

監 管

概覽

作為中國綜合物流及展示交易中心發展商，我們受到中國政府廣泛監管。就我們的綜合物流及展示交易中心發展活動而言，我們須遵守多項有關中國土地制度的中國法律及法規，例如有關土地使用權的法律及法規（包括如何收購及轉讓土地使用權）、業權文件、物業發展、房地產貸款、按揭及其他融資技巧、物業管理、租賃及物業專門稅項。此外，作為物流業使用倉庫的擁有人，我們及我們的共同控制實體華南城新國線須遵守有關倉庫所有權及營運的中國法律及法規。此外，位於深圳華南城項目的駐場客戶及物流供應商須遵守有關進／出口行業及提供物流服務的中國法律及法規，以及發牌規定。日後，我們亦可能從事進／出口服務。我們亦須遵守有關外幣匯兌、股息分派及稅務的法規。該等條文於下文作出討論。

我們作為綜合物流企業的身份

華南國際由於提供備有各類綜合物流與交易服務及設施（包括運輸服務、保稅、非保稅及出口監管倉庫、物流聯絡服務、駐場物流服務供應商及質量檢測服務）的平台，故被深圳地方機關視為綜合物流企業，而根據相關中國法律、法規及政策，華南國際毋須遵守適用於外商投資房地產企業的中國規則及法規。有關外商投資房地產企業適用的規則及法規的詳情，請參閱「有關外商投資房地產企業的監管」。

儘管我們的收入主要從物業銷售及租賃產生，但我們作為綜合物流企業的法定待遇符合中國法律及法規，且我們已從中國適當監管機關取得有關綜合物流業務的必須批文。然而，由於我們就我們的綜合物流及展示交易中心業務提供的綜合物流活動發展必需物業，我們受到在其他方面適用於物業發展企業的若干中國法律、法規及政策限制。有關該等規則及法規的詳情，請參閱「物業發展」、「物業發展商的資質」、「物業租賃」、「物業銷售」及「有關房地產項目發展的監管」。

華南國際於2002年12月18日成立。根據國務院於2002年2月11日頒佈的《指導外商投資方向規定》，外商投資項目須按照項目性質由發展計劃部門或外經貿合作部門審批及備案。華南國際成立時已經由深圳市貿易工業局審批。基於我們目前的業務範圍及根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們相信深圳市貿易工業局有權將華南國際視為綜合物流企業，而非房地產發展商。

監 管

華南國際於2005年6月15日、2005年12月5日及2007年9月4日分別三次增加其註冊資本100.0百萬港元、100.0百萬港元及120.0百萬港元。根據商務部於2005年1月21日頒佈的《商務部關於依法行政做好外商投資企業審批工作的通知》，規定：(1)鼓勵類或允許類外商投資企業增資100百萬美元或以上的，及(2)限制類外商投資企業增資50百萬美元或以上的，由商務部辦理批核手續。作為鼓勵類外商投資企業，華南國際各次註冊資本增加均屬上述有關限制範圍以內，因此屬於深圳市貿易工業局的權力範圍之內。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們相信深圳市貿易工業局有權批准上述華南國際各次註冊資本增加。

華南國際於2004年3月25日、2004年9月21日及2007年11月11日分別修訂其業務範圍。就外商投資企業申請變更業務範圍而言，倘有關變更僅涉及國家專項規定的限制類外商投資企業，則應由商務部負責辦理相關審批。華南國際並不屬於限制類外商投資企業。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們相信深圳市貿易工業局有權批准上述華南國際各次業務範圍的修訂。

此外，根據在2008年2月26日造訪深圳市貿易工業局及國家外匯管理局深圳分局及其後於2008年5月13日再造訪深圳市貿易工業局的過程中，根據我們的隨行中國法律顧問通商律師事務所の代表給予的回應，我們相信：(1)作為深圳的大型綜合物流項目，總投資額為11.6億港元，深圳華南城項目的狀況已於華南國際成立後向商務部匯報及備案，而商務部對華南國際被視為綜合物流企業並無反對；及(2)華南國際的批准證書的過往修訂，經已向商務部備案，而商務部對華南國際的增資、業務範圍修訂或被視為綜合物流企業並無反對。

根據在2008年5月13日造訪深圳市貿易工業局，我們明白就華南國際的增資和業務範圍變更而進行的匯報及備案，是就其他外商投資企業(包括外商投資房地產企業)使用的相同備案及匯報程序的一部分。然而，此備案及匯報程序是監管相關內部記錄事項，公眾無法查閱該等程序的書面記錄。

根據上文所述及我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們相信已獲商務部多次(包括在我們成立之時，以及進一步修訂公司業務範圍及投資總額時)確認華南國際被視為綜合物流企業。

監 管

中國的物流監管

深圳華南城項目於2003年7月3日獲確認為深圳首批重點物流項目之一。根據深圳市政府頒佈的辦法，為於深圳確認為重點物流項目，項目必須：(1)屬於《深圳市重點物流項目辦法》所列鼓勵物流活動之一（包括綜合物流）；(2)對深圳發展國際物流業有推動作用；及(3)於營運中使用先進的管理及技術及明確顯示項目符合現時市場需求。

根據中國法律及法規，當局鼓勵地方政府部門採納優惠土地、投資及稅務政策，以進一步促進基建及物流設施的建設。儘管華南國際被視為綜合物流企業，於最後實際可行日期，我們並無獲取任何土地、投資或稅務優惠待遇。

中國的土地制度

概覽

全國人民代表大會於1986年6月25日頒佈，並於2004年8月28日修訂的《中華人民共和國土地管理法》釐清土地所有權與土地使用權的分別。中國所有土地均為國家所有或集體所有，具體依土地位置確定。城鎮所有的土地均為國家所有，而鄉村以及所有農村土地，除非法律另有規定，均為集體所有。按照法律，國家有權為公眾利益而取回土地所有權及土地使用權。

儘管所有中國土地均屬國有或集體擁有，但個人及個體可取得土地使用權及持有此等土地使用權作發展之用。個人及個體可透過不同方法取得土地使用權，最重要的兩種方法包括地方土地部門的土地出讓，及與已獲取土地使用權的土地使用者進行土地轉讓。

土地出讓

全國及地方法例

於1988年4月，全國人民代表大會通過修訂一項中國憲法。該修訂容許有償轉讓土地使用權，為改革規管土地的使用及土地使用權的轉讓之法律鋪路。於2004年8月28日，全國人民代表大會採納了《全國人民代表大會常務委員會關於修改中華人民共和國土地管理法的決定》，修訂《中華人民共和國土地管理法》，准許有償轉讓土地使用權。

於1990年5月19日，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》，或《城鎮土地條例》。此等規例使土地使用權的有償出讓及轉讓的程序規範化。

監 管

根據此制度，國家保留土地的最終擁有權。然而，使用土地的權利，即土地使用權，可於向國家繳付出让土地的使用權的土地出讓金額，由國家及縣級或以上的地方政府頒發，並按土地出讓合同作特定用途，包括發展住宅及商業物業，最高年期為70年。

城鎮土地條例訂明出讓的年期上限因不同土地用途而各有不同，具體如下：

土地用途	年期上限 (年)
商業、旅遊、娛樂	40
住宅	70
工業	50
教育、科研、科技、文化、公共醫療及體育	50
綜合用途或其他用途	50

根據《城鎮土地條例》，除非法律另有規定，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，如國家在出讓期限內，因公眾利益而須收回土地，則國家必須作出賠償。在符合土地出讓合同條款的情況下，土地使用權持有人可於出讓期內行使與土地所有者大致相同的權利，包括持有、出租、轉讓、按揭及發展該土地作銷售或出租之用。

在根據合同條款全數支付土地出讓金後，受讓人可向有關國土局申請發出土地使用權證。出讓期屆滿時，可能獲批准續期，惟需視乎出讓土地使用權的新合同的簽立情況及有否繳付新土地出讓金。如出讓期滿未獲續期，則土地使用權及在該土地上構築的任何建築物的所有權，將收歸國有而國家毋需作出賠償。

根據全國人民代表大會於2007年3月16日採納，2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》，或《物權法》，以下規則進一步說明中國的土地使用權：

- 住宅建設土地使用權期間屆滿的，自動續期；
- 住宅樓宇內的車位、車庫應當首先滿足居於樓宇內的業主的需要；
- 樓宇的建設應當遵守相關法律及法規，並不得影響鄰近樓宇的通風及照明；及
- 建設用地土地使用權轉讓、互換、出資、贈與或按揭的，應當向登記機構申請變更登記。

監 管

除了《城鎮土地條例》訂明有關土地使用權交易的整體架構外，地方法規訂明額外規定，包括對出讓及轉讓特定地區的土地使用權之特定交易適用者。此等地方法規數目繁多，有些更與國家法律不一致，根據中國法律，如出現該等不一致，應以國家法律及法規為準。

土地出讓方法

土地使用權可以兩個途徑出讓，包括私人協議或公開競價的過程（即公開招標、拍賣或於地方政府管理的土地交易場所掛牌出售）。

國土資源部規定由2004年8月31日起，商用土地使用權的出讓必須透過公開招標、拍賣或於土地交易場所掛牌出售的方式，商用土地使用權不得以協議形式出讓。中國法律及法規特別規定，商用土地必須透過公開競價的方式出讓。中國法律及法規規定一系列措施，保證商用土地使用權的出讓過程公開而公平。例如，地方國土局決定某一地塊的用途時必須考慮社會、經濟及規劃各方面。該土地用途的決定要由市或省政府批准。此外，公開招標、拍賣或於土地交易場所掛牌出售必須在該公開競價過程開始日期前20天宣佈。於土地交易場所進行掛牌程序亦規定接受出價的時限不得少於10天。

倘土地使用權以招標方式出讓，則由國土局組成而成員不少於五人（包括一出讓人代表及其他專家）的投標評審委員會負責評審投標，招標人負責決定中標人。中標人會與國土局簽訂土地出讓合同，並在取得國家土地使用權證及國土局正式登記中標人為土地使用權持有人前清付土地出讓金。請參閱「業權文件及登記物業權益」一節。國土局將會考慮以下因素：倘招標邀請只要求投標者投標，出價最高者將會中標；或倘招標邀請要求投標者出價並遞交計劃書，計劃書的細節會被納入考慮因素。倘有關國土局認為沒有滿意的出價，國土局有權拒絕所有投標申請。

倘土地使用權以拍賣形式出讓，則有關地方國土局將舉行公開拍賣。土地使用權將採取價高者得方式出讓。中標人須與地方國土局訂立土地出讓合同，並在指定的期間內繳付土地出讓金。土地使用權的招標可以公開或私人形式進行。

倘土地使用權以掛牌方式於地方政府管理的土地交易場所出讓，地方國土局將發出公告，載明土地的地點、面積及用途，以及競投起始價，收標的期間，以及計劃出讓土

監 管

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。中標人隨後將與地方國土局訂立土地出讓合同，並在指定的期間內繳付土地出讓金。

深圳華南城項目的土地使用權已根據此等規定的地方例外情況出讓。詳情闡述如下。

於1994年7月8日，深圳市人民代表大會頒佈《深圳經濟特區土地使用權出讓條例》。於1998年2月13日，深圳市人民代表大會常務委員會頒佈了《深圳經濟特區土地使用權出讓條例》的修訂。總括而言，土地使用權的轉讓必須符合國土資源部頒佈的規例。然而，《深圳經濟特區土地使用權出讓條例》的修訂依據深圳經濟特區的特點及實際需要，容許若干例外情況。

於2001年7月6日，深圳市人民政府頒佈了《關於加強土地市場化管理進一步搞活和規範房地產市場的決定》，或《深圳2001規例》。根據《深圳2001規例》，指定地塊可以公開市價以協議形式出售，然而該交易必須向公眾宣佈。

受讓人簽訂土地出讓合同後需要根據合同條款繳付土地出讓金，接著該合同會呈交有關地方部門，以供發出土地使用權證。出讓年期屆滿後，受讓人可申請續期。有關地方國土局批准後，會簽訂新的合同重續出讓期，土地出讓金亦應予以繳付。

土地出讓合同示範文本

為統一土地出讓合同，於2008年，國土資源部及國家工商行政管理總局出版了土地出讓合同示範文本。多個地方政府已據此制定個別地方土地出讓合同的版本，配合其獨特的當地情況。土地出讓合同示範文本包括例如土地地點、用途、土地出讓金及繳付時間表等條款，土地交付的條件、出讓年期、土地使用條件及限制（包括建築面積、容積率及高度密度限制）、公共設施的建設、呈交樓宇規劃供批核、建築工程動工限期、繳付閑置費、建築工程竣工限期、申請延長規定建設期、其後轉讓限制、取得供應公用事業的責任、在繳付土地出讓金及完成訂明發展建設前的轉讓限制、續期的申請、不可抗力、違反合同及解決爭議等條件。

華南國際作為受讓人，與深圳市國土資源和房產管理局作為負責出讓國有土地使用權的中國土地機關，已訂立多項土地出讓合同。請參閱「業務－土地使用權及房屋所有

監 管

權」。土地出讓合同條款大多與土地出讓合同示範文本相同。然而，已加入或修訂若干條款以切合我們的情況。

倘土地使用者在土地出讓合同的指定時限內未能發展及投資該土地，國土局有權實施不同罰則，由罰款以至無償收回出讓的土地使用權（除非未能發展及投資該土地的原因乃不可抗力或政府部門的活動）。

終止

土地使用權在土地出讓合同訂明的出讓年期屆滿後及國家收回該使用權後終止。

國家一般不會在出讓年期屆滿前收回土地使用權，倘在出讓年期屆滿前基於公眾利益等特別原因收回土地使用權，國家必須因應周圍情況及使用者已使用土地使用權的年期，向土地使用者提供適當賠償。

年期屆滿後，土地使用權及建於有關土地上的相關樓宇及其他附著物的所有權可由國家無償充公。土地使用者須根據有關規例採取行動交出土地使用權證及取消該證的登記。

土地使用者可申請延續土地使用權及，倘申請獲批准，該土地使用者須簽訂新的土地出讓合同、繳付土地出讓金及為已續期的出讓進行適當的登記。

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法定證明文件。於完成樓宇的施工（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。在深圳，土地使用權證及房屋所有權證合併為一份證書。

於2009年7月31日，我們已登記一期已出租交易中心展示位超過99.5%的租賃協議（不包括臨時交易中心展示位，該等臨時展示位根據相關法律及法規毋須登記，且我們擬於二期交易中心展示位啟業後拆除該等臨時展示位）。延遲登記交易中心展示位租賃協議，主要由於並非所有租戶均向我們提供登記租賃協議的所需文件。我們積極與交易中心租

監 管

戶合作，登記其餘尚未登記的交易中心租賃協議。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們相信可能因延誤登記該等交易中心租賃協議而產生的最高潛在罰款將約為1.5百萬港元。我們並未知悉因延誤登記而對本集團構成的任何其他影響。

於2009年7月31日，我們已登記所有西苑租賃協議。

按揭及擔保

根據中國法律及法規，當就於合法取得的國有土地上興建的樓宇的所有權設定按揭時，同時亦須就興建樓宇所在土地的土地使用權設定按揭。根據中國法律及法規，於訂立按揭合同後在一塊城鎮土地上新建的樓宇，並不構成按揭物業。倘拍賣按揭物業，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。

在房地產按揭合同簽訂後30天內，按揭各方應向房地產所在城市的房地產管理機關辦理按揭登記。房地產按揭合同於辦妥按揭登記之日生效。在辦理按揭物業登記時，貸款合同及按揭合同以及所按揭物業的土地使用權證或房屋所有權證必須呈交登記機關。

根據中國法律及法規，擔保可分為兩類：(1)一般擔保，據此當債務人未能履行其付款責任時，由擔保人承擔有關法律責任；及(2)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形式簽立，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。

如債項同時由擔保及按揭物業兩者作擔保，則擔保人的責任僅以按揭物業未擔保的債項為限。

物業發展

中國的物業發展項目一般分為單一項目以及成片土地發展項目。單一項目指在一塊土地上興建樓宇，並隨後將單位出售。成片土地發展項目包括廣大地區的整體發展，以及興建必要基建，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，或在土地上自行興建樓宇，並將在土地上興建的樓宇出售或出租。

外資實體必須於中國成立外商投資企業，作為項目公司以發展物業。有關項目公司的典型經營範圍包括經政府批准的特定土地上的商品房及配套設施的發展、興建、銷售、租賃及物業管理。物業發展公司的年期一般與有關土地使用權的出讓年期一致。

監 管

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，項目申請報告會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規例，將會就該項目向申請人發出批文。

一旦項目申請報告獲核實及批准，會編製反映投資者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。可行性研究報告及／或組織章程細則隨後可提交商務部或其地方機構（視乎情況而定）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，投資者可就項目公司向地方工商管理機關申請外商投資企業營業執照。

有關外商投資房地產企業的監管

一旦外國實體發展商成立項目公司及取得一幅可供發展土地的土地使用權，其必須向規劃部門申請及取得必需的規劃許可證及將其設計方案提交有關建設委員會批准，及向該委員會申請獲發在該幅土地上開展建築工程的相關建築工程許可證。當該土地上的建築工程竣工時，已竣工的樓宇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。

根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們並不相信：(1)華南國際會被視為外商投資房地產企業或受制於對該等企業施加的規定；或(2)華南國際綜合物流企業的身份會受其物業發展活動或其附屬公司被視為房地產發展商或外商投資房地產企業所影響。此外，基於未來發展規劃物業的綜合物流項目性質，而非標準商業或住宅房地產項目，我們並不相信南昌及南寧未來發展規劃物業的項目公司會被視為房地產發展商或外商投資房地產企業。然而，於最後實際可行日期，我們並未接獲中國政府機關有關該等項目公司的身份的任何指示。

行業限制

中國法律規定外商投資項目須由適當級別政府機關，根據外國企業的投資金額及項目於外商投資指導目錄中所屬行業進行審批。我們已獲深圳市貿易工業局審批為外商投資企業，並於其後三次收到深圳華南城項目增加投資資本的批准。

監 管

我們預期未來分階段向深圳華南城項目注入所得款項，每次注資須經深圳市貿易工業局審批。根據此安排，我們毋須向商務部及國家發展和改革委員會申請批准。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，倘華南國際被視為外商投資房地產企業，就深圳華南城項目的業務而言其不會面對該目錄下的任何額外限制，有關身份亦不會引致華南國際業務範圍必須修訂。

《171號文》

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和國家外匯管理局為應對近年房地產行業的外商投資日漸增加而於2006年7月11日頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，或《171號文》，這可能會對中國外商投資房地產行業造成以下影響：

- 《171號文》規定投資總額相等於或超過10百萬美元的外商投資房地產企業的註冊資本不得少於其投資總額的50%。投資總額少於10百萬美元的外商投資房地產企業的註冊資本應根據及符合現行法規。
- 於支付土地使用權出讓金後，外商投資房地產企業可向土地管理機關申請辦理土地使用權證。取得土地使用權證後，外商投資房地產企業其後可[續領]其現有外資企業批准證書及營業執照，有效期與有關土地使用權證相同；隨後，外商投資房地產企業可向稅務行政機關辦理稅務登記申請。
- 當外國投資者與境內房地產企業合併，或收購外商投資房地產企業的股權或項目，該投資者須[提呈擔保]確保遵守土地使用權出讓合同、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證、土地使用權證及建設機關發出的修訂證書以及相關稅務機關發出的完稅憑證。
- 以股份轉讓或其他方式與境內房地產開發企業合併的外國投資者，或收購中方於合營企業的股權的外國投資者，應透過自有資金適當地向僱員作出分派、處理銀行債務及清算轉讓價格的全數付款。然而，有不良記錄的外國投資者不得獲准進行任何該等活動。
- 未悉數繳足註冊資本，或未能取得土地使用權證，或資金在投資項目所須資金總額35%以下的外商投資房地產企業不會獲批中國境內或境外的貸款，而外匯管理部門不得批准有關企業的任何海外貸款結算。儘管商務部並無頒佈有關規範房地產市場外資准入的任何進一步意見，然而，根據國務院於2009年5月25日頒佈的《資本金比例通知》，此資本要求日後或會調減至30%。

監 管

- 任何外商投資房地產企業的中外投資者不得以任何形式向任何人士保證固定利潤回報或提供具相同作用的其他安排。

就深圳華南城項目而言，深圳市外匯管理局及深圳市貿易工業局將我們的附屬公司華南國際視為綜合物流企業而非房地產企業。由於華南國際一直未被視為房地產企業，故我們一直能夠以股東貸款而非注資形式往下分配資金，且一直毋須受制於適用於外商投資房地產企業的若干審批及註冊資本規定，包括該目錄項下規定。倘深圳的政府機構將我們視為房地產發展商，則將須就此向商務部辦理有關登記，且我們不能再以股東貸款形式注資華南國際。此外，我們會受到註冊資本比率的限制，規定我們須維持註冊資本水平於投資總額的50%或以上。就我們於南昌及南寧的未來發展規劃物業而言，目前尚未清楚地方及省級政府將如何就該等未來發展規劃物業處理我們的業務。倘我們被視為房地產企業，則我們須遵守上文討論的規定。

《50號文》

商務部及國家外匯管理局於2007年5月23日頒佈的《商務部、國家外匯管理局關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，或《50號文》，或會對中國房地產行業的外商投資造成以下影響：

- 審批外商投資房地產企業成立的地方政府／機關現須向商務部備案有關批准；
- 外國投資者須先取得土地使用權或房地產項目的所有權，或與土地管理部門、土地發展商或物業業主訂立預約土地出讓合同或預約項目購買協議，方可成立外商投資房地產企業；
- 嚴格控制容許外國投資者以返程投資方式收購本地項目公司的行為；及
- 有意從事房地產發展的外資企業，或有意進行新房地產發展項目的現有外商投資房地產企業，須先根據外商投資的法律及法規，向相關機關申請有關經營範圍及擴大經營規模。

《130號文》

國家外匯管理局於2007年7月10日頒佈的《國家外匯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》，或《130號文》，嚴格規定《50號文》的

監 管

具體細節及應用，據此，若干通知將對外商投資房地產企業的境外融資產生重大影響。該範疇的若干主要發展如下：

- 於2007年6月1日後取得外商投資企業批准證書(包括新設及註冊資本增加)並通過商務部備案的外商投資房地產企業不得產生外債或將外債結匯為人民幣；及
- 於2007年6月1日後取得外商投資企業批准證書但於2007年6月1日後未辦理商務部備案的外商投資房地產企業不得進行外匯登記或註冊資金匯出。

由於華南國際在深圳並無被視為房地產企業，故我們毋須就深圳華南城項目遵守《50號文》或《130號文》的規定。惟我們可能須就南昌及南寧的未來發展規劃物業遵守該等通知的規定。

物業發展商的資質

根據建設部於2000年3月29日頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》，或《資質管理規定》，房地產發展商須根據《資質管理規定》申請登記其資質。

根據《資質管理規定》，新成立物業發展商必須於取得營業執照30天內先申請臨時資質證書。臨時資質證書有效期為一年，經相關房地產管理機關批准可延期不超過兩年。此外，正式資質證書的申請必須於臨時證書屆滿前一個月辦理。所有資質證書須按年續領。根據政府法規，發展商於取得或續領資質證書前必須符合所有法定要求。

根據深圳市國土資源和房產管理局提供的文件，華南國際並未被視為房地產發展商，因此毋須取得一般授予房地產發展商的長期(兩年)資質證書。深圳市國土資源和房產管理局向華南國際授予短期(一年)資質證書，讓華南國際就其綜合物流業務進行必須的物業發展。於2009年7月28日，我們取得按年續領的資質證書。

儘管我們於深圳被分類為綜合物流企業，但我們擁有必須資質證書，可從事深圳華南城項目的物業發展業務。我們將會按規定申請取得南昌及南寧的未來發展規劃物業的必須資質證書以進行業務。

監 管

物業租賃

《城鎮土地條例》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樓宇或房屋。租賃位於城鎮範圍的物業受建設部於1995年5月9日頒佈的《城市房屋租賃管理辦法》，或《租賃辦法》所規管。《租賃辦法》於1995年6月由建設部按照房地產法頒佈，以加強城鎮樓宇租賃的管理。《租賃辦法》允許物業業主將物業出租予他人作住宅或商業物業用途，有關法律另行禁止者除外。進行物業租賃交易的業主及租戶須訂立訂明所有法定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20年。租賃協議於簽署後生效；然而，協議須在簽立後30天內，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管制。

根據中國法律及法規，企業法人有權根據法律、行政法規及其組織章程細則，管有、使用、受益於及出售其不動產及動產。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們相信華南國際的西苑租賃安排符合《物權法》並受其保障。

與西苑租戶訂立的協議，是授予西苑租戶權利在固定時限內使用西苑單位的合同。然而，鑑於《物權法》及其他相關中國法律及法規並不特定界定有關房屋的權利，故該等協議被視為租賃協議。

根據全國人民代表大會於1999年3月15日頒佈的《中華人民共和國合同法》，或《中國合同法》，所謂租賃協議，即出租人同意向承租人授予物件，讓承租人使用或從中收取成果，而承租人同意向出租人支付租金。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們與西苑租戶訂立的協議(a)符合規管租賃協議的相關中國法律及法規，(b)可能被適當地視為租賃協議及(c)對協議各方具備法律約束力。

我們在取得西苑的房屋所有權證前開始就若干西苑單位訂立租賃協議。根據相關中國法律及法規，取得房屋所有權證並非訂立該等租賃協議的先決條件。於2009年5月，我們為西苑的配套住宅設施獲取房屋所有權證。此外，由於深圳市房屋租賃管理部門（租賃協議必須於此地方機關登記）要求採用標準格式租賃協議作登記用途，[除與西苑租戶訂立的現有租賃協議外及在不曾更改有關租賃協議的條款的情況下]，我們亦訂立新標準格式租賃協議，以向地方租賃登記機關登記。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的

監 管

意見，這應不會影響我們與西苑租戶訂立的現有租賃協議的效用或有效性。有關與西苑租戶訂立的協議的進一步討論，請參閱「業務 — 我們的展示交易中心項目 — 深圳華南城項目 — 深圳華南城項目一期 — 配套設施及服務 — 住宅服務。」

物業銷售

房地產預售

根據中國法律及法規，有意於中國從事房地產預售的房地產發展商必須先取得以下許可證：

- 發展商的房地產發展證書及營業執照；
- 國有土地使用權證；
- 建設項目規劃許可證；
- 建設工程許可證；
- 建設工程施工許可證；及
- 商品房預售許可證。

根據建設部於2001年4月4日頒佈的《商品房銷售管理辦法》，或《商品房銷售辦法》，商品房（包括住宅物業（例如西苑的住宅單位）、商業物業（例如交易中心展示位）及由物業發展商發展的其他樓宇）銷售可包括預售和現售。

商品房預售

擬於建築工程竣工前出售商品房的發展商，必須向有關城市或縣的房地產管理機關辦理必要的預售登記，以取得商品房預售許可證。

商品房預售僅會在符合下列情況下發生：

- 出讓有關土地使用權的土地出讓金均已繳足，並已取得土地使用權證；
- 已取得建設工程規劃許可證及建設工程許可證；
- 項目投資總額的至少25%已注入將予預售商品房的發展，而項目進度以及竣工及交付日期已經確定；及
- 已辦理預售登記，並已取得商品房預售許可證。

監 管

商品房現售

根據建設部於2001年4月4日頒佈的《商品房銷售管理辦法》，或《商品房銷售辦法》，商品房僅可於下列先決條件達成後方可進行現售：

- 要約出售現售物業的房地產發展商須擁有有效營業執照及資質分類證書；
- 房地產發展商已取得土地使用權證或其他土地使用的批文；
- 房地產發展商已取得相關建設項目規劃許可證及建設工程許可證；
- 商品房已竣工及已驗收為合格；
- 原有居民已妥善重置；
- 供應水、電、暖氣、燃氣、通訊等配套及必要設施及其他必需品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；及
- 已完成物業管理規劃。

在商品房進行現售之前，房地產發展商須將房地產發展項目手冊及其他顯示現售的先決條件已達成的文件提交相關房地產發展機關。

有關商品房銷售的限制

華南國際由於提供備有各類綜合物流及展示交易中心服務及設施的平台，故被深圳地方機關視為綜合物流企業。然而，由於我們就我們的綜合物流及展示交易中心業務提供的綜合物流活動發展必需物業，我們受到適用於物業發展企業的若干中國法律、法規及政策限制，包括《商品房銷售辦法》。有關我們作為綜合物流企業的身份的詳情，請參閱「概覽—我們作為綜合物流企業的身份」。

根據《商品房銷售辦法》，房地產發展商不得採取返本銷售的方式銷售商品房（不論是預售或現售）。此外，房地產發展商不得採取任何售後包租的方式預售商品房。根據《商品房銷售辦法》，「返本銷售」指房地產企業以定期向買家返還購房款的方式銷售商業物業的行為。根據《商品房銷售辦法》，「售後包租」指房地產企業於出售商業物業後以在一定期限內承租或者代為出租商業物業的方式銷售商業物業的行為。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們的合作安排並不構成返本銷售（或其任何形式）及售後包租（或其任何形式）。

監 管

根據與交易中心展示位買家訂立的合作協議的條款，我們保留出租交易中心展示位及收取租金收入的權利，為期一至三年，以於交易中心市場進一步發展。根據合作協議，買家須支付合作基金作為押金，以確保此三年內我們使用交易中心展示位及分享交易中心展示位所得利潤的權利不會受阻。在買家並無違約的情況下，我們有責任於協定時間內全數退還買家提供的合作基金。

根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們相信我們的合作協議並不構成「返本銷售」（或其任何形式），且符合《商品房銷售辦法》及其他相關法律及法規，原因是(1)合作協議與物業的購買協議分開訂立；(2)合作基金及購房款於合作協議及購買協議內明確分開界定；(3)購買協議及合作協議均無載列有關定期返還購房款予買家的條文及(4)我們從買家收取的合作基金並不構成（以任何實質或經掩飾方式）購房款的一部分。基於上述因素，以及由於我們並無將合作協議項下的合作基金入賬列為收入，我們的中國法律顧問通商律師事務所認為收取及其後退還合作基金為傳統押金安排，不應被視為「返本銷售」（或其任何形式）。

根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，我們相信我們的合作協議並不應被視為「售後包租」（或其任何形式），且符合《商品房銷售辦法》及其他相關法律及法規，原因是(1)我們並無向交易中心展示位買家支付任何代價以換取使用交易中心展示位及分享交易中心展示位所得利潤的權利及(2)我們並無轉移任何租金收入予交易中心展示位的買家。就此而言，我們概無根據合作協議承租或代為出租物業。

根據其後與交易中心展示位買家訂立的三年期租賃安排，我們同意向交易中心展示位買家支付相等於原購買價約8%的定額年度租金。我們的中國法律顧問通商律師事務所向我們提供意見，指其後三年期租賃安排不應視作合作協議的部分，原因是：(1)合作協議並無有關定額年度租金的條文或其後三年期租賃安排的其他條款；及(2)根據合作協議條款，雙方並無責任訂立任何其後租賃安排。

根據我們的中國法律顧問意見及深圳市國土資源和房產管理局平湖分局發出的書面確認，表示知悉合作安排及其後租賃安排的存在，並確認該等安排並無違反相關房地產法律及法規，我們相信該等安排並無違反《商品房銷售辦法》或其他相關中國法律及法規。此外，由於(1)合作協議及其後租賃協議（其包括向買家支付的定額年度租金）乃分別磋商

監 管

及草擬，(2)其後租賃協議於合作協議屆滿前六個月開始磋商及(3)根據合作協議條款，我們或買家並無責任訂立該等其後租賃協議，故我們的中國法律顧問通商律師事務所認為，其後租賃協議與相關展示位的預售並無關連，因此並不受限於《商品房銷售辦法》。

有關房地產融資的監管

自2003年起，中國政府推出多項措施及法規，以限制物業發展商透過外部融資及其他方法籌措資金的能力。例如，商業銀行不得向房地產發展商發放用於繳納土地出讓金的貸款。此外，申請房地產發展貸款的任何發展商投資於發展項目的資本金不得低於35%。此外，對建設項目總資本比例達不到35%規定的發展商，商業銀行不得發放貸款融資。對空置三年以上的商品房，銀行不得接受其作為貸款的抵押物。

由於深圳地方機關將我們的附屬公司華南國際視為綜合物流企業而非物業發展商，故我們並不受該等措施及法規規限。

有關房地產項目發展的監管

根據《城市房地產法》，透過出讓方式取得土地使用權者必須按照土地使用權出讓合同訂明的使用條款及於施工期內發展土地。

倘於土地使用權協議規定的施工日期起計一年內尚未開始動工，可徵收相等於少於土地出讓金20%的閑置土地附加費。倘於規定施工日期起計兩年內尚未開始動工，土地可予沒收而毋須支付任何賠償，除非延誤乃由不可抗力、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。

房地產項目規劃

在簽訂土地使用權出讓合同後，發展商應向城市規劃機關申請發給建設項目選址意見書和建設用地規劃許可證。發展商取得建設用地規劃許可證後，可按照建設用地規劃許可證的規定開展規劃及設計工作，並向城市規劃機關申請建設工程規劃許可證。

重置

在取得建設項目批文、建設用地規劃許可證、國有土地使用權及發展商透過銀行應付予受重置影響各方的補償的存款核實文件後，發展商可以向房地產所在地的地方房地產管理機關申請發給房屋拆遷許可證。

監 管

取得拆遷許可證後，房地產管理機關部門必須在受拆遷影響的範圍內發佈拆遷公告通知原居民。

房地產項目的建設

發展商在取得建設工程規劃許可證後，應向相關建設機關申請建設工程許可證。

房地產項目的竣工

房地產項目必須符合有關法律及其他法規的規定和建築工程質量、安全標準以及勘察、設計及施工的技術指引以及相關建築合同的規定。項目工程竣工後，發展商須申請建設機關驗收建築工程並向建設機關報告驗收的詳細資料。房地產發展項目在驗收合格後方可交付。

有關建設項目的環境保護的監管

根據國務院於1998年11月29日頒佈及於同日生效的《建設項目環境保護管理條例》(或環境保護條例)，各建設項目須向相關機關提交環境影響評估報告書。

根據《環境保護條例》，發展商須於項目的可行性分析階段向相關環境保護部門提交環境影響報告書、或環境影響報告表、或環境影響登記表(視乎情況而定)以供審批。與此同時，倘建設項目有任何必須環保配套設施，該等設施須與主項目同時設計、興建及使用。項目竣工後，發展商須就任何環保配套設施向相關環境保護部門申請最終驗收。建設項目通過驗收後方可獲批准使用。

全國人民代表大會於2002年10月28日採納及2003年9月1日生效的《中華人民共和國環境影響評價法》，規定倘建設項目的環境影響評估文件並未經相關環境保護部門審查或經審查後不獲批准，則負責審批該項目的部門不得批准該項目的建設工程，建設工作單位不得施工。

國家環保總局於2006年7月6日頒佈的通告規定嚴格控制若干房地產發展項目的審批程序。該通知亦規定不得向位於工業發展區、受工業企業影響的地區或有關發展項目會對居民的健康造成潛在損害的新住宅項目或擴充工程發出批文。

監 管

物業管理

物業管理企業應向資質審批部門申請資質評定。通過資質審查的企業，由部門簽發證明資質等級的資質證書。未進行資質審查及取得資質證書的企業不得從事物業管理。

保險

中國法律及法規並無強制性規定物業發展商為其物業發展項目購買保險。根據廣東省房地產行業的標準行業慣例，建築公司一般須於建設項目的招標及競投過程中提交保險方案。建築公司須自行支付保險費，辦理施工期間的有關第三者責任險、僱主責任險、工程建設過程履約保證保險、與建築安裝工程相關風險等險種的保險。惟建築公司投購承保該等風險的保險的規定在建築工程竣工驗收後，即立即終止。

有關保稅倉庫及出口監管倉庫的監管

保稅倉庫

保稅倉庫的經營由《中華人民共和國海關對保稅倉庫及所存貨物的管理規定》監管，並由中華人民共和國海關總署（或中國海關）執行。保稅倉庫指中國海關成立以儲存保稅貨物及其他未完成海關手續貨物的倉庫。

中國海關每年一次進行保稅倉庫經營檢定。負責經營保稅倉庫的人員及直接參與保稅倉庫管理的人員，須熟悉海關法律及法規，遵守中國海關的監管機關的規定，並接受中國海關培訓。

保稅倉儲貨物入庫時，收發貨人或其代理持有關單證向海關辦理貨物報關入庫手續，海關根據核定的保稅倉庫存放貨物範圍和商品種類對報關入庫貨物的品種、數量、金額進行審核，並對入庫貨物進行核注登記。

保稅倉儲貨物可以進行包裝、分級分類、加刷唛碼、分拆、拼裝等簡單加工，不得進行實質性加工。保稅倉儲貨物，未經海關批准，不得擅自出售、轉讓、抵押、質押、留置、移作他用或者進行其他處置。

監 管

出口監管倉庫

「出口監管倉庫」是指經中國海關批准設立，對獲取出口許可證、已以外匯結付與海外商行的賬目，並辦結所有海關出口手續的貨物進行存儲的海關專用監管倉庫。

出口監管倉庫必須專庫專用，不得轉租、轉借給他人經營，不得下設分庫。中國海關可以隨時派員進入出口監管倉庫檢查貨物的庫存情況及有關賬冊、記錄。中國海關可以會同出口監管倉庫經營企業共同對出口監管倉庫加鎖或者直接派員駐庫監管。

根據規例儲於倉庫的貨物必須在指定期限內運離有關管轄區，不得在管轄區內出售。在倉庫存儲期限為六個月。在特別情況下，經主管海關同意可以延期，但延期不得超過六個月。

外幣匯兌及股息分派監管

外幣匯兌

規管中國外幣匯兌的主要法規，是國務院於2008年8月1日修訂並於2008年8月5日生效的《中華人民共和國外匯管理條例》，或《外匯條例》。根據該等條例，人民幣可自由兌換以支付經常賬項目，例如貿易及服務相關外匯交易及股息付款，惟不包括資本開支，例如直接投資、貸款或中國境外證券投資，除非事先獲國家外匯管理局批准進行外匯活動。

根據《外匯條例》，中國外商投資企業可以未經國家外匯管理局批准，購買外匯進行貿易及服務相關外匯交易，惟須提供商業文件證明該等交易。彼等亦可將外匯匯出（惟須符合國家外匯管理局批准的上限規定）以償還外幣債務或派付股息。

股息分派及匯款

根據中國法律及法規，中國的外商獨資企業僅可從累計利潤（如有）中派付股息，累計利潤乃根據中國會計準則及規例釐定。此外，中國的外商獨資企業須預留最少相當於每年稅後收入（如有）的10.0%，撥入儲備直至累計儲備達註冊資本的50.0%。同時亦須每年從稅後收入預留資金，供僱員花紅和福利基金之用，百分比由其全權酌情釐定。該等儲備金不可作為現金股息分派。倘外商投資企業的註冊資本未有根據組織章程細則繳足，外幣股息不得匯出中國。

監 管

股東貸款

授予外商投資企業的股東貸款被視為中國的外國債項，故此須受多項中國法律及法規所規限。根據該等規定，本公司的中國附屬公司可合法借入最多達彼等借款上限的外匯貸款，而借款上限是商務部或其對應地方機構批准彼等各自的「投資總額」和「註冊資本」之間的差額。「投資總額」是外商投資企業為達致其於合營合同及／或組織章程細則所載的生產或營運能力所必須的預計資金額，而「註冊資本」指將由外國投資者悉數支付的股本或資本出資。根據國家外匯管理局於1998年9月15日頒佈的《關於加強資本專案外匯管理若干問題的通知》第2條，該等貸款必須另行向國家外匯管理局或其地方分局登記和記錄。外國貸款利率不應超出國際金融市場同類貸款的利率。貸款的利息款項（如有）須繳納10%的預扣稅。

倘外商投資企業的外匯債項超過企業的法定借款上限，外國投資者須按需要增加其投資總額及註冊資本，以符合該等限額。

稅項

企業所得稅

企業所得稅法對所有於中國註冊成立的企業或居民企業（包括外商投資企業）施加劃一25%稅率（先前最高為33%），並取消許多先前適用於外商投資企業的免稅、減稅及優惠待遇。然而，對於2007年3月16日前成立的外商投資企業適用的稅務優惠，在企業所得稅法可予採納。目前享有15%或24%優惠稅率的外商投資企業，其適用稅率將於五年過渡期內逐步增至新的25%稅率。中國若干附屬公司在2008年前各年度就其應課稅收入享有15%優惠企業所得稅稅率。當目前的稅務優惠不再存在，即預期中在2008年至2012年分階段取消，我們的財務狀況及經營業績可能受不利影響。

根據自2008年1月1日起生效的企業所得稅法，根據境外國家或地區法律成立的企業，倘其「實際管理機構」位於中國境內，應被視為「居民企業」，故此一般須按25%稅率就全球收入繳納企業所得稅。尤其是，非居民企業倘於中國設有機構或辦事處，必須按源自該家位於中國境內的機構或辦事處的應課稅收入以及在中國境外賺取的應課稅收入（與該機構或辦事處有「實際」關連）的25%，繳付企業所得稅。非居民企業如在中國不設任何機構或辦事處，或其收入與中國境內機構或辦事處概無關連，必須就源自中國境內的應課稅收入，按10%繳納預扣所得稅，除非是根據中國政府與其他司法管轄權區政府之間的適用稅務條約或稅務安排獲豁免者。根據企業所得稅法，企業收取的股息、花紅及其他

監 管

權益投資所得款項，倘分派予合資格居民企業，或倘由在中國設有機構或辦事處的非居民企業從居民企業收取（並與該等機構或辦事處有「實際」關連），則獲豁免企業所得稅。然而，即使我們未能符合規定，以致未能豁免繳納就我們從中國附屬公司收取的股息的預扣稅，鑑於2006年12月8日生效的中國和香港之間的稅務條約，我們可獲預扣稅寬減，寬減後稅率為股息付款的5%。稅務條約規定，在香港註冊成立的公司，倘持有中國公司25%或以上權益，則其可能須繳納從中國附屬公司收取的股息的5%作為預扣稅；倘持有少於25%權益，稅率為10%。

實施條例界定「實際管理機構」一詞為「對非中國公司的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的場所」。釐定特定情況的稅務居所涉及審視周圍事實及情況，而實施條例中提供的機制，讓有關的稅務機關在作出判斷時擁有酌情權。

營業稅

根據國務院頒佈並於2009年1月1日起生效的《中國營業稅暫行條例》以及實施細則，所有在中國境內從事應課稅服務、轉讓無形資產或銷售不動產的單位和個人須徵繳營業稅。稅率由3%至20%不等，視乎提供的服務種類而定。我們設於中國的大部分從事服務的附屬公司按5%稅率支付營業稅。華南城新國線就倉儲服務按5%稅率支付營業稅，就運輸服務按3%支付營業稅。華麗城酒店（深圳）就酒樓服務按5%稅率支付營業稅。華麗城酒店（深圳）向提供娛樂服務的第三方租賃設施。華麗城酒店（深圳）本身不就娛樂支付營業稅。

土地增值稅

根據中國法律及法規，從事綜合物流及展示交易中心發展活動的中國附屬公司須繳納土地增值稅。地方稅務機關根據深圳地方稅務局於2005年11月9日頒佈的[深圳市土地增值稅徵繳通知]，向我們徵收土地增值稅，其規定因獲授土地使用權而導致收取收入的所有本地及外資企業及個人須支付土地增值稅。土地增值稅按有關的稅法內所界定物業「增值」徵收。所有在中國銷售或轉讓土地使用權、樓宇及相關設施的應課稅收益，須按30%至60%不等的累進稅率，繳納土地增值稅。於2005年11月前，深圳地方稅務局並無徵收土地增值稅。於2005年11月1日取得房地產資質證書後，我們開始就該財政年度與交易中心展示位買家訂立合同的銷售總額，按0.5%固定稅率繳納土地增值稅。因此，我們自2005

監 管

年11月起向深圳市稅務機關支付有關土地增值稅開支。於2006年12月28日，國家稅務總局發出土地增值稅通知，該通知於2007年2月1日起生效。《土地增值稅通知》載列（其中包括）土地增值稅的計算方法及土地增值稅的清算時限。

增值稅

根據於2009年1月1日生效的中國法規，在中國境內從事貨物銷售、提供加工、修理和修配勞務以及貨物進口服務的所有單位及個人為增值稅納稅人，須按稅率2%至17%繳納增值稅，視乎其所從事的活動而定。我們的中國附屬公司深圳跨國電子採購中心有限公司、深圳第一亞太及深圳市華南城進出口貿易有限公司分別按4%、4%及17%稅率支付增值稅。我們亦須根據地方條例支付增值稅。

自中國業務獲得的股息

根據適用於2008年前各年的中國稅法、法規及細則，本公司中國業務支付予本公司的股息毋須繳納任何中國預扣稅或所得稅。根據目前生效的《企業所得稅法》，非中國投資者獲付並源自中國境內的股息，一般按稅率20%繳納預扣稅，惟有可能獲豁免或寬減。《實施條例》將非中國居民的預扣稅率減至10%。因此，由2008年1月1日起，外商投資企業向非中國居民股東支付的股息須按10%普通稅率繳納預扣稅，除非被中國法律及法規豁免或寬減，或根據中國政府與有關非中國居民股東登記所在任何其他司法管轄權區政府之間的安排或條約以其他方式豁免或寬減。

本公司向其境外投資者支付的股息

於2008年1月1日前，本公司向境外投資者分派股息毋須繳納中國稅項。然而，如根據自2008年1月1日起生效的《企業所得稅法》本公司被視為居民企業，我們在2008年1月1日後向投資者（包括非中國投資者）宣派及支付的股息，將須繳納企業所得稅或所得預扣稅，除非獲另行豁免。

本公司股份的轉讓或出售

由於本公司並非在中國註冊成立，根據2008年1月1日前適用的中國法律，非中國投資者轉讓或處置股份不會產生中國稅務責任。然而，如根據自2008年1月1日起生效的新的《企業所得稅法》本公司被視為居民企業，則轉讓或處置股份的任何收益將須繳納企業所得稅，除非被中國法律及法規豁免或寬減，或根據中國政府與有關非中國居民投資者登記所在任何其他司法管轄權區政府之間的安排或條約以其他方式豁免或寬減。