

### 規例

#### 項目審批機制

國務院於2004年6月頒佈《國務院關於投資體制改革的決定》(「決定」)，據此該等非政府資助項目將使用「項目審批」和「備案」機制。

#### **(1) 國家發改委立項核准機制(國內投資及外商投資項目均適用)**

按照整個「項目審批」機制，與《政府核准的投資項目目錄》(於2004年6月作為決定的附件首次頒佈及於2013年12月經進一步修訂)中指明的公眾和社會利益相關的重要且受限制的投資項目，須根據該項目所在行業、擬投資規模以及資金來源事先獲得國務院、國家發改委、地方政府或適格的國家發改委的地方分支機構的立項核准(「國家發改委立項核准」)。此外，在中國法規允許的範圍內，地方政府或省級發改委可能透過當地法律法規授予下級發改委的地方分支機構立項核准的職權。

限制類產業項目的國家發改委立項核准通常須經比相同投資金額下鼓勵類或許可類行業的項目更高層級立項核准機構批准。

根據決定，「大型主題公園」項目屬於須經國務院取得國家發改委立項核准的項目範疇。此外，根據發改委於2004年9月頒佈的《國家發展改革委核報國務院核准或審批的固定資產投資項目目錄(試行)》，「大型主題公園」項目須經國家發改委核實及向國務院報告核准及經批准。

就內資投資項目而言，一個特定項目的核准權限屬於國務院、國家發改委還是發改委地方分支機構取決於決定及《政府核准的投資項目目錄》是否明確要求項目須取得國務院或國家發改委的項目審批，而其他項目應按照決定及有關地方法規獲得發改委地方分支機構(相對於中央)的批准。

就外商投資項目而言，國家發改委立項核准機制亦基於商務部與國家發改委於2004年11月聯合發佈以及分別於2007年10月和2011年12月修訂及重述的《外商投資產業指導目錄》(「目錄」)及《外商投資項目核准暫行管理辦法》。

目錄是外國投資者在中國進行投資活動的主要指南。目錄將所有外商投資項目分為四類：「鼓勵類行業」、「許可類行業」、「限制類行業」和「禁止類行業」。「鼓勵類行業」、「限制類行業」和「禁止類行業」是按類別於目錄中明確列出。除禁止外商於禁止類行業投資外，將外商投資行業分為四類的主要的法律影響是確定審批該投資的政府機構的級別。

對於須遵循「發改委立項核准」機制的投資總額各異的各類外商投資項目適用的發改委立項核准簽發機構的概述如下：

### 國務院

- (i) 限制類行業項目的投資總金額為1億美元或以上，或
- (ii) 鼓勵類或許可類行業項目的投資總金額為5億美元或以上。

### 國家發改委

- (i) 限制類行業項目（不包括房地產項目）的投資總金額為5000萬美元或以上，或
- (ii) 鼓勵類或許可類行業項目的投資總額為3億美元或以上（前提是根據目錄，項目須由中方控股（包括相對控股））。

### 發改委的地方分支機構（相對國家發改委）

- (i) 限制類行業的房地產或其他項目的投資總額少於5000萬美元，須經省級發改委核准，或
- (ii) 鼓勵或許可類行業的項目的投資總額為3億美元以下須經省級或省級以下發改委分支機構核准（前提是根據目錄，項目須由中方控股（包括相對控股））。

根據目錄，僅大型主題公園的開發及建設列為限制類行業，而非大型主題公園的開發及建設須遵守適用於目錄下許可類行業的核准要求，即如果其總投資額低於3億美元，則須經國家發改委的地方分支機構批准。

**(2) 商務部項目審批機制（僅適用於外商投資項目）**

根據決定及目錄，就外商投資項目而言，除發改委立項核准外，亦須經商務部或商務部相關地方分支機構審批（「商務部審批」）。

對於投資總額各異的各類外商投資項目適用的商務部審批簽發機構的概述如下：

*商務部*

- (i) 投資總額達5000萬美元或以上的限制類行業項目，或
- (ii) 投資總額達3億美元或以上的鼓勵類或許可類行業的項目。

*商務部地方分支機構*

- (i) 投資總額低於5000萬美元的限制類行業項目，或
- (ii) 投資總額低於3億美元的鼓勵類或許可類行業的項目。

根據目錄，僅「大型主題公園」的開發及建設列為限制類行業的而非大型主題公園項目被列為許可類行業的範疇，因此，投資額低於3億美元的任何非大型外商投資主題公園僅須獲得商務部地方分支機構的商務部審批。

**(3) 適用於主題公園的發改委立項核准規定**

除上文所述項目審批機制項下的一般規定外，在某些行業，例如主題公園，相關機構在有關發改委立項核准規定方面可能有進一步的具體規定。

根據決定及目錄，唯有大型主題公園屬於限制類行業範疇。因此，外商投資大型主題公園須遵守適用於目錄下的限制類行業的審批要求，據此，其應經省級發改委（倘其總投資額低於5000萬美元），國家發改委（倘其總投資額介於5000萬美元與1億美元之間），或國務院（倘其投資總額為1億美元或以上）審批。然而，外商投資非大型主題公園屬於許可類行業及須遵守適用於目錄下的許可類行業的審批要求，即如果其投資總額低於3億美元，則須經發改委的地方分支機構批准。

## 監管概覽

然而國家發改委於2011年8月頒佈《關於暫停新開工建設主題公園項目的通知》，訂明由該通知頒佈日期起，相關的地方政府部門不得批准任何新的主題公園建設項目，直至頒佈規範主題公園發展的政策細則為止。任何已經批准但未啟動的項目均不得啟動。相關的地方規劃及國土資源部門將須暫停所有主題公園建設項目的規劃及國土資源程序。通知亦對受限制並須向國務院屬下相關部門報告的主題公園建設項目作出以下兩個維度描述：(i)建於現代的以吸引遊客為目的並通過銷售門票盈利的人工景觀或遊樂設施等；及(ii)規劃（或實際）總面積不少於300畝，或規劃（或實際）總投資額人民幣5億元以上。然而，該描述並非對「大型主題公園」所作的定義，即使該描述可提供一些參考線索。

2013年3月，國家發改委及若干其他有關部門聯合頒佈《關於規範主題公園發展的若干意見》（「主題公園意見」），主題公園首次被界定為「是指以營利為目的興建的，佔地、投資達到一定規模，實行封閉管理，具有一個或多個特定文化旅遊主題，為遊客有償提供休閒體驗、文化娛樂產品或服務的園區。」

而主題公園意見未指明什麼算構成「封閉管理」，經諮詢我們的中國法律顧問後，我們認為封閉管理的公園是指四周由圍牆或柵欄包圍，遊客通過出示門票從有限數量的入口進入園區。主題公園意見所述2013年意見下的主題公園的定義不同於「技術詞彙」一節內所界定的主題公園及本招股章程內所使用者。我們的六個主題公園、新增主題公園及我們在上海及三亞的新項目從其業務運營角度來看為主題公園，且目前或預計公眾亦將視上述公園及項目為可以提供各類娛樂景點、遊樂設施、表演及其他活動的遊樂場。然而，根據我們與三亞當地政府部門的訪談及中國法律顧問的意見，我們的三亞項目並不被視作2013年意見下的主題公園，原因是三亞項目是一個計劃以開放式運營的以娛樂為主題的公園區域，而非具有特定主題的封閉式公園。請參閱「業務－將予開發的主題公園－三亞海棠灣夢幻世界」。此等意見按公園面積及投資額的規模將2013年意見下的主題公園分為三大類：

主題公園	佔地面積及投資額規模	批准機關
特大型主題公園.....	規劃（或實際） 佔地面積 $\geq$ 2,000畝；或  規劃（或實際） 投資額 $\geq$ 人民幣50億元	國務院

## 監管概覽

主題公園	佔地面積及投資額規模	批准機關
大型主題公園 . . . . .	600畝≤規劃（或實際） 佔地面積<2,000畝；或  人民幣15億元≤規劃（或實際） 投資額<人民幣50億元	國家發改委
中小型主題公園 . . . . .	200畝≤規劃（或實際） 佔地面積<600畝；或  人民幣2億元≤規劃（或實際） 投資額<人民幣15億元	省級發改委

國務院於2013年12月頒佈經修訂的《政府核准的投資項目目錄（2013年本）》。有關主題公園須經發改委立項核准的規定與主題公園意見當中的規定相符。

### 環境影響評估

環境保護部於2009年3月頒佈《環境保護部直接審批環境影響評價文件的建設項目目錄》，據此，大型主題公園的建設項目仍須經過環境保護部直接核准及審批。

### 野生動物保護

#### 野生動物的進出口

根據全國人大常委會於1988年11月頒佈及於1989年3月生效（於2004年8月及2009年8月經修訂）的《中華人民共和國野生動物保護法》：(i)出口國家重點保護野生動物或者其產品的(ii)進出口中國參加的國際公約所限制進出口的野生動物或者其產品的，必須經國務院野生動物行政主管部門或者國務院批准，並取得國家瀕危物種進出口管理機構核發的允許進出口證明書。海關憑允許進出口證明書查驗放行。

根據國務院於2006年4月頒佈及於2006年9月生效的《瀕危野生動植物進出口管理條例》，(i)進口或者出口《瀕危野生動植物國際貿易公約》限制進出口的瀕危野生動植物及其產品，(ii)出口國務院或者國務院野生動植物主管部門限制出口的瀕危野生動植物及其產品，應當經國務院瀕危野生動植物主管部門批准。

根據農業部頒佈及於1993年10月生效（於2011年1月經修訂）的《水生野生動物保護實施條例》，出口國家重點保護的水生野生動物或者其產品的，進出口中國參加的國際公約所限制進出口的水生野生動物或者其產品的，(i)必須向進出口單位或者個人所在地的省、自治區、直轄市人民政府漁業行政主管部門提交申請；(ii)有關的申請須報國務院漁業行政主管部門批准；及(iii)須向國務院主管進出口瀕危物種的部門取得進出口許可。動物園因交換動物需要進出口本段所稱水生野生動物的，在國務院漁業行政主管部門批准前，應當經國務院建設行政主管部門審核同意。

根據農業部於1999年6月頒佈及於1999年9月生效（分別於2004年7月及2010年11月經修訂）的《水生野生動物利用特許辦法》，出口水生野生動物或其產品涉及國內運輸、攜帶、郵寄的，除履行上述出口審批程序外，申請人須憑同意出口批件到始發地省級漁業行政主管部門或其授權單位辦理《運輸證》。同樣地，進口水生野生動物或其產品涉及國內運輸、攜帶、郵寄的，除履行上述進口審批程序外，申請人須憑同意進口批件到入境口岸所在地省級漁業行政主管部門或其授權單位辦理《運輸證》。

### **進出境野生動物檢疫**

根據全國人大常委會於1991年10月頒佈及於1992年4月生效（於2009年8月經修訂）的《中華人民共和國進出境動植物檢疫法》及國務院於1996年12月頒佈及於1997年1月生效的《中華人民共和國進出境動植物檢疫法實施條例》，進出中國境內或過境的動物或其產品須進行檢疫檢查。

根據質檢總局2002年8月頒佈及於2002年9月生效的《進境動植物檢疫審批管理辦法》，進境動植物檢疫審批受質檢總局監察。質檢總局的地方分局負責所管轄地區進境動植物檢疫審批申請的初審工作。如進境動物或相關動物產品屬於《需要檢疫審批的進境動植物及其產品名錄》的範圍內，則須於達成相關貿易合同或協議前向質檢總局申請《檢疫許可證》。

### 馴養及繁殖野生動物

根據《中國野生動物保護法》，馴養及繁殖國家重點保護野生動物的，應當先取得許可證。

根據林業部頒行及於1992年3月生效的《陸生野生動物保護實施條例》，馴養及繁殖國家重點保護野生動物的，應當持有馴養繁殖許可證。從國外引進的珍貴、瀕危野生動物，經國務院林業行政主管部門核准，可以視為國家重點保護野生動物。

根據農業部頒佈及於1993年10月生效（於2011年1月經修訂）的《水生野生動物保護實施條例》，馴養及繁殖國家一級保護水生野生動物的，應當持有國務院漁業行政主管部門核發的馴養繁殖許可證；馴養及繁殖國家二級保護水生野生動物的，應當持有省、自治區、直轄市人民政府漁業行政主管部門核發的馴養繁殖許可證。

### 商業經營利用野生動物

根據《中國野生動物保護法》，利用野生動物或其產品的，須支付一項保護及管理野生動物資源的費用。

根據林業部頒行及於1992年3月生效的《陸生野生動物保護實施條例》，經營利用非國家重點保護陸生野生動物或者其產品的，應當向國家工商管理總局申請登記註冊。經核准登記經營利用非國家重點保護野生動物或者其產品的單位和個人，必須在省、自治區、直轄市人民政府林業行政主管部門或者其授權單位核定的年度經營利用限額指標內，從事經營利用活動。

根據農業部頒佈及於1993年10月生效（於2011年1月經修訂）的《水生野生動物保護實施條例》，需要出售、收購、利用國家一級保護水生野生動物或者其產品的，必須獲國務院漁業行政主管部門發出的經營利用許可證；需要出售、收購、利用國家二級保護水生野生動物或者其產品的，必須獲省、自治區、直轄市人民政府漁業行政主管部門發出的經營利用許可證。

### 運輸野生動物

根據《中國野生動物保護法》，運輸、攜帶國家重點保護野生動物或者其產品出縣境的，必須經省、自治區、直轄市人民政府野生動物行政主管部門或者其授權的單位批准。

根據林業部頒行及於1992年3月生效的《陸生野生動物保護實施條例》，運輸、攜帶國家重點保護陸生野生動物或者其產品出縣境的，應當憑特許獵捕證、馴養繁殖許可證，向縣級人民政府陸生野生動物行政主管部門提出申請，報省、自治區、直轄市人民政府林業行政主管部門或者其授權的單位批准。動物園之間因繁殖動物，需要運輸國家重點保護陸生野生動物的，可以由省、自治區、直轄市人民政府林業行政主管部門授權同級建設行政主管部門審批。

根據農業部頒佈及於1993年10月生效（於2011年1月經修訂）的《水生野生動物保護實施條例》，運輸、攜帶國家重點保護的水生野生動物或者其產品出縣境的，應當憑特許捕捉證或者馴養繁殖許可證，向縣級人民政府水生野生動物行政主管部門提出申請，報省、自治區、直轄市人民政府漁業行政主管部門或者其授權的單位批准。動物園之間因繁殖動物，需要運輸國家重點保護的水生野生動物的，可以由省、自治區、直轄市人民政府漁業行政主管部門授權同級建設行政主管部門審批。

根據農業部於1999年6月頒佈及於1999年9月生效（分別於2004年7月及2010年11月經修訂）的《水生野生動物利用特許辦法》，從事水生野生動物跨省展覽、表演或其產品運輸的，申請人憑展覽、表演地省級漁業行政主管部門同意接納展覽、表演的證明，到始發地省級漁業行政主管部門辦理前往《運輸證》；展覽、表演結束後，申請人憑同意接納展覽、表演的證明及前往《運輸證》回執，到展覽、表演地省級漁業行政主管部門辦理返回《運輸證》。



### 水族館的管理

根據農業部頒佈及於1996年1月生效的《關於加強水族館和展覽、表演、馴養繁殖、科研利用水生野生動物管理有關問題的通知》，水族館利用水生野生動物展覽、表演，必須事先向所在地的省級漁業行政主管部門辦理水生野生動物馴養繁殖許可證，憑水生野生動物馴養繁殖許可證依照法律規定的程序提出捕捉、收購利用水生野生動物的報告，未取得馴養繁殖水生野生動物許可證的水族館，不得批准其捕捉、收購利用水生野生動物。

根據農業部頒佈及於2010年9月生效的《關於加強海洋館和水族館等場館水生野生動物馴養展演活動管理的通知》，新建以水生野生動物馴養、展演為主要目的海洋館、水族館等場館，事前應當向國家或省級漁業主管部門提交建設方案和水生野生動物馴養、展演可行性論證報告，並通過農業部瀕危水生野生動植物種科學委員會專家評估。沒有通過專家評估的，建成後不得開展水生野生動物馴養、展演等特許利用活動。

### 出售及收購野生動物

根據《中國野生動物保護法》，禁止出售、收購國家重點保護野生動物或者其產品。因科學研究、馴養繁殖、展覽等特殊情況，需要出售、收購、利用國家一級保護野生動物或者其產品的，必須經國務院野生動物行政主管部門或者其授權的單位批准；需要出售、收購、利用國家二級保護野生動物或者其產品的，必須經省、自治區、直轄市政府野生動物行政主管部門或者其授權的單位批准。馴養繁殖國家重點保護野生動物的單位和個人可以憑馴養繁殖許可證向政府指定的收購單位，按照規定出售國家重點保護野生動物或者其產品。

### 成立房地產開發企業

#### 房地產開發企業的一般規定

「房地產開發商」定義為以賺取利潤為目的從事開發及營運房地產的企業，其成立須受相關的中國法律及法規所載的一系列規定所規限。該等中國法律及法規主要包括全國人大常委會頒佈及於1995年1月生效（於2007年8月經修訂）的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「《中華人民共和國城市房地產管理法》」）、國務院於1998年7月頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》，以及商務部於2006年8月頒行的《關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見〉有關問題的通知》。

因此，房地產開發商須於成立後30日內向國家工商管理總局登記及向相關房地產行政部門報告，最低註冊資本為人民幣1百萬元，最少聘有四名全職的房地產或建築行業專業人士及最少兩名全職的會計行政人員，他們各自須擁有相關的專業資格或證書。

### 外資房地產開發企業的特別規定

如屬外資的房地產開發商，該外資房地產企業的成立須遵守額外的程序及實質內容方面的監管規定。

在程序方面，外資房地產企業的初步成立及其後作出的任何重大變更（包括增資及改變業務範圍），均須遵守中國一般施加於外資的規例，並須經商務部或其地方分部的事先批准以及須經主管商業、企業及外匯事宜的其他相關部門的事先批准或其後向其辦理登記。中國一般施加於外資的該等規例包括《公司法》、《中華人民共和國中外合資經營企業法》及其實施規例，以及《中華人民共和國外資企業法》及其實施規例。

在實質內容方面，(i)外資房地產企業總投資額超過3百萬美元的，該外資房地產企業的註冊資本將不得低於其總投資額的50%；及外資房地產企業的總投資額低於或相等於3百萬美元的，該外資房地產企業的註冊資本將不得低於其總投資額的70%，惟在上述兩個情況下，外資房地產企業的註冊資本均不得低於人民幣1百萬元；及(ii)外資房地產企業須有最少四名全職房地產或建築行業專業人士及最少兩名全職的會計行政人員，他們各自須擁有相關的專業資格或證書。

除上述制定監管架構的法律及法規外，相關部門亦對上述外資房地產企業的規定發出加強、具體化或補充的若干規則。根據建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商管理總局及國家外匯管理局於2006年7月聯合頒佈的《關於規範房地產外資准入和管理的意見》（「第171號意見」），以及外匯管理局及建設部於2006年9月頒佈的《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》（「第47號通知」），境外實體或個人投資於中國的房地產如非為自用目的，須申請成立外資房地產企業，並只可在獲授權的業務範圍內經營相關業務活動。第171號意見擬透過以下規定對成立及營運外資房地產企業施加額外限制：註冊資本的金額須達致總投資額的若干百分比、限制審批證書及營業執照的年期為一年、限制外資房地產企業或其項目中的股權進行轉讓，以及在外資房地產企業未繳足註冊資本或未正式取得土地使用權證前禁止其向境內或外國貸款人借貸款項等。

## 監管概覽

於2007年5月23日，商務部與國家外匯管理局發出《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與監管的通知》(「第50號通知」)。於此領域內的部分主要發展如下：

- 審批外資房地產企業成立的地方政府／部門現時須將該等審批向商務部提交存檔；
- 於成立一間外資房地產企業前，外國投資者須取得房地產項目的土地所有權或擁有權，或投資者須已與土地管理部門、該土地的開發商或房產的擁有人訂立了指示性的土地出讓合同或指示性的項目收購協議；
- 嚴格控制外國投資者以返程投資方式併購境內項目企業；及
- 外資企業擬從事房地產開發或現有外資房地產企業擬從事新的房地產開發項目，必須根據有關外資的法律及法規首先向相關部門申請經營業務範圍及規模擴展。

於2007年7月10日，國家外匯管理局頒佈《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》(「第130號通知」)，是第50號通知的嚴格體現和實踐，據此部分通知將對外資房地產企業的境外融資帶來重大影響。此一領域的部分主要發展如下：

- 對2007年6月1日以後取得商務部的外商投資企業批准證書且通過商務部備案的外資房地產企業(包括新設和增資)，不得借貸外債或將外債結匯為人民幣；及
- 於2007年6月1日以後取得外商投資企業批准證書但未能於2007年6月1日後向商務部備案的外資房地產企業，不得進行外匯登記或為其註冊資本辦理結匯。

根據商務部於2008年6月18日頒佈及於2008年7月1日生效的《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(「第23號通知」)，商務部委託商務部省級分部對外資房地產企業備案記錄(包括設立企業、增資、擴股、股權轉讓、併購等)進行核對。根據第23號通知，地方商務部主管部門將原需報商務部備案的所有申請文件送上述的商務部省級分部進行核對。已核對該等備案的商務部省級分部須於收到商務部的要求後五日內向商務部呈交上述所有材料。

縱有以上所述，第23號通知並沒有放鬆中國房地產市場的監管規例。以往就授出第171號意見及第50號通知下的批准所施加的重大規定仍然適用。

## 監管概覽

根據商務部於2010年11月22日頒佈的《商務部辦公廳關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》，訂明（其中包括）利用境外資本在中國境內設立的房地產企業，不得通過購買／出售境內已建或在建房地產物業進行套利。商務部的地方分部不得批准投資公司從事房地產開發及管理。

### 房地產開發企業的資格

根據《房地產開發企業資質管理規定》（「《資質管理規定》」），房地產開發商須取得房地產開發資質證書。根據《資質管理規定》，房地產開發商分為以下四個類別：

類別	主管審批部門	資格
一級資質 . . . . .	(i) 由省、自治區、直轄市建設行政主管部門初審，報建設部最終審批	(i) 承擔中國境內任何地點的任何規模的項目
二、三、四級資質 . . . . .	(i) 省、自治區、直轄市建設行政主管部門	(i) 承擔樓面面積少於250,000平方米的項目  (ii) 須經省、自治區、直轄市建設行政主管部門確認

於審批資質證書的申請時，建設部門將審核申請人所聘用的專業人士的資質以及其財務狀況和經營支出。通過資質審查的房地產開發商將獲發出相應等級的資質證書。房地產開發商只可從事有關類別許可範圍內的房地產開發和銷售業務。開發商的資質須經建設部門進行年檢，未能通過年檢者將被降級或被撤銷該開發商的資質。

對於新成立但未具備申請其資質等級或相應等級的資質證書的房地產開發商，建設部門一般將於收到該開發商要求記錄其成立的申請日起30日內發出暫定資質證書。該暫定資質證書將由發行日期起一年有效，其後在得到建設部門的批准下可延長不超過兩年。持有暫定資質證書的新成立房地產企業應於其暫定資質證書屆滿前一個月內向建設部門申請資質等級。

## 房地產項目的開發

根據商務部與國家發改委於2011年12月聯合頒佈的經修訂及重訂目錄：

- 土地成片開發屬「限制外資的行業」範圍內（「限制類」），只在中外合資企業的形式下方准許外資企業涉足；
- 外國投資者被禁止建設和營運別墅；
- 外國投資者建設及營運高檔賓館、高檔寫字樓和國際會展中心屬於限制類的範圍；及
- 外國投資一般被允許參與所有其他房地產開發。

如在目錄下獲得許可，外國房地產開發商可按照中國監管外資企業的法律及行政規例成立合資企業或外商獨資企業。

根據國家發改委於2004年10月頒行的《外商投資項目項目核准暫行管理辦法》及《關於做好外商投資項目下放核准許可權工作的通知》，以下的外國投資項目須經國家發改委批准：

審批級別	外國投資項目
國家發改委 . . . . .	(i) 屬限制類範圍內總投資額最少為5,000萬美元的項目，或  (ii) 屬鼓勵或允許外國投資參與行業內的項目（「鼓勵類」或允許類），總投資額最少為3億美元。
國務院 . . . . .	(i) 屬限制類範圍內總投資額最少為1億美元的項目，或  (ii) 屬鼓勵類或允許類範圍內總投資額最少為5億美元的項目。
國家發改委的 地方分支機構 . . . . .	(i) 屬於限制類範圍內總投資額少於5,000萬美元的項目；或  (ii) 屬鼓勵類或允許類範圍內總投資額少於3億美元的項目，惟按《政府核准的投資項目目錄》訂明須經國務院相關部門批准的該等項目除外。

根據建設部於1992年12月頒佈（於2011年1月經修訂）的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》、建設部於2002年12月頒佈的《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》，以及全國人民代表大會於2007年10月頒佈並於2008年1月生效的《中華人民共和國城鄉規劃法》（「《中華人民共和國城鄉規劃法》」），房地產開發商達成一項土地使用權出讓合同後，必須向相關的市政規劃部門申請建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證。

當施工用地已準備就緒及開發商可隨時動工時，除非是法律明確訂明的有限例外情況外，開發商必須根據建設部於1999年10月頒佈並於2001年7月修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，向縣級或以上建設主管部門申領施工許可證。根據國務院辦公廳於2007年11月下發的《國務院辦公廳關於加強和規範新開工項目管理的通知》，各類項目動工建設前必須符合若干條件，其中包括符合國家產業政策、相關發展規劃、土地供應政策和市場准入標準、辦妥所有審批或登記手續、符合相關分區規劃、辦妥適當的土地使用手續以及取得適當的環保批文和施工許可證或施工報告。

房地產項目的開發，必須符合有關建築工程質量、安全標準及建築、設計、建設工程的技術規範的各項法律法定要求以及相關合同的規定。國務院於2000年1月頒佈《建設工程質量管理條例》，規定了建設單位、勘察單位、設計單位、建設承包商及建設工程監理單位對項目各自的質量責任和義務。根據國務院於2008年8月下發的《民用建築節能條例》，民用建築應盡力降低建築的能源消耗，提高能源利用效率。

根據建設部於2000年6月頒佈（並於2009年10月經修訂）的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，建築竣工後，房地產開發商須組織相關政府部門及專家進行竣工驗收，並應當自工程竣工驗收合格之日起15日內，將若干文件遞交工程所在地的縣級或以上的地方建設主管部門備案。房地產開發項目必須通過所需竣工驗收程序後方可交付。對於分期開發的房地產項目，可於每一階段竣工時分期進行竣工驗收。

### 房地產開發用地

根據國土資源部於2012年5月頒佈的《關於印發〈限制用地項目目錄（2012年本）〉和〈禁止用地項目目錄（2012年本）〉的通知》，住宅項目出讓面積不得超過：小城鎮7公頃；中等城市14公頃；及大城市20公頃，容積率最高為1.0。

根據國土資源部於2002年5月頒佈並於2007年9月經修訂及於2007年11月生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「出讓國有用地使用權規定」）以及國土資源部於2006年5月頒佈的《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》（「土地管理緊急通知」），房地產開發的土地使用權必須通過公開招標、拍賣或掛牌方式出讓。根據這些規定，市、縣級相關土地行政主管部門（或出讓人）須負責編製公開招標或拍賣文件，並在公開招標或拍賣日前20日發出公告，列明地塊的詳情以及公開招標或拍賣的時間及地點。出讓人亦必須核實投標人及競買人的資質，其後接受公開投標，以決定中標人，或主持拍賣以確定成功競買人。隨後，出讓人將依據土地管理緊急通知以《國有土地使用權出讓合同示範文本》及《國有土地使用權出讓合同補充協議示範文本（試行）》的格式與中標人或競買人簽訂土地使用權出讓合同。

根據全國人大於2007年3月頒佈並於2007年10月生效的《中華人民共和國物權法》（「《物權法》」）的規定，住宅建設（而非其他用途）土地使用權期限屆滿時將自動續期。除非法律另有規定，否則土地使用權擁有人有權將該等權利轉讓、交換、用作股本出資或融資抵押。國家徵用單位或個人擁有的物業，須向業主作出補償，並保障其權利及權益。

根據國土資源部於2007年9月頒佈的《關於加大閒置土地處置力度的通知》及國土資源部於2007年12月頒佈並於2008年2月生效的《土地登記辦法》，全額繳付土地價款後方可發放土地使用權證。

根據財政部、國土資源部、中國人民銀行、監察部及審計署於2009年11月聯合頒佈的《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》、國土資源部於2010年3月頒佈的《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》及住房和城鄉建設部與國土資源部於2012年7月聯合頒佈的《關於進一步嚴格房地產用地管理鞏固房地產市場調控成果的緊急通知》，土地使用權競買保證金不得低於出讓最低價格的20%。房地產開發商須於競標成功後的10個工作日

內簽訂土地使用權出讓合同，並於簽訂土地使用權出讓合同後一個月內繳付最少為土地價款總額50%的首付款，餘額於簽訂上述出讓合同後一年內繳付。對於因自身原因及因取得新地塊而違反限制延期支付土地價款或延期施工的房地產開發商，地方政府部門應嚴格予以處罰。

根據國土資源部於1999年4月頒佈並於2012年5月經修訂及於2012年7月生效的《閒置土地處置辦法》，超過相關土地使用權出讓合同規定的動工開發日期滿一年未動工開發，該土地的土地使用權人會被徵收土地閒置罰款，超過相關土地使用權出讓合同規定的動工開發日期滿兩年仍未動工開發的，則無償收回土地使用權。

根據國土資源部與住房和城鄉建設部於2010年9月聯合頒佈的《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》、國土資源部於2010年12月頒佈的《關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》及《關於進一步嚴格房地產用地管理鞏固房地產市場調控成果的緊急通知》：(i) 對拍賣出讓中溢價率超過50%或成交總價或單價創歷史新高的地塊，應於簽訂交易的書面確認或中標通知書後兩個工作日內分別向國土資源部和省級國土資源主管部門及時上報《房地產用地交易異常情況一覽表》；(ii) 指定為保障性住房的任何地塊，若違反相關政策用於房地產開發，必須依法沒收違法所得，收回土地使用權。此外，嚴禁擅自調整容積率的行為。

根據國土資源部與住房和城鄉建設部於2010年9月聯合頒佈的《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，在結案和問題查處整改到位前，因自身原因造成土地閒置一年以上的房地產開發商及其控股股東不得參與土地競買活動。

根據國務院辦公廳於2011年1月頒佈的《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，如房地產開發商於土地使用權出讓合同規定日期起超過兩年沒有取得施工許可證或進行開工建設，必須及時收回相關土地使用權，並徵收土地閒置罰款。此外，如果房地產開發商在房地產項目中的投資額（不包括土地價款）少於該項目總投資額的25%，該開發商不得轉讓土地或房地產開發項目。

根據國土資源部於2012年9月頒佈的《關於嚴格執行土地使用標準大力促進節約集約用地的通知》，限制開發商在下列情況領取地塊的使用批准：(i) 屬於《禁止用地項目目錄》中的項目；(ii) 不符合《限制用地項目目錄》所載的條件；(iii) 投資強度、容積率、建築系數、行



政辦公生活服務設施所佔比重及綠地率不符合《工業項目建設用地控制指標》所載要求；(iv) 土地或多個功能區域的總面積超出土地使用指標；(v) 土地面積及容積率不符合土地供應條件。對於超出土地使用指標但已通過評估及向地方政府領取批文的土地，所有相關文件（包括土地供應計劃、分配決定、土地使用權出讓合同、專家評估意見及官方政府批文）須通過土地市場動態監測系統提交相關的省級土地機關存檔。

### 預售

根據建設部於1994年11月頒佈並於2001年8月及2004年7月經修訂的《城市商品房預售管理辦法》，商品房僅在符合以下所有規定後方可於竣工前銷售：(i) 已繳付全部土地出讓金並已取得土地使用權證；(ii) 持有建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；(iii) 投入預售商品房開發的資金達到該項目總投資額25%或以上，並已確定施工進度及竣工交付日期；及(iv) 已取得預售許可證。

根據《城市商品房預售管理辦法》及住房和城鄉建設部於2010年4月頒佈的《關於進一步加強房地產市場監管完善商品房預售制度有關問題的通知》，未取得預售許可證的商品房不得進行預售，房地產開發商不得向買受人收取任何定金或預定款或其他費用，且房地產開發商不得參與或從事任何展銷活動。

根據《城市商品房預售管理辦法》，預售所得收入只可用於相應項目。

### 銷售及轉讓

根據建設部於2001年4月頒佈的《商品房銷售管理辦法》，現售的條件為：(i) 開發商已取得營業執照及房地產開發企業資質證書；(ii) 開發商已取得土地使用權證或者其他證明合法獲授土地使用權的文件；(iii) 開發商已取得建設工程規劃許可證及施工許可證；(iv) 商品房已通過最終竣工驗收；(v) 拆遷安置（如有）已經完成；(vi) 已安排供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施和其他公共設施具備交付使用條件或者已確定施工進度和交付日期；及(vii) 物業管理方案已落實。

根據國家發改委於2011年3月頒佈並於2011年5月生效的《商品房銷售明碼標價規定》，房地產開發商對外銷售住房明碼標價。

## 監管概覽

根據中國法律及建設部於1995年8月頒佈並於2001年8月修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產擁有人可通過買賣、贈與或其他合法方式將其房地產轉讓予其他個人或法律實體。房屋轉讓時，房屋所有權及相關土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人應訂立書面房地產轉讓合同並於房地產轉讓合同簽訂後90日內到相關房地產管理部門辦理有關轉讓登記手續。

透過出讓方式獲得的土地使用權，將只可在以下條件規限下轉讓房地產：(i)已悉數付清土地價款，並妥善取得土地使用權證；及(ii)如屬房屋建設工程項目，應完成開發投資總額的25%以上；或(iii)如屬成片開發土地，依照規劃進行建設工程項目，按計劃完成市政基礎和公用設施的建設，達到場地平整，形成工業用地或者其他建設用地條件。

### 租賃

根據住房和城鄉建設部於2010年12月頒佈並於2011年2月生效的《商品房屋租賃管理辦法》，物業租賃安排當事人應訂立書面租賃合同。簽署、修訂或終止租賃合同時，當事人須於簽立後30日內到租賃房屋所在地的直轄市、市、縣人民政府建設（房地產）主管部門辦理房屋租賃登記備案，以保護租戶權益。倘物業租賃安排當事人未到主管部門辦理物業租賃登記，會被下令改正其行為並被處以罰款。

### 按揭

根據建設部於2008年2月頒佈並於2008年7月生效的《房屋登記辦法》，經登記的房屋所有權人亦須擁有相關土地使用權。

根據《中華人民共和國物權法》及《中華人民共和國城市房地產管理法》，全國人大於1995年6月頒佈的《中華人民共和國擔保法》及建設部於1997年5月頒佈並於2001年8月修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，如以房屋作抵押，該房屋佔用範圍內的土地使用權須同時設定抵押。抵押合同應為書面形式。合同簽署後，當事人應當到相關房地產管理部門辦理抵押登記。抵押合同於抵押登記日期開始生效。

### 項目融資

國務院於2003年8月12日發佈《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，該通知規定了一系列控制房地產市場的措施，包括但不限於加強房地產貸款監管，以及完善住房貸款擔保登記機制。該通知的目的旨在對中國房地產市場的長遠發展作出積極的影響。

中國銀監會於2004年8月30日發佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據該指引，對未取得所需土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施

工許可證的項目不得發放任何形式的貸款。該指引亦規定銀行對申請貸款的房地產開發商，應要求其房地產開發項目資本金比例不低於**35%**。此外，該指引指出，商業銀行應建立嚴格的貸款授出審批機制。

中國人民銀行於**2006年4月27日**頒佈《關於調整金融機構人民幣貸款利率的通知》。該通知規定，從**2006年4月28日**起上調金融機構貸款基準利率。一年期基準貸款利率由**5.58%**提高到**5.85%**。

國務院於**2009年5月25日**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》。該通知規定，經濟適用房和普通商品住房的最低資本金比例為**20%**，其他房地產開發項目的最低資本金比例為**30%**。該等規例均適用於國內外投資項目。

中國人民銀行及中國銀監會於**2007年9月27日**聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》。根據該通知，中國政府已經加強了商業銀行對房地產開發商發放貸款的控制，以防止銀行信貸發放過度。該通知強調，對經國土資源部門、建設主管部門查實具有囤積土地、囤積房源行為的房地產開發商，商業銀行不得對其發放貸款。對空置三年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。

中國人民銀行及中國銀監會於**2008年7月29日**頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括以下各項，

- 禁止中國商業銀行向房地產開發商發放專門用於繳交土地出讓金的貸款；
- 土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有合法的土地使用證，貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的**70%**，貸款期限原則上不超過兩年；
- 對(i)超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年、(ii)完成擬定項目面積不足三分之一或(iii)投資不足四分之一的企業，應審慎發放或延展貸款；
- 對土地閒置兩年以上的房地產開發商，限制發放貸款；及
- 限制以閒置土地作為貸款抵押物。

於**2010年1月7日**，國務院辦公廳發出《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》。該通知（其中包括）規定嚴禁銀行對不符合信貸規定或政策的房地產開發項目或開發商發放房地產開發貸款。

## 監管概覽

根據中國人民銀行就調整存款準備金率所發出的一系列更新通知，由2010年1月起至目前為止存款準備金率的調整摘要如下：

發出日期	生效日期	大型金融機構			小型金融機構		
		調整前	調整後	調整範圍	調整前	調整後	調整範圍
2012年5月12日	2012年5月18日	20.50%	20.00%	-0.50%	17.00%	16.50%	-0.50%
2012年2月18日	2012年2月24日	21.00%	20.50%	-0.50%	17.50%	17.00%	-0.50%
2011年11月30日	2011年10月5日	21.50%	21.00%	-0.50%	18.00%	17.50%	-0.50%
2011年6月14日	2011年6月20日	21.00%	21.50%	0.50%	17.50%	18.00%	0.50%
2011年5月12日	2011年5月18日	20.50%	21.00%	0.50%	17.00%	17.50%	0.50%
2011年4月17日	2011年4月21日	20.00%	20.50%	0.50%	16.50%	17.00%	0.50%
2011年3月18日	2011年3月25日	19.50%	20.00%	0.50%	16.00%	16.50%	0.50%
2011年2月18日	2011年2月24日	19.00%	19.50%	0.50%	15.50%	16.00%	0.50%
2011年1月14日	2011年1月20日	18.50%	19.00%	0.50%	15.00%	15.50%	0.50%
2010年10月10日	2010年10月20日	18.00%	18.50%	0.50%	14.50%	15.00%	0.50%
2010年11月19日	2010年11月29日	17.50%	18.00%	0.50%	14.00%	14.50%	0.50%
2010年11月9日	2010年11月16日	17.00%	17.50%	0.50%	13.50%	14.00%	0.50%
2010年5月2日	2010年5月10日	16.50%	17.00%	0.50%	13.50%	13.50%	0.00%
2010年2月12日	2010年2月25日	16.00%	16.50%	0.50%	13.50%	13.50%	0.00%
2010年1月12日	2010年1月18日	15.50%	16.00%	0.50%	13.50%	13.50%	0.00%

調整存款準備金率是為減慢貨幣供應的增長，這樣可能對中國物業的需求造成不利影響。

根據中國人民銀行於2012年7月6日公佈的《金融機構人民幣貸款基準利率調整表》，由2010年起至目前為止，金融機構人民幣貸款基準利率調整如下：

調整日期	不同級別貸款的基準利率				
	不超過	6個月至	1年至	3年至	
	6個月	1年	3年	5年	5年
2010年10月20日 . . . . .	5.10	5.56	5.60	5.96	6.14
2010年12月26日 . . . . .	5.35	5.81	5.85	6.22	6.40
2011年2月9日 . . . . .	5.60	6.06	6.10	6.45	6.60
2011年4月6日 . . . . .	5.85	6.31	6.40	6.65	6.80
2011年7月7日 . . . . .	6.10	6.56	6.65	6.90	7.05
2012年6月8日 . . . . .	5.85	6.31	6.40	6.65	6.80
2012年7月6日 . . . . .	5.60	6.00	6.15	6.40	6.55

於2013年7月19日，中國人民銀行發出《中國人民銀行關於進一步推進利率市場化改革的通知》，取消金融機構貸款利率的下限（相等於基準貸款利率的70%）。

中國人民銀行和中國銀監會於2010年9月29日聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，對有土地閒置、改變土地用途和性質、拖延開竣工時間、捂盤惜售等違法違規記錄的房地產開發企業，各商業銀行停止對其發放新開發項目貸款和進行貸款展期。

### 物業管理

根據國務院於2003年6月頒佈，於2003年9月生效並於2007年8月修訂的《物業管理條例》，政府在監管物業服務企業方面實行資質管理制度。

根據建設部於2004年3月頒佈並於2007年11月修訂的《物業管理企業資質管理辦法》，物業服務企業必須向有關資質審批部門申請資質等級評定。資質等級審查合格的物業服務企業一般將獲發資質證書。未經相關部門完成資質評估的企業不得從事提供物業管理服務的業務。

根據目錄，允許外國投資者以合資企業、合作企業或外商獨資企業的形式註冊成立物業管理公司。在向國家工商管理總局登記之前，外商投資的物業管理公司須取得商務部相關部門發出的批准證書。

### 特種設備

特種設備的生產、業務營運、使用、檢查、測試、安全監督和管理須受全國人大常委會於2013年6月29日頒佈及將由2014年1月1日起生效的《中華人民共和國特種設備安全法》（「《特種設備安全法》」）規管。根據《特種設備安全法》，特種設備使用單位應當在特種設備投入使用前或者投入使用後三十日內，向負責特種設備安全監督管理的部門辦理使用登記，取得使用登記證書。特種設備使用單位應當按照安全技術規範的要求，在檢驗合格有效期屆滿前一個月向特種設備檢驗機構提出定期檢驗要求。

根據《特種設備安全法》，電梯、客運索道、大型遊樂設施等為公眾提供服務的特種設備的運營使用單位，應當對特種設備的使用安全負責，設置特種設備安全管理機構或者配備專職的特種設備安全管理人員。客運索道、大型遊樂設施在每日投入使用前，其運營使用單位應當進行試運行和例行安全檢查，並對安全附件和安全保護裝置進行檢查確認，及應當將電梯、客運索道、大型遊樂設施的安全使用說明、安全注意事項和警示標誌置於易於為乘客注意的顯著位置。

### 保險

中國法律、法規及政府規則並無強制性條文規定房地產開發商為其房地產開發項目承購任何保險。根據中國房地產行業的慣例，在進行工程項目的招投標過程中，通常會要求建

築公司提交保險方案。建築公司須自行支付保費，投買保障範圍涵蓋施工期間的第三方責任風險、僱主責任風險、工程建設中不履約風險及與建築安裝工程有關的其他類別責任風險的保險。緊隨建築工程竣工驗收後，就所有該等風險投購的保險通常會立即終止。

### 環境保護

中國監管房地產開發環境保護的法律法規包括《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》及《中華人民共和國建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律及法規，在有關部門批准項目施工前，開發企業必須提交環境影響報告書、環境影響分析表或環境影響登記表，具體情況取決於項目對環境的影響。此外，於房地產開發項目竣工後，有關環境部門亦將在物業交付至購房者前對物業進行檢驗，以確保物業符合適用環境保護標準及法規。

### 與互聯網信息服務和互聯網信息內容有關的規例

2000年9月25日，國務院頒佈了《互聯網信息服務管理辦法》（「《互聯網管理辦法》」），以規範提供給互聯網用戶的信息服務。根據《互聯網管理辦法》，互聯網信息服務分為兩類：經營性質的服務和非經營性質的服務。提供經營性質服務（如在線銷售等）的公司，須取得互聯網內容提供商（「ICP」）許可證，而提供非經營性質服務（如介紹、展示及宣傳推廣等）的公司僅須作ICP備案。

《互聯網管理辦法》進一步規定，與（其中包括）新聞、出版、教育、醫療及保健、製藥及醫療設備有關的互聯網信息服務須經有關部門審核、批准和監管。ICP不得提供超出其營業執照或其他必需的執照或許可證規定的經營範圍以外的服務。此外，《互聯網管理辦法》明確規定了一系列違禁內容。ICP必須監控其網站上發佈的內容。倘若發現任何違禁內容，其必須立即刪除該等內容，保留記錄並向有關部門報告。

### 中國稅務

由於我們並非於中國註冊成立，故閣下於我們股份的投資大部分可獲豁免遵守中國稅務法律。然而，由於我們透過根據中國法律成立的營運附屬公司及合營企業開展我們在中國的業務活動，故此我們的中國業務以及我們在中國內地的營運附屬公司及合營企業乃受中國稅務法律及法規所限制，此將間接影響閣下於我們股份的投資。

### 來自中國業務的股息

根據於2008年1月1日前有效的中國稅法，我們的中國附屬公司或合營企業向我們派付的股息獲豁免繳納中國所得稅。然而，根據於2008年1月1日起有效的企業所得稅法及其實施細則，對外商投資企業（如在中國的附屬公司及合營企業）向其外國投資者派付的股息須繳納預扣稅，稅率為10%（除非有任何可適用的較低協定稅率除外）。

根據2008年1月1日起有效的企業所得稅法及其實施細則，根據海外司法權區法律成立但「實際管理機構」却位於中國境內的企業，就中國稅務而言，將被視為「居民企業」處理，並須就來自世界各地的收入繳納中國所得稅。就有關中國稅務而言，中國附屬公司向其海外股東派付的股息不計入該等來自世界各地的應課稅收入內。根據新企業所得稅法的實施細則，「實際管理機構」的定義是對一家企業的業務、人員、賬目和財產等實施實質性全面管理控制的機構。由於企業所得稅法及其實施細則是新頒佈的，故有關稅務當局如何詮釋或實行新稅法及其實施細則，仍屬未知之數。

### 我們在中國的業務

我們透過其在中國開展業務運作的附屬公司均須遵守中國稅務法律及法規。

### 契稅

根據《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉移土地使用權及／或房屋權屬，受讓人須繳納契稅。該等應課稅的轉移包括以下各項：(i)土地使用權出讓；(ii)土地使用權的出售、贈予及交換，但不包括「農村集體土地」（即位於農村由農民集體擁有的土地）承包經營權的轉移；及(iii)房屋的出售、贈予及交換。

契稅稅率介乎3%至5%之間，由省級地方政府按照當地情況確定。

### 企業所得稅

根據於2008年1月起執行的企業所得稅法，境內企業及外商投資企業均須按統一稅率25%繳納企業所得稅。

此外，根據企業所得稅法，根據中國境外司法權區的法律成立的企業，若其「實際管理機構」設在中國內地，則可被視為中國居民企業並因此須就其全球收入按25%的稅率繳納中國企業所得稅。企業所得稅法及其實施細則規定企業的「實際管理機構」為對企業生產、人員、賬目及財產施行實質且全面的管理和控制的機構。

根據國家稅務總局於2008年4月頒佈並於2008年1月1日生效的《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》，倘房地產開發企業按當年實際利潤據實按季（或月），對開發、建

造的住宅、商品房以及其他建築物、附着物、配套設施等開發項目，在完工前採取預售方式取得的預售收入預繳企業所得稅，按照規定按季（或月）預繳的稅項應為預計利潤額，且稅項金額須於開發項目完工和結算計稅成本後按照實際利潤進行調整。

國家稅務總局於2009年3月頒佈並於2008年1月追溯生效的《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，根據企業所得稅法及其實施細則明確規定了有關房地產開發企業收入、成本扣除、計稅成本核算及特定事項的稅務處理的規則。

根據國家稅務總局於2009年8月頒佈並於2009年10月生效的《關於印發〈非居民享受稅收協定待遇管理辦法（試行）〉的通知》，及其於2010年6月頒佈並生效的補充規定，非居民納稅人在享受相關稅收協定的任何優惠前，須取得有關稅務機關的事先批准。

根據國家稅務總局於2010年5月頒佈的《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》，當已開始辦理房地產交付手續（包括入住手續）或當房地產已實際投入使用時，房地產應視為已完工。房地產開發商須及時結算計稅成本，並計算當年度企業所得稅金額。

### 營業稅

根據於1994年頒佈的《中華人民共和國營業稅暫行條例》（於2008年11月修訂及於2009年1月1日生效）及財政部與國家稅務總局於2008年12月發佈並於2009年1月生效的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，中國的服務行業須繳納營業稅。應課稅服務包括於中國進行房地產銷售。營業稅稅率按所提供服務的類型而定，介乎3%至20%。一般而言，銷售房地產及土地上其他改良物的營業稅按相當於銷售企業營業額5%的稅率繳付予相關稅務機關。

### 土地增值稅

根據於1994年1月起實施的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其於1995年發佈的實施細則，中國房地產的境內及境外投資者均須繳納土地增值稅。轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施後，納稅人須就扣除「扣除項目」後的資本收益繳稅。「扣除項目」包括：

- 為取得土地使用權而支付的價款；
- 開發土地的成本及費用；



## 監管概覽

- 新建樓宇及設施的建築成本及費用；
- 舊有樓宇及設施的評估價格；
- 就轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施而已繳納或應繳納的稅項；及
- 財政部規定的其他項目。

倘納稅人正開發一個項目，須於該項目結束時（即整個項目被出售或所有土地使用權被出售時）繳納適用稅項。

稅率為累進計算，介乎收益的30%至60%，詳情如下：

增值額	稅率
不超過扣除項目50%的部分 . . . . .	30%
超過扣除項目50%但不超過100%的部分 . . . . .	40%
超過扣除項目100%但不超過200%的部分 . . . . .	50%
超過扣除項目200%的部分 . . . . .	60%

下述情況可免徵土地增值稅：

- 納稅人建造普通標準住宅（指按所在地一般民用住宅物業標準建造的居住用住宅。高級住宅單位、別墅、度假村及其他高端物業不屬於普通標準住宅）出售，增值額不超過扣除項目金額20%；
- 因國家建設需要依法徵用及收回的房地產；及
- 個人因工作調動或改善居住環境而轉讓原自用住房，而轉讓人已自用居住滿五年或五年以上，並已向稅務機關申報核准。

根據財政部於1995年1月頒佈的通知，下列土地使用權轉讓毋須按規定繳納土地增值稅：

- 1994年1月1日以前已簽訂的房地產轉讓合同；及
- 1994年1月1日以前已簽訂土地出讓合同或已立項並已按有關規例投入資金進行開發的項目，其在1994年1月1日以後五年內首次轉讓土地使用權及／或物業及樓宇免徵土地增值稅。

在土地增值稅條例及其實施細則分別於1994年及1995年頒佈後，由於房地產建設與轉讓通常週期較長，許多司法權區在實施該等條例及細則時並未要求房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，為協助各地方稅務部門徵收土地增值稅，財政部、國家稅務總局、建設部及國家土地管理局曾發出多份通知，重申納稅人應在轉讓合同簽訂後，到相關地方稅務

機關辦理納稅申報，並按該等機關核定的稅額在規定期間內繳納土地增值稅。對未能提供繳納土地增值稅或豁免繳納該土地增值稅證明的人士，房地產主管機關將不予辦理權屬變更手續，不予發放房地產權屬證書。

根據國家稅務總局於2002年7月頒佈的《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，免繳土地增值稅的稅收優惠政策已到期，因此須對於1994年1月1日前簽訂房地產開發合同或已立項投入資金進行開發的項目的首次轉讓物業徵稅。

國家稅務總局於2006年12月頒佈並於2007年2月生效的《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題通知》，規定由房地產開發商償付土地增值稅負債。省級稅務機關獲授權根據該通知及按照當地情況制定實施細則。

為進一步加強土地增值稅的徵收，根據國家稅務總局於2009年5月頒佈並於2009年6月生效的《土地增值稅清算管理規程》，國家稅務總局於2010年5月發佈《關於土地增值稅清算有關問題的通知》，規定了有關土地增值稅清算、收入確認、可扣減開支、評估時間及其他相關事宜的進一步澄清及指引。

根據國家稅務總局於2010年5月頒佈的《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，華東地區各省的土地增值稅最低預徵率為2%，華中地區及中國東北部各省則為1.5%，而華西地區各省則為1%。

### 城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月頒佈及於2007年1月修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地的土地使用稅按有關土地的面積徵收。城鎮土地的年稅為每平方米人民幣0.2元至人民幣10元。國務院於2006年12月作出修訂，將城鎮土地的年稅稅率更改為每平方米人民幣0.6元至人民幣30元。

### 房產稅

根據國務院於1986年9月頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，按房產餘值為依據計算繳納房產稅者，境內企業適用的稅率為1.2%；按房產租金收入為依據計算繳納房產稅者，稅率為12%。下列房產類別免繳房產稅：

- 國家政府機關、民間團體、軍隊自用的房產；
- 由國家財政部門撥付事業經費的單位自用的房產；

- 宗教寺廟、紀念碑、名勝古跡自用的房產；
- 個人所有非營業用的房產；及
- 經財政部批准免繳房產稅的其他房產。

根據財政部與國家稅務總局於2009年1月頒佈的《關於對外資企業及外籍個人徵收房產稅有關問題的通知》，外商投資企業、外國企業及外籍個人的房產稅的稅率與內資企業相同。

### 印花稅

根據國務院於1988年8月頒佈並於2011年1月修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉讓文據包括財產所有權的轉讓的相關文件，印花稅稅率按產權轉讓文件所載金額的0.05%徵收。

### 城市維護建設稅

根據國務院於1985年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的納稅人均須按產品稅、增值稅及營業稅的基準繳納城市建設維護稅。倘納稅人所在地為城市，稅率為7%；倘納稅人所在地為縣或鎮，稅率為5%；納稅人所在地不在城市或縣或鎮，稅率為1%。

根據財政部及國家稅務總局於2010年11月頒佈及於2010年12月生效的《財政部、國家稅務總局關於對外資企業徵收城市維護建設稅和教育費附加有關問題的通知》，外商投資企業須就2010年12月1日或之後產生的任何增值稅、消費稅及營業稅繳納城市維護建設稅，但外商投資企業獲豁免就對2010年12月1日之前產生的任何增值稅、消費稅及營業稅繳納城市維護建設稅。

### 教育費附加

根據國務院於1986年4月頒佈並於1990年、2005年8月及2011年1月經修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納增值稅、營業稅或消費稅的納稅人均應繳納教育費附加，惟按照《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費附加的納稅人除外。教育費附加率按消費稅、增值稅及營業稅的基準計算為3%。根據國務院於1994年10月頒佈的《國務院關於教育費附加徵收問題的補充通知》，目前不會對外商投資企業暫徵收教育費附加。

根據《關於對外資企業徵收城市維護建設稅和教育費附加有關問題的通知》，外商投資企業須就2010年12月1日或之後產生的任何增值稅、消費稅及營業稅繳納教育費附加，但外商投資企業獲豁免就於2010年12月1日之前產生的任何增值稅、消費稅或營業稅繳納教育費附加。

### 盈餘儲備

按照《公司法》、《中華人民共和國中外合資經營企業法》及其實施條例、《中華人民共和國外資企業法》及其實施細則，以及我們的中國附屬公司各自的組織章程細則的規定，我們的中國附屬公司須遵守有關分配資金至盈餘儲備的不同規定。有關規定按該等附屬公司的成立形式而有所不同。

### 與重組相關的所得稅

於2009年12月10日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》（「第698號通知」），規範非居民企業股權轉讓的企業所得稅管理，並追溯至由2008年1月1日起生效。根據第698號通知，倘境外投資者通過出售境外控股公司的股權以轉讓其於中國居民企業的間接股權（「間接轉讓」），而該境外控股公司於所在稅務司法權區的實際稅率低於12.5%或並無徵稅，境外投資者須於股權轉讓合同簽訂之日起30日內，向主管稅務機關申報間接轉讓並提供所需資料。倘境外投資者進行的間接轉讓不具合理商業目的並為規避稅項而成立境外控股公司，主管稅務機關毋須理會境外控股公司的存在。因此，間接轉讓產生的收益可按最高達10%的稅率繳納中國預扣稅，而逾期繳稅的境外投資者可被處以罰款。

為澄清企業所得稅法下與企業重組的稅務處理有關的未決事項，財政部及國家稅務總局於2009年4月30日頒佈及追溯由2008年1月1日起生效的《關於企業重組業務企業所得稅處理若干問題的通知》（「第59號通知」），此外，國家稅務總局於2010年7月26日頒佈進一步的指引《企業重組業務企業所得稅管理辦法》（「第4號通知」）。該兩項規例為投資者提供重組收購及撤資或進行內部重組在企業所得稅法下的稅務架構以及訂明相關的存檔和文件規定。企業重組第59號通知就若干企業重組交易引入「一般性稅務處理」及「特殊性稅務處理」的概念，並訂明取得「特殊性稅務處理」的資格和程序的指引。此外，第4號通知訂明第59號通知下涵蓋的所有企業重組類別的文件及程序性規定的詳細指引。

### 所涵蓋的重組形式

第59號通知界定及討論以下於按該通知內所討論的稅務處理繳稅的重組形式：

- **股權收購**：一間公司透過付出股權、非股權代價或結合兩種方式收購另一間公司的股份，以控制後者公司。
- **資產收購**：一家公司透過付出股權、非股權代價或結合二者方式，收購另一家公司的所有或部分業務資產。
- **企業合併**：一家或以上的公司向另一家現有或新成立的公司（合併企業）轉讓其所有資產與負債，以換取合併企業的股份及／或非股權代價。
- **企業分立**：一間公司將其全部或部分資產與負債轉讓至兩家或以上的現有或新成立公司（分拆公司），以換取分拆公司的股份及／或非股權代價。
- **變更法定形式**：一家公司變更其註冊名稱、地址或實體類別。
- **債務重組**：一名債務人與其債權人之間就因債務人的財政困難而作出的債務安排。

第4號通知進一步釐清受上述通知內所述及的稅務處理影響的重組形式的重組日期：

- **股權收購**：以轉讓協議生效且完成股權變更手續日為重組日。
- **資產收購**：以轉讓協議生效且完成資產實際交割日為重組日。
- **企業合併**：以合併企業取得被合併企業資產所有權並完成向國家工商管理局及其他地方分支機構登記變更日期為重組日。
- **企業分立**：以分拆公司取得被分拆公司資產所有權並完成向國家工商管理局及其他地方分支機構登記變更日期為重組日。
- **債務重組**：以債務重組合同或協議生效日為重組日。

### 一般性稅務處理

根據第59號通知，一般性稅務處理為並無取得特殊性稅務處理身份的公司所適用的慣例。一般性稅務處理的一般原則為，進行公司重組的企業須按交易時的公平市值確認從轉讓相關資產及／或權益產生的損益，而承讓人手頭的相關資產的稅基則須按交易價修訂。第59號通知亦討論上述每項重組形式的詳細稅務處理。

### 特別性稅務處理

第59號通知亦容許涉及重組的人士選擇特殊性稅務處理，其重點為於若干條件獲達成下可遞延處理稅項。對比一般性稅務處理，特殊性稅務處理的一般原則為轉讓人確認轉讓資產或股權（股份）的損益可就股權付款部分作遞延處理；及承讓人須接手轉讓人的轉讓資產或股權（股份）所適用的稅基。遞延處理稅項指倘分拆已獲有關稅務機關批准享受特殊性稅務處理，則企業於分拆時轉讓資產或股權的損益將獲免徵企業所得稅。

### 特殊性稅務處理的資格及條件

對境內及外國投資者而言，為使一項交易符合特殊性稅務處理，有五項一般條件須達成：

- *合理的業務目的*：該項交易必須有合理的業務目的－交易的首要目的不得是為削減、避免或延遲稅項付款。第59號通知下並無關於何為「合理業務目的」的進一步指引或如何釐定本規定是否已獲達成。此一議題於第4號通知內作進一步的釐清。
- *所轉讓的資產或股權的規定比率*：在股權交易下，如為股權收購，則目標公司的股權總額中最少75%應予轉讓。如為資產交易，則資產收購中轉讓人總資產中最少75%須予轉讓。
- *業務營運的持續性*：目標公司的營運活動於重組後12個月內不得有任何變動。
- *所須的股權付款的規定比率*：轉讓人收取的總代價中最少85%必須為收購人的股權。為符合本條件，收購公司於制定交易的條款時應將股權攤薄作用考慮在內。
- *擁有權的持續性*：主要的轉讓人不得於收購後12個月內轉讓所收購的股權。

### 存檔程序

符合以上條件及擬申請特殊性稅務處理的企業，涉及方須向主管稅務部門遞交書面文件（詳情於第4號通知內釐清），以證明其已符合於重組所涉及的該財政年度企業所得稅年度聲明完成時所訂明的條件。如企業未能作出書面存檔，將不會授出特殊性稅務處理。

第4號通知訂明重組方選擇特殊性稅務處理及向稅務部門尋求確認的時限（即於重組所涉及的該財政年度企業所得稅年度聲明完成前）。該通知亦訂明於選擇特殊性稅務處理後的跟進報告及檢討程序的詳細指引。

## 監管概覽

如於重組完成後的指定期間內違反上述所列的特殊性稅務處理條件（例如，倘公司未能符合**12個月**或**36個月**持有期間的規定），重組方必須於違反的**60日**內作出稅務調整。更重要的是，他們須(i)按原有重組時的公平市值重新計算重組的損益；及(ii)調整原有重組發生的年度的企業所得稅報稅表。第4號通知並無提及如涉及方於指定的時限內作出稅務調整是否會產生罰款或附加費。