

本附錄載有若干與我們的營運及業務有關的中國法律及法規概要。有關概要包括與土地、房地產發展、外商投資企業及外匯管制的相關法律及法規。

土地

土地類別

中國的土地可按所有權類型或按用途劃分。按所有權類型，土地可分為：(i)由國家擁有的國有土地（「國有土地」）及(ii)根據中國全國人民代表大會常務委員會於一九八六年六月二十五日採納且經修訂及修改的《中華人民共和國土地管理法》，由農民集體擁有的集體所有土地（「集體所有土地」）。除法例另有訂明者外，國有土地一般位於市區，而集體所有土地為所有郊區及近郊地區土地以及所有農地。集體所有土地可以收購方式轉為國有土地，而收購集體所有土地須視乎相關集體所有土地的面積及原有用途，獲國務院或省級政府批准。

根據國務院於一九九零年五月十九日頒佈的《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》，國有土地使用權可進一步按用途劃分為兩類。第一類為「劃撥國有土地」，指該等國有土地可由使用者依法無償取得。第二類為「出讓國有土地」，指該等國有土地需通過依法支付土地出讓金取得。

根據《中華人民共和國土地管理法》，土地亦可劃分為(i)農業用地、(ii)建設用地、及(iii)未利用土地。農業用地指直接用作農業生產的土地，包括耕地、林地、草地、農田水利用地及養殖水面。建築用地指建造樓宇及構築物的土地，包括城鄉住房及公共設施、工業及採礦用地、交通及水利設施用地、旅遊用地及軍事設施用地。未利用土地指用作農業及建設用途以外的土地。

房地產發展

成立房地產發展企業

根據全國人民代表大會常務委員會頒佈且於一九九五年一月一日生效及於二零零七年修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「《城市房地產法》」），房地產發展商指從

事發展及銷售房地產並藉此獲利的企業。根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》(「《開發管理條例》」)，從事房地產發展的企業除須遵守相關法例及行政規例訂明的其他企業成立條件外，並須符合以下規定：

- (i) 其註冊資本須為人民幣1,000,000元或以上；及
- (ii) 其須擁有四名或以上全職專業房地產／建築技術人員以及兩名或以上全職會計人員，各有關人員須持有相關資歷證書。省、自治區或直轄市級政府可就房地產企業的註冊資本和專業資歷作出相同規定。

為成立房地產發展企業，發展商須向縣級或以上人民政府工商行政管理部門申請登記，有關部門須於審查註冊申請時，應尋求有關層級的房地產發展的主管部門的意見。發展商亦須於收到其營業執照30日內向其註冊地點所在的房地產發展部門申報其成立。

根據有關外商投資企業的中國法律及法規，有意從事房地產發展的境外投資者可成立合資合營企業、合作合營企業或外商獨資企業。然而，境外投資者僅獲准以合資合營企業或合作合營企業方式發展整個地段。

房地產發展商的資質

根據建設部於二零零零年三月二十九日頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》(「《資質管理規定》」)，房地產發展商須就其資質申請註冊。未取得房地產發展資質等級證書的企業不得從事物業發展。建設部負責全國所有房地產發展商的資質監督工作；縣級或以上地方房地產發展部門負責當地房地產發展商的資質監督工作。根據《資質管理規定》，房地產發展商可分為四個等級。

- (i) 一級資質須接受省級建設部門初步審查，並由建設部進行最終批准。一級房地產發展商的房地產項目的規模不受限制，並可以在全國範圍承攬房地產發展項目。

- (ii) 二級、三級或四級資質由省級建設部門委派級別較低的政府代理規管。二級資質或以下的房地產發展商可承擔建築面積250,000平方米以下的項目，二級資質或以下的發展商業務的具體範圍由省級建設部門決定。

根據《資質管理規定》，房地產發展部門在審閱房地產發展商提交的申請資質註冊時，將主要考慮其註冊資本及財務狀況、從事房地產發展業務的年期、彼等所聘請的專業人員、過往房地產業務的表現及經營業績以及彼等的質量監控系統。通過資質審查的房地產發展商將獲資質審查部門發出相關等級的資質證書。任何資質等級的發展商僅可於其獲准的業務範圍內，從事房地產發展及銷售，而不得從事限於另一較高等級的業務。房地產發展部門對合資格發展商進行年檢。就未能符合資質規定或違規經營的發展商而言，其資質證書可能被降級或撤銷。

就新成立房地產發展商而言，倘其為合資格發展商，房地產發展部門將於收到申請後30日內發出暫定資質證書。暫定資質證書將於發出日期起計一年內有效，並可於獲房地產發展部門批准的情況下額外延長期限，惟不可超過兩年。房地產發展商須於其暫定資質證書到期前一個月內，向房地產發展部門申請資質等級證書。倘有關發展商未能取得所需暫定或正式資質證書，則可能被處以介乎人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰款，而倘有關發展商並無進行補救行動，則發展商的資質證書或營業執照將被吊銷。

土地使用權收購

儘管中國所有土地均為國有或集體所有，個人及實體可取得土地使用權及持有土地使用權作發展用途。個人及實體可以不同方式收購土地使用權，其中兩項最重要的方式為獲地方土地機關出讓土地及獲已取得土地使用權的土地使用者轉讓土地。地方土地機關可以招標、拍賣或掛牌出讓方式，抑或於二零零四年八月三十一日前，在下文所述的適用法規規限下，根據直接與地方政府簽訂的協議出讓土地。

土地使用權出讓

根據國土資源部頒佈且於二零零三年八月一日生效的《協議出讓國有土地使用權規定》，僅於根據法律、法規及規則並無規定採用招標或拍賣方式的情況下，方可由有關土地機關與受讓方之間以雙方協議方式授出使用權。協議執行的土地出讓金不得低於中央政府規定的最低價。至於在劃一地價地區內的土地，根據任何雙方協議收購土地的購買價不得低於有關土地類別的劃一地價的70%。倘並無遵守有關價格指引，則土

地出讓合同的土地出讓金條款的有效性可被視為無效。於將予出讓的地塊僅有一名有意的土地使用者的情況下，土地機關方可透過雙方協議出讓土地使用權，惟商業、旅遊、娛樂、商品房及其他用地則除外。於悉數支付土地出讓金後，土地使用者可向土地管理機關登記，並取得土地使用證作為收購土地使用權的憑證。根據國土資源部頒佈且於二零零二年七月一日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》及其他相關規例，出讓國有土地使用權以供業務營運用途，包括（但不限於）商業、旅遊、娛樂及商品住宅用途，須以招標、拍賣或掛牌出讓方式進行。

於二零零三年九月二十四日，國土資源部發出《關於加強土地供應管理促進房地產市場持續健康發展的通知》，以密切監察高檔物業發展的土地供應。

於二零零四年三月三十一日，國土資源部及監察部頒佈《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》，此通知規定由二零零四年八月三十一日起，指定作商業用途的土地須透過招標、拍賣或掛牌出讓方式授出，概不得因任何歷史原因根據直接與地方政府訂立的協議而授出。

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》。該通知規定所有物業發展用地必須以招標、拍賣或掛牌出讓方式出讓，且須優先保證中低價位、中小型普通商品房或廉租住房的土地供應，而大型、低密度住房的土地供應須受到嚴格限制。此外，新別墅項目的土地供應將予停止。

根據經國土資源部修訂且於二零零七年十一月一日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，就工業、商業、旅遊、娛樂、商品住宅或其他業務營運或有兩個或以上意向土地使用者的土地而言，出讓土地使用權須以招標、拍賣或掛牌出讓方式進行。

於二零零九年十一月十八日，包括財政部及國土資源部等五部委公佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，以規範土地出讓收支管理並限制過高攀升的地價，其中

特別規定物業發展商的取地首期付款繳納比例不得少於土地出讓金的五成，且原則上要求分期繳納全部價款的期限不超過一年。

房地產轉讓

根據建設部於一九九五年八月頒佈且於二零零一年八月修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產擁者可出售、捐贈或以其他合法方式將其房地產轉讓予他人或實體。於轉讓樓宇之時，樓宇所有權及其隨附的土地使用權同時轉讓。轉讓的訂約方須訂立書面房地產轉讓合同，並於該轉讓合同簽立後90日內向相關土地機關登記轉讓事宜。

倘透過出讓方式取得土地使用權，於轉讓房地產時須符合以下條件：

- (i) 必須根據土地出讓合同的條款悉數支付土地出讓金，並必須取得土地使用證；及
- (ii) 倘根據土地出讓合同的條款進行投資及發展，就住房建設項目而言，應完成整體發展項目的25%以上；就成片土地的發展而言，土地須根據規劃發展及建設，並須完成如供水、排污、供電、供熱、道路交通、通訊等市政基礎建設及公共設施的建設，並符合工業用地或建設用地的條件。

倘土地使用權原本透過政府出讓取得，則轉讓房地產後的使用權期限將為原土地使用者原先取得出讓的餘下部分。

建設用地預審

根據國土資源部於一九九九年三月頒佈的《建設用地審查報批管理辦法》及國土資源部於二零零一年七月頒佈且於二零零八年十一月十二日修訂的《建設項目用地預審管理辦法》，就建設項目進行可行性研究時，房地產發展商須向相關土地管理機關就建設提出預先申請。於收到預審申請後，土地管理機關將依照政府的整體區域規劃及土地供應政策就建設項目各方面進行預審，倘有關審查結果滿意，則就其發出預審批准。預審意見乃建設項目獲批准及核准的必備文件。預審意見提出建築標準及用地總規模等方面的要求，於建設項目初步設計階段應當充分考慮。

規劃許可證及建設工程施工許可證

根據建設部於一九九二年十二月四日頒佈且於一九九三年一月一日實施的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》以及建設部於二零零二年十二月二十六日頒佈及實施的《建設部關於加強國有土地使用權出讓規劃管理工作的通知》，於簽訂出讓合同後，房地產發展商須持同出讓合同向市及縣規劃機關申請建設項目選址意見書及建設用地規劃許可證。於取得建設用地規劃許可證後，房地產發展商須根據規劃及設計規定組織所需規劃及設計工作，並持同相關批准文件向城市規劃機關申請建設工程規劃許可證。

根據建設部於一九九九年十月十五日頒佈且於二零零一年七月四日修訂及實施的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產發展商須向縣級以上地方人民政府轄下的建設管理機關申請建設工程施工許可證。

《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》（「國辦第37號文件」）規定自二零零六年六月一日起，就新批准及施工的商品房建設而言，建築面積90平方米以下住房（包括經濟適用房）須佔將予建設的總面積70%以上。於二零零六年七月六日頒佈的《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》重申，自二零零六年六月一日起，所有城市建築面積90平方米以下的住房，須佔於一年內（自六月一日起計）新審批及施工的商品房總面積70%以上。所有城市須嚴格遵守上述規定，實行規劃及設計新建商品房的條件，並釐定商品房的結構比例，且不得於未獲授權的情況下違反有關規定。倘任何實體於未獲授權的情況下違反有關規定，城市規劃管理部門不得發出建設工程規劃許可證；倘不符合規劃及設計內容，施工圖設計文件審查及批核機構不得出具審查合格書，建設管理部門不得發出建設工程施工許可證，土地資源管理部門不得發出預售許可證。

房地產項目竣工

根據《中華人民共和國建築法》第61條，建設項目僅於通過查驗及驗收後，方可交付以供使用。

房地產項目的發展須遵守有關規劃、建設質量、安全及環境標準、建築、設計及建築工程的技術指引的多項法律及法例規定以及相關合同條文。根據建設部於二零零零年六月三十日頒佈的《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》」)，於項目建築工程竣工後，房地產發展商須組織相關政府機關及專家進行驗收。根據建設部於二零零零年四月七日頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》，發展商須就驗收詳情備案。建設項目僅於通過有關機關的檢查及驗收後，方可佔用及使用。對於住宅小區或其他綜合大樓項目，應當於整個項目竣工後方進行驗收。群組的房地產發展項目(例如分期開發的住宅區)，則可於各完整階段竣工時分期驗收。

商品房銷售

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》，商品房銷售包括住房預售及住房現售。

商品房預售

任何商品房預售的辦理程序須根據建設部於一九九四年十一月頒佈且分別於二零零一年八月及二零零四年七月修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「《預售管理辦法》」)的規定執行。根據《預售管理辦法》，任何商品房預售需辦理若干特定手續。商品房預售須受許可制度規管。倘房地產發展商有意預售商品房，其須向房地產管理部門申請取得預售許可證。預售商品房須符合下列條件：

- (i) 必須已悉數支付所涉及的土地出讓金，並取得土地使用證；
- (ii) 必須已取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；及
- (iii) 必須按有意預售的商品房計算，投入發展建設的資金達到工程總投資的25%或以上，並必須釐定施工進度和竣工交付日期。

商品房預售所得款項，必須用於發展預售相關項目。

根據國務院辦公廳於二零零五年五月九日頒佈的《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》，預售商品房的買家於住房完成興建之前不得轉

讓該預售住房。於預售商品房竣工及交付及預售買家取得房地產權證前，房地產管理部門不得處理有關買家的轉讓手續。物業發展商須以即時檔案備案網絡系統向地方機關提供有關商品房預售合同的真實姓名及真實時間。

於二零一零年四月十三日，住房和城鄉建設部發佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，其中載列有關加強商品住房預售規管的若干措施。嚴禁物業發展商在未獲得預售許可證的情況下進行商品住房預售。在獲得相關預售許可證後十日內，物業發展商須按規定就有關可予預售的物業單位及各單位售價的所有資料發出公開通告。

除了上述條件外，我們的目標市場亦各有不同的地方法規載列更多可能取得預售許可證前必須達成的條件。

天津（「天津市商品房管理條例」）：

- (i) 必須已授出營業執照及資質證書；
- (ii) 商品房發展的建設及投資計劃必須已獲批准；
- (iii) 必須已授出根據相關法規就基本輔助設施支付費用的付款證明；
- (iv) 必須已呈交物業管理方案或已簽立的前期物業管理合同；
- (v) 商品房發展項目必須符合市政府所訂明的項目外觀設計規定及必須已提呈證明書及相關設計資料；
- (vi) 必須已授出獲發展商審查及接納的質量滿意證明；及
- (vii) 必須已提呈商品房銷售方案，包括項目的《面積計算成果表》及蓋印地盤平面圖。

北京（「北京市城市房地產轉讓管理辦法」）：

- (i) 必須已授出營業執照及資質證書；
- (ii) 已確定竣工日期必須符合國土資源和房屋管理局公佈的最長預售期；
- (iii) 必須已提呈建築合同；
- (iv) 必須已提呈預售方案及物業發展項目各層的地盤平面圖；
- (v) 根據正申請的預售物業，由發展商開設賬戶的銀行必須發出有關至少25%的總工程投資金額的投資憑證；及
- (vi) 就位於綠地的項目而言，相關環境部門認可的機構必須已發出確認商品房範圍的證明。

重慶（「重慶市城鎮房地產交易管理條例」）：

- (i) 必須已授出營業執照及資質證書；
- (ii) 必須已授出項目及投資的批准文件；
- (iii) 必須已提呈商品房的預售方案連同由專業測繪機構發出的《商品房預售面積預測繪報告書》；
- (iv) 必須已就預售的所得款項於當地商業銀行開設專用賬戶及已簽訂監管協議；
- (v) 相關行政部門必須已發出拆遷許可證（如適用）；
- (vi) 預售物業及相關土地的相關土地使用權未被抵押；
- (vii) 必須已呈交物業使用協議及前期物業管理協議；及

附錄五

主要法律及規管條文概要

(viii) 就預售商品房而言，投資於建設及發展的資金必須超過總投資額的25%；對於低層樓房，主體結構必須已封頂竣工，對於高層樓房，則必須有三分之一以上獲批准規劃建築面積已竣工。

江蘇省（無錫及蘇州）：

- (i) 必須已授出營業執照及資質證書；及
- (ii) 必須已提呈建築協議、預售商品房各層的地盤平面圖及預售方案。

無錫（「無錫市商品房銷售管理實施細則」）：

- (i) 付清土地出讓金後，或可取得土地使用證；
- (ii) 已取得建設工程規劃許可證及施工許可證；及
- (iii) 根據正在申請的預售物業，必須出具能證明最少已於工程中投資總投資額25%的金額，並已設定交付時間。

蘇州：

- (i) 必須已提呈預售方案、估計預售面積報告書、價格資料及預售商品房的整體地盤平面圖；
- (ii) 必須已編製有關監督預售所得款項的證明文件；
- (iii) 必須已提呈白蟻預防協議；及
- (iv) 必須已授出前期物業管理的證明。

商品房現售

在把商品房推出現售前，必須符合現售的各項先決條件。根據《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售須符合以下各項條件：

- (i) 房地產發展企業擁有房地產發展的營業執照及資質等級證書；
- (ii) 已取得土地使用證或使用土地的批准文件；

- (iii) 已擁有建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；
- (iv) 商品房須已竣工，通過查驗及驗收；
- (v) 已完成原居民的拆遷安置；
- (vi) 供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件或須已確定施工進度和交付日期；及
- (vii) 已落實物業管理方案。

住房貸款

根據中國人民銀行於二零零一年六月頒佈的《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》，銀行發放住房發展貸款、個人住房按揭貸款及個人商業物業按揭貸款必須符合如下要求：

- (i) 銀行發放住房發展貸款的對象應僅為具備房地產發展資質及信用等級較高的房地產發展商，該等貸款將主要提供予具有良好市場潛力的住宅項目，借款企業投資的營運資金應不低於發展項目所需總投資的30%，發展項目必須已取得「國有土地使用證」、「建設用地規劃許可證」、「建設工程規劃許可證」和「建設工程施工許可證」。
- (ii) 銀行發放個人住房按揭貸款，貸款額與抵押物實際價值的比例（「抵借比率」）最高不得超過80%。個人申請住房貸款以購買預售住房，所購住房必須滿足多層住宅「主體結構封頂」及高層住宅「完成總投資的三分之二」的條件。
- (iii) 銀行發放個人商業用房按揭貸款，商業用房按揭貸款的抵借比率不得超過60%。貸款期限最長不得超過10年，所購商業用房必須為現房。

中國人民銀行於二零零三年六月頒佈的《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，收緊銀行發放住房開發貸款、個人住房按揭貸款及個人商業住房貸款的規定如下：

- (i) 物業開發貸款對象應為具備物業發展資質、信用等級較高、沒有拖欠工程款的物業發展商。對商品房空置量大、負債率高的物業發展商，要嚴格審批新增房地產開發貸款並重點監控其活動。

- (ii) 商業銀行不得向物業發展商發放用於繳納土地出讓金的貸款。
- (iii) 商業銀行只能對購買主體結構已封頂住房的個人買家發放個人住房貸款。對借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房而言，借款人的首期付款必須不少於購買價的20%。對借款人申請貸款購買額外住房而言，提高借款人的首期付款比例。
- (iv) 借款人申請個人商業用房貸款的抵借比率不得超過物業購買價的60%。此外，貸款期限最長不得超過10年，商品房必須為竣工及經驗收的房屋。

根據中國銀行業監督管理委員會於二零零四年九月頒佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，商業銀行對仍未取得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證的物業發展項目不得發放任何形式的貸款。商業銀行在辦理物業發展商的物業發展貸款申請時，應建立嚴格的貸款評估制度。

於二零零六年七月二十二日，中國銀監會頒佈《中國銀監會關於進一步加強房地產信貸管理的通知》。根據該通知，嚴禁向無法由本身資金中注入項目總投資金額至少35%（計劃出售予中低收入家庭的項目除外）的房地產發展商發放貸款，或所需土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或建設工程施工許可證不齊的項目融資。預期房地產貸款的年期為合理。銀行不得以流動資金貸款名義向房地產發展商墊付貸款，並須嚴格限制對囤積土地及房源、擾亂市場秩序的房地產發展商授出新增貸款，亦應防止房地產發展商利用分拆項目或滾動開發非法套取貸款。該通知亦強調房地產資金信託的合法性。

根據國務院於二零零四年四月二十六日頒佈的《國務院關於調整部分行業固定資產投資專案資本金比例的通知》，房地產開發項目（不包括經濟適用房項目）的資本金比例已由20%或以上增加至35%或以上。

於二零零七年九月二十七日，中國人民銀行及中國銀監會發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》（經二零零七年十二月五日補充），旨在加強商業銀行對房地產貸款的控制，防止過度放貸。所採取措施包括：

- (i) 對於首次置業者，倘相關物業單位建築面積達90平方米或以上且買家用作自住，則將最低首期付款比例提高至相關物業購買價的30%；

附錄五

主要法律及規管條文概要

- (ii) 就第二次置業人士而言，增加(1)最低首期付款至相關物業購買價的40%及(2)最低按揭貸款利率為有關中國人民銀行借貸基準利率的110%；倘購買另一個住宅單位的買家的任何其他家庭成員（包括買家、其配偶及彼等18歲以下子女）以銀行貸款作為購買住宅單位的資金，則將被視為第二次置業人士；
- (iii) 就商業物業買家而言，(1)禁止銀行就購買任何預售物業提供融資；(2)增加最低首期付款至相關物業購買價的50%；(3)增加最低按揭貸款利率至相關中國人民銀行借貸基準利率的110%；及(4)限制該等銀行貸款之年期至10年以內（儘管商業銀行可按彼等的風險評估享有一定靈活性）；
- (iv) 就商業／住宅兩用物業的買家而言，增加最低首期付款至相關物業購買價的45%，貸款的其他條款則參照購買商業物業的指引進行；及
- (v) 禁止商業銀行向被有關政府機構發現存在囤積土地及物業行為的房地產發展商提供貸款。

此外，商業銀行亦被禁止向資本金率（所有者權益）低於35%或未取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證的項目提供貸款。商業銀行亦被禁止接受空置已達三年以上的商業物業作為貸款抵押物。原則上，商業銀行提供的房地產開發貸款僅可用於商業銀行所在地區的項目，且商業銀行不得向物業發展商提供貸款以供其支付土地使用權出讓金。

於二零零八年十月二十二日，中國人民銀行發佈《中國人民銀行關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》，旨在將首付比例自30%減至20%，並將商業性個人住房貸款利率下調至貸款基準利率的70%。

於二零零九年五月二十五日，國務院發佈《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，將普通住宅物業發展項目及社會保障性住房發展項目的最低資本金率設定為20%，並將其他物業發展項目的最低資本金率設定為30%。

於二零零九年六月十九日，中國銀監會發佈《關於進一步加強按揭貸款風險管理的通知》，要求所有銀行類金融機構收緊授出按揭貸款的前期審查及標準，加強按揭貸款的風險控制，堅持滿足首次購房者需求的政策，並嚴格遵守有關第二套住宅物業按揭貸款的政策。

於二零一零年一月七日，國務院發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，其中規定對已利用貸款購買住房又申請購買第二套（含）以上住房的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女），貸款首期付款比例不得低於40%，貸款利率嚴格按照相關風險等級設定。

二零一零年四月，國務院亦頒佈《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，將個人以按揭貸款購買第二套住宅物業的最低首期付款進一步增加至物業購買價的50%，且規定適用按揭率應最少須為中國人民銀行所公佈相關貸款基準利率的1.1倍。商業銀行或會酌情並根據其風險控制政策大幅增加就個人以按揭貸款購買第三套或以上住宅物業的最低首期付款。該通知亦規定就業主持有的第一套建築面積為90平方米以上的住宅物業而言，最低首期付款應最少須為該物業購買價的30%。此外，對於房價上漲過快及房源供應緊張的區域，商業銀行可依據風險等級暫停向欲購買第三套或以上住宅物業或非當地戶口且無法提供相關文件證明其於一年以上時間內繳納地方稅或社會保險的居民授出按揭貸款。

房屋的租賃

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》及建設部於一九九五年四月頒佈的《城市房屋租賃管理辦法》的規定，房屋租賃當事人應當簽訂書面租賃合同並向房地產管理部門登記租賃合同。於簽訂、變更或終止租賃合同時，預期當事人應向房地產管理部門登記備案。

房地產的抵押

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》、全國人民代表大會常務委員會於一九九五年六月頒佈的《中華人民共和國擔保法》及建設部於一九九七年五月頒佈且於二零零一年八月修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，當就樓宇所有權設定抵押時，該樓宇佔用範圍內的土地的土地使用權必須同時設定抵押。於房地產抵押合同簽訂後，抵押當事人應當於合同簽立後30日內到房地產管理部門辦理抵押登記。房地產抵押合同自抵押登記之日起生效。

閒置土地

於二零零七年九月八日，國土資源部頒佈《關於加大閒置土地處置力度的通知》，通知規定國有土地使用權應透過「淨地」方式授出，即國有土地使用權的授出僅能在支付及

結清土地補償費後和完成土地前期開發才能轉讓。該通知亦規定，國有土地使用證不得在收購土地的土地出讓金悉數支付前發放，亦不得根據土地出讓金繳納比例分期發放。

於二零零七年二月二十七日，國土資源部及財政部共同發佈《土地儲備資金財務管理暫行辦法》，以規範土地市場運作、加強土地管理及規範土地儲備管理行為。

於二零零七年十一月十九日，國土資源部、財政部及中國人民銀行共同發佈《土地儲備管理辦法》（「《土地儲備辦法》」）。如《土地儲備辦法》所界定，土地儲備乃指初始發展階段的土地，以及縣或市政府土地主管部門就該等項目儲備的土地。儲備該等土地的目的乃為調控物業市場及促進合理使用土地資源。

於二零零八年一月三日，國務院頒佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》。此通知嚴格執行處理閒置土地的政策。閒置兩年或以上的土地必須無償收回，重新安排作其他用途。若土地不符合法定收回條件，則必須按時處理及透過更改其用途、等價置換、安排臨時用途或納入政府儲備以充分利用土地。若土地閒置超過一年但不足兩年，必須按土地授出價款的20%徵收土地閒置費。若土地價款仍未依據合同完全付清，不得發放土地使用證；並禁止按已付土地出讓金比例分割土地而授出土地使用證。以招標、拍賣或掛牌出讓方式出讓工業用地及商業用地的體制必須嚴格執行。至於用作商業、旅遊、娛樂、商品房及其他用途（包括附設辦公、科研及培訓用地）的工業用地及商業用地，或一塊有兩個或以上意向用地者的土地，必須以招標、拍賣或掛牌出讓的方式出讓。

於二零一零年三月，國土資源部發出《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。根據此通知，可能出讓的土地的價格不得低於土地適用級別的標準土地出讓費的70%。有關土地出讓各方必須在完成投標、拍賣或掛牌出讓程序後10個營業日內簽訂土地出讓合同。任何於物業發展期間未能遵守政府申報規定的物業發展商，最少一年內不得購買土地。

環境

規管中國房地產發展的環保法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》及《建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律及法規，視乎項目對環境的影響，發展商在有關當局就

物業發展建築工程動工授出批文前必須呈交環境影響報告、環境影響報告表或環境影響登記表。此外，待物業發展項目完成時，有關環境機關亦將在物業交付買家前檢驗物業，以確保符合適用環境保護標準及法規。

外商投資中國房地產市場的新規定

於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發出《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「第171號意見」）。根據第171號意見，境外投資者投資中國房地產，必須成立一家外商投資企業，而倘其總投資額超逾10,000,000美元，外商投資企業的註冊資本須至少為總投資額的50%。外商投資房地產企業不得取得貸款（本地或海外），除非其註冊資本已經全數支付，已取得土地使用證，或項目投資總額的至少35%已注入作為項目的初始資金。第171號意見亦包括了境外個人及實體購買位於中國的物業的限制，規定境外機構於中國的分支及代表機構（已獲准進行房地產業務者除外），以及於中國工作或求學超過一年的境外個人可購買房地產作私人或機構用途，但不可作其他用途。於中國並無分支或代表機構的境外機構，或於中國工作或求學少於一年的境外個人，不得於中國購買任何房地產。香港、澳門及台灣居民以及華僑不受一年居住的規定所限，可於中國限定地區購買限定建築面積的房地產作自住用途。

於二零零六年九月一日，外匯管理局與建設部共同發出《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。此通知訂明（其中包括）境外機構於中國成立的分支及代表機構、於中國工作或求學超過一年的境外個人及香港、澳門及台灣居民以及華僑購買住房的特定程序。

於二零零七年五月二十三日，商務部與外匯管理局頒佈《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》（「通知」）。該通知訂明更嚴格的監管措施如下：

- (i) 嚴格控制中國房地產行業中有關高檔物業的外商投資；

附錄五

主要法律及規管條文概要

- (ii) 於取得成立外商投資房地產企業的批准前，必須(i)同時取得土地使用證及房地產建築物所有權證，或(ii)訂立取得土地使用權或房地產所有權的合同；倘未能符合以上規定，審批部門將不予批准申請；
- (iii) 外商投資企業於將業務擴充至房地產行業前須取得批准，而就房地產發展目的成立的外商投資企業須取得批准以擴充其房地產業務範疇；
- (iv) 嚴格控制以返程投資方式（包括同一實際控制人）併購或投資境內房地產企業。境外投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人（由當地人改為外國人）的方式，規避外商投資房地產審批。外匯管理部門一經發現以虛假陳述等手段違規設立的外商投資房地產企業，將對其擅自匯出資本及附生收益的行為追究責任；
- (v) 外商投資房地產企業不得訂立任何保證固定回報或變相固定回報的協議；及
- (vi) 地方外匯管理部門及指定外匯銀行對未完成商務部備案手續或未通過年檢程序的外商投資房地產企業，將不予辦理資本項目結售匯手續。

於二零零七年七月十日，外匯管理局發出《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》。該通知限制外商投資房地產企業借取海外股東貸款。該通知規定（其中包括）：

- (i) 對於二零零七年六月一日或之後獲得外商投資企業批准證書且於商務部備案的外商投資房地產企業，外匯管理局不再辦理外債登記或外債結匯核准手續；及
- (ii) 對於二零零七年六月一日或之後獲得地方商務部門批准證書但未於商務部備案的外商投資房地產企業，外匯管理局不再辦理外匯登記（或登記變更）或結售匯手續。

根據商務部及國家發展和改革委員會（「發改委」）於二零零七年十月頒佈的《外商投資產業指導目錄（2007年修訂）》：

- (i) 僅由海外投資者開發整塊土地（包括建築基礎及安裝輔助設施等土地初步開發工序）屬嚴禁外商投資的產業類別；
- (ii) 與中國合夥人共同開發整塊土地，興建及經營高檔酒店、別墅、高檔寫字樓、國際會展中心、高爾夫球場及大型主題公園屬受限制外商投資的產業類別；及
- (iii) 其他房地產發展屬允許外商投資的產業類別。

於二零零八年六月十八日，商務部發佈《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，商務部於該通知中授權省級商務部門對房地產領域的外商投資進行驗證及備案，並規定將驗證結果向商務部報告；驗證資料將由省級商務部門保存作為記錄。

外商投資及外匯管理

於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》，於一九九六年四月一日生效及於一九九七年一月十四日修訂。此條例將所有國際付款及轉賬分類為經常賬戶項及資本賬戶項。經常賬戶項無需再經外匯管理局批准，但對於資本賬戶項（如直接股權投資、貸款及調回投資）下人民幣兌換其他貨幣及向中國境外匯出兌換的外幣，均須經外匯管理局或其地方辦事處事先批准。在中國境內進行的交易的付款必須以人民幣支付。除非另行取得批准，否則中國公司必須調回海外收取的外幣款項。外商投資企業可保留指定外匯銀行賬戶中的外匯，惟上限由外匯管理局或其地方辦事處設定。除非另行取得批准，國內企業必須將全部外幣所得款項兌換為人民幣。

於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》，於一九九六年七月一日生效。此規定取代有關臨時規例，有關經常賬戶項的外匯可兌換性的其餘限制則取消，而保留有關資本賬戶項的外匯交易的現有限制。

於二零零五年十月二十一日，外匯管理局發出《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》，於二零零五年十一月一日生效。根據通知，「特殊目的公司」指任何由中國居民成立或間接控制的海外公司，旨在彼等於任何中國境內企業的資產或股權進行融資。在成立或控制該特殊目的公司前，各中國居民（不論是自然人或法人）必須於有關當地外匯管理局分局完成海外投資外匯登記手續。

此外，任何身為海外公司的直接或間接股東的中國居民均須於發生任何涉及返程投資及資本變動的重大變動（如有關該海外公司的資本增減、股份轉讓或置換、合併、分拆、長期股權或債權投資或增設任何證券權益）後30日內向當地外匯管理局分局存檔或更新登記資料。通知可追溯應用。因此，中國居民過去曾成立海外公司或收購其控制權而於中國境內進行投資，彼等須在二零零六年三月三十一日前完成有關海外投資外匯登記手續。

於二零零八年八月五日，國務院進一步修訂《中華人民共和國外匯管理條例》，其中若干經修訂的條文包括：

- (1) 刪除調回自國外收到外幣付款的強制性規定，允許外幣付款根據所規定的條件及期限調回或存於國外；
- (2) 刪除將經常賬戶中外幣收入兌換為人民幣的強制性規定，允許經常賬戶中該等收入作為儲備或根據有關法規售予金融機構；
- (3) 允許國內機構及個人經登記後直接或間接投資國外（即須進行外匯登記），除非另有規定須進行批准或備案；及
- (4) 採納市場釐定浮動人民幣匯率制度。

於二零零八年八月二十九日，外匯管理局發佈《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》，旨在加強外商投資企業外匯資本金支付及結匯的管理。該通知規定：

- (1) 外商投資企業於申請外匯資本金支付及結匯前，須由會計師對其資本金進行驗證；
- (2) 外商投資企業的資本金兌換所得的人民幣收入須用於經批准的業務範圍，除另有規定，否則該項收入不得用於國內股權投資。除外商投資房地產企業外，外商投資企業不得使用其資本金兌換所得的人民幣收入購買國內非自用物業；及
- (3) 外商投資企業外匯資本金兌換所得的人民幣收入不得用於償還未使用的人民幣貸款。

穩定物業價格措施

於二零零五年三月，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於切實穩定住房價格的通知》，旨在遏制住房價格過快上漲及促進房地產市場穩定發展。於二零零五年四月，若干部委聯合發表《關於做好穩定住房價格工作的意見》，相關指引如下：

- (i) 倘因中低價位普通商品房及經濟適用房的供應短缺而令住房價格上漲過快，建築項目應主要集中興建中低價位普通商品房及經濟適用房。興建低密度高檔住房應受嚴格控制。
- (ii) 倘住宅用地的價格及住房的價格上漲過快，住宅用地的供應佔總土地供應的比例應適當調高，用作興建中低價位普通商品房及經濟適用房的土地供應應著重增加。別墅建築的土地供應應繼續暫停，而高檔住房物業建築的土地供應應受嚴格控制。
- (iii) 由訂約動工日期起計逾一年仍未發展的土地必須徵收土地閒置費。逾兩年仍未動工的土地必須無償收回土地使用權。
- (iv) 由二零零五年六月一日起，個人於購買住宅物業後兩年內轉讓物業將就其轉讓的收益徵收營業稅。倘個人於購買普通住宅物業兩年後轉讓物業，將獲豁免營業稅。倘個人於購買非普通住宅物業兩年後轉讓物業，將就該轉讓的價格與原購買價之差額徵收營業稅。
- (v) 中小套型及中低價位的普通住宅在規劃許可證、土地供應、信貸及稅務方面將獲優惠政策支持。享受此等優惠政策的物業必須在原則上符合以下條件：住宅發展項目的地積比率為1.0以上、單套單位的建築面積少於120平方米，以及實際轉讓價少於位處可資比較地段的可資比較物業的平均轉讓價的120%。省級政府可依據彼等當地實際情況，制定可享有優惠政策的普通住宅物業的具體準則。
- (vi) 嚴禁任何預購人轉讓未完工商品房。此外，預購人必須以彼等的真實姓名購買物業。任何商品房預售合同亦必須在簽訂後立即於有關政府機關電子存檔。

於二零零六年五月二十四日，建設部、國家發改委、監察部、財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家統計局、國家稅務總局及中國銀監會共同發佈《關於調整住房結構穩定住房價格意見的通知》。意見重申現有措施，並推出擬進一步遏制大城市物業價格飆升及促進中國物業市場穩健發展的新措施。該等措施其中包括：

- (i) 規定地方政府在任何年度內批准作住宅物業發展的土地供應中最少70%為發展低至中成本及中小型單位或低租金物業；
- (ii) 規定於二零零六年六月一日或以後批准或興建的住宅物業單位中最少70%必須為建築面積少於90平方米的單位，以及在該日期前取得項目發展批文但未取得施工許可證的項目必須調整其規劃，從而符合此項新規定。然而，直轄市、省會及若干城市可在取得建設部的批准後根據特殊情況調整此比率；
- (iii) 購買建築面積為90平方米或以上的相關物業的最低首期付款由相關住宅物業購買價的20%調高至30%，由二零零六年六月一日起生效；
- (iv) 禁止商業銀行向內部資金率（內部資金除以有關項目所需項目資金總額）不足35%的房地產發展商貸款；限制向持有大量閒置土地及空置商品房的物業發展商授出或擴大循環信貸融資；及禁止商業銀行接受空置三年以上的商品房作為貸款的抵押物；及
- (v) 就轉售持有期不足五年的物業的銷售所得款項總額徵收營業稅，由二零零六年六月一日起生效，有別於在二零零五年六月初步推行就兩年徵收該稅款。倘個人於購買普通住宅物業以外的物業五年後轉讓，將就轉售價與原購買價之差額徵收營業稅。

於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》。根據此通知，國土資源部強調地方政府必須依循彼等的年度整體土地使用規劃及土地供應計劃，並從嚴控制非農用土地供應。通知要求地方政府暫停新別墅項目的土地供應，以確保有充裕的土地供應興建更多經濟適用房，以及嚴格執行持有閒置土地的適用規例。

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》，當中規定每個城市或縣於二零零六年六月一日以後新批准建設的住宅單位總面積逾

70%應為建築面積少於90平方米的住宅單位。有關地方政府將有權釐定新建物業的結構。

同於二零零六年七月六日，建設部、國家發改委及國家工商行政管理局頒佈《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》，當中規定：

- (i) 房地產發展商必須在取得項目的預售許可證後10日內開始銷售物業；
- (ii) 禁止轉售任何已預售但未落成商品樓的單位；
- (iii) 禁止在取得有關預售許可證前推出預售的廣告；及
- (iv) 商品樓在落成前或落成後必須給予買家單位的買賣標準表格。

於二零零八年十月二十二日，財政部及國家稅務總局發佈《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，於二零零八年十一月一日實施以下細則：(i)減少首次購買面積90平方米或以下普通住房的契稅至1%；(ii)暫免個人出售或購買住房的印花稅；及(iii)暫免個人出售住房的土地增值稅。

於二零零八年十二月二十日，國務院發佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，通過提供稅收和信貸支持鼓勵房地產市場發展。其中已採納下列措施。

- (1) 為促進購買普通住房，下列鼓勵將予以實施且將於二零零九年十二月三十一日後屆滿：
 - (i) 對其首套物業人均建築面積低於當地平均水平的第二次購房者採用先前授予首次購房者的相同優惠政策；
 - (ii) 可於一年期內豁免轉讓住房的營業稅。個人轉讓其持有兩年或以上（而非先前規定的五年）的普通住房可豁免營業稅。此外，如果住房被轉讓時持有時間不足兩年，其應繳營業稅目前按淨額而非毛額計算；及
 - (iii) 個人轉讓其持有兩年或以上（而非先前規定的五年）的非普通住房仍必須繳納按淨額計算的住房營業稅，但如果住房被轉讓時持有時間不足兩年，則營業稅按毛額計算；

- (2) 商業銀行應按照信貸政策及法規規定，加強對中低價位及中小套型普通商品房，尤其是在建項目的信貸支持；及向信譽卓越及具備能力從事合併收購交易的房地產企業提供財務資助及相關融資服務。
- (3) 對境內／外資企業及個人按《中華人民共和國房產稅暫行條例》取消房產稅。

於二零零九年十二月二十二日，財政部和國家稅務總局發佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》以抑制二手樓市投機活動及控制房價急升，其中規定二零一零年一月一日起：

- 個人轉讓持有不足五年的非普通住房須全額徵收營業稅；
- 個人轉讓(i)持有超過五年(含五年)的非普通住房或(ii)持有不足五年的普通住房，須按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；及
- 個人轉讓持有超過五年(含五年)的普通住房，免徵營業稅。

於二零一零年一月七日，國務院發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，進一步規範房地產市場。該通知提供11種措施，強調實現下列目標：

- 增加保障性住房及普通商品住房的有效供給；
- 合理引導住房消費及抑制投資投機性購房需求；
- 加強房地產項目風險防範及市場監管；
- 加快推進保障性安居工程建設；及
- 落實地方各級政府的責任。

二零一零年四月，國務院亦頒佈《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，將個人以按揭貸款購買第二套住宅物業的最低首期付款進一步增加至物業購買價的50%，且規定適用按揭率應最少須為中國人民銀行所公佈相關貸款基準利率的1.1倍。商業銀行或會酌情並根據其風險控制政策大幅增加就個人以按揭貸款購買第三套

或以上住宅物業的最低首期付款。該通知亦規定就業主持有的第一套建築面積為90平方米以上的住宅物業而言，最低首期付款應最少須為該物業購買價的30%。此外，對於房價上漲過快及房源供應緊張的區域，商業銀行可依據風險等級暫停向欲購買第三套或以上住宅物業或非當地戶口且無法提供相關文件證明其於一年以上時間內繳納地方稅或社會保險的居民授出按揭貸款。

物業權利

根據《中華人民共和國物權法》，國家及集體、個人或其他權利人的物業權利受法律保障，任何實體或個人不得侵犯。

- (i) 物業權利的種類及內容應於法例中列明，一項不動產的物業權利的設立、變更、轉讓或消滅應依據法例登記。除非法例另有規定，否則一項不動產的物業權利的設立、變更、轉讓或消滅在依據法例登記後方告生效。
- (ii) 一項動產的物業權利的設立或轉讓應依據法例交付。除非法例另有規定，否則一項動產的物業權利的設立或轉讓在交付時方告有效。

中國稅制

我們在中國的業務

由於我們絕大部分的業務均於中國營運，而我們透過我們根據中國法律成立的營運附屬公司及聯營項目公司進行該等業務營運，我們於中國的業務，以及我們於中國的營運附屬公司及聯營項目公司須受中國有關稅務法律及法規規管，將間接影響 閣下於〔●〕的投資。

企業所得稅

根據於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」）及其實施細則，境內企業及外資企業須受相同的企業所得稅法及相同的企業所得稅稅率25%規管。境內及外資企業的稅前扣減方法及條件已統一及標準化。

根據企業所得稅法及其實施細則，就中國稅務而言，根據外地司法權區法例成立但其「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，並將須就彼等的全球收入繳納中國所得稅。就該中國稅務而言，中國附屬公司向被視為居民企業的海外股東支付的股息並不計入該應課稅全球收入。

根據國務院頒佈的中國企業所得稅法及其實施細則，中國預扣稅稅率10%適用於向「非居民企業」（及並非於中國成立或營業地點位於中國，或其於中國成立或營業地點位於中國但有關收入並非與該成立或營業地點實際有關）投資者支付的股息，但以源自中國境內的股息為限，除非中國與海外持有人所居住的司法權區之間有適用之稅務條例可減低或豁免有關稅項。同樣地，該等投資者轉讓股份所變現的任何收益而該收益被視為於中國境內產生的收入，則須按稅率10%繳納中國所得稅。

於二零零八年四月十一日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》，要求房地產發展商根據目前實際利潤按季（或月）預繳企業所得稅。

根據該通知，對於住宅或商業或其他用途的樓宇在竣工前產生的預售收入，預繳稅款應根據預設估計利潤率，於計算估計季度或月度利潤時支付，而預設估計利潤率應在樓宇竣工及結算應課稅成本後根據實際利潤重新調整。

對於非經濟適用房，位於省級城市及郊區的樓宇的預設估計利潤率不得低於20%，而地級城市及郊區的樓宇的預設估計利潤率不得低於15%；及對於經濟適用房，預設估計利潤率不得低於3%。

根據企業所得稅法，外資擁有中國企業應付其海外股東的股息須繳納預扣稅，預扣稅按10%稅率徵扣，除非中國與海外股東所居住的司法權區之間有任何適用之稅務條例可減低或豁免有關稅項。根據二零零六年八月二十一日發佈的《內地和香港特別行政區關於對所得規避雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，對於直接擁有內地企業25%以上股權並有權收取股息的香港居民，其收取該企業所派發股息總額的適用限制稅率一般為5%。

於二零零九年二月二十日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，據此，（其中包括）(i) 非居民納稅人或扣繳義務人須按要求提供大量書面證據，以證明股息收取人合乎相關規定可享受有關稅務條例下的較低預扣稅率及(ii) 倘一項海外安排的主要目的為獲取優惠稅收待遇，稅務當局有權酌情調整一家海外實體另外有資格獲取的優惠稅率。

根據國家稅務總局於二零零九年八月二十四日發佈，且於二零零九年十月一日起生效的《關於印發〈非居民享受稅收協定待遇管理辦法（試行）〉的通知》，有納稅義務的非居民在享受稅收協定股息條款下的稅務減免待遇前，須取得稅務機關的事先批准。

於二零零九年三月六日，國家稅務總局頒佈《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，就有關徵收企業所得稅對在中國從事房地產業務的企業的收入、銷售成本、費用扣除、成本核算及稅務處理具體事項進行規管。

於二零一零年五月十二日，國家稅務總局發佈《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》，規定當已開始辦理房地產交付手續（包括入住手續）、或當房地產已實際使用時，房地產應視為完工。房地產開發商應及時結算成本，並計算當年度應繳納企業所得稅金額。

契稅

根據一九九七年的《中華人民共和國契稅暫行條例》，中國大陸境內房地產的土地使用權及／或所有權受讓人須繳納契稅。契稅稅率介乎3%至5%，由當地省級政府根據當地情況而釐定。

營業稅

根據一九九四年的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，在中國大陸提供服務須繳納營業稅。應課稅的服務包括中國大陸的房地產銷售。營業稅稅率介乎3%至20%，視乎所提供的服務種類而定。

土地增值稅

根據一九九四年的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其一九九五年的實施細則，中國大陸房地產的境內及境外投資者（不論為企業實體或個人）均須繳納土地增值稅。納稅人須就扣除若干「扣除項目」後轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施的增值額納稅，「扣除項目」包括以下各項：

- (i) 為取得土地使用權而支付的費用；
- (ii) 為發展土地而支付的成本及費用；
- (iii) 新建樓宇及設施的建築成本及費用；
- (iv) 舊有樓宇及設施的評估價值；

附錄五

主要法律及規管條文概要

- (v) 就轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施而已經繳納或應繳納的稅項；及
- (vi) 財政部規定的其他項目。

土地增值稅為累進稅，稅率介乎增值額的30%至60%，乃按扣減「扣除項目」後的金額累進。

根據財政部於一九九五年一月發出的通知，下列土地使用權轉讓不需繳納土地增值稅：

- (i) 一九九四年一月一日之前已簽訂的房地產轉讓合同；及
- (ii) 一九九四年一月一日之前已簽訂房地產轉讓合同或已立項，並已按相關規定投入資金進行開發，其在一九九四年一月一日之後五年內首次轉讓土地使用權及／或物業及樓宇。

於一九九九年十二月二十四日，財政部與國家稅務總局發出通知，將上述免徵土地增值稅政策的期限延長至二零零零年底。

於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》，由二零零七年二月一日起生效。根據該通知，土地增值稅的評稅金額應在有關機關批准項目為單位後自房地產發展項目的全部價值中撥付；及就分期發展的項目，土地增值稅的評稅金額應自該項目各期的價值中撥付。

倘出現以下其中一種情況，納稅人應繳付土地增值稅：

- (i) 建築項目已完成，及其商品房已出售；
- (ii) 轉讓未完成的房地產發展項目；或
- (iii) 直接轉讓土地使用權。

符合以下其中一種情況的，稅務機關可要求納稅人支付土地增值稅：

- (i) 已出售的房地產建築面積超過整個項目可銷售建築面積的85%，或倘該比例少於85%，餘下可銷售的建築面積已租出或持有作自用；
- (ii) 已取得預售許可證三年，但項目的商品房仍未出售完畢；
- (iii) 納稅人申請註銷稅務登記，但仍未辦理土地增值清算手續；或

(iv) 省級稅務機關規定的其他情況。

於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》，由二零零九年六月一日起生效，旨在通過具體規定受理、清算審核及稅務徵收程序加強土地增值稅的徵收。

於二零一零年五月十九日，國家稅務總局發佈《關於土地增值稅清算有關問題的通知》，規定有關土地增值稅清算、收入確認、可扣減開支、評估時間及其他有關事宜的進一步澄清及指引。

於二零一零年五月二十五日，國家稅務總局發佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》以進一步施加土地增值稅的徵收要求。該通知規定除保障性住房外，華東的房地產的最低土地增值稅預付款比率不得低於2%，中部或東北地區不得低於1.5%，而華西地區不得低於1%。各地政府應根據各地不同類型房地產確定土地增值稅預付款比率。

城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月頒佈的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按城鎮土地面積徵收及城鎮每平方米土地年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元。國務院於二零零六年十二月三十一日修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》。由二零零七年一月一日開始，根據已修訂的條例，城鎮土地使用稅的稅率較以往稅率提高三倍，外資企業亦不再獲豁免。

房產稅

根據國務院於一九八六年九月頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，按房產餘值計算繳納的，境內企業適用的稅率為1.2%；按房產租金收入計算繳納的，稅率為12%。

印花稅

根據國務院於一九八八年八月頒佈的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，適用的產權轉移文件包括財產所有權轉移文據，其稅率按所載金額0.05%徵收。權利許可證照包括房屋所有權證及土地使用證，印花稅按件徵收，每件人民幣5元。

城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡須繳納產品稅、增值稅或營業稅的任何納稅人（不論為個人或其他），亦應繳納城市維護建設稅。倘納稅人所在地為市區，稅率為7%；倘若納稅人所在地為縣城或鎮，稅率為

5%及其他情況則1%。根據國家稅務總局於一九九四年二月二十五日頒佈的《國家稅務總局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》，在國務院並無進一步發出明確規定之前，對外商投資企業暫不徵收城市維護建設稅。

教育費附加

根據國務院於一九八六年四月頒佈的《徵收教育費附加的暫行規定》及二零零五年八月頒佈的《國務院關於修改《徵收教育費附加的暫行規定》的決定》，凡須繳納增值稅、營業稅或消費稅的納稅人（不論為個人或其他），除非按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育事業費附加，否則應繳納教育費附加。根據國家稅務總局於一九九四年二月二十五日發出的《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》及國務院於一九九四年十月十二日發出的《國務院關於教育費附加徵收問題的補充通知》，對外商投資企業暫不徵收教育費附加，直至國務院發出進一步的規定為止。