

本節載列若干與本集團營運及業務有關的中國法律及規例的概要，該等概要包括有關土地、房地產開發、房地產的外國投資、外匯管制及稅務的法律法規。

中國的土地制度

中國所有土地均為國家所有或農民集體所有，具體依土地位置確定。城市所有的土地均為國家所有，而城市郊區以及所有農村土地，除非法律另有規定，均為農民集體所有。按照法律，國家有權為公眾利益而徵用土地。雖然中國的所有土地均為國家或農民集體所有，但是私人、企業及其它機構亦容許持有、租賃及開發已獲授土地使用權的土地。

國家法例

1988年4月，全國人民代表大會修訂《中華人民共和國憲法》(「憲法」)，允許依法有償轉讓土地使用權。1988年12月，經修訂的《中華人民共和國土地管理法》，允許土地使用權有償轉讓。

根據於1990年5月頒布的《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」)，縣級或以上人民政府有權根據土地出讓合同在一定期限內向土地使用者出讓作指定用途的土地使用權，而該土地使用者須支付土地出讓金。

根據城鎮土地條例，土地使用權出讓的最長期限因不同土地用途而各有不同，具體如下：

土地用途	最長期限(年)
商業、旅遊、娛樂.....	40
住宅.....	70
工業.....	50
公共設施.....	50
其它.....	50

根據城鎮土地條例，除非法律另有規定，中華人民共和國境內外企業均可取得土地使用權。國家於出讓年限屆滿前，不得收回依法出讓的土地使用權。在特殊情況下，如果國家在土地使用權出讓期限內，因公眾利益而須收回土地，則國家必須作出賠償。土地受讓人可以合法地把土地使用權轉讓、抵押或租賃給第三方，期限為出讓期限的剩餘部分。

當出讓期滿，在重新簽訂土地出讓合同及支付新的土地出讓金的條件下可以續期。如果出讓期滿未獲續期，則土地使用權及在該土地上構築的任何建築物的所有權，將收歸國有而國家無需作出賠償。

為制止非法佔用及濫用土地、抑止某些地區固定資產投資過熱以及落實最嚴格的耕地保護制度，國務院辦公廳於2004年4月29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》。

該通知提出以下各項，包括(i)就經招標、拍賣及挂牌出讓國有土地使用權的現有問題，通過國土資源部及有關的其它機關的合作，持續整頓土地市場；(ii)嚴格建設用地的審批；(iii)保護基本農田；(iv)嚴格執行土地利用總體規劃和年度計劃，以及耕地佔補平衡制度；(v)積極促進國土資源管理體制的改革。另外，根據該通知，整頓土地市場自發出通知日期起計須時半年。在有關期間內，除須國務院審批的若干大型公共基建項目外，全國暫停審批將農用地轉為非農建設用地。

於2005年3月26日，國務院辦公廳頒布《關於切實穩定住房價格的通知》，抑制住房價格過快上漲，促進房地產市場健康發展。有關通知規定住房價格須予穩定，並應大力調整及改善住房供應結構。根據該通知，國務院七個部門(包括建設部)於2005年4月30日發出《關於做好穩定住房價格工作的意見》。該意見指出(當中包括)：(i)當地政府應集中增加低檔至中檔普通住房的供應，並控制高檔住房的建造；(ii)為了抑制房地產市場的任何投機行為，自2005年6月1日起將會按任何人士購入住房後兩年內因轉讓有關住房而產生的總收入或按任何人士購入非普通住宅兩年或以上後就轉讓有關住房的轉讓價與原購入價的差額徵收營業稅；及(iii)房地產登記部門將不再為未取得有關房地產所有權證的預售商品房轉讓進行登記。

於2006年5月24日，國務院辦公廳進一步頒布《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該通知提出六項主要措施，包括但不限於以下主要措施(i)鼓勵大眾市場住宅物業的發展及遏止高端住宅物業的發展；(ii)加強徵收來自物業銷售的營業稅(任何於五年內銷售物業的整個售價，或任何於五年後銷售的物業所得的利潤均須繳納營業稅，而普通住宅可獲豁免)；(iii)限制住房按揭貸款不超過物業總價格的70%(自住且面積小於90平方米的住房，業主可申請的住房按揭貸款最高達物業總值的80%)；(iv)停止別墅項目的土地供應及限制高端低密度住宅項目的土地供應；(v)控制就重建而拆卸舊物業的進度及規模；(vi)地方政府亦須確保於其區內，發展及建築面積最少70%為面積少於90平方米的單位(任何例外均需經建設部批准)；及(vii)商業銀行不得向項目資本金比例達不到35%的房地產開發商發放貸款。

2006年7月6日，建設部、中華人民共和國發展和改革委員會（「發改委」）及工商總局聯合頒布了《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》，詳情如下：

- (i) 房地產開發企業取得預售許可證後，應當在10日內開始銷售商品房。未取得商品房預售許可證的項目，房地產開發企業不得非法預售商品房，也不得以認購（包括認訂、登記、選號等）、收取預定款性質費用等各種形式變相預售商品房。
- (ii) 各級房地產管理部門要抓緊建立健全商品房預（銷）售合同網上實時備案系統和房地產交易信息公示制度。商品房基本情況、銷售進度、權利狀態等預（銷）售信息應及時、全面、準確地在網上備案系統和銷售現場進行公示。嚴禁將購買的未竣工預售商品房再行轉讓。
- (iii) 未取得商品房預售許可證的房地產項目，不得發布商品房預售廣告。
- (iv) 有嚴重違法違規不良記錄的房地產企業和不具備預（銷）售條件的商品房項目，不得參加展銷活動。
- (v) 房地產管理部門應嚴格預售合同登記備案制度，落實購房「實名制」。

出讓

中國法律將土地所有權及土地使用權區分。土地使用權可由國家出讓予某人士，賦予其權力獲得某幅土地在指定期間內按指定用途及根據規定的其他條款及條件全權使用該幅土地的權利。出讓土地使用權須由受讓方支付土地出讓金。土地使用權的出讓最長年期，乃視乎該幅土地的用途而定。誠如上文所述，有關法例所列明的最長期限，介乎40年至70年不等，視乎該幅土地的用途而定。

根據城鎮土地條例，可透過三種方法出讓土地使用權，即協議、招標或拍賣。2003年6月11日，國土資源部頒布《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，如果土地只有一個有意向使用者，土地使用權（不包括用於商業用途（包括商業、旅遊、娛樂及商品房住宅物業）的土地使用權）可透過協議方式出讓，而地方土地機關聯同其它有關政府部門（包括城市規劃局）將制定有關若干事項的規劃，該等事項包括特定地點、邊界、用途、面積、出讓年期、使用條件、規劃及設計條件以及計劃出讓底價（不得低於按國家規定所確定的最低價格），有關的規劃將提交予有關政府審批。地方土地局以及有意的人士將根據上述計劃進行商討，並訂立出讓合同。如果有兩個或以上的意向用地者對建議出讓的土地使用權有興趣，該土地使用權

應透過招標、拍賣或挂牌形式出讓。此外，根據於2002年7月1日生效的《招標拍賣挂牌出讓國有土地使用權規定》（「**土地使用出讓規定**」），作商業、旅游、娛樂及商品房住宅物業用途的物業的土地使用權，僅可通過招標、拍賣或挂牌形式出讓。

倘土地使用權以招標形式出讓，地方土地局將發出招標邀請書。邀請書將列出計劃出讓的土地使用權之條款及條件。有關的地方土地局將成立委員會，考慮所提交的標書。中標者將須與地方土地局簽訂土地出讓合同，並在合同訂明的限期內支付有關的土地出讓金。土地局將考慮以下因素：能夠最大限度滿足招標文中規定的各項綜合評價標準，或者能夠滿足招標文件的實質要求價格最高的投標人，應當確定為中標人。

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。土地使用權將價高者得。中標者須與地方土地局訂立出讓合同。倘土地使用權以挂牌形式批出，地方土地局將發出公告，載明土地的地點、面積及用途，以及初步挂牌價，收標的期間，以及計劃出讓土地使用權的條款及條件。土地使用權將價高者得，同時需符合有關出讓條款及條件。中標者隨後將與地方土地局訂立出讓合同。

於簽訂土地出讓合同後，受讓人須根據合同的條款支付土地出讓金，而合同將再提呈有關土地局，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，將訂立新合同將土地出讓期限延期，屆時須重新支付土地出讓金。

為取得土地使用權規範化、程序化，若干當地政府已就土地出讓合同訂定標準條文。該等條文一般包括條款，如土地用途、土地出讓金及付款形式、建築限制（包括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、建築工程完成最後限期、城市規劃規定）、在支付土地出讓金及完成所訂明的開發前就轉讓的限制以及違約的責任。土地使用者在履行土地出讓合同後要求改變指定的土地用途，必須獲有關地方土地局及有關城市規劃部門的批准，並可能需要簽訂新土地使用合同，並且調整土地出讓金以反映新用途的增值。其後，登記程序必須隨即進行。

中華人民共和國國土資源部於2006年5月31日頒布，於2006年8月1日施行的《招標拍賣挂牌出讓國有土地使用權規範》和《協議出讓國有土地使用權規範》。上述規範明確的界定了採取招標拍賣挂牌的方式出讓土地和協議出讓土地的範圍。上述規範規定，在有條件的地方，可以建立用地預申請制度。單位和個人對列入招標拍賣挂牌出讓計劃內的具體地塊有使用意向的，可以提出用地預申請，並承諾願意支付的土地價格。市、縣國土資源管理部門認為其承諾的土地價格和條件可以接受的，可以組織實施招標拍賣挂牌出讓活動，並通知提出該宗

地用地預申請的單位或個人參加。提出用地預申請的單位、個人，應當參加該宗地競價或競買，且報價不得低於其承諾的土地價格。此外，國有土地使用權出讓實行集體決策。市、縣國土資源管理部門可根據實際情況成立國有土地使用權出讓協調決策機構，負責協調解決出讓中的相關問題，集體確定有關事項。

於2007年9月28日，國土資源部頒布《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》。此等規定提供(其中包括)土地用地承授人只可於按照有關土地出讓合同條文，全數支付土地出讓費後，才可申請土地註冊及有關土地使用權證，而土地使用權證將不再就只支付有關土地出讓金部分的地塊發出。

於2007年9月30日，國土資源部發出《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》。此通知指出(其中包括)優先提供土地解決低收入家庭住房困難。中至低價以及中至住宅物業土地供應，將不少於住宅物業總土地供應70%。地塊的建設開發時間原則上不應超過三年。國土資源部各地之分局將要求未能按照有關土地出讓合同的條文展開施工及完成開發地塊的房地產開發商限期進行整改。倘房地產開發商未能根據該等規定進行整改，可能被禁止參加日後招標拍賣掛牌出讓收購新土地使用權的過程。未能在土地出讓合同所載建設施工日期起計一年後未能於該土地用地開始施工，須負責支付土地空置費，並須於一段期間內開始施工及完成有關地塊的開發。

房地產公司應嚴格遵守上述法規及通知的條文。特別是，當中國政府向一名土地使用權承授人授出土地使用權後，承授人應按照有關土地出讓合同條文，全數支付土地出讓費後，才可申請土地註冊及有關土地使用權證。此外，每塊土地的建築及開發期原則上不應超過三年，土地使用權承授人應嚴格遵守土地使用權出讓合同所載的施工日期，而倘未能在土地出讓合同所載建設施工日期起計一年後於該土地用地開始施工，須按照中國法律支付土地空置費，並須於一段期間內開始施工及完成有關地塊的開發。

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**」)，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的，必須按照土地出讓合同約定的土地用途、動工開發期限開發土地。超過出讓合同約定的動工開發日期滿一年未動工開發的，可以徵收相當於土地使用權出讓金百

分之二十以下的土地閑置費；滿二年未動工開發的，可以無償收回土地使用權；但是，因不可抗力或者政府、政府有關部門的行為或者動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延的除外。

根據《閑置土地處置辦法》，「閑置土地」指已出讓使用權但仍然閑置的土地，閑置的原因是土地使用人在未得出讓土地使用權的政府的同意下，未能於土地出讓合同所載的列明開始日期前開發及動工。如土地被視為「閑置土地」，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，並就處置該閑置土地計劃訂計劃。倘土地已被抵押，則抵押權人須獲告知以參與計劃訂處置計劃。土地管理機關在該計劃獲原先審批土地用途的政府批准後，負責落實該處置計劃。

閑置土地的處置方法包括（其中包括）以下各項：

- (i) 延長開發建設時間，但最長不得超過一年；
- (ii) 改變土地用途，辦理有關手續後繼續開發建設；
- (iii) 安排臨時使用，待原項目開發建設條件具備後，重新批准開發，土地增值的，由政府收取增值地價；

對因政府、政府有關部門行為造成的閑置土地，土地使用者支付部分土地有償使用費或者征地費的，除選擇前款規定的方式以外，可以按照實際交款額佔應交款額的比例折算，確定相應土地給原土地使用者使用，其餘部分由政府收回。

轉讓

國家出讓某幅土地的土地使用權後，除非規定有所限制，否則已獲土地使用權的一方可轉讓、租賃或抵押該土地使用權，年期不超過國家出讓的年期。轉讓及租賃兩者的分別是，轉讓涉及轉讓人在於其擁有土地使用權期間內將該項土地使用權授予受讓人，而租賃並未涉及出租人將該權利轉讓給承租人。此外，租賃與轉讓不同，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。倘未符合出讓合同所規定的期限和條件投資開發及利用土地，則土地使用權不得轉讓、租賃或抵押。此外，中國不同地方定有不同的條件，在轉讓、租賃或抵押有關土地使用權前，必須符合該等條件。

所有土地使用權的轉讓、抵押及租賃，必須以有關各方的書面合同為憑，而有關的書面合同必須在市級或縣級的有關地方土地局登記。轉讓土地使用權時，國家與原受讓方的土所

簽訂的土地使用權的合同所載的所有權利及義務，根據交易的性質，將被視作該項轉讓合同的條款及條件的一部分。

根據城市房地產法，尚未按法律登記且並未根據法律取得所有權證書的房地產，不得轉讓。同時，根據城市房地產法，對於通過出讓方式取得土地使用權的物業，房地產在符合下列條件前不得轉讓：(i) 必須根據出讓合同全數支付出讓土地使用權的土地出讓金，並且已獲得土地使用權證；(ii) 必須根據土地出讓合同的條款進行投資或開發；(iii) 已完成開發投資總額的25%以上，及(iv) 如果投資或開發涉及大宗土地，則須已符合用作工業或其它建築目的的用途的條件。

終止

土地使用權將於有關土地出讓合同所訂明的出讓年期屆滿後終止，有關權利將被收回。於屆滿後，國家可無須作出賠償而取得土地使用權以及在該宗土地上興建的有關建築物以及其他附屬建築物的所有權。土地使用者將採取步驟，交回土地使用證，並根據有關法規注銷有關證書的註冊。土地使用者可申請延續土地使用權，但如果申請獲批，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妥善登記。國家一般不會在出讓年期未屆滿前撤銷土地使用權，除非其基於特別理由(例如公眾權益)，其必須經根據周圍環境以及土地使用者已享用的土地使用權年期而向土地使用者提供恰當的賠償。

所有權文件

在中國，有兩種房地產登記，一種是地產登記，即由有關機構發出土地使用權證書予土地使用者，以證明土地使用者經已取得土地使用權並且可將其轉讓、抵押或出租；另一種是房產登記，即由發證機關發出房地產權證予業主，證明業主擁有該土地上的建築物的所有權。根據國家土地管理局於1995年12月18日頒布，並於1996年2月1日實施的《土地登記規則》(「登記規則」)，以及建設部於1997年10月27日頒布，並於1998年1月1日實施的《城市房屋權屬登記管理條例》，所有合法登記的土地使用權以及房屋所有權均受法律保障。

與這些登記制度相配套的房地產及土地登記亦已經在中國設立。在大部分城市，上述兩種制度分別執行。然而，在深圳、上海、廣州及部分其它主要城市，兩項制度已合併，一張房地產權證，同時證明土地使用權以及土地上建築物的所有權。

抵押及保證

在中國，抵押的許可受《中華人民共和國擔保法》（「擔保法」）以及有關房地產的法律所制約。根據擔保法，抵押合同必須以書面訂立，並必須載有指明條文，包括(i)擔保債項的類別及金額；(ii)債務人的責任期；(iii)被抵押物業的名稱、數量及所有權及土地使用權；及(iv)抵押擔保範圍。就城市房地產的抵押而言，於訂立抵押合同後在一塊土地上新建的建築物，不得歸入被抵押範圍。

抵押是否有效，取決於合同是否有效，抵押人是否擁有房地產權證及／或土地使用權證，以及有關抵押是否已在適當的機構登記。如果設定抵押的貸款未能付清，被擔保人可出售該物業，以付清抵押人應償還未償還款項，然後將出售或拍賣該抵押物所得款項餘款歸還予抵押人。倘轉讓該物業所得款項不足以抵銷欠款，被擔保人可在中國的管轄法院上提出訴訟或向有關仲裁機關提出仲裁（如協議通過仲裁方式取回未償還的款項）。

擔保法亦載有處理有關保證事宜的完整條文。根據擔保法，保證可分為兩類；(i)一般保證，據此當債務人未能履行其付款責任時，保證人承擔有關法律責任；(ii)連帶責任保證，據此擔保人及債務人共同就還款責任負上法律責任。保證合同必須以書面簽立，且除非另行協議，否則保證期須為主債務履行期屆滿後的六個月。

擔保法進一步規定，當貸款同時通過保證及財產抵押方式進行擔保時，則保證人的保證責任僅限於未被抵押財產擔保的部分債務。

租賃

城鎮土地條例以及城市房地產法容許租賃出讓的土地使用權及在其上興建的建築物。然而，租賃劃撥而得的土地使用權以及在該等劃撥土地上興建的建築物，乃受城鎮土地條例所約束。

租賃城市房地產物業還需受根據城市房地產法制定頒布的《城市房屋租賃管理辦法》（「該辦法」）所約束，該辦法是為加強城市房屋租賃管理而根據城市房地產法制定的。根據該辦法，中國境內的物業業主可透過載有該辦法特定的若干條款的書面租賃合同將物業出租。租賃合同簽訂後三十日內，應在市級或縣級有關房地產管理機關進行登記。租賃合同的期限不得較土地出讓合同餘下年限長。承租方可於獲得業主批准下，轉租物業。

根據城市房地產法，以營利為目的，房屋所有權人將以劃撥方式取得使用權的國有土地上建成的房屋出租的，應當將租金中所含土地收益上繳國家。

動遷

根據國務院於2001年6月13日頒布的《城市房屋拆遷管理條例》，負責動遷的一方（「動遷人」）須申請房屋拆遷許可證，並為將予動遷的現時居民提供金錢賠償或安置居所。房地產管理機關在發出房屋拆遷許可證後將發出一份動遷通告，詳列有關各方、拆遷範圍和拆遷期限。動遷人然後須與有關居民訂立書面協議，詳列（其中包括）為將提供予居民的賠償，有關賠償的釐定基準（其中包括）為該物業的地段、許可用途和建築面積等。如動遷人與居民未能達成協議，任何一方可向有關機關申請要求裁決。裁決將在提出申請後三十日內作出，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。

為防止非法拆遷和某些地區投資過熱，國務院辦公廳於2004年6月6日發出《關於控制城鎮房屋拆遷規模嚴格拆遷管理的通知》。該通知提出包括但不限於以下各項：(i) 嚴格控制拆遷的面積，以確保拆遷的總面積少於往年；(ii) 嚴格規管拆遷的程序，而該等程序須以公開、公正、公平的方式進行；(iii) 加強拆遷補償資金監管，落實拆遷安置；和(iv) 嚴懲有關拆遷的若干非法行動等。

房地產開發

中國的房地產開發項目通常分為單個開發項目以及成片土地開發項目。單個開發項目指在一幅土地上建造建築物然後將建築物出售。成片土地開發項目指在一個區域內進行綜合開發，以建成一幅適合工業用途的土地，可能牽涉土地平整，必要的基礎設施如水、電、道路及通訊設施等建設。發展商可將已開發土地的土地使用權出讓，或在土地上興建樓宇，並將在土地上興建的樓宇銷售或出租。

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。獲取此項證書後，發展商將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築工程施工許可證。

建築質量管理法規規定從事建築項目業務的公司須遵守基本建築程序及在項目設計與施工前進行研究的原則。在安徽省淮北，項目發展商須向地方政府機關提交地質研究報告、進行地質研究的機構的資歷證書及研究聘約，作為項目發展商作出建築項目質量監督申請所須文件的一部分。在建築項目質量監督申請獲批前，不得向項目發展商發出任何施工許可證。

地方政府機關不得發出施工許可證，除非地方政府機關(或其有關地質技術和結構事宜的技術專家)經參照研究和測試報告後，信納建議施工土地用地為穩定及安全，且項目發展商已採取適當結構設計措施以確保將於土地用地上開發的物業日後的任何沉降將處於可容許水平。

建築安全

根據《中華人民共和國建築法》，為確保建築安全，應奉行安全第一、預防為主的方針，建立健全安全生產的責任制度和群防群治制度。項目發展商應當向建築承包商提供與施工現場相關的地下管線資料，而建築承包商應當採取措施保護該等管線。如建築承包商計劃進行以下任何一項，應按照中國有關規定預先辦理申請批准手續：

- 需要臨時佔用規劃批准範圍以外場地；
- 可能損壞道路、管線、電力等公共設施的活動；
- 郵電通訊；
- 需要臨時停水、停電、中斷道路交通；
- 需要進行爆破作業；及
- 中國法律和法規規定需要辦理報批手續的其他活動。

根據《建設工程安全生產管理條例》，項目開發商應向建築承包商提供施工現場的供水、排水、供電、供氣、供熱、通信、廣播和電視等地下管線資料，並確保資料的真實、準確和完整。建築承包商在編製工程預算時，應確定安全作業環境及安全施工措施所需費用。項目開發商不應要求其建築承包商進行不符合有關安全法規和其他強制性標準規定的行動，亦不應縮短建築合同規定的工期。

環境保護

中國房地產發展的環境保護規定的法規包括《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》。根據這些法規，發展商必須在有關機關作出房地產開發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，房地產開發竣工後，有關環境保護機關亦會在物業可交付予買家前檢查有關物業，以確保已遵守適用的環境保護標準和規定。

預售及銷售

根據於2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》（「該管理辦法」），尚未竣工的商品房，須符合若干條件及／或規定後，始能預售。商品房的預售須經審批。計劃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，並獲取預售許可證。

當預售商品房時，根據城市房地產法，必須符合下列規定：

- (i) 有關土地使用權的土地出讓金必須已繳足，並必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) 為開發項目所注入的資金，不得少於項目投資總額的25.0%，而項目進度以及項目完工日期必須已能確定；及
- (iv) 必須獲得預售許可證。

根據2001年6月1日實施的《杭州市城市房地產開發經營管理若干規定》，房地產開發企業預售商品房，除須符合中國法律和法規已有規定外，房地產開發項目的工程形象進度須符合：（一）多層建築已完成主體結構三分之一；及（二）高層建築已完成地面以下的主體工程。

根據《安徽省人民政府關於促進房地產市場持續健康發展的通知》的規定，從2004年4月1日起，房地產開發企業預售商品房時，除達到中國法律和法規規定的條件外，在形象進度上還要完成一層施工。

經建設部在2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》規定，預售商品房所得款項應用於開發經已預售的有關物業。中國地方政府機關的房地產管理部門負責制訂詳細規例以實行該等措施。截至本招股章程日期，中國並無有關監督預售商品房所得款項的標準規則。浙江省和安徽省亦無該等詳細規例。截至最後實際可行日期，浙江省和安徽省並無規定預售商品房所得款項須存入指定及有限制銀行賬戶。

房地產貸款

2003年6月5日，中國人民銀行頒布《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》。根據該通知，商業銀行須專注其業務於支持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大面積寓所、豪宅及別墅項目的房地產信貸。該通知嚴禁銀行墊支營運資金貸

款予房地產發展商。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，不得少於該項目總投資額的30%。該通知並禁止墊支貸款以支付土地使用權的土地出讓金。

2003年8月12日，國務院公布《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，列出一系列控制對房地產市場的措施，包括但不限於增加供應普通住房、控制高檔商品房的建設以及加強監管房地產的管理。通知旨在對中國房地產市場的長遠發展形成正面影響。

於2004年9月2日，中國銀監會發出《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據指引，項目倘未獲土地使用證、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，則不會批出貸款。指引亦規定，銀行向房地產發展商提供貸款前，房地產開發項目的總投資額的35%，必須來自房地產發展商的項目資本金。此外，指引要求商業銀行必須就出讓貸款訂立嚴格的審批制度。

於2005年3月16日，中國人民銀行頒布《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》，取消對個人給予的優惠按揭借貸利率，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度迅速的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%。於2006年和2007年，中國人民銀行對人民幣存款基準利率和人民幣存款準備金率進行多次調整：自2007年10月25日起，人民幣存款準備金率調整至13.0%；自2007年9月15日起，上調金融機構人民幣存款利率，金融機構一年期存款利率提升0.64%至3.87%，金融機構一年期貸款基準利率提升0.45%至7.29%，其他各檔次存款基準利率也相應調整；個人住房公積金貸款利率上調0.18%，五年以下（含五年）調整至4.77%，五年以上調整至5.22%。

在2007年9月27日，中國人民銀行和中國銀行業監督管理委員會發佈了《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，將適用於購買第二套住房的買方貸款首付款要求提高到不得低於40%，以及該等貸款的利息不低於中國人民銀行同期同類貸款基準利率的110.0%。根據該通知，中國當局已對商業銀行向房地產開發商的貸款加強了控制，以防止商業銀行過度授信。該通知強調，對經國土資源、建設主管部門查實的具有囤積土地、囤積房源行為的房地產開發企業，商業銀行不得發放貸款。此外，對項目資本金（所有者權益）比例達不到35%或未取得

土地使用權證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目，商業銀行不得發放任何形式的貸款；對空置3年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。原則上，商業銀行發放的房地產開發貸款應只能用於商業銀行所在地區的房地產開發項目。

收取企業的貸款抵觸了中國人民銀行在1996年6月28日頒佈的一般貸款原則及中國最高法院發出的有關司法解釋。中國企業間的貸款可能被中國法院視為無效，而該等貸款的借款人可能須要即時向貸款企業償還貸款，而該等貸款的利息可能被中國法院沒收。除了償還貸款外，企業貸款的借款人並無其他法律後果。

取得中國以外的貸款

中國國內企業向外資銀行及其他金融機構借取貸款必須嚴格遵守中國有關法律、規例及規管文件的規定，包括，但不限於國家發展計劃委員會、財政部及國家外匯管理局於2003年1月8日頒佈的《外債管理暫行辦法》；國家外匯管理局於1987年8月27日頒佈的《外債統計監測暫行規定》及其實施規則和其他有關規管文件。根據該等規管文件，中國國內企業向外資銀行及其他金融機構借取商業貸款。但是，一家外商獨資企業（「外商獨資企業」）外債總額，包括中期或長期外債及短期外債未償還結餘的總和，將不得超過該外商獨資企業的獲准投資總額及註冊資本的差額。政府實施外債登記及管理制度，而借款人需要按照規定作出登記。於簽署借款合同或授出擔保後，國內企業必須按照有關手續向外匯管理機關登記這些合約，而就國際商業貸款或擔保訂立的合約僅於登記後才會生效。

中國國內企業向外資銀行及其他金融機構借取商業貸款，惟：(1) 外商獨資企業外債總額，包括中期或長期外債及短期外債未償還結餘的總和，將不得超過該外商獨資企業的獲准投資總額及註冊資本的差額；(2) 外債及外債的擔保必須按照有關法律及規例作出登記。此外，作為中國投資房地產開發企業的子公司須受一系列近期頒佈旨在鞏固及規範外商在房地產業投資的行政規則的規定所規限。該規定包括：(1) 於2007年6月1日或之後成立的外商投資房地產開發企業，或於2007年6月1日或之後增資的現有國內房地產開發企業不得作出外債登記，或申請外匯結算，即不得作出外債借貸；及 (2) 未繳足註冊資本的外商投資房地產企業、未取得有關國有土地使用權證，或項目開發的資本少於總投資額35%，不得作出外債借貸，而主管外匯管理機關將不會批准其外債登記，或外匯結算申請。除上文所述者外，外商投資開發企業的中國子公司可按照法律向外資銀行及其他金融機構借取商業貸款。

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規範，不同地方的法律亦規定特殊地區內有關出讓及轉讓土地使用權的交易。部分與國家法律並不一致。倘法例出現不一致的情況，則中央機關將會以國家法例為本。

物權法

《中華人民共和國物權法》（「物權法」）已於2007年3月16日第十屆全國人民代表大會第五次會議上通過，並將於2007年10月1日生效。

物權法高度重視國家的私人物業所有權及私人物業所有人的權利。國家、集體、個人及其它權利所有人的物權均受法律保障，並無任何國家、公司、其它或個人單位可以侵犯。國家確保及保障所有市場參與者的平等法律地位及發展權。

物權

根據物權法，當用於住宅用途（而非其他）的建設用地的權利的期限到期時，其將自動續期。物權法就物業所有人是否需要於續期時支付土地出讓金的事宜並未規定。建設用地使用權人有權將建設用地使用權轉讓、互換、出資、贈與或者抵押，但法律另有規定的除外。

徵收單位、個人的房屋及其他不動產，應當依法給予拆遷補償，維護被徵收人的合法權益；徵收個人住宅的，還應當保障被徵收人的居住條件。同樣地，徵收集體所有的土地，應當依法足額支付有關的賠償，安排被征地農民的社會保障費用，保障被征地農民的生活。此外，倘建設用地使用權因公眾利益而被徵收，國家需要退回土地出讓金。

登記

根據物權法，不動產的登記須由不動產所在地登記機關作出處理。國家須就不動產設立統一登記制度。統一登記的規模、機關及措施須由有關法律及行政法規指明。

目前，不同地區有不同登記手法。於中國大部分地區，不同的政府部門分別負責土地及房屋登記。全國的統一登記制度將令人十分滿意及為物權擁有人及其融資人提供更佳保障。

不動產買賣合同的訂約方將可申請預告登記，保障買方於物業的權利，直至交易於指定時間內完成為止。此類新式登記給予買方於物業本身的權利，而非純粹對賣方的合約性索賠（如傳統預售登記的情況）。

保障

物權法大大擴大可予抵押的資產範圍，容許與物權有關的任何資產予以抵押，除非根據其它法律或規定指定禁止。

此外，物權法規定企業、個人工業及商業家居及農業生產商可抵押其現時或未來擁有的若干類動產（包括生產設備、原材料、半製成品或製成品）。

房地產開發的外國投資

城鎮土地條例列明，除非法例另有規定，否則外國企業可在中國購買土地使用權。然而，外國企業需要成立以中外合資、中外合作或外商獨資企業形式成立的外商投資企業，方能開發所購買入的土地。

根據國務院於2002年2月11日頒布的《指導外商投資方向規定》，以及國家發展和改革委員會及國家商務部於2004年11月30日頒布《外商投資產業指導目錄》，高檔酒店、別墅及優質辦公樓及國際會展中心的建設和經營，以及土地成片開發，被歸類為限制外商投資項目，而按1990年5月19日頒布的《外商投資開發經營成片土地暫行管理辦法》定義的「成片土地」開發及管理，僅容許由股本合營企業或合作合營企業進行。

成立從事房地產開發的外資企業（一般稱為「項目開發公司」）須獲中國政府有關部門根據有關法規所管轄。成立外資企業時，合營方必須向中央或地區發展及改革部門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，並簽訂合營公司合同以及公司章程細則，以成立開發公司。項目申請報告、合營公司合同及或公司章程細則，將提交中央或地方外經貿部門作審批。獲得批文後，外國投資者及／或國內方可向有關的工商部門，申請開發公司的外資企業營業執照。此外，所有房地產開發公司（包括外資投資企業）亦規定須從中央或地方建設管理機關申請房地產開發企業資質證書。

根據適用的法律，已清楚列明中國政府將保障外國投資者的投資以及其法律權利，而且不會將任何中外合資公司或任何外商獨資企業收歸國有或徵收，除非有關措施乃符合公共利益，而有關的外國投資者將獲妥善補償。

2006年7月11日，建設部、中國商務部、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頒布了《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。該意見對房地產市場的外資准入提出如下要求：

- (i) 境外機構和個人在境內投資購買非自用房地產，須遵循商業存在的原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業；經有關部門批准並辦理有關登記後，方可按照核准的經營範圍從事相關業務。
- (ii) 外商投資設立房地產企業，投資總額超過1,000萬美元(含1,000萬美元)的，註冊資本金不得低於投資總額的50%。投資總額低於1,000萬美元的，註冊資本金仍按現行規定執行。
- (iii) 設立外商投資房地產企業，由商務主管部門和工商行政管理機關依法批准設立和辦理註冊登記手續，頒發一年期《外商投資企業批准證書》和《營業執照》。企業付清土地使用權出讓金後，憑上述證照到土地管理部門申辦《國有土地使用證》，根據《國有土地使用證》到商務主管部門換發正式的《外商投資企業批准證書》，再到工商行政管理機關換發與《外商投資企業批准證書》經營期限一致的《營業執照》，到稅務機關辦理稅務登記。
- (iv) 外商投資房地產企業的股權和項目轉讓，以及境外投資者並購境內房地產企業，由商務主管等部門嚴格按照有關法律法規和政策規定進行審批。投資者應提交：(a)履行《國有土地出讓合同》、《建設用地規劃許可證》及《建設工程規劃許可證》的保證函；(b)《國有土地使用證》；(c)建設主管部門的變更備案證明；(d)稅務機關出具的相關納稅證明材料。
- (v) 境外投資者通過股權轉讓及其它方式並購境內房地產企業，或收購合資企業中方股權的，須妥善安置職工、處理銀行債務，並以自有資金一次性支付全部轉讓金。對有不良記錄的境外投資者，不允許其在境內進行上述活動。

2007年5月23日，中國商務部和國家外匯管理局公布了《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》(「通知」)。根據通知，境外投資者在境內從事房地產開發或經營業務，應當依法申請設立外商投資房地產企業。外資申請設立房地產公司，應先取得土

地使用權、房地產建築物所有權、或已與土地管理部門、土地開發商／房地產建築物所有人簽訂土地使用權或房產權的預約出讓／購買協議。未達到上述要求，審批部門不予批准。外商投資房地產企業的中外投資各方，不得以任何形式訂立保證任何一方固定回報的條款。

通知強調，境外投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人的方式，規避外商投資房地產審批。外匯管理部門一經發現違規設立的外商投資房地產企業，將對其擅自滙出資本及附生收益的行為追究責任。

已設定外資投資企業新增地產開發或經營業務，以及外商投資房地產企業從事新的房地產項目開發經營，應按外商投資有關法律法規，向審批部門申請辦理增加經營範圍或擴大經營規模。

此外，地方審批部門批准設立外商投資房地產企業，應即時依法向商務部備案，並嚴格控制外商投資高檔房地產。外匯管理部門對違規設立的外商投資房地產企業不予辦理外滙登記等手續。

在2007年7月10日，國家外滙管理局發出《國家外滙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》。根據通知，對2007年6月1日以後取得商務部批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業(包括新設和增資)，各外滙管理地方分局不予辦理外債登記和外債結滙核准手續。對2007年6月1日以後取得地方商務主管部門批准證書但未通過商務部備案的外商投資房地產企業，各外滙管理分局不予辦理外滙登記(或登記變更)及資本項目結售滙手續。

2006年8月8日，中國商務部、中國證監會、中國國家外滙管理局等六部委聯合頒布了《關於外國投資者並購境內企業的規定》(「併購規定」)，並於2006年9月8日起施行。根據併購規定的規定，自2006年9月8日起，中國境內公司、企業或自然人以其在境外合法設立或控制的公司名義並購與其有關聯關係的境內的公司，應報商務部審批；中國境內公司或自然人為實現以其實際擁有的境內公司權益在境外上市而直接或間接控制的境外公司(「特殊目的公司」)在境外上市交易，應經中國證監會批准。於2006年9月21日，中國證監會頒布了《境內企業間接到境外發行證券或者將其證券在境外上市交易》，規定特殊目的到境外發行證券取得中國證監會的批准需要遞交的文件和材料。

外匯管制

中國的法定貨幣為人民幣，須受外匯管制且目前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（「央行」）的授權下，有權管理所有關於外匯的事宜，包括執行外匯控制法規。

1993年12月31日前，配額制度乃用以管理外匯。任何需要外幣的企業，須先在地方的外匯管理局獲得配額，方可將人民幣透過央行或其它指定銀行兌換為外幣。有關的兌換須以外匯管理局每日所規定的官方匯率進行。人民幣亦可在外匯調劑中心兌換為外幣。外匯調劑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。任何有意在外匯調劑中心買賣外幣的企業，必須首先獲外匯管理局批准。

1993年12月28日，央行根據國務院的授權，頒布《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」），並由1994年1月1日生效。該公告宣布廢除外匯配額制度，實施有條件兌換經常項目下的人民幣，建立銀行外匯結匯與付匯系統，以及將官方人民幣匯率以及外匯調劑中心所訂立的人民幣市場匯率並軌等。1994年3月26日，央行頒布《結匯、售匯及付匯管理暫行規定》（「該暫行規定」）。該暫行規定詳細規定中國企業、經濟團體及社會團體買賣外匯的規定。

1994年1月1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，而後者乃由供求人民幣而定。根據該等制度，央行每日設定及公布人民幣兌美元匯率。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厘訂。央行亦參考國際外匯市場的匯率，公布人民幣兌其它主要貨幣的匯率。在外匯交易中，指定外匯銀行可在指定的範圍內，根據央行所公布的匯率，自由厘訂適用的匯率。

1996年1月29日，國務院頒布《中華人民共和國外匯管理條例》（「外匯管理條例」），並於1996年4月1日生效。外匯管理條例將所有國際付款及轉帳分類為經常項目及資本項目。經常項目不再需要獲外匯管理局批准，而資本項目則仍需要外匯管理局批准。外匯管理條例隨後於1997年1月14日修訂。該等修訂明確表示國家不會限制經常項目下的國際收支。

1996年6月20日，央行頒布《結匯、售匯及付匯管理規定》（結匯規定），並於1996年7月1日生效。結匯規定取代該暫行規定，並廢除餘下有關經常項目外幣匯兌的限制，而有關資本項目的外匯交易的現有限制則保留。央行在結匯規定的基準下，公布《外商投資企業實行銀行

結售滙工作實施方案》(「該方案」)。該方案容許外資企業按其需要，在指定外滙銀行中，除開設作資本項下收支的特定帳戶外，另開設經常項目下外滙收支的結算帳戶。

1998年10月25日，央行及外滙管理局頒布《關於停辦外滙調劑業務的通知》，據此並由1998年12月1日起，供外資企業使用的所有中國外滙調劑業務將終止，而外資企業的外幣買賣，需在適用於銀行結滙及售滙的體制的監管下進行。

2005年7月21日，中國人民銀行宣布，中國自2005年7月21日起將按照市場供求及參照一攬子貨幣，實施有管理的浮動外幣滙率系統。人民幣滙率不再與美元掛鈎。中國人民銀行將於每個營業日收市後公布銀行同業市場的外滙收市價(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。

除外資企業及其它獲有關法規所特別豁免的企業外，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，這些公司及企業有權保留部分經常項目下交易所賺取的部分外滙收入，以利用該保留的外滙支付經常項目下交易或獲批准的資本項目中交易的款項)的外滙收入必須出售給指定外滙銀行。來自境外機構發行的貸款或來自發行債券及股份的外滙收入，無須出售給指定銀行，但須在指定銀行的外滙帳戶中存入有關款項。

需要外滙進行有關經常項目交易的中國企業(包括外資企業)可在無須獲得外滙管理局批准下，從外滙帳中支付款項，或在指定外滙銀行兌換及支付外幣款項，但需要提交有效的收據及證明。需要外幣向股東分派利潤的外資企業及根據有關規定須以外幣向股東支付股息的中國企業可提交董事局有關分派利潤的決議案批准後，從外滙帳中支付款項，或在指定外滙銀行兌換及支付有關款項。

有關資本項目的外幣兌換，如直接投資及資本金注入仍受限制，且需尋求外滙管理局及相關分局的事先批准。

2005年10月21日，外滙管理局頒布《關於境內居民通過境外特殊目的公司境外融資及返程投資外滙管理有關問題的通知》，於2005年11月1日實施。根據通知，「特殊目的公司」指由中國境內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。境內居民在設立或控制有關特殊目的公司的控制前，各中國境內居民(不論為自然人或法人)，必須向所在地的外滙管理局分局完成境外投資外滙登記手續。通知可追溯應用。特殊目的公司發生增資或減資、股權轉讓或置換、合併或分立、長期股權或債權投資、對外擔保等重大資本變更事項且不涉及返程投資的，屬於特殊目的公司直接或間接股東的境內居民應於重大事項發生之日起30日內向外滙局申請辦理境外投資外滙登記變更或備案手續。故此，中

國境內居民過往已在境外設立或控制特殊目的公司並已在中國完成返程投資，必須於2006年3月31日前補辦有關境外投資外匯登記手續。

關於中國酒店業務的監管

外商投資酒店項目

根據《外商投資產業指導目錄》的規定，高檔酒店的建設、經營屬於「限制外商投資的產業」。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「允許外商投資的產業」。設立外商投資的經營酒店業務的企業，應依據外商投資產業指導目錄及其它有關外商投資企業法律、行政法規的規定，可以成立中外合資經營、中外合作經營或外商獨資經營企業。外商投資的經營酒店業務的企業在向工商行政管理部門申請登記前應取得商務主管部門的審批，及領取《外商投資企業批准證書》。

酒店的經營管理

在中國境內建設一家酒店需要履行的項目用地審批、項目規劃以及項目施工等程序，均應遵守前述房地產項目的開發建設應遵守的規定。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，酒店行業的日常經營根據其業務由不同的政府部門負責管理，主要涉及下述方面：

(1) 治安、消防方面的法律監管

根據中華人民共和國公安部於1987年11月10日發布並施行的《旅館業治安管理办法》的規定，申請開辦酒店，經當地公安機關簽署意見，依法註冊登記並領取營業執照後，方准開業，開業後如有歇業、轉業或合併、遷移和改變名稱等情況，應當向當地的縣、市公安局、公安分局備案。根據公安部於2001年11月14日頒布，並於2002年5月1日起施行的《機關、團體、企業、事業單位消防安全管理規定》的規定，賓館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設計審核手續，竣工後經消防驗收合格後方能使用。

(2) 公共衛生方面的管理

根據有關公共場所衛生管理的規定，酒店納入公共場所衛生管理的範圍，經營酒店應取得衛生許可證，衛生許可證的發放管理辦法由省、自治區、直轄市人民政府衛生行政部門制

定，由縣以上衛生行政部門簽發，由各級衛生防疫機構負責發放管理。衛生許可證每兩年復核一次。

(3) 食品衛生方面的管理

根據有關食品衛生管理的法規和規定，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。酒店在食品的採購和貯存、食品加工、餐飲具、餐廳服務和外賣食品的衛生管理方面均應遵守有關的衛生標準和要求。

(4) 文化方面的管理

根據國務院於2006年1月29日發布，並於2006年3月1日起生效的《娛樂場所管理條例》的規定，酒店經營營業性歌舞、游藝等場所應當向其所在地縣級以上文化行政主管部門提出申請，由其進行文化經營審核，予以批准的，頒發娛樂經營許可證，並根據國務院文化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涉外酒店，可向當地縣、市廣播電視行政部門申請設置衛星地面接收設施接收衛星傳送的境外加擾娛樂節目，衛星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檢驗合格後，由省、自治區、直轄市廣播電視行政部門發給《接收衛星傳送的境外電視節目許可證》。

(5) 污水、污染物排放管理

根據建設部於2004年10月15日發布，並於2004年12月1日起生效的《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。根據國家環境保護局於1988年3月22日發布並施行的《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》。

(6) 特種設備安全管理

酒店營業中通常會使用的電梯（直升梯和自動扶梯）、鍋爐、壓力容器等設備均屬於特種設備。酒店應根據國務院於2003年3月11日發布，並於2003年6月1日起生效的《特種設備安全監察條例》的規定，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，並應當按照安全技術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提出定期檢驗要求。

(7) 煙、酒的銷售管理

根據有關煙草銷售的法律規定，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的申請取得煙草專賣零售許可證。根據商務部於2004年4月16日發布，並於2004年6月1日生效的《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商業企業不得經營煙草。根據商務部於2005年11月7日發布，並於2006年1月1日起生效的《酒類流通管理辦法》的規定，從事酒類零售業務的企業應向登記註冊地工商行政管理部門的同級商務主管部門辦理備案登記，已依法實行酒類流通行政許可管理的地區，應繼續執行許可證制度。

稅務

所得稅

任何在中國進行業務的外資企業(包括任何中外合資企業、中外合作企業或外商獨資企業)均須受《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》規範。

總部設立在中國的外資企業，就所得稅而言，被視為中國居民，而其來自國內及國外的所有收入，均須支付中國所得稅。所得稅按收入淨額徵收，而計算應納稅收入時，可扣除經營成本及開支。此外，外資企業在支付其綜合收入的稅項時，可扣除其在國外已付來自國外收入的所得稅，但需受有關稅法限制。外資企業(包括參與中國房地產開發的企業)一般需就其應納稅利潤，按均一稅率30%繳付所得稅，另按3%的地方所得稅稅率繳付稅項。然而，在中國經濟特區(「經濟特區」)成立的外資企業，可就其應納稅收入，按減免稅率應納稅收入的15%繳稅。

本公司自外資企業所取得的利潤或股息，目前無須繳付所得稅，乃因由中國滙付的外資企業利潤，可獲豁免繳付所得稅。

從事房地產開發的外資企業，例如本公司部分子公司，須就轉讓物業所賺取之收益而按33%的稅率繳付所得稅。來自並無在中國正式成立的外國公司直接收取來自中國的收入，包括轉讓物業之收益，須按所得稅稅率20%繳付稅項，並以預扣形式收取。轉讓位於中國的物業(例如樓宇結構、附屬設施及土地使用權)所賺取的收益，被視為來自中國的收入。20%的預扣稅已於2000年1月1日起，根據國務院於2000年11月18日所發出的通告而減至10%。

2007年3月，全國人民代表大會通過了《企業所得稅法》(「新所得稅法」)，新所得稅法將於2008年1月1日起實行。根據新所得稅法，除法律規定享有稅收優惠的企業之外，統一的企業所得稅率是25%，不管是內資企業還是外資企業。然而，對於那些目前依照當時的稅收法律、

行政法規規定可以享受優惠的低所得稅率的企業，將有一個5年的過渡期。另外，根據新所得稅法，居民企業，包括設立在中國境外的但實際管理機構在中國境內的企業，應當就其來源於中國境內、境外的所得繳納企業所得稅。目前實行的所得稅法中規定的關於外商投資企業向其境外投資者支付紅利的20%的預扣稅的免稅政策，在新的所得稅法下將可能不再適用。根據新的企業所得稅法，企業的下列收入為免稅收入(包括但不限於)：符合條件的居民企業之間的股息、紅利等權益性投資收入，以及在中國境內設立機構、場所的非居民企業從居民企業取得與該機構、場所有實際聯繫的股息、紅利等權益性投資收益。鑒於新的所得稅法剛剛通過，其規定的政策將如何解釋和貫徹目前尚不確定。

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。稅項為營業額稅，根據總收入徵收。購入服務或物料所產生的稅項不得扣減。然而，向運輸、旅游及建築業支付的分包費，則可從總收入中扣除。就物業銷售及租賃交易應付營業稅稅率，為在中國銷售或租賃房地產不動產的所得款項5%。

2006年6月6日，國家稅務總局、財政部聯合頒布《關於調整房地產營業稅有關政策的通知》。根據該通知，自2006年6月1日起，個人於購入住房之日後五年內進行轉讓，須按其銷售收入總額徵收營業稅。就普通住房以外的住房而言，如於購入住房之日五年後進行轉讓，則須就銷售收入及購入價兩者的差額徵收營業稅。

土地增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒布，並於1994年1月1日起施行的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(「《增值稅暫行條例》」)及財政部於1995年1月27日頒布並施行的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(「《增值稅實施細則》」)的規定，納稅人轉讓房地產所取得的增值額應繳納土地增值稅。土地增值稅按照四檔超率累進稅率計算：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%、未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%；增值稅超過扣除項目金額100%、未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%；增值稅超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。

計算增值額的扣除項目包括下列各項：

- (i) 取得土地使用權所支付的金額；

- (ii) 開發土地的成本、費用；
- (iii) 新建房及附屬設施的成本、費用，或者舊房及建築物的評估價格；
- (iv) 與轉讓房地產有關的稅金；
- (v) 財政部規定的其他扣除項目。

根據《暫行條例》、《增值稅實施細則》及《財政部、國家稅務總局於1995年1月27日頒佈關於對1994年1月1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》，土地增稅可於(包括但不限於)以下情況獲豁免：

- (i) 納稅人建造普通標準住宅出售，增值額未超過扣除項目金額20%的；
- (ii) 1994年1月1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；
- (iii) 1994年1月1日以前已簽訂房地產轉讓合同或已立項，並已按規定投入資金進行開發，其在1994年1月1日以後五年內首次轉讓房地產的，免徵土地增值稅。簽訂合同日期以買賣協議簽訂之日為準。對於個別由政府審批同意進行成片開發、週期較長的房地產項目，其房地產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。

1999年12月24日，財政部、國家稅務總局發出了《財政部、國家稅務總局關於土地增值稅優惠政策延期的通知》，將上述第(iii)項免徵土地增值稅政策的期限延長至2000年底。

《增值稅暫行條例》及《增值稅實施細則》頒佈後，由於房地產開發與轉讓週期較長，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，為促進各地稅務部門對土地增值稅的徵收，財政部、國家稅務總局、建設部及國家土地管理局曾分別及聯合發出若干通知，重申：納稅人應在轉讓房地產合同簽訂後，到房地產所在地主管稅務機關辦理納稅申報，並按照稅務機關核定的稅額及規定的期限繳納土地增值稅。凡未取得主管稅務機關發放的完稅或免稅證明的，房地產管理機關不予辦理有關的權屬變更手續，不予發放房地產權屬證書。

國家稅務總局於2002年7月10日頒佈了《國家稅務總局關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》。該通知要求各地地方稅務局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，完善預售房地產的預徵辦法等。該通知同時指出：對於在

1994年1月1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。

2006年3月2日，財政部、國家稅務總局頒布了《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：

(1) 關於納稅人建造普通標準住宅出售的征免稅問題。

該通知明確了關於「普通標準住宅」的認定標準。房地產開發企業既建造普通標準住宅，又建造其它商品房的，應分別核算土地增值額。在該通知頒布之日前已向房地產所在地地方稅務機關提出免稅申請，並經稅務機關按各省、自治區、直轄市人民政府原來確定的普通標準住宅的標準審核確定，免徵土地增值稅的普通標準住宅，不做追溯調整。

(2) 關於土地增值稅的預征和清算問題

- (i) 各地要進一步完善土地增值稅預征辦法，根據本地區房地產業增值水平和市場發展情況，區別普通標準住宅、非普通標準住宅和商用房等不同類型，科學合理地確定預征率，並適時調整。工程項目竣工結算後，應及時進行清算，多退少補。
- (ii) 對未按預征規定期限預繳稅款的，應根據《稅收徵管法》及其實施細則的有關規定，從限定的繳納稅款期限屆滿的次日起，加收滯納金。
- (iii) 對已竣工驗收的房地產項目，凡轉讓的房地產的建築面積佔整個項目可銷售建築面積的比例在85%以上的，稅務機關可以要求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。

2006年12月28日，國家稅務總局頒布了《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》，並於2007年2月1日生效，該通知從土地增值稅清算單位、條件、應報送的數據及審核鑒證、非直接銷售用房地產的收入確定、土地增值稅的扣除項目及核定徵

收及清算後再轉讓房地產的處理等方面對房地產開發企業土地增值稅的清算問題作出了進一步明確規定。地方省稅務機關可依據該通知的規定並結合當地實際情況制定其各自的執行規則。

城市房地產稅

在中國從事發展及投資房地產的外資企業，須就其於中國城鎮所使用的土地及擁有的房屋支付城市房地產稅。此稅項按物業原值的1.2%計算，再作10%至30%的減免。倘並無原值，有關的稅項則按有關的地方稅務機關，參考類似性質的其它物業的價值而厘訂。

城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒布，並於1988年11月1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計算徵收。根據財政部1988年11月2日發布的《關於對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1997年3月27日發布的《關於對外商投資企業免征土地使用稅問題的批復》，對外商投資企業不徵收城鎮土地使用稅，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2006年12月31日由國務院修訂，於2007年1月1日，將對外商投資企業徵收土地使用稅，年稅額將介乎於每平方米城鎮土地調整至人民幣0.6元至人民幣30元。

契稅

根據國務院於1997年7月7日頒布，並於1997年10月1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，承受的單位和個人為契稅的納稅義務人。契稅稅率為3%至5%。各省、自治區、直轄市可在前述幅度內確定個體稅率，報財政部和國家稅務總局備案。

印花稅

在中國已簽立或獲得應納稅文件的人士，須支付印花稅。應納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。各方就須付印花文件所支付的印花稅，倘涉及轉讓物業，則按所轉讓物業的合同價的0.05%徵收，而就租賃物業，則按租金總額的0.1%徵收。