該等項目公司的成立及增資須獲國家發展和改革委員會的地方分支機構的批准。有關其他詳情，參閱本招股章程附錄五。

外匯及股息分派的規管

外匯

中國管轄外匯的主要條例為國務院於一九九六年一月頒佈及於一九九七年一月修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》。根據該條例，人民幣可自由兌換以支付經常賬項目，如貿易及服務相關外匯交易及股息支付，惟就支付資本開支(例：於中國境外進行的直接投資、貸款或證券投資)則不可自由兌換，除非事先取得外匯管理局的批准。

根據外匯條例，中國外商投資企業可就貿易及服務相關外匯交易購入外幣，方法是提供證明該等交易的商業文件，而毋須獲外匯管理局批准。彼等亦可將外幣(在外匯管理局批准之上限規限下)匯出以清償外匯債務或支付股息。然而，在執行該等法律方面擁有重大行政酌情權之有關中國政府機構，可限制或不批准外商投資企業於未來購入及匯出外幣。參閱「風險因素－與中華人民共和國有關的風險－貨幣兌換限制可能限制我們有效運用收入的能力」。此外，涉及中國境外直接投資、貸款及證券投資的外匯交易須受到限制及須取得外匯管理局的批准。

股息分派及匯款

管轄外商獨資企業分派股息的主要中國法規為(i)《中華人民共和國外資企業法》(一九八六年)，於二零零零年修訂；及(ii)《中華人民共和國外資企業法實施細則》(二零零一年)。

根據該等法規，中國外商獨資企業僅可以其根據中國會計準則及條例釐定的累計溢利(如有)派付股息。此外，中國外商獨資企業須每年從稅後收益(如有)提取至少10%撥入儲

備基金，直至累計儲備金額達至其註冊資本的50%。其亦須每年按其全權酌情釐定的百分比從稅後收益中提取職工獎勵及福利基金。該等儲備不可作現金股息分派。

就將本年度股息匯出境外而言，外商獨資企業須根據於一九九八年九月二十二日發佈及於一九九九年九月十四日修訂的《關於外匯指定銀行辦理利潤、股息、紅利匯出有關問題的通知》，向指定外匯銀行提交下列文件：

- 繳納稅項及稅項申報表憑證(享有稅項減免的外商獨資企業須提供當地稅務局發出的稅項減免證明)；
- 會計師事務所發出的有關本年度利潤及股息狀況的審計師報告；
- 董事會有關股息分派的決議案；
- 外商投資企業的外匯登記證；
- 會計師事務所發出的驗資報告；及
- 外匯管理局可能要求的其他文件。

此外，就將往年的股息匯出境外而言，有關外商獨資企業須委聘會計師事務所就產生股息相關利潤的年度進行審核，及須向銀行呈交審計師報告作為必要的補充文件。

如屬其註冊資本根據合營合同及／或公司章程規定尚未繳足的外商投資企業，外幣股息不可匯出中國。如有不能在合營合同及／或公司章程指定時限內對註冊資本進行出資的特殊情況，外商投資企業須向原審批機構申請批准。在獲原審批機構批准及提交上述所需文件的情況下，外幣股息須按實際已出資的註冊資本比例匯出中國。

股東貸款

外國投資者作為股東向外商投資企業(如合作經營企業、合資經營企業及外商獨資企業)提供的股東貸款在中國被視為外債，並須遵守多項中國法律和法規，包括一九九七年的《中華人民共和國外匯管理條例》、二零零三年的《外債管理暫行辦法》(或暫行辦法)、一九八七年的《外債統計監測暫行規定》及一九九八年的《外債統計監測暫行規定實施細則》、一九九六年的《結匯、售匯及付匯管理規定》及二零零五年十月二十一日的《國家外匯管理局關於完善外債管理有關問題的通知》。

根據該等條例，向合作經營企業、合資經營企業及外商獨資企業提供的外債性質的股東貸款毋須獲外匯管理局的事先批准。然而，該等外債必須根據有關中國法律和法規在外匯管理局或其地方分支機構登記及備案。

本公司中國附屬公司可合法借入不多於彼等借款限額的外匯貸款，該限額被界定為彼等各自「投資總額」金額與經商務部或其地方機構批准的「註冊資本」之間的差額。「投資總額」為外商投資企業達到合營合同及／或公司章程所載生產或經營能力所需資金的預計金額，而「註冊資本」指外商投資者悉數支付的股本或出資。貸款的利息付款(如有)須預扣10%的預扣稅。

根據暫行辦法第十八條，如本公司中國附屬公司的外匯債項超過彼等各自的借款限額，本公司須向有關中國當局申請增加投資總額(及註冊資本)，以便可在外匯管理局登記有關的外匯債項差額。

登記外債及匯出外幣以支付有關利息、本金及其他款項之用的程序如下：

- 在正式簽署股東貸款協議後15日內，借款人須向外匯管理局或其地方機構呈交有關文件及辦理登記程序及依次領取外債登記證。呈交文件包括(i)經簽署的申請表；(ii)股東貸款協議原件及副本；(iii)外匯管理局股東貸款批文的原件及影印件；(iv)已填妥的外債簽約情況表；(v)外商投資企業外匯登記證，有關成立外商投資企業的合營合同及／或公司章程及驗資報告；及(vi)外匯管理局或其地方分支機構可能要求的任何其他文件。

此外，就外債登記而言，有關外商投資企業的註冊資本亦須按照合營合同及／或公司章程悉數繳足。外商投資企業已借入的中長期外債不得超過合營合同或其公司章程規定的投資總額與其註冊資本間的差額。原則上，境外貸款利率不可高於國際金融市場相若貸款利率；否則，有關外匯管理局可拒絕辦理登記。

- 當借款人根據境外貸款協議將外幣轉入中國時，於出示彼等外債登記證後，彼等須在外匯管理局指定或批准的中國境內的銀行開立外債專用稅匯賬戶；
- 當借款人償還本息時，彼等須根據指定的有效憑證向外匯管理局或其地方分支機構申請發出核准證(VA*1*)。提交的文件包括(i)加蓋申請單位公章的業務申請表；(ii)外債登記證；(iii)股東貸款協議；(iv)放債人的還本付息通知單，其中須包

括待償還的本金及利息總額、將予償還的本金金額、利率及計息方法及期限；(v) 該筆貸款資金入帳通知單和現有外匯帳戶對帳單；(vi) 對外支付利息和費用須提供的稅務憑證，及(vii) 外匯管理局或其地方分支機構可能要求的其他文件。

- 為借款人開立帳戶的銀行須依賴借款人提供的核准證及外債登記證及透過外債專用稅匯帳戶辦理付款。
- 根據銀行付款文件，借款人須於外債變動回饋表記錄付款金額及將副本報交外匯管理局或其發出外債登記證的地方分支機構存檔。

根據外匯管理局於二零零四年五月十七日發佈的《關於改進外商投資企業資本項目結匯審核與外債登記管理工作的通知》，在辦理批准外商投資企業的外債結匯及核准該等企業的外債資本結匯手續時，如屬金額超過20萬美元的用作上述外匯結匯的單項交易，外匯管理局的地方分支機構及經授權的指定外匯銀行須要求有關外商投資企業提供與該結匯資金用途有關的書面付款指示及直接向指定的受款人作出付款。

就小額付款而言，包括支付薪資、留存備用金或結匯資金為20萬美元或以下的小額付款，外匯管理局的地方分支機構及授權的指定外匯銀行可選擇不要求有關外商投資企業提供書面付款指示，惟會將結匯資金轉入該外商投資企業的人民幣銀行帳戶。然而，外商投資企業須就隨後的結匯提供上一筆結匯資金用途的詳細清單。