

## 行業及監管概覽

除另有指明外，本節所載資料乃來自多種官方或公開的信息來源。我們相信該等信息來源為該等資料的適當來源，並且在選取及轉載該等資料時已審慎行事。我們沒有理由認為該等資料在任何重大方面失實或存在誤導成份，或者當中遺漏任何事實致使其在任何重大方面失實或存在誤導成份。本集團、保薦人、本集團或彼等各自的任何董事、高級人員或代表或任何參與分拆的其他人士並無對該等資料進行獨立核實，亦不對其準確性發表任何聲明。據此，閣下不應過份倚賴本節或本上市文件其他章節所呈列來自官方政府刊物的有關資料。另請參閱本上市文件「風險因素」一節所載之第(24)項風險因素。

### 概覽

香港憑藉其地理優勢及其完善的法律制度，被視為全球主要金融和貿易中心之一。作為一個自由市場經濟體系，本地經濟對全球商業週期的變動相對較敏感。二零零九年，香港經濟放緩，部分是由於全球金融危機的影響所致。然而，鑒於中國經濟保持強勁，香港經濟於二零一零年復甦，本地生產總值（「本地生產總值」）錄得按現行市價計算7.1%<sup>1</sup>的整體按年增長。二零一一年繼續見證香港經濟較上年同期錄得本地生產總值按當時市價計算進一步上升8.9%<sup>1</sup>的增長。儘管香港人口持續上升，於二零零七至二零一一年止五年，按現行市價計算之人均本地生產總值由二零零七年的238,676港元整體增加至二零一一年的273,657<sup>1</sup>港元，此期間增長14.7%。

年度	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
本地生產總值(按現行市價計算) (十億港元)	1,650.8	1,707.5	1,659.2	1,777.7 <sup>1</sup>	1,935.2 <sup>1</sup>
按年變動(%)	9.8	3.4	(2.8)	7.1 <sup>1</sup>	8.9 <sup>1</sup>
年中香港人口 (百萬)	6.92	6.96	6.97	7.02	7.07
按現行市價計算之人均 本地生產總值(港元)	238,676	245,406	237,960	253,085 <sup>1</sup>	273,657 <sup>1</sup>
綜合消費物價指數的 按年變動(以二零零九/ 一零年度為基數)(%)	2.0	4.3	0.5	2.4	5.3

資料來源：香港政府統計處

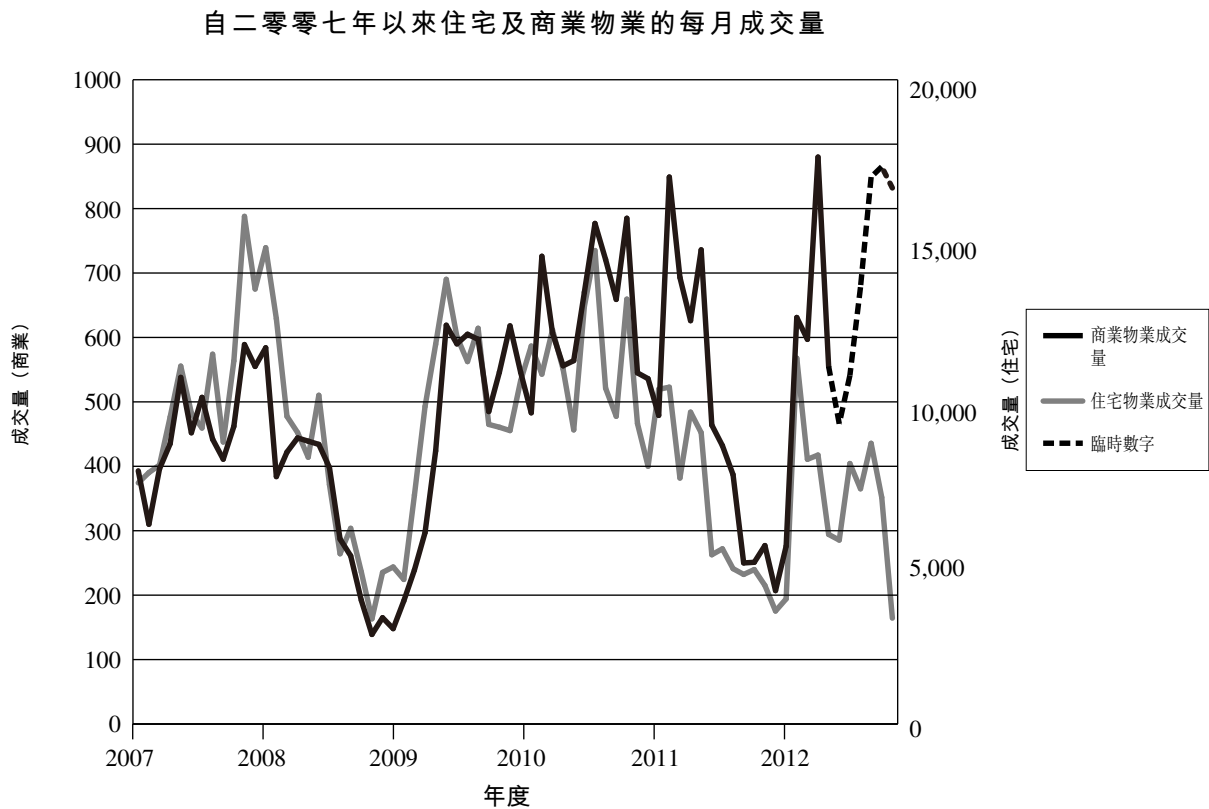
附註：

<sup>1</sup> 數據仍有待香港政府統計處核實。

## 行業及監管概覽

儘管香港經濟復甦，全球金融市場目前的不明朗因素可能已經及將繼續對香港經濟及本地物業市場造成影響。全球不明朗因素可能限制公司的遷址及擴充規模計劃，影響香港零售店面的需求及租金率。再者，政府政策可能不時影響本地物業市場。例如，於二零一一年六月，就投機住宅物業投資活動頒佈若干監管打擊措施，此舉導致二零一一年下半年住宅物業市場價格及租金上升放緩。香港經濟狀況如出現任何逆轉亦可能對住宅物業市場的若干部分造成影響，尤其是整體住宅市場，可能因而影響我們的業務、經營業績及財務狀況。

香港物業市場過往顯示物業成交量的週期性。下表載列自二零零七年以來住宅及商業物業的銷量變動：



資料來源：香港政府差餉物業估價署刊發的統計數據

如上表所示，商業及住宅物業成交量於二零零八年及二零一一年下半年均出現大幅下跌，與全球經濟蕭條及香港政府隨後採納反投機措施一致。

## 行業及監管概覽

### 香港商業零售物業市場概覽

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
新建成商業零售物業 (百萬平方呎)	0.52	0.53	0.90	0.70	0.45
商業零售物業存貨 (百萬平方呎)	112.8	114.0	114.8	115.6	116.2
空置(百萬平方呎)	9.14	9.90	10.03	9.08	9.25
空置(估該年度相關 物業存貨的%)	8.1	8.7	8.7	7.9	8.0

資料來源：香港政府差餉物業估價署刊發的《香港物業回顧2008-2012》

根據香港政府差餉物業估價署刊發的《香港物業回顧2012》，二零一一年新建成商業零售物業約為0.45百萬平方呎，由香港三個地區（即港島、九龍及新界）均分。香港政府差餉物業估價署預測，二零一二年及二零一三年新建成零售物業分別約為1.19百萬平方呎及約0.56百萬平方呎。二零一二年大部分新建成物業預計將位於灣仔、油尖旺及屯門區，而二零一三年接近一半的新建成物業預計位於港島。

於二零一一年底，私人商業市場（不包括特定目的辦公室）包括現貨約116.2百萬平方呎，對比於二零一零年則為115.6百萬平方呎，總面積29.6%位於港島，40.9%位於九龍及29.5%位於新界。

二零一零年至二零一一年，商業零售店面空置率維持約為8.0%，較二零零八年及二零零九年錄得的比率有所減少，意味著商業零售店面需求增加，及此物業市場從二零零八年受全球金融衰退的不利影響中出現復甦。

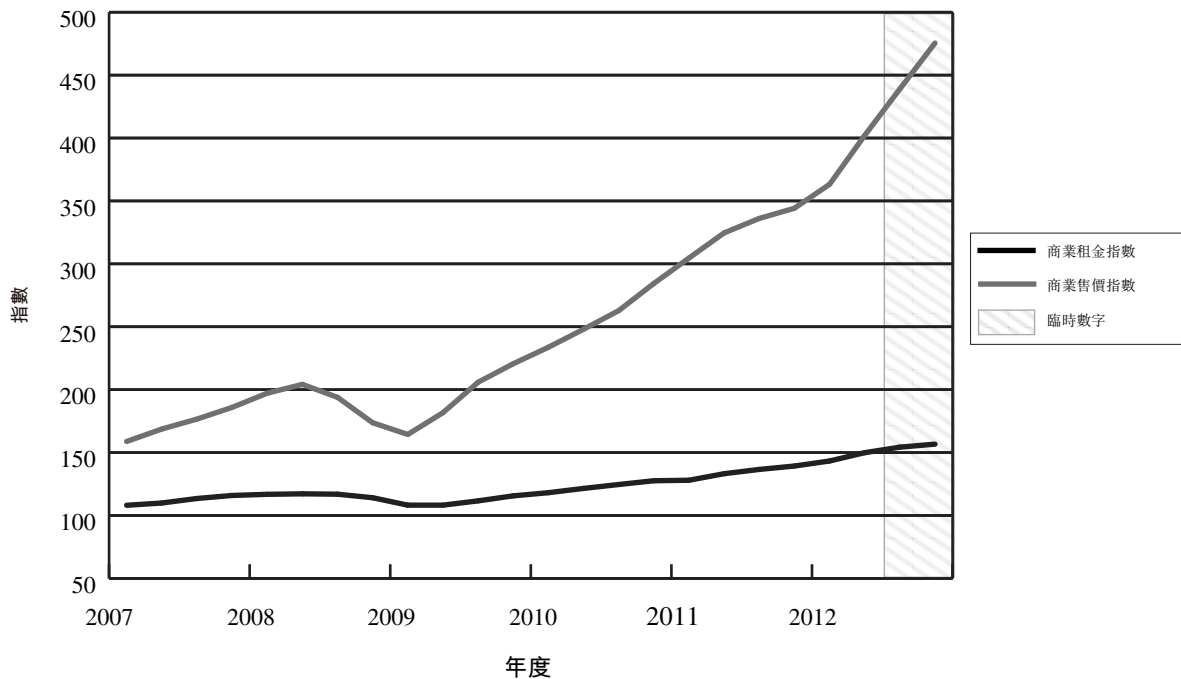
於二零一零年，由於整體經濟回復增長，故消費者消費亦重拾勢頭，而增長於二零一一年愈趨加快，推動商業零售店面的銷售及租賃市場。於二零一零年及二零一一年，零售銷售總額分別錄得按年增長18.3%及24.9%至325.0億港元及405.7億港元。

## 行業及監管概覽

年度	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
零售銷售增長(按價值) (採用二零零九/ 一零年度為基準之 價值指標與去年比較)(%)	12.8	10.6	0.6	18.3	24.9

資料來源：香港政府統計處

二零零七年以來的商業物業租金及商業售價指數  
(一九九九年=100)



資料來源：香港政府差餉物業估價署刊發的統計數據

商業售價指數指香港政府差餉物業估價署所發佈香港商業零售物業之售價指數，以經該署覆核之交易之分析(用作徵收印花稅)為基準，乃為量度此組別物業售價變化而設計，至於商業租金指數則指香港政府差餉物業估價署所發佈香港商業零售物業之租金指數，以經該署覆核之交易之分析(用作徵收印花稅)為基準，乃為量度此組別物業租金變化而設計。

二零一二年香港商業零售物業租金繼續自二零零九年以來的整體上升趨勢，顯示消費者消費復甦及增長。商業租金指數由二零一一年一月至十二月上升10.8%，由二零一二年一月至二零一二年十二月上升11.4%<sup>(1)</sup>。港島、九龍及新界的商業零售店面的平均每月租金分別為每平方呎120.3港元、126.3港元及100.1港元(二零一一年十二月)及每平方呎118.6港元<sup>(1)</sup>、135.6港元<sup>(1)</sup>及91.6港元<sup>(1)</sup>(二零一二年十二月)。

零售店面售價於二零一一年及二零一二年經歷強勁增長。商業售價指數錄得16.9%(二零一一年一月至十二月)及36.7%<sup>(1)</sup>(二零一二年一月至十二月)的增長。港島、九龍及新界的零售店面平均售價分別為每平方呎52,815.8港元、50,023.2港元及26,788.1港元(二零一一年十二月)及37,495.4港元<sup>(1)</sup>、40,097.8港元<sup>(1)</sup>及35,391.8港元<sup>(1)</sup>(二零一二年十二月)。

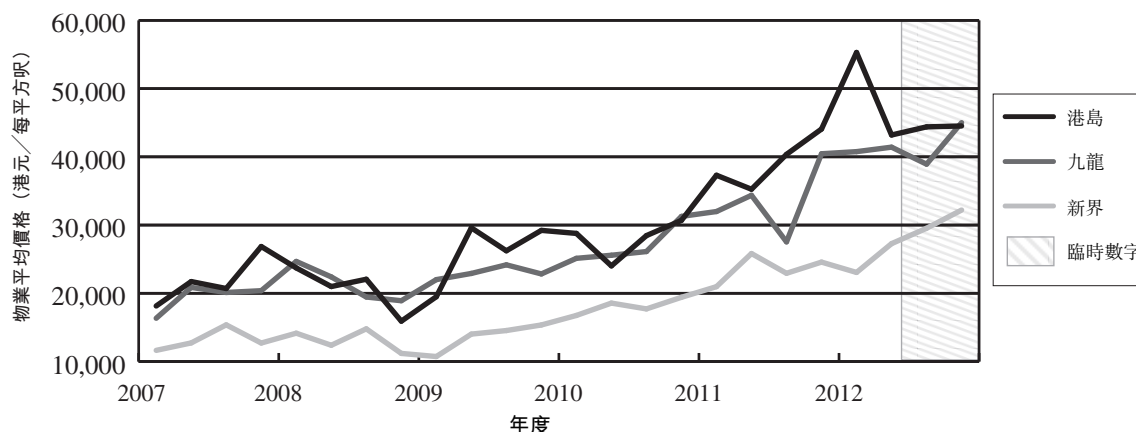
附註：

<sup>(1)</sup> 臨時數字

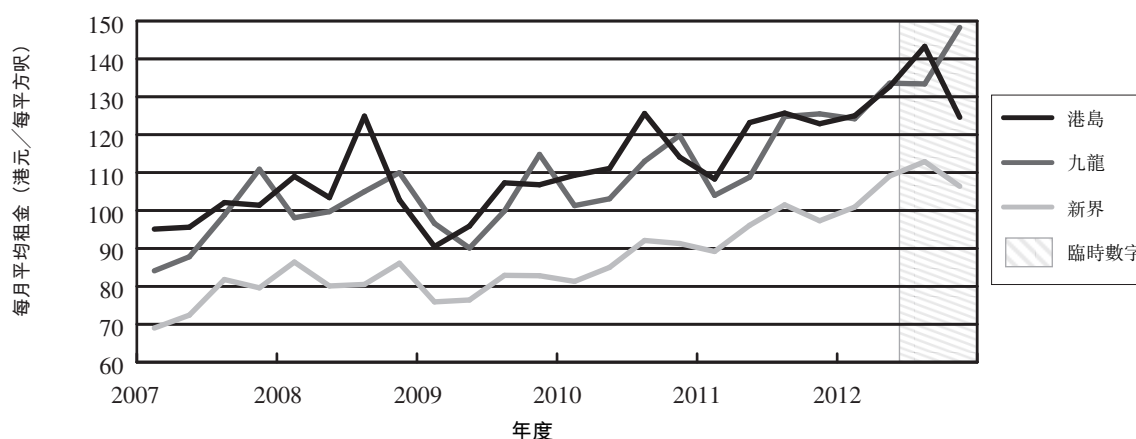
## 行業及監管概覽

以下圖表所示位於港島、九龍及新界之商業零售物業每平方呎歷史租金及每平方呎歷史售價：

**商業零售物業－二零零七年以來歷史售價走勢（按季）**



**商業零售物業－二零零七年以來歷史租金表現（按季）**



資料來源：香港政府差餉物業估價署刊發的統計數據

### 香港住宅物業市場概覽

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
新建成住宅物業(單位數目)	10,470	8,780	7,160	13,410	9,450
住宅物業存貨(於年結日以百萬單位數目計)	1.08	1.09	1.09	1.10	1.11
空置(單位數目)	52,470	52,940	47,350	51,530	47,920
空置(佔該年度相關物業存貨的%)	4.9	4.9	4.3	4.7	4.3

資料來源：香港政府差餉物業估價署刊發的《香港物業回顧2008-2012》

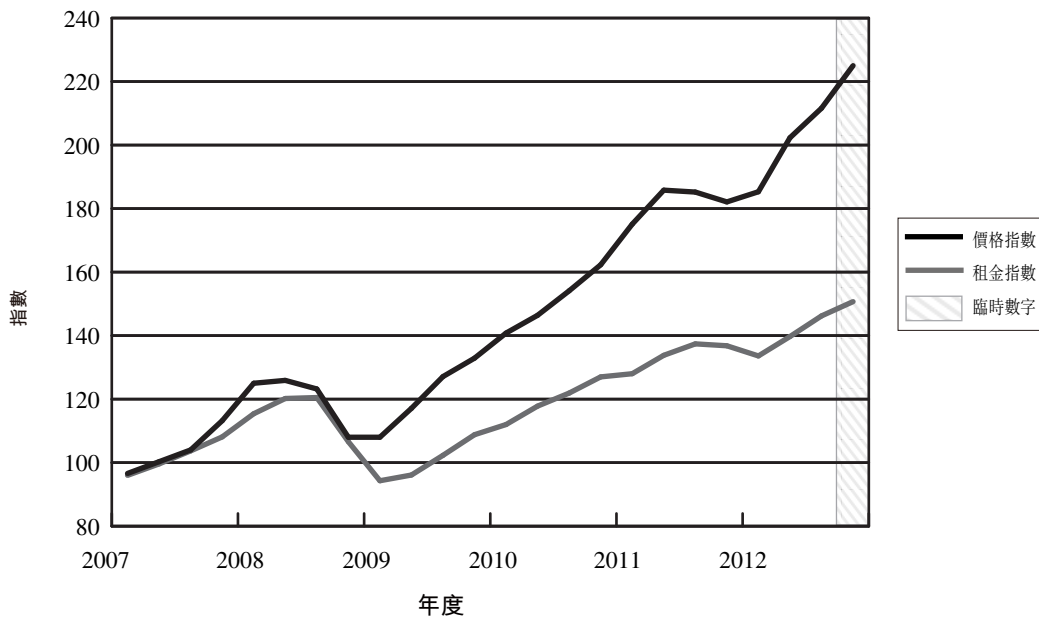
## 行業及監管概覽

於二零一一年底，住宅市場包括約1,110,600個私人住宅單位存貨。於現有存貨中，其中21.8%的為一九九零年至一九九九年期間建成，而自二零零零年起建成的為19.3%。

建成的私人住宅單位於二零一零年急升至13,410個單位後，於二零一一年回落至9,450個單位，其中72.0%的建成單位位於新界，17.0%位於九龍及11.0%位於港島。香港政府差餉物業估價署預測，新建成住宅供應於二零一二年上升至11,890個單位，二零一三年進一步上升至14,930個單位。雖然二零一二年及二零一三年大部份新建成單位將位於新界，但預期市區的建成單位數目將增加至46%。於二零一三年，預測新供應將主要分佈於將軍澳及元朗區。

與二零一零年底比較，於二零一一年底，空置單位減少約7%至47,920個單位，相當於總存貨的4.3%，連同二零零九年是二零零七年至二零一一年期間的最低空置率。

二零零七年以來住宅物業的租金及價格指數  
(一九九九年=100)



資料來源：香港政府差餉物業估價署刊發的統計數據

在二零一零年及二零一一年，整體住宅物業價格及租金顯示增長，於二零一零年一月至十二月期間，各類住宅物業的住宅價格及租金指數分別增加17.9%及15.2%，並於二零一一年同期分別進一步增加6.8%及7.4%。香港住宅物業市場於二零一二年仍然蓬勃，二零一二年一月至二零一二年十二月期間，各類住宅物業的價格及租金指數分別增加25.8%<sup>(1)</sup>及13.6%<sup>(1)</sup>。

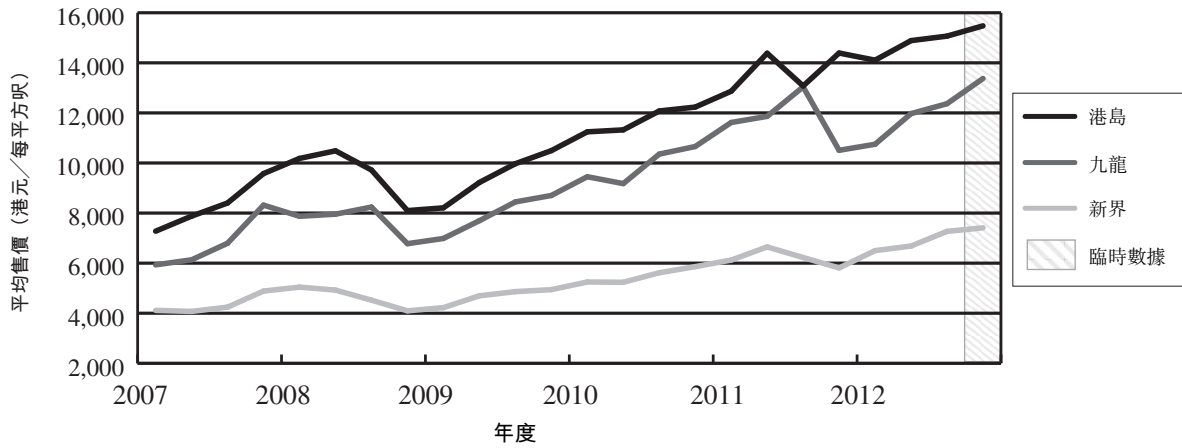
附註：

<sup>(1)</sup> 臨時數字

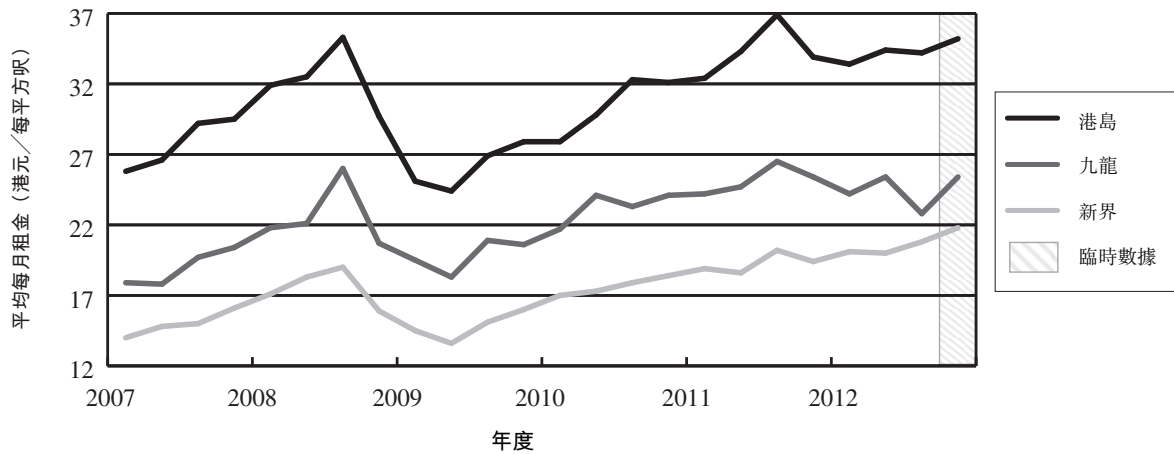
## 行業及監管概覽

以下圖表所示位於港島、九龍及新界之住宅物業每平方呎歷史租金及每平方呎歷史售價所採用之信息，乃香港政府差餉物業估價署所確認之五類物業之平均租金及／或售價的數據：

住宅物業—二零零七年以來歷史售價走勢（按季）



住宅物業—二零零七年以來歷史租金表現（按季）

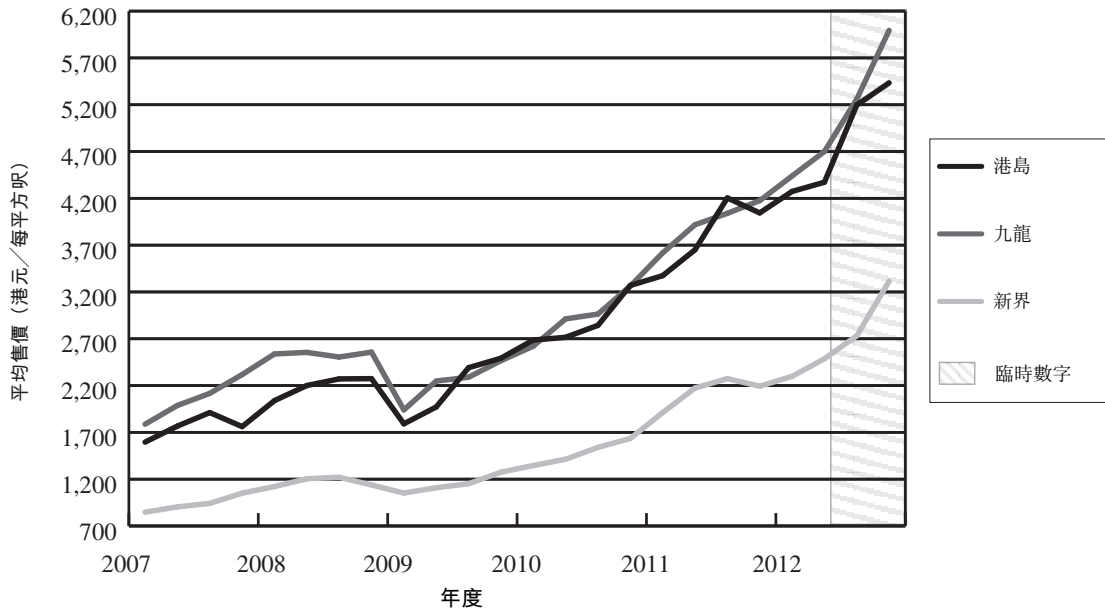


資料來源：香港政府差餉物業估價署刊發的統計數據

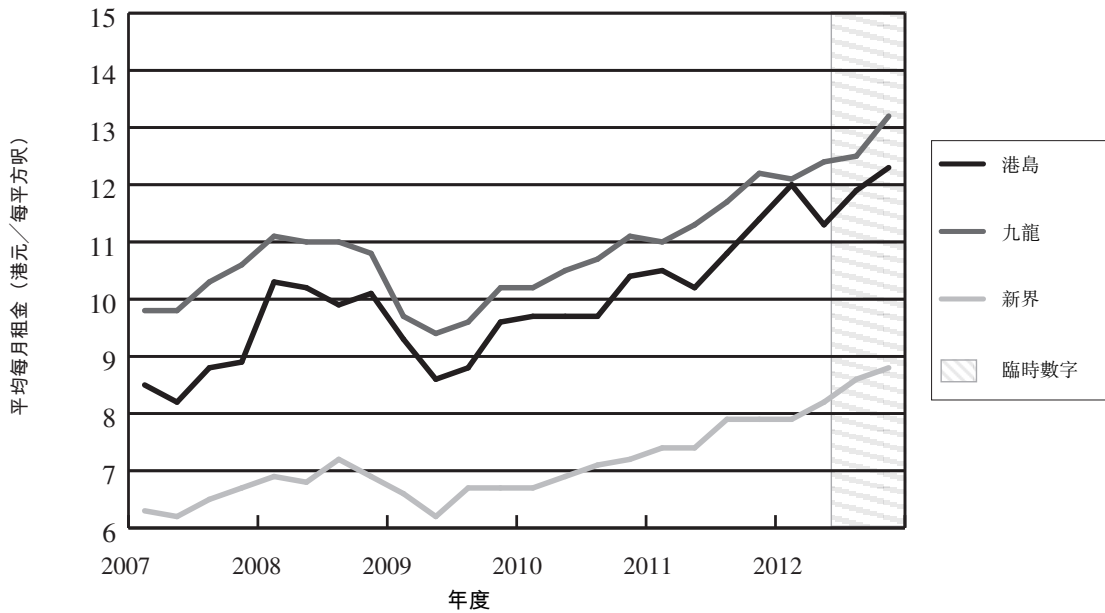
香港工業物業(分層工廠)市場之若干資料

本集團集中於香港商業及住宅物業市場，且無意於未來購入任何其他工業物業。然而，為確保對當地物業市場進行審閱之完整性，請見下表，當中載有位於香港、九龍及新界之工業物業(分層工廠)之每平方呎歷史租金及每平方呎歷史售價。

工業物業(分層工廠) – 二零零七年以來歷史售價走勢(按季)



工業物業(分層工廠) – 二零零七年以來歷史租金走勢(按季)



資料來源：香港政府差餉物業估價署刊發的統計數據



### 香港物業市場之政府及其他監管政策概覽

在租賃體制下，香港政府作為持有區內大多數土地之業主，擔當規劃、管理及監督各項土地用途(主要分為住宅、商業及工業)之供應角色。

作為住宅物業產業之既定慣例，發展商通過政府所管理之指定賣地計劃購置土地，有關土地乃透過公開拍賣或公開投標方式出售。一九九七年主權移交之後，香港政府推出每年生產85,000個住宅單位及於十年內有70%人置業之政策。亞洲金融危機於一九九七年底爆發，加上隨後多年通縮及衰退，香港政府於二零零二年十一月宣佈，政府不再干預住宅物業市場這一重大轉變，以刺激私人住宅物業市場分部之市場活動。於當時實施之措施包括暫停定期土地拍賣及在二零零三年底之前暫停按勾地表制度出售土地。通過勾地表制度供應土地於二零零四年恢復。

近期所報之土地供應短缺，難以應付住宅物業日益增長的需求，促使香港政府自二零一零／一一年度起恢復在出售更多土地方面扮演積極角色。隨著近年來本地經濟復蘇，以及住宅物業需求不斷增加，住宅物業之資產價值由二零零七年至二零一二年錄得顯著增加，本集團於此期間亦由住宅物業公平值普遍上調中受益。不過，物業資本價值顯著增長導致政府推出一系列措施以求遏止香港住宅物業市場之投機活動，包括於二零一一年六月實施之特別印花稅制度。進一步立法草案已於二零一二年十月宣佈，內容有關上調特別印花稅稅率及延長出售物業前之持有期間(在此期間前的任何物業出售將引致徵收特別印花稅)，且就個人香港永久居民以外之任何人士(包括有限公司)購入香港住宅物業在現有印花稅及特別印花稅(如適用)之外推行「買家印花稅」。於二零一三年二月，政府再公佈草案調高買賣任何住宅物業(除非該住宅物業是由香港永久性居民購買，而彼在購買有關住宅物業時，在香港並無擁有其他任何住宅物業)及所有非住宅物業之適用從價印花稅稅率(可予若干特定豁免)。有關特別印花稅及買家印花稅機制之進一步修訂詳情，請見本節下文「香港物業行業監管概覽—(g)印花稅」一段。

以往，並無重大之政府措施規管香港商業物業市場之市場活動。新近二零一一／一二年度施政報告中宣佈了轉化項目。所宣佈之項目尋求將東九龍轉化為另一個主要商業區，並預計於完成後，東九龍發展項目將提供面積合共4百萬平方米之商業辦公樓面。永利行之觀察發現，除設計內涉及購物商場之住宅重建項目外，近期完成之重建項目通常不包括樓宇地下之商業零售物業空間。此情況可能間接減少我們的物業所處區域之商業零售物業供應，並提升位於該等區域之商業零售物業之資本價值。

因香港經濟轉型及傳統製造工廠往中國遷移，區內工廈私人單位面對空置及使用率不足的問題。於二零零零年，《2000年全港工業用地分區研究報告》乃政府對工業用地用途檢討之首項研究。自此，劃作工業用途之土地逐漸被改為劃作「其他特定用途(商業)」，以因應本地經濟需求之變化。其後之《2009年全港工業用地分區研究報告》，檢討最新狀況，以進一步加強及善用土地作其他用途。於二零零九／一零年施政報告中，宣佈新措施推動透過就空置或佔用率不足工業大廈進行重建或整幢改裝，復興殘舊工業大廈。於二零一三年一月十六日，香港政府行政長官發表二零一三年度施政報告，當中(其中包括)闡述對香港房屋及土地供應之策略及建議，尤其專注於住宅物業方面。據此，二零一三年度施政報告公佈增加房屋供應之中長期計劃，尤其是有關公營資助房屋方面。報告亦宣佈建議將境內多幅土地及地區重新規劃或開墾作住宅發展。二零一三年度施政報告指出，未來五年公營及私人房屋之總供應量會較過去五年為高。二零一三年度施政報告亦討論香港政府增加商用辦公室之土地供應之持續計劃(尤其是東九龍及啟德發展區)，以及進一步放寬推行工廈活化之政策。

除了香港政府推行之政策外，香港其他監管機構實行之措施亦可影響本地物業市場。例如，自二零一零年八月起，香港金融管理局已向香港獲授權機構，包括香港註冊銀行，發出幾項通告，要求於授出住宅物業按揭貸款時採用較低貸款價值比率。尤其是，價值1,200萬港元或以上的物業適用的最高貸款價值比率由二零一零年八月60%降至二零一零年十一月的50%。價值8百萬港元或以上但低於1,200萬港元的住宅物業的貸款價值比率則以60%為限，惟最高貸款限額為6百萬港元。價值低於8百萬港元的住宅物業的最高貸款價值比率維持於70%，惟最高貸款限額為4.8百萬港元。業主無意自用的物業(無論價值為何)的最高貸款價值比率由二零一零年八月的60%降至二零一零年十一月的50%。此外，公司所持有的物業、商業及工業物業以及按借款人淨值提供按揭貸款的物業，其最高貸款價值比率為50%。於二零一二年九月，就住宅及非住宅物業的按揭貸款而言，最高貸款價值比率由50%減少至40%，且倘按揭貸款申請人尚有先前已借入或擔保之尚未償還物業按揭貸款，則根據按揭貸款申請人淨值評估的物業按揭貸款的貸款價值比率上限將降至30%。倘按揭貸款申請人的收入主要來自香港境外，則貸款價值比率將再調降10%。香港金融管理局於二零一三年二月二十二日發出公告，據此(其中包括)非住宅物業按揭貸款之貸款價值比率將再調降10%。例如倘申請人仍有一項或多項未償還按揭貸款之物業，按揭貸款申請人(其收入主要來自香港)之貸款價值比率上限將由50%下降至40%，按揭貸款申請人(其收入主要來自香港境外)之貸款價值比率上限將由30%下降至20%，而倘物業按揭貸款乃根據按揭貸款申請人淨值評估，貸款價值比率上限將由30%下降至20%。銀行於評估按揭貸款申請人

還款能力時，採取若干壓力測試（其以若干息率百分比為假設）。根據二零一三年二月二十二日公佈之新政策，儘管債券償還比率維持不變，償還債務能力之壓力測試將以至少300基點為基準（於公佈前為200基點）。此舉會減少合資格申請按揭貸款之申請人數目。

有關本地物業市場之政府及其他監管政策之相關風險，請參閱本上市文件「風險因素」一節所載風險因素(2)。

### 香港物業行業監管概覽

#### (a) 香港的土地制度

除聖約翰大教堂外，香港所有土地的永久業權均歸香港政府所有。這種租賃協議採取「政府租契」的形式，當中通常包括一些標準的限制條款並收取象徵式的年租，或採取「批地條件」形式（通常含有較多限制，年租與應課差餉租值有關，承租人（須遵守相關條件）據其有權租用土地）。政府租契或批地條件的承租人通常被稱為租賃物業的擁有人。

批地條件中通常訂有，而政府租契中有時訂有不同的限制性契諾，包括土地用途限制。如果承租人希望修改政府租契或批地條件中的用途限制條款或者取消或修改其中的發展限制條款，承租人必須向地政總署署長申請，通常須就此補繳地價。

#### (b) 土地拍賣程序（包括勾地表制度）

香港的政府土地通常以公開拍賣或招標方式出售，據此，香港政府會將土地出售予出價最高的競投者或投標者以獲得地價。用地透過申請制度提供。在此制度下，政府會公佈可供申請購買的用地清單。香港政府在收到按可以接受的地價購買土地的確實出價後，才會推出清單上的用地供公開發售。申請人須與香港政府簽訂協議，並須繳交相當於其就土地願意支付的最低價格的5.0%的按金，最高價格為2,500萬港元。最低出價獲香港政府接受的申請人仍須在土地的公開拍賣或招標過程中與其他競爭對手競爭。除此制度外，香港政府亦引入了由政府主動推出之土地拍賣或招標的制度以增加土地供應。

#### (c) 政府租契年期

政府租契的年期各不相同。於以往不同時期，政府租契的年期為75年、99年、150年或999年，其中附帶或不附帶續期權利。目前，政府租契或政府批地書的年期通常為50年。在新界，根據《新界土地契約（續期）條例》（香港法例第150章），除短期租賃協議

及特殊用途契約外，政府租契的年期已自動延長至二零四七年六月三十日，無須補繳額外地價，惟自延長日期起向香港政府繳納的每年地租將調整為相當於土地不時的應課差餉租值的3.0%。自一九九七年七月一日，基本法即適用於香港。基本法第八條規定，香港原有法例，即普通法、衡平法、條例、附屬立法和習慣法，除同基本法相抵觸或經香港的立法機關作出修改者外，應予以保留。因此，對於二零四七年六月三十日前到期的現有政府租契，基本法規定其將繼續獲香港法律承認和保護。對於不附帶續期權利的政府租契，基本法第123條規定將由香港政府按照其制定之法律和政策處理。

### (d) 佔用許可證

佔用許可證指屋宇署根據建築物條例的規定發出的佔用許可證，當中訂明發出許可證當時物業的指定用戶。如果擬對場地用途作出的任何重大轉變與佔用許可證內所訂明的指定用戶相抵觸，必須提前一個月通知屋宇署，屋宇署若認為樓宇的結構不適合擬定用途，則可禁止轉變用途。佔用許可證確認已符合《建築物條例》的法定規定以及表明該樓宇的獲准用途。根據一般慣例，賣方必須於物業交易過程出具佔用許可證以證明其所有權。

與佔用許可證不一致，可能屬一項物業之業權瑕疵，於買賣交易過程中或須遭受買方就此作出業權諮詢。如此等正式要求未能得到滿意答覆，或該買方不同意購入該有瑕疵之物業，則或使該買方有權拒絕完成此物業之買賣。不過，在缺少建築事務監督所發出建築令之情況下，佔用許可證之條款所存在之不一致不會招致有關建築物法定條文項下之處罰。

### (e) 城市規劃及分區計劃大綱圖

香港政府的城市規劃旨在透過主導及控制土地發展及使用，提供優質生活環境，促進經濟發展及推廣社區的健康、安全、便利及一般福利。城市規劃委員會根據(香港法例第131章)城市規劃條例的條文成立，主要負責香港的法定規劃。城市規劃委員會籌劃及刊發的其中一項法定規劃是分區計劃大綱圖。分區計劃大綱圖列出個別規劃地區的土地使用分區、發展參數及主要道路系統。分區計劃大綱圖包含的地區一般分作多項用途，例如住宅、商業、工業、綠化帶、公共場所、政府／機構／社區用途或其他指定用途。各分區計劃大綱圖附有圖則注釋，列出特定分區多數獲批用途及須事先向城市規劃委員會尋求批准的其他用途。

### (f) 政府差餉

差餉是香港對物業徵收的間接稅項。收益納入香港政府整體收益的一部分。差餉按應課差餉租值(物業於指定估值參考日期的估計年租值)的百分比計算，假設該物業其後空置及出租。於二零一二年至二零一三年本財政年度，稅率百分比為5%，而指定估值參考日期為二零一一年十月一日。應課差餉租值將由香港政府差餉物業估價署每年就整體重估進行審閱，以更準確反映物業之最新租值。

一般而言，位於香港各處之物業均應根據差餉條例(第116章)進行差餉評估。業主及佔用人均應繳付差餉。實際上，此將視乎物業業主及佔用人所訂立之協議條款而定。

### (g) 印花稅

香港法例第117章印花稅條例對若干類型文件(包括售賣轉易契或香港不動產租賃協議及香港物業買賣協議)徵收稅項，並需於指定時間內繳付。於簽立相關文件時各方有責任於指定時限內安排有關文件的蓋印事宜，否則，將需被處以罰款，即印花稅金額的最多10倍，如無繳交任何罰款，將需負上民事責任。此外，並無妥為蓋印的任何應課稅文據一般於任何民事司法程序中不被接納為證據或不可用於任何其他用途。

二零一一年印花稅(修訂)條例(二零一一年條例第14條)於二零一一年六月頒佈，據此，於進行購買後24個月內出售香港住宅物業(包括轉售或轉讓)須繳納特別印花稅。特別印花稅條文已予追溯生效，並適用於二零一零年十一月二十日或之後進行之交易。

於二零一二年十月，香港政府財政司司長提出修訂印花稅條例，以調整現有特別印花稅稅率及就於二零一二年十月二十七日或之後購入之任何住宅物業之特別印花稅延長持有物業之期間。就於二零一二年十月二十七日或之後購入並於36個月內轉售之住宅物業而言，特別印花稅之適用經修訂稅率建議為：—

- (i) 倘該物業已持有6個月或以內，則20%；
- (ii) 倘該物業已持有超過6個月但在12個月或以內，則15%；及
- (iii) 倘該物業已持有超過12個月但在36個月或以內，則10%。

香港政府財政司司長亦宣佈草案，除香港永久居民之人士以外的任何人士(包括任何有限公司)購入香港住宅物業在現有印花稅及特別印花稅(如適用)之外推行「買家印花稅」。根據買家印花稅機制，除非交易符合若干特定豁免範疇，由非香港永久居

民之人士或任何有限公司於二零一二年十月二十七日或之後購入之住宅物業須按全數入賬代價或物業市值(以較高者為準)之15%繳付買家印花稅。

香港政府於二零一三年二月二十二日宣佈進一步計劃，有關調高買賣任何住宅物業(除非該住宅物業是由香港永久性居民購買，而彼在購買有關住宅物業時，在香港並無擁有其他任何住宅物業)及所有非住宅物業(於二零一三年二月二十三日或之後簽立出售協議)之從價印花稅稅率(可予若干特定豁免)。購買非住宅物業之從價印花稅應於訂立銷售協議而非於售賣轉易契時徵收。據建議，買賣雙方須共同及個別負上以新稅率繳納從價印花稅之法律責任。概不保證香港政府不會於二零一三年二月二十五日(為確定本「香港物業行業監管概覽」分節之相關資料之最後實際可行日期)之後宣佈進一步措施。

有關草案一經頒佈，法律效用即生效。

### **(h) 公契及多層樓宇**

在香港，多層樓宇非常普遍。香港政府不會就多層樓宇的每個單位發出獨立的政府租契。一般而言，根據政府租契或批地條件批出的樓宇及土地由一份稱為「公契」的文件象徵式劃分為若干同等不可分割份數。該樓宇各單位的業主集體擁有相關的土地(以租賃持有方式)及樓宇。土地及樓宇由共同業主(作為分權共有人)按照上述不可分割份數的比例共同持有，不可分割份數通常與各業主所持該樓宇個別單位的大小有一定關係。公契中載有共同業主就規範其對土地及樓宇的共同業權以及有效保養和管理樓宇所達成的協議。部分公契亦規定各單位應佔的管理份數，以供計算共同業主應分擔的管理費用。根據公契，每位共同業主獲分配某一數目的份數，使該共同業主有權獨家使用和佔用其單位(排除其他共同業主)，並且賦予每位共同業主關於使用、保養和維修該樓宇公用部分及公用設施的若干權利及義務，相應地，每位共同業主須就其單位應佔的不可分割份數或管理份數按比例分擔相關的費用及開支。很多公契亦要求共同業主在接管其單位前支付管理費按金並作出管理基金供款。

### **(i) 屋宇署及建築事務監督**

在香港，政府屋宇署透過強制執行建築物條例，為(其中包括)私營分部的現有樓宇向業主及佔用人提供服務。部份服務包括減少由未獲授權建築工程及廣告牌造成的危險及防礙，改善樓宇防火措施，就物業是否適合獲發特定商業用途許可提出意見。在未經所需許可及同意的情況下作出的任何更改(包括樓宇及清拆構築物)可能會收到警告通知，再由建築事務監督發出建築令。屋宇署已就未授權建築工程發出強制執行

工程優先程度的經修訂執行政策，並自二零一一年四月一日起生效。政策列明，(其中包括)就於屋頂、平台、庭院及樓宇通道的未授權構築物而言(不論對公眾安全造成的風險程度或是否屬新建)，屋宇署將不再發出警告通知，及將取而代之發出建築令。根據建築物條例第40(1BA)條，任何人士倘無合理理由，而未能遵守根據建築物條例第24(1)條發出之建築令者，可被判處罰款200,000港元及監禁一年，假如仍不遵從上述命令辦理，則每日另處以罰款20,000港元。根據建築物條例第40(1B)條，任何人士倘無合理理由，而未能遵守根據建築物條例第26(1)條或第28(3)條發出之建築令者，可被判處罰款50,000港元及監禁一年，假如仍不遵從上述命令辦理，則每日另處以罰款5,000港元。任何根據建築物條例的檢控均可在未遵守建築令起十二個月內或在建築事務監督發現或獲悉該違法事項後十二個月內提出。此外，倘無遵守清拆未授權建築工程的法令，建築事務監督可委任政府承建商進行工程，並於竣工日期向物業業主收取因而招致的所有費用，加監督費用。

於二零一一年六月及十二月，隨著《建築物條例》之相關修訂通過《2011年建築物(修訂)條例》(二零一一年條例第16條)及其附屬條例(包括《建築物(檢驗及修葺)規例》)(香港法例第123P章)生效，強制驗樓計劃(「**強制驗樓計劃**」)及強制驗窗計劃(「**強制驗窗計劃**」)相繼推出。該法例授權建築事務監督於有需要的情況下向業主發出法定通知，而任何收到該通知之業主於法定要求下必須，為其樓宇及窗戶每10年及5年進行檢驗及修葺。每年，屋宇署會揀選2,000幢樓宇同時進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，及另外揀選3,800幢樓宇只進行強制驗窗計劃。就董事所知所悉及經作出一切合理查詢後，於往績記錄期及截至最後實際可行日期止，本集團並無收到任何根據強制驗樓及強制驗窗計劃所發出之法定通知書，故此並無因而產生相關成本。

### (j) 強制購買程序

香港大部分舊樓乃按本節上文「香港物業行業監管概覽－(h)公契及多層樓宇」一段所述方式以共同所有權形式持有。為了重新發展舊樓，發展商須向個別業主取得有關樓宇的所有單位。一九九九年前，只要有一名業主抵制並拒絕出售，便不能進行重建。為了這個問題，政府於一九九八年頒佈了《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(香港法例第545章)(「**該條例**」)並於一九九九年開始實施。根據該條例，任何擁有(不包括作為承按人)某地段不少於90%的不可分割份數的人士(或共同擁有者)可向土地審裁處(「**審裁處**」)申請為重新發展而強制出售整個地段的命令。該條例適用於所有類型的物業，且不限於住宅物業。如果申請人能夠向審裁處證明其符合若干具體的規定，

---

## 行業及監管概覽

---

審裁處可頒令透過公開拍賣方式出售整個地段(包括小業主擁有的全部單位)。根據該條例，申請人在滿足(其中包括)下列條件的情況下可向審裁處申請強制出售整個地段的命令：

- (i) 業主已取得某地段不少於90%的不可分割份數；
- (ii) 據樓宇的樓齡或維修狀況有理由重新發展；及
- (iii) 大業主已採取合理的措施(包括就按公平合理的條件購買小業主所擁有的份數進行談判)以取得有關地段的所有不可分割份數。

香港法例第545A章《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(「該公告」)已將三類地段的強制售賣之申請門檻下調至80%。該公告於二零一零年四月一日起實施。根據該公告，以下三類地段的門檻被下調至80%：

- (i) 地段上每個單位均代表該地段所有不可分割份數的10%以上；在這種情況下，該樓宇必須少於10個單位；
- (ii) 地段上興建的樓宇的樓齡均超過50年；或
- (iii) 地段位於根據《城市規劃條例》(香港法例第131章)繪製的分區計劃大綱草圖或核准圖所劃定的非工業地帶，而地段上樓宇屬工業樓並且樓齡超過30年。

申請強制售賣令的申請人必須向審裁處證明(a)據現有樓宇的樓齡或維修狀況而有理由重新發展該地段及(b)大業主已採取合理的措施以取得該地段的所有不可分割份數。

### 中國稅項

本集團於中國僅有之業務運營，即持有一項商業物業作投資用途，須受一系列中國稅務法律所規限。於最後實際可行日期，本集團須遵守之中國稅項類型包括企業所得稅、商業稅、房地產稅、土地使用稅、城市維護建設稅及教育附加費，而本集團已於整個往績記錄期全數支付。

### 企業所得稅

自二零零八年一月一日起，根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「所得稅法」)及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，已就海外投資及海外企業應用統一所得稅率25%。



---

## 行業及監管概覽

---

由於在所得稅項下被分類為「於中國並無處所或營業地點或於中國擁有處所或營業地點但收入並非實際與其處所或營業地點有關連之非居民企業」，故本集團須就其於中國產生之收入按適用企業所得稅率（根據實施條例調整至10%）繳付企業所得稅。

### 營業稅

根據國務院於一九九三年十二月頒佈之《中華人民共和國營業稅暫行條例》（二零零八年十一月經修訂）及其實施條例，我們在中國的租金收入須按稅率5%繳付營業稅。

### 房產稅

根據國務院於一九八六年九月頒佈之《中華人民共和國房產稅暫行條例》，於中國租賃房地產須就租金收入之12%繳付房產稅。

### 土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月頒佈之《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》（二零零六年十二月經修訂），市區土地之土地使用稅按照相關土地地區徵稅。

自二零零七年一月一日起，按市區土地每平方米介乎人民幣0.6元至人民幣30.0元向外資企業及海外企業徵收年度土地使用稅。實際稅率由省級當地政府決定。

### 城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月頒佈之《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》及中國國家稅務總局於一九九四年三月十二日發出之《關於城市維護建設稅徵收問題的通知》，任何消費稅、增值稅或營業稅之納稅人（無論屬個人或其他性質）須繳付城市維護建設稅。就處所位於市區之納稅人而言，稅率為7%，位於縣及鎮的稅率為5%，但處所並非位於任何市區、縣或鎮的稅率為1%。根據國務院於二零一零年十月十八日發出之《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，外資企業及海外企業獲暫時豁免繳付城市維護建設稅，直至二零一零年十一月三十日為止。

### 教育費附加

根據國務院於一九八六年四月頒佈之《徵收教育費附加的暫行規定》(國務院於二零零五年八月作最後一次修訂)，任何消費稅、增值稅或營業稅之納稅人(無論屬個人或其他性質)須繳付教育費附加，除非該名須繳稅之納稅人根據《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》須支付農村學校辦學經費。教育費附加按納稅人實際繳付之消費稅、增值稅或營業稅之3%計算及徵收。

此外，根據財務部於二零一零年十一月七日發出之《關於統一地方教育附加政策有關問題的通知》，所有當地政府須統一及恢復徵收當地教育費附加(按應付消費稅、營業稅或增值稅之2%)。

### 土地增值稅

根據於一九九四年生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其於一九九五年頒內之實施條例，就中國房地產而言，土地增值稅適用於中國內資企業、外資企業及海外投資者(不論屬公司實體或個人)。納稅人就增值應繳付之稅項來自轉讓該土地之土地使用權、樓宇或其他設施，並扣除指定之若干可扣除項目。稅率累進計算，並介乎增值之30%至60%。

倘本集團出售其位於中國之唯一投資物業，則將按銷售代價之0.05%徵收印花稅，及就該物業增值額按30%至60%之遞進稅率徵收土地增值稅(已根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》計入若干免繳納部份)。

### 外匯兌換管制

中國的法定貨幣為人民幣，於最後實際可行日期不可自由兌換為外匯。國家外匯管理局(「國家外匯管理局」)獲賦予管理一切外匯相關事宜的職能，包括執行外匯管制法規。根據中國相關外匯管制法規，由常駐中國之境外機構或個人所取得按人民幣計值之合法收入，可在獲當地有關外匯管理局批准之情況下，經指定外匯銀行之外匯賬戶進行兌換為外幣，並於呈示指定外匯銀行之有效收據及證明後，匯款往中國境外。