

中國監管概覽

我們為一間所有運營均在中國進行的房地產開發商。以下為對我們在中國的業務營運有重大關係的中國法律及法規概要。

房地產開發企業的設立

一般法規

允許在中國進行及投資房地產開發的法律及法規為我們在中國成立及持續擴展的基準。

根據全國人大常務委員會於一九九四年七月五日發佈、於一九九五年一月起施行，並分別於二零零七年八月及二零零九年八月修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「《城市房地產法》」），房地產開發，是指在依法取得土地使用權的國有土地上進行基礎設施、房屋建設的行為；房地產開發企業定義為以營利為目的、從事房地產開發和經營的企業。根據國務院於一九九八年七月二十日頒布並於二零一一年一月八日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》（「《開發經營條例》」），從事房地產開發的企業應當具備下列條件：

- 有人民幣1百萬元或以上的註冊資本；及
- 有四名或以上持有資格證書的房地產專業／建築工程專業的專職技術人員，二名或以上持有關資格證書的專職會計人員。

根據《開發經營條例》，省、自治區、直轄市人民政府可以根據本地方的實際情況，對設立房地產開發企業的註冊資本和專業技術人員的條件作出高於前款的規定。

根據《開發經營條例》，設立房地產開發企業，應當向工商行政管理局申請登記。房地產開發企業自領取營業執照之日起30日內，亦須到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。外商投資設立房地產開發及銷售企業的，還應當依照中國的外商投資企業法律法規的規定，辦理相關審批手續。

根據國務院於二零零四年四月二十六日發佈的《關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發項目（不含經濟適用房項目）最低資本金比例提高到35%或以

中國監管概覽

上。二零零九年五月，國務院發佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，普通商品住房項目和保障性住房項目的最低資本金比例下調為20%，其他房地產開發項目的最低資本金比例下調為30%。

外商投資房地產開發企業

根據商務部和國家發改委於二零一五年三月十日發佈並於二零一五年四月十日施行的《外商投資產業指導目錄》，

- 高爾夫球場、別墅的建設屬於禁止外商投資產業；及
- 其他房地產開發屬於允許外商投資產業。

外商如要經營房地產開發及經營業務，應依據中國有關外商投資企業法律、行政法規的規定，成立合資經營、合作經營或外商獨資企業，且須經由相關外商投資管理機關審批。

二零一零年四月六日，國務院發佈《關於進一步做好利用外資工作的若干意見》。該意見規定，《外商投資產業指導目錄》中總投資(包括增資)3億美元以下的鼓勵類、允許類項目，除《政府核准的投資項目目錄》規定需由國務院有關部門核准之外，由地方政府有關部門核准。

二零一零年五月四日，國家發改委發佈《關於做好外商投資項目下放核准權限工作的通知》。根據該通知，原由國家發改委核准的《外商投資產業指導目錄》中總投資(包括增資)3億美元以下的鼓勵類、允許類項目，除《政府核准的投資項目目錄》規定需由國務院有關部門核准之外，由省級發展改革委核准；其中，《外商投資產業指導目錄》中限制類項目核准權限暫不下放。

二零一零年六月十日，商務部發佈《關於下放外商投資審批權限有關問題的通知》。根據該通知，《外商投資產業指導目錄》鼓勵類、允許類總投資3億美元和限制類總投資5,000

中國監管概覽

萬美元以下的外商投資企業的設立及其變更事項，由地方商務主管部門負責審批和管理；單次增資額在上述限額以下的增資事項，由地方審批機關負責審批和管理。

二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局聯合頒布《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。根據該意見，外商投資中國房地產市場須符合下列要求：

- 境外機構或個人在境內投資購買非自住房地產，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；經有關政府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。
- 外商投資設立房地產開發企業，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，註冊資本金按現行規定執行。
- 設立房地產企業，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。
- 外商投資房地產開發企業的項目或股權轉讓，以及境外投資者併購境內房地產開發企業，由商務主管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》等的保證函；(b)《國有土地使用證》；(c)相關建設房地產主管部門的變更備案證明；及(d)相關稅務機關出具的納稅證明材料。

中國監管概覽

- 境外投資者通過股權轉讓或其他方式併購境內房地產企業，或收購合資企業中方股權的，須妥善安置房地產企業的職工、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。

二零零六年八月十四日，商務部頒布《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》。該通知規定，如外商投資房地產企業（「外商投資房地產企業」）的投資總額在300萬美元以上的，其註冊資本應不低於投資總額的50%；投資總額在300萬美元以下（含300萬美元）的，其註冊資本應不低於投資總額的70%。境外投資者通過股權轉讓及其他方式併購境內房地產企業，須妥善安置房地產企業的職工，處理銀行債務，並自外商投資企業營業執照頒發之日起三個月內以自有資金一次性支付全部轉讓金。

二零零七年五月二十三日，商務部及國家外匯管理局聯合頒布《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》（「50號通知」）。根據該通知：

- 各地商務主管部門應加強外商投資房地產企業的審批和監管，嚴格控制外商投資高檔房地產開發項目。
- 外商投資申請設立房地產公司，應先取得土地使用權、房地產或建築物所有權，或已與相關土地管理部門、土地開發商或房地產建築物所有人簽訂預約購買協議。未達到上述要求，審批部門不予批准。
- 已設立外商投資企業新增房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，應向審批部門申請辦理相關手續。
- 嚴格控制以返程投資方式（包括同一實際控制人）併購境內房地產企業。境外投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人的方式，規避外商投資房地產審批。
- 外商投資房地產企業的中方或外方投資者不得以任何形式訂立任何固定回報或變相固定回報條款。

中國監管概覽

- 地方審批部門批准設立外商投資房地產公司，應即時向商務部備案。地方外匯管理部門、外匯指定銀行對未完成商務部備案手續或未通過外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本項目結售匯手續。

二零零七年七月十日，國家外匯管理局綜合司發佈《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》（「130號通知」），對外商在中國房地產業進行投資作出進一步限制。根據130號通知，

- 對二零零七年六月一日或以後取得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（含新設和增資），國家外匯管理局或其各分局不予辦理外匯登記（或登記變更）及資本項目結售匯手續；及
- 對二零零七年六月一日或之後取得商務主管部門批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局或其各分局不予辦理外債登記和外債結匯核准手續。

儘管該通知已於二零一三年五月廢除，惟有關限制及規定繼續有效。

商務部於二零零八年六月十八日發佈並於二零零八年七月一日施行的《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》（「23號通知」）。根據23號通知：

- 商務部委託省級商務主管部門對外商投資房地產企業備案材料進行核對；
- 投資設立（包括增資）的外商投資房地產企業應符合項目公司原則，外商投資房地產企業的業務僅限於經批准的單一房地產項目。

二零一零年十一月二十二日，商務部發佈《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》，該通知規定對境外資本在境內設立房地產企業，不得通過購買、出售境內已建或在建房地產物業進行套利；各地商務主管部門不得審批涉及房地產開發經營業務的投資性公司，要嚴格控制以返程投資方式設立境內房地產企業。

中國監管概覽

二零一四年六月二十四日，商務部及國家外匯管理局聯合發佈《關於改進外商投資房地產備案工作的通知》（「340號通知」），該通知於二零一四年八月一日生效。根據340號通知，外商投資房地產備案程序已予簡化。根據340號通知，省級商務主管部門會同其他有關部門對外商投資房地產企業提供的備案材料及房地產項目備案系統中的電子數據進行核對，以符合相關法律及法規，然後商務部在上述核對後按周進行抽查。

二零一五年三月三十日，國家外匯管理局頒布《關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》（「國家外匯管理局19號通知」），該通知於二零一五年六月一日生效。該通知規定允許外商投資企業外匯資本金實行意願結匯。外商投資企業外匯資本金意願結匯比例暫定為100%。外商投資企業外匯資本金結匯所得的人民幣資金，應在政府部門批准的經營範圍內使用，且外商投資企業（外商投資房地產企業除外）不得以外匯資本金結匯所得人民幣資金購買非自住境內房地產。除原幣劃轉股權投資款外，允許以投資為主要業務的外商投資企業在相關境內投資項目為真實、合規的前提下，按實際投資規模將外匯資本金直接結匯或將結匯待支付賬戶中的人民幣資金劃入被投資企業賬戶。

二零一五年八月十九日，住建部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局聯合頒布《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》。如《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》所述，該通知修訂有關外商投資房地產企業以及海外機構及個人購買物業的若干政策。例如，海外機構在中國設立的分支及代表辦事處（除獲批准從事房地產業務的企業外）及在中國就學或就業的外籍人士獲准根據其實際需要購買物業作自用或自住，以及外商投資房地產企業申請國內或國外貸款或結清外匯貸款前須全數繳付註冊股本的規定已遭免除。

房地產開發企業的資質

根據國務院於一九九八年七月二十日頒布的《城市房地產開發經營管理條例》，房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產、專業人員和經營業績等，對備案的房地產開發企業核定資質登記申請。房地產開發企業只應按照核定的資質登記，承擔相應的房地產開發項目。

中國監管概覽

根據建設部於二零零零年三月二十九日頒布及實施的《房地產開發企業資質管理規定》或《資質管理規定》，房地產開發企業應當按照《資質管理規定》申請登記其資質。未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發經營業務。建設部負責在全國經營房地產開發企業的資質監管工作，而縣級或以上地方建設部主管部門負責地方房地產開發企業的資質監管工作。

根據《資質管理規定》，房地產開發企業分為四個資質等級，即一級、二級、三級、四級。不同資質等級應由相應部門審批。

- 一級資質由省級建設部主管部門初審，報建設部最終審批。一級房地產開發企業在房地產項目規模上不受限制，可以在全國任何地方承攬房地產開發項目。
- 二級或以下資質由省級建設部主管部門規管，須授權予較低級別政府機構。二或以下的房地產開發企業可以承擔總建築面積25萬平方米以下的開發建設項目，由省級建設部確定。

根據中國相關法律及法規，房地產開發部門會根據房地產開發企業聘用的專業人員、財務狀況及經營業績，審查所提交的資質登記申請。經資質審查合格的房地產開發企業，由資質審批部門發給相應等級的資質證書。特定資質等級開發企業只應在規定的業務範圍內從事房地產開發經營業務，不得越級承擔任務。

主管部門應當在收到備案申請後30日內向符合條件的新設立的房地產開發企業核發《暫定資質證書》。《暫定資質證書》有效期一年。住建部主管部門可以視企業實際經營情況延長《暫定資質證書》有效期，但延長期限不得超過兩年。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期滿前一個月內向相關部門申請核定資質等級。

中國監管概覽

根據《資質管理規定》，房地產開發企業的資質實行年檢制度。一級資質房地產開發企業的資質年檢由國務院建設行政主管部門或者其委託的機構負責。二級資質或二級資質以下房地產開發企業的資質年檢由相關省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定辦法。

房地產項目的開發

房地產開發用地

儘管中國的所有土地均歸國家或集體所有，然而個人及企業可獲得土地使用權及持有有關土地使用權作開發用途。

全國人大於一九八八年四月十二日修訂《憲法》，允許依法轉讓土地使用權。一九八八年十二月二十九日，全國人大常務委員會修訂《中華人民共和國土地管理法》，允許依法轉讓土地使用權。

根據國務院於一九九零年五月十九日頒布的《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》（「《出讓和轉讓暫行條例》」），國家實行國有土地使用權出讓、轉讓制度。國家將土地使用權在一定期限內讓予土地使用者，土地使用者須向國家支付土地出讓金。在使用年限內，土地使用者可以將土地使用權轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。根據《城市房地產法》及《出讓和轉讓暫行條例》，土地使用權出讓應當由市、縣級土地管理部門與土地使用者簽訂土地出讓合同。土地使用者必須按照土地出讓合同約定支付土地出讓金。土地使用者在支付全部土地出讓金後，可向土地管理部門辦理登記，領取土地使用證，作為取得土地使用權憑證。

《城市房地產法》和《開發經營條例》規定，除根據中國法律或國務院行政法規規定可以以劃撥方式無償取得的土地使用權外，房地產開發用地的土地使用權應當以出讓方式取得。

國土資源部於二零零三年九月二十四日頒布《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》，規定應嚴格控制高檔商品房的土地供應。

二零零六年八月三十一日，國務院發佈《關於加強土地調控有關問題的通知》。該通知要求建立工業用地出讓最低價標準統一公佈制度，統一制訂並公佈各地工業用地出讓最低

中國監管概覽

價標準；工業用地出讓最低價標準不得低於土地取得成本、土地前期開發成本和按規定收取的相關費用之和；工業用地必須採用招標拍賣掛牌方式出讓，其出讓價格不得低於公佈的最低價標準。

根據國土資源部於二零零二年五月九日發佈並於二零零二年七月一日施行的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，商業、旅遊、娛樂和商品住宅等各類經營性用地必須以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。國土資源部於二零零七年九月二十八日發佈並於二零零七年十一月一日起施行的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》進一步釐清招標、拍賣、掛牌出讓土地使用權的程序。此外，根據該規定，工業(包括倉儲用地，但不包括採礦用地)、商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地以及同一宗地有兩個或以上意向用地者的，應當以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。土地使用權受讓人依照相關土地出讓合同的約定付清全部土地出讓價款後，方可申請辦理土地登記，領取土地使用證。未繳清全部土地出讓價款的，不得發放土地使用證，也不得按土地出讓價款繳納比例分割發放土地使用證。

國土資源部於二零零七年九月三十日發佈《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》，進一步加強對土地供應的控制。該通知規定，廉租住房、經濟適用房和中低價位、中小套型普通商品住房建設用地的年度土地供應總量不得低於住宅用地供應總量的70%；國土資源部門應合理控制單宗土地供應規模、縮短土地開發週期(每宗地的開發建設時間原則上不得超過三年)以及增加土地供應的總數，防止房地產開發企業大面積「圈佔」土地。未按照相關土地出讓合同條款開工建設和竣工且未按規定期限整改的房地產企業不得參加招拍掛活動購置新的土地。

二零零八年一月三日，國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》，該通知規定對現有工業用地，在符合規劃、不改變用途的前提下，提高土地利用率和增加容積率的，不再增收土地價款；對新增工業用地，要進一步提高工業用地控制指標，廠房建築面積高於容積率控制指標的部分，不再增收土地價款；工業和經營性用地必須以招標拍賣掛牌方式確定使用者和土地價格。

中國監管概覽

二零零九年五月十一日，國土資源部發佈了《關於調整工業用地出讓最低價標準實施政策的通知》。根據該通知，屬各省(區、市)確定的優先發展產業且用地集約的工業項目，在確定土地出讓底價時可按不低於所在地土地等別相對應《標準》的70%執行。工業用地出讓底價不得低於土地取得成本、土地前期開發成本和按規定應收取的相關費用之和。

二零零九年八月十日，國土資源部及中國監察部發佈了《關於進一步落實工業用地出讓制度的通知》。該通知規定工業用地須以招標拍賣掛牌方式出讓。工業用地出讓期限內，受讓人在符合規劃、不改變土地用途的前提下增加容積率的，經核准，不再增收土地價款。

二零零九年十一月十八日，財政部、國土資源部、中國人民銀行、中國監察部、中國審計署共同發佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》。根據該通知，土地出讓合同中依法約定的分期繳納土地出讓價款的期限原則上不超過一年。經當地土地出讓協調決策機構集體認定，特殊項目可以約定在兩年內全部繳清。首次繳納比例不得低於全部土地出讓價款的50%。

二零一零年三月八日，國土資源部公佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，嚴格規範商品房用地出讓行為。根據該通知，

- 確保經濟適用房、棚戶區改造和自住性中小套型商品房建房用地不低於住房建設用地供應總量的70%。要嚴格控制大套型住房建設用地，嚴禁向別墅供地。
- 嚴格控制商品房用地單宗出讓面積。
- 土地出讓最低價不得低於出讓地塊所在地級別基準地價的70%，競買保證金不得低於出讓最低價的20%。
- 土地出讓成交後，必須在10個工作日內簽訂出讓合同，合同簽訂後1個月內必須繳納出讓價款50%的首付款，餘款要按合同約定及時繳納，最遲付款時間不得超過一年。

二零一零年九月二十一日，國土資源部、住建部聯合發佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，加強對土地競買人的資格審查。該通知列明，國土資源主管部門

中國監管概覽

對競買人參加招拍掛出讓土地時，除應要求提供有效身份證明、繳納競買(投標)保證金外，還應要求提交競買(投標)保證金不屬於銀行貸款、股東借款、轉貸和募集資金的承諾書及商業金融機構的資信證明。對發現競買人存在下列違法違規違約行為的，國土資源主管部門必須禁止競買人及其控股股東參加土地競買活動：(1)存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地等犯罪行為的；(2)存在非法轉讓土地使用權等違法行為的；(3)因企業原因造成土地閒置一年以上的；(4)開發建設企業違背出讓合同約定條件開發利用土地的。此外，土地出讓不得將兩宗或以上地塊捆綁出讓，不得「毛地」出讓。

二零一零年十二月十九日，國土資源部發佈《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》，根據該通知，對發現競買人及其控股股東存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地、非法轉讓土地使用權、因企業原因造成土地閒置一年以上、違背出讓合同約定條件開發利用土地等違法違規違約行為的，不得通過競買資格審查；堅決制止擅自調整容積率行為。經依法批准調整容積率的，市、縣國土資源主管部門應當按照批准調整時的土地市場樓面地價核定應補繳的土地出讓價款。

二零一一年五月十三日，國土資源部發佈《關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，根據該意見，在依法確定土地出讓底價的基礎上，將土地價款及付款時間、開發建設週期、建設要求、土地節約集約程度、企業以往出讓合同履行情況等影響土地開發利用的因素作為評標條件。二零一二年三月十六日，國土資源部發佈《關於大力推進節約集約用地制度建設的意見》。該意見要求堅持和完善國有土地招標拍賣掛牌出讓制度，依據規劃確定用途，通過市場競爭確定土地價格和用地者；實行工業用地節約集約利用鼓勵政策，深化完善工業用地提高利用率和容積率不再增收土地價款的規定；實行優先發展產業的地價政策，屬各省(區、市)確定的優先發展產業且用地集約的工業項目，出讓底價可按不低於《工業用地出讓最低價標準》的70%確定。

中國監管概覽

國土資源部和國家發改委於二零一二年五月二十三日聯合發佈《限制用地項目目錄(2012年本)》和《禁止用地項目目錄(2012年本)》。根據上述目錄，住宅項目宗地出讓面積不得超過下列標準：小城市和建制鎮7公頃、中等城市14公頃或大城市20公頃；容積率不得低於1.0(含1.0)；別墅類房地產開發項目和高爾夫球場項目屬於禁止用地項目。

根據國務院於二零一一年一月頒布及實施的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，為了公共利益的需要，徵收國有土地上單位、個人的房屋，應當對被徵收房屋所有權人給予公平補償。

作出房屋徵收決定的市、縣級政府對被徵收人給予的補償包括：(i)被徵收房屋價值的補償；(ii)因徵收房屋造成的搬遷、臨時安置的補償；及(iii)因徵收房屋造成的停產停業損失的補償。

對被徵收房屋價值的補償，不得低於房屋徵收決定公告之日類似被徵收房屋的房地產的市場價格。被徵收房屋的價值，由具有相應資質的房地產價格評估機構按照房屋徵收評估辦法評估確定。對評估確定的被徵收房屋價值有異議的，可以向房地產價格評估機構申請覆核評估。對覆核結果有異議的，可以向房地產價格評估專家委員會申請鑒定。

被徵收人可以選擇貨幣補償，也可以選擇房屋產權調換。被徵收人選擇房屋產權調換的，市、縣級政府應當提供用於產權調換的房屋，並與被徵收人計算、結清被徵收房屋價值與用於產權調換房屋價值的差價。因舊城區改建徵收個人住宅，被徵收人選擇在改建地段進行房屋產權調換的，作出房屋徵收決定的市、縣級政府應當提供改建地段或者就近地段的房屋。

開始開發房地產項目

根據國土資源部於一九九九年三月二日頒布、並於二零一零年十一月修訂的《建設用地審查報批管理辦法》和於二零零一年七月二十五日頒布，於二零零四年十一月一日及二零零八年十一月二十九日兩次修訂，並於二零零九年一月一日起施行的《建設項目用地預審管理

中國監管概覽

辦法》，建設單位或開發單位應當向相關土地行政主管部門提出建設用地預申請。受理預申請的土地行政主管部門應當依據土地利用總體規劃和國家土地供應政策，對建設項目的有關事項進行預審。市、縣土地行政主管部門與土地使用者簽訂土地出讓合同，並向建設單位或開發單位頒發《建設用地批准書》。

閒置土地

根據《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，必須按照土地使用權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閒置費；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。

根據國土資源部於一九九九年四月二十六日頒布，於二零一二年六月一日修訂並自二零一二年七月一日起施行的《閒置土地處置辦法》，以下情形可認定為閒置土地：

- 國有建設用地使用權人超過國有建設用地使用權有償使用合同或者劃撥決定書約定、規定的動工開發日期滿一年未動工開發的國有建設用地；
- 已動工開發但開發建設用地面積佔應動工開發建設用地總面積不足三分之一，中止開發建設滿一年的國有建設用地；
- 已投資額佔總投資額不足百分之二十五，中止開發建設滿一年的國有建設用地；
或
- 未約定、規定動工開發日期，或者約定、規定不明確的，在實際交付土地之日起滿一年未動工開發建設的。

根據上述辦法，未動工開發滿一年的閒置土地，由市、縣國土資源主管部門按照土地出讓或者劃撥價款的百分之二十徵繳土地閒置費；未動工開發滿兩年的，由市、縣國土資

中國監管概覽

源主管部門報經有批准權的人民政府批准後，向國有建設用地使用權人下達《收回國有建設用地使用權決定書》，無償收回國有建設用地使用權。上述辦法也列舉了由於政府原因導致的土地閒置的情形，並具體規定了該等情形下對於閒置土地的處置方式。

房地產項目的規劃

根據建設部於一九九二年十二月四日頒布、於一九九三年一月一日生效並於二零一一年一月二十六日修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，土地出讓合同下的承讓人(即房地產開發企業)應當向相關城市規劃行政主管部門申請建設用地規劃許可證。在取得建設用地規劃許可證後，企業方可辦理土地使用權屬證明。

根據全國人大常務委員會於二零零七年十月二十八日發佈，並自二零零八年一月一日起施行的《中華人民共和國城鄉規劃法》，房地產開發企業進行工程建設的，應當向城市、縣人民政府城鄉規劃主管部門申請辦理建設工程規劃許可證。

房地產項目的建設

根據住建部於二零一四年六月二十五日頒布並於二零一四年十月二十五日施行的《建築工程施工許可管理辦法》，開發企業從事各類房屋建築及其附屬設施的建造、裝修裝飾等，應在開工前向工程所在地的縣級以上建設行政主管部門申領施工許可證。

根據國務院辦公廳於二零零七年十一月十七日發佈的《關於加強和規範新開工項目管理的通知》，項目開工建設必須符合一定的條件，包括符合國家產業政策、發展建設規劃、土地供應政策和市場准入標準，完成審批、核准或備案手續，符合城鄉規劃，取得用地批准手續，完成環境影響評價審批，完成固定資產投資項目節能評估和審查，以及取得施工許可。

中國監管概覽

房地產項目的竣工

根據《開發經營條例》、住建部於二零一三年十二月二日頒布的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》以及建設部於二零零零年四月四日頒布並由住建部於二零零九年十月十九日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》，房地產項目竣工後，房地產開發企業應組織竣工驗收，並應在驗收合格後向相關政府機關進行竣工驗收備案。房地產開發項目未經驗收或者驗收不合格的，不得交付使用。對於房地產項目實行分期開發的，可以分期驗收。

安全建設

根據全國人大常務委員會於二零零二年六月頒布並於二零零九年八月及二零一四年八月修訂的《中華人民共和國安全生產法》等相關法律及法規，房地產開發企業應當於建設動工前，向安全監管部門申請建設安全生產監督登記。未進行有關登記的建設工程將不獲監管機構發出建築工程施工許可證。建設承包商應當建立安全生產目標及措施並按計劃逐步改善工人的工作環境及條件。建設承包商亦須制定安全防範計劃以實施安全生產工作崗位責任制度。同時，承包商應當根據防護工作要求，於不同建設階段採納相應的施工現場安全生產防護措施，此類措施應符合國家勞動安全及衛生標準。

根據全國人大常務委員會分別於一九九七年十一月及二零一一年四月頒布及修訂的《中華人民共和國建築法》，總承包商須對施工現場的安全全權負責。各分包商須遵守總承包商所採納的防護措施並為施工現場的僱員購買意外傷害保險。

人民防空工程

根據全國人大於一九九七年三月十四日頒布及於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產歸國家所有。根據全國人大於一九九六年十月二十九日頒布及於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國人民防空法》（人民防空法），人民防空是國防的組成部分。人民防空法鼓勵公眾投資進行人民防空工程建設，投資人民防空者獲准於和平時期使用，包括租賃及管理人民防空工程並獲得收益，但不得影響人民防空工

中國監管概覽

程的人民防空效能。人民防空工程建設的設計、施工、質量必須符合國家規定的防護標準和質量標準。於二零零一年十一月一日，國家人民防空辦公室發佈《人民防空工程平時開發利用管理辦法》及《人民防空工程維護管理辦法》，規定如何使用、管理及維護人民防空工程。

物業項目保險

中國法律、法規及政府規定尚無規定房地產開發企業為其物業項目出具保單的強制性規定。然而，中國商業銀行可要求房地產開發企業購買保險，作為商業銀行擬向房地產開發企業授出貸款的條件。

環境保護

規管中國房地產發展環境保護的法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律及法規，有關部門頒發房地產開發項目施工批文前，開發商須提交環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表並獲相關環保監管部門批准（視乎項目對環境的影響而定）。此外，房地產開發項目竣工後，相關環保監管部門亦會在物業交付予買家前檢查有關物業，確保已遵守適用的環境標準和規定。

房地產銷售

根據建設部於二零零一年四月發佈的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房預售（預售）及商品房現售。

預售商品房必須根據建設部於一九九四年十一月頒布並先後於二零零一年八月與二零零四年七月修訂的《城市商品房預售管理辦法》（或預售管理辦法）及其他相關法規進行。預售管理辦法規定，商品房預售須按特定程序進行。根據中國現行法律及法規，預售商品房

中國監管概覽

前，須取得預售許可證。具體而言，開發企業在竣工前預售商品房須向房地產開發主管部門申請預售許可證。商品房預售所得款項必須用於所預售項目的開發。商品房須符合下列條件，方可進行預售：

- 已繳清所出讓的土地使用權所涉及的土地出讓金，並已妥善取得土地使用證；
- 已妥善取得建設工程規劃許可證及施工許可證；
- 就開發供預售商品房所投資的資金達到項目總投資的25%或以上，並已確定施工進度及竣工驗收和交付日期；及
- 已通過預售登記處取得預售許可證。根據《城市房地產法》及《預售管理辦法》，開發企業預售商品房須與承購人簽訂商品房預售合同。開發企業須自商品房預售合同簽訂之日起30日內，向縣級政府相關部門申請辦理登記並備案。房地產主管部門須應用網絡資訊科技，逐步實行網上預售合同登記。

於二零一零年四月十三日，住建部發佈《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》。該通知規定，取得預售審批前，不得預先出售商品房，房地產開發企業亦不得向買方收取任何定金、預付款項或類似性質的付款。此外，該通知要求地方政府因應當地條件制訂已竣工商品房的銷售法規，並鼓勵房地產開發企業銷售已竣工商品房。

根據建設部於二零零一年四月四日頒布的《商品房銷售管理辦法》(於二零零一年六月一日生效)，商品房通過竣工驗收及符合現售的各項先決條件後，方可進行現售及交付。現售商品房前，開發企業須(其中包括)向房地產開發主管部門提交房地產開發項目手冊，以及與該項目有關且可證實其符合現售先決條件的其他文件，以供備案。

房地產開發商不得以售後包租或變相售後包租的方式銷售未竣工商品房。該管理辦法規定，售後包租指房地產開發商以售後特定期限內承租或協助買房人出租所購商品房的方

中國監管概覽

式銷售商品房。房地產開發商不得以返本銷售或變相返本銷售的方法銷售商品房。根據該辦法，返本銷售指房地產開發商銷售商品房並定期向買房人退還若干部分銷售所得款項的安排。

房地產貸款

根據中國人民銀行於二零零三年六月五日頒布的《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，銀行提高對發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商品房貸款的要求：

- 房地產開發貸款對象應為具備房地產開發資質、信用等級較高、沒有拖欠工程款的房地產開發企業。有關貸款應重點支持符合中低收入家庭購買能力的住房項目，對涉及豪華商品住房及別墅等大型及／或涵蓋大範圍的樓宇物業的項目應適當嚴格限制。對商品房空置量大、負債率高的房地產開發企業，要嚴格審批新增房地產開發貸款並重點監控。
- 商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓金的貸款。
- 對未取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目，商業銀行不得發放任何形式的貸款。商業銀行對房地產開發企業申請的貸款，只能通過房地產開發貸款科目發放，嚴禁以房地產開發流動資金貸款及其他形式貸款科目發放。對房地產開發企業已發放的非房地產開發貸款，各商業銀行按照只收不放的原則執行。房地產開發企業申請銀行貸款，其自有資金（指所有者權益）應不低於開發項目總投資的30%。商業銀行發放的房地產貸款，只能用於開發企業所在地區的房地產項目，嚴禁跨地區使用。

國務院於二零零三年八月十二日頒布的《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》當中規定了一系列涉及政府控制房地產市場的措施，包括（其中包括）加強經濟適用房的建設和管理、增加普通商品住房供應、控制高級商品房建設等。除此之外，政府在發展住房信貸方面也推出了一系列舉措，包括加大住房公積金歸集和貸款發放力度、完善個人住房貸款擔保機制和加強房地產貸款監管。

中國監管概覽

根據國務院於二零零四年四月二十六日發佈的《國務院關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產項目(不包括經濟適用房項目)資本金比例由20%或以上提高到35%或以上。

根據中國銀監會於二零零四年八月三十日頒布的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，商業銀行對未取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證的項目不得發放任何形式的貸款。對申請房地產開發貸款的房地產開發企業，其投資於開發項目的資本金比例不得低於35%。

二零零七年九月二十七日，中國人民銀行和中國銀監會共同發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步規管商業性房地產信貸管理。該等措施包括：

- 對項目資本金(所有者權益)比例達不到35%或未取得土地使用證、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；
- 商業銀行不得向房地產開發企業發放專門用於繳交土地出讓金的貸款。

根據中國人民銀行和中國銀監會於二零零八年七月二十九日聯合頒布的《關於金融促進節約集約用地的通知》的規定，土地儲備貸款採取抵押方式向金融機構申請的，房地產開發企業應具有合法的土地使用證，且金融機構提供的貸款抵押額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；嚴格市政基礎設施和工業用地項目貸款審核。對於不符合國家標準、未取得國土資源部門用地批覆的市政基礎設施、生態綠化項目以及工業項目建設，不得予以任何形式的信貸支持；對在現有工業用地上提高土地利用率和增加容積率的項目，以及開發利用空間、廢棄、閒置土地的項目，在符合規劃條件、不改變用途的前提下，應優先予以金融支持。

中國銀監會辦公廳於二零零八年十月二十八日頒布《關於加強信託公司房地產、證券業務監管有關問題的通知》。根據該通知，嚴禁信託公司向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施工許可證(「四證」)的房地產項目發放貸款或以投資附加回購承諾、商品房團購等方式間接向該等房地產項目發放貸款。信託貸款申請(包括以

中國監管概覽

投資附加回購承諾、商品房預售回購等方式發放間接貸款)應由具備二級以上房地產開發資質的房地產開發企業提出且資本金比例不得低於35%(經濟適用房除外)。此外，禁止信託公司向房地產開發企業發放流動資金貸款(包括以購買資產附回購承諾等方式間接提供貸款)或向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓價款的貸款。

根據國務院於二零零九年五月二十五日頒布的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，經濟適用房項目和普通商品住房項目的資本金比例由35%調整為20%，其他房地產開發項目的資本金比例由35%調整為30%。金融機構應依據資本金比例的調整要求，自主決定是否向房地產開發企業發放貸款。

二零一零年九月二十九日，中國人民銀行和中國銀監會聯合發佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，該通知規定：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貸款展期。

關於穩定住房價格的措施

國務院辦公廳於二零零五年三月發佈《關於切實穩定住房價格的通知》，要求採取措施抑制住房價格過快上漲，促進房地產市場健康發展。建設部、國家發改委、財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家稅務總局和中國銀監會於二零零五年四月聯合發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，規定：

- 住房價格上漲過快、中低價位普通商品住房和經濟適用住房供應不足的地方，住房建設要以中低價位普通商品住房和經濟適用住房項目為主。要嚴格控制低密度、高檔住房的建設。相關的地方政府機關依據控制性詳細規劃出具建築高度、容積率、綠地等規劃設計條件，提出銷售價位、類型、建築面積等要求，並作為土地出讓的前置條件。各地方政府亦要加強管轄範圍內房地產開發項目的監管。

中國監管概覽

- 對居住用地價格和住房價格上漲過快的地方，適當提高居住用地供應量在總土地供應量中的比例，並著重增加中低價位普通商品住房和經濟適用住房建設用地供應量。要繼續暫停別墅類建設用地供應，嚴格控制高檔住房建設用地供應。
- 自二零零五年六月一日起，對個人購買住房不足兩年轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過兩年(含兩年)轉手交易的，銷售時免徵營業稅；對個人購買非普通住房超過兩年(含兩年)轉手交易的，銷售時按其售房價減去房屋的原購買價款後的差額徵收營業稅。
- 在規劃審批、土地供應以及信貸、稅收等方面，對中小套型、中低價位普通住房給予優惠政策支持。享受優惠政策的住房原則上應同時滿足以下條件：容積率在1.0以上、單套建築面積在120平方米以下、實際成交價低於同級別土地上住房平均交易價格120%以下。各省級地方政府可根據當地實際情況，制定本地區可享受優惠政策普通住房的具體標準。
- 禁止商品房預購人將購買的未竣工的預售商品房再行轉讓。

此外，實行實名制購房，推行簽立商品房預售合同後於網上即時向相關政府機關備案。

二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。該等法規針對房地產信貸作出如下規定：

- 嚴格限制房地產開發項目信貸條件。為抑制房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地房源，對項目資本金比例達不到35%等貸款條件的房地產企業，商業銀行不得發放貸款。對閒置土地和空置商品房較多的房地產開發企業，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。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；及

中國監管概覽

- 從二零零六年六月一日起，個人住房抵押貸款首付款比例不得低於30%。然而，考慮到中低收入群眾的住房需求，對以貸款購買自住房且套型建築面積90平方米以下的仍執行首付款比例20%的規定。

二零零八年十二月，國務院頒布《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，訂明為擴大內需及鼓勵普通住房的消費，倘居民以抵押貸款首次購買普通自用住房，可享有有關貸款利率及首付款的優惠政策。倘以抵押貸款購買第一套自用住房的人均建築面積低於當地平均水準，買家仍可享有有關貸款利率和首付款的優惠政策申請購買第二套自用住房。對於其他申請抵押貸款購買第二套或以上住房的情況，貸款利率由商業銀行按基準利率及銀行的風險評估確定。

二零一零年一月七日，國務院頒布《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，採納一系列措施加強及改善對房地產市場的規範、穩定市場預期和促進房地產市場平穩健康發展。該等措施包括(其中包括)增加經濟適用住房及普通商品房的供給、引導物業消費、抑制物業投機及加強風險防範與市場監管。另外，該通知明確規定，已利用抵押融資購買住房的家庭(包括借款人、其配偶及未滿18歲的子女)再申請透過抵押融資購買第二套或以上住房時，首付款至少為購買價的40%。

二零一零年四月，國務院發佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，規定(i)對於購買首套套型建築面積90平方米以上住房的家庭，購房首付款比例增至房價的30%；(ii)對於購買第二套住房的家庭，購房首付款比例增至房價的50%，貸款利率不得低於中國基準利率的1.1倍；及(iii)對於購買第三套及以上住房的家庭，購房首付款比例及貸款利率須大幅提高，由銀行根據風險管理政策釐定。

二零一零年五月二十六日，住建部、中國人民銀行和中國銀監會聯合頒布《關於規範商業性個人住房貸款中第二套住房認定標準的通知》，規範商業性住房貸款申請人的第二套住房認定標準。根據該通知，商業性個人住房貸款中家庭擁有的住房套數，應依據擬購房家庭(包括貸款申請人、其配偶及未成年子女，下同)成員名下實際擁有的成套住房數量計算。通知亦列明，購房人應通過房屋登記資訊系統進行家庭住房登記記錄查詢，並出具書面查詢結果。暫不具備查詢準則的貸款申請人應提交其家庭住房實有套數書面誠信保證。

中國監管概覽

二零一零年九月二十九日，財政部、國家稅務總局及住建部聯合頒布《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》，對購買首套普通住房（亦為該家庭的唯一住房）的家庭（包括購房人、其配偶及未滿18歲的子女），減半徵收契稅，而倘套型建築面積少於90平方米，則按1%稅率徵收契稅。出售原住房後一年內購買住房的人士不會享有相同的個人所得稅豁免。

二零一零年九月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒布《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，據此，購買首套住房的最低首付款比例上調至30%及以上；全國各商業銀行須暫停發放客戶購買第三套或以上住房的按揭貸款。對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不得低於購買價的50%、利率不得低於基準利率的1.1倍。對有土地閒置投機、改變土地用途和性質、拖延開竣工時間、操縱市場價格或其他違法違規記錄的房地產開發公司，各商業銀行禁止對其發放新開發項目貸款。

二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳頒布《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，要求（其中包括）以下限制措施：(i)對貸款購買第二套住房而言，首付款不得低於購買總價的60%，按揭貸款利率不得低於中國人民銀行發佈的基準利率的110%；及(ii)對於直轄市（由中央政府直接管轄）、計劃單列市、省會城市及房價過高、上漲過快的城市（「指定城市」），已擁有兩套或以上住房的當地戶籍居民（包括彼等的配偶及未成年子女），擁有一套及以上住房的非當地戶籍居民以及無法提供一定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民，不得（再）購買指定城市的住房。

國務院辦公廳於二零一三年二月二十六日頒布《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，推出房地產市場調控的六項政策措施，包括(i)完善穩定房價工作責任制；(ii)堅決抑制投機性購房；(iii)增加普通住房及住房用地供應；(iv)加快保障性安居工程規劃建設；(v)加強市場監管和預期管理；(vi)加快建立和完善引導房地產市場健康發展的長效機制。

中國監管概覽

該通知有關「抑制投機性購房」的措施詳情如下：

- 繼續嚴格執行商品住房限購措施；
- 對房價上漲過快的城市，中國人民銀行當地分支機構可根據地方政府對新建商品住房的價格控制目標和政策要求，進一步提高第二套住房的首付款比例和貸款利率；
- 稅務和住房城鄉建設部門要緊密配合，對出售自有住房徵收個人所得稅，通過稅收徵管及房屋登記數據核實房屋原值的，應嚴格按轉讓所得款的20%計徵。

通知亦規定，對中小套型住房套數達到項目開發建設總套數70%以上的普通商品住房建設項目，銀行業金融機構要在符合信貸條件的前提下優先支持其項目開發的貸款需求。此外，各地方機關要切實強化預售資金管理，完善監管制度。對預售方案報價過高且不接受城市住房城鄉建設部門指導，或違反預售資金法規的商品房項目，可暫不核發預售許可證。

於二零一四年九月二十九日，中國人民銀行及中國證監會聯合頒布《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，對於貸款購買首套普通自住房的家庭，貸款最低首付款比例為30%，貸款利率下限為貸款基準利率的0.7倍。具體由銀行業金融機構根據風險情況自主確定。對擁有一套住房並已結清相應購房貸款的家庭，為改善居住條件再次申請貸款購買普通商品住房，銀行業金融機構執行首套房貸款政策。在已取消或未實施「限購」措施的城市，對擁有兩套或以上住房並已結清相應購房貸款的家庭，又申請貸款購買住房，銀行業金融機構應根據借款人償付能力、信用狀況等因素審慎把握並具體確定首付款比例和貸款利率水平。銀行業金融機構可根據當地城鎮化發展規劃，向符合政策條件的非本地居民發放住房貸款。

根據中國人民銀行、住建部、中國銀監會於二零一五年三月三十日頒布並於同日生效的《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》及財政部及國家稅務總局於二零一五年三月三十日頒布並於二零一五年三月三十一日生效的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》

中國監管概覽

(統稱為「330新政策」)，對擁有1套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通自住房，最低首付款比例調整為不低於40%，具體首付款比例和利率水準由銀行業金融機構根據借款人的信用狀況和還款能力等合理確定。繳存職工家庭使用住房公積金委託貸款購買首套普通自住房，最低首付款比例為20%；對擁有1套住房並已結清相應購房貸款的繳存職工家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金委託貸款購買普通自住房，最低首付款比例為30%。此外，個人將購買不足2年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買2年以上(含2年)的非普通住房對外銷售的，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；個人將購買2年以上(含2年)的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

於二零一五年九月三十日，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒布《關於進一步完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，根據該通知，在未有實施房屋「限購」措施的城市，對使用商業性個人住房貸款購買首套普通自住房的家庭，最低首付款比例為不低於房價的25%。

於二零一五年八月二十七日，住建部、財政部與中國人民銀行聯合發出《關於調整住房公積金個人住房貸款購房最低首付款比例的通知》，規定擁有一套住房並已結清相應購房貸款的居民家庭於再次申請住房公積金委託貸款購買第二套住房時享有較低的首付款要求，由總購買價的30%降低至20%。相關的北京、上海、廣州及深圳機關可自主決定申請公積金委託貸款購買第二套住房的當地最低首付款規定。

物業管理

根據國務院於二零零三年六月八日頒布，於二零零三年九月一日起施行且於二零零七年八月二十六日修訂的《物業管理條例》的規定，國家對物業服務企業實行資質管理制度。根據建設部於二零零四年三月十七日頒布，於二零零四年五月一日起施行且於二零零七年

中國監管概覽

十一月二十六日修訂的《物業服務企業資質管理辦法》的規定，新設立的物業服務企業應當自領取營業執照之日起30日內，向工商註冊所在地直轄市、設區的市的人民政府房地產主管部門申請企業資質等級評定。資質審批部門將核查及發給相應等級的資質證書。

根據《物業服務企業資質管理辦法》的規定，物業服務企業的資質等級分為一、二、三級。國務院建設主管部門負責一級物業服務企業資質證書的頒發和管理。省、自治區人民政府建設主管部門負責二級物業服務企業資質證書的頒發和管理，直轄市人民政府房地產主管部門負責二級和三級物業服務企業資質證書的頒發和管理。設區的市的人民政府房地產主管部門負責三級物業服務企業資質證書的頒發和管理。

一級資質物業服務企業可以承接各種物業管理項目。二級資質物業服務企業可以承接30萬平方米以下的住宅項目和8萬平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。三級資質物業服務企業可以承接20萬平方米以下住宅項目和5萬平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。

根據建設部於二零零三年六月二十六日頒布，於二零零三年九月一日起施行的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，在業主及業主大會選聘物業管理企業之前，住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招標投標的方式選聘具有相應資質的物業管理企業。投標人少於3個或住宅規模較小的，經物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門批准，可以採用協定方式選聘具有相應資質的物業管理企業。前期物業管理招標一般分為公開招標和邀請招標。通過招標投標方式選擇物業管理企業的，招標人應當取得《商品房預售許可證》之前完成物業管理招標投標工作。

知識產權

中國已採納有關知識產權的法規，包括商標、專利及版權。中國為《保護工業產權巴黎公約》、《商標國際註冊馬德里協定》及《馬德里議定書》、《專利合作條約》、《國際承認用於

中國監管概覽

專利程序的微生物保存布達佩斯條約》及《與貿易有關的知識產權協議》等各主要知識產權公約的締約國。

有關商標的法規

《中華人民共和國商標法》於一九八二年八月頒布（並於一九九三年二月二十二日、二零零一年十月二十七日及二零一三年八月三十日修訂）及《中華人民共和國商標法實施條例》由國務院於二零零二年八月三日頒布並於二零一四年四月二十九日修訂。此等法律及法規提供中國商標法規的基本法律框架。在中國，註冊商標包括商品商標、服務商標、集體商標及證明商標。

國家工商總局商標局負責全國商標的註冊及管理。商標的註冊有效期為10年。於10年期屆滿前六個月，申請人可重續申請及重新申請商標保護。

根據商標法，有下列行為之一的，可能視作侵犯註冊商標專用權：

- 未經商標註冊人的許可，在同一或類似商品上使用與商標註冊人的註冊商標相同或近似商標的；
- 銷售侵犯註冊商標專用權的商品的；
- 偽造、擅自製造他人註冊商標標識或者銷售偽造、擅自製造的註冊商標標識的；及
- 侵犯他人的註冊商標專用權並造成其他損害的。

違反商標法可能導致被處以罰款，沒收及銷毀侵權產品。

商標使用許可協議必須向國家工商總局商標局或其地方分處備案。特許人應監督其註冊商標的商品質量，而獲許可的人士應保證該等產品的質量。

有關域名的法規

《中國互聯網絡域名管理辦法》由中華人民共和國信息產業部於二零零四年十一月五日頒布及於二零零四年十二月二十日生效。該等辦法規管互聯網國家代碼「.cn」的中文域名的登記。

中國監管概覽

《中國互聯網絡信息中心域名爭議解決辦法(2012年修訂)》由中國互聯網絡信息中心於二零一二年六月二十八日頒布並於二零一二年六月二十八日生效。該等辦法規定域名爭議須提交予中國互聯網絡信息中心授權的機構解決。

勞動保護及社會保險

由於我們主要在中國經營業務，故我們的中國附屬公司須遵守中國勞動相關法律法規及向我們的僱員提供薪酬及其他福利，例如提供職業培訓及向社會保險及住房公積金作出供款。

根據全國人大於一九九四年七月五日頒布並於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國勞動法》，用人單位應當建立和完善規章制度，保障勞動者的權利。用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全衛生規程和標準，對勞動者進行勞動安全衛生教育，防止勞動過程中的事故，減少職業危害。勞動安全衛生設施必須符合相關國家規定的標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品，對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。從事特種作業的勞動者必須經過專門培訓並取得特種作業資格。用人單位應當建立職業培訓制度，按照國家規定提取和使用職業培訓經費，根據本單位實際情況，有計劃地對勞動者進行職業培訓。

全國人大於二零零七年六月二十九日頒布並於二零一二年十二月二十八日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》及於二零零八年九月十八日頒布並自同日起生效的《勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)規定用人單位與勞動者雙方應透過勞動合同建立勞動關係，並載列勞動合同條款所涉及的特殊條例。根據勞動合同法及《勞動合同法實施條例》的規定，應當訂立書面勞動合同。經充分磋商並達成共識後，用人單位和勞動者可訂立固定期限勞動合同、無固定期限勞動合同和以完成一定工作任務為期限的勞動合同。用人單位與勞動者協商一致或在符合法定條件的情況下，可以解除勞動合同並遣散勞動者。根據勞動合同法，本法施行前已訂立且在本法施行之日存續的勞動合同，繼續履行。已建立勞動關係，尚未訂立正式勞動合同的，應當自勞動合同法施行之日起一個月內訂立。

中國監管概覽

於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國就業促進法》規定個人享有平等就業和自主擇業的權利，不因民族、種族、性別、宗教信仰、傳染病或農村居民等不同而受歧視。根據本法，企業亦須向勞動者開展職業培訓。縣級或以上行政機關負責實施政策，促進就業。

根據《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》，中國企業應向其職工提供福利計劃，包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險。企業必須向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，參加社會保險單位，為或代其職工繳納和代扣代繳相關社會保險費。於二零一零年十月二十八日頒布的《中華人民共和國社會保險法》(主席令第35號)結合基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險和基本醫療保險的相關規定，並詳細地闡述違反相關社會保險法律及法規的企業的法律義務及責任。

根據於一九九九年四月三日頒布並於二零零二年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》，職工個人繳存的住房公積金和職工所在單位為職工繳存的住房公積金，屬於職工個人所有。

適用於房地產開發商的主要稅項

由於我們的收益主要來自我們在中國的業務，故我們須遵守中國的稅制。

企業所得稅

於《中華人民共和國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)及其實施條例於二零零八年一月一日生效之前，中國附屬公司及合營企業一般須繳納33%企業所得稅。根據二零零八年一月一日起生效的新所得稅法，中國企業及外商投資企業一律按25%稅率繳納企業所得稅(在新企業所得稅法生效前根據法律法規享有優惠稅項待遇的企業除外)。然而，根據之前稅法和行政法規享有所得稅率優惠且於二零零七年三月十六日以前設立的企業將有五年過渡期。

中國監管概覽

同時，根據新企業所得稅法及其實施條例，依照境外司法權區法律成立但其「實際管理機構」位於中國的企業就中國稅務而言視為「居民企業」，其全球收入須於中國繳納所得稅。根據新企業所得稅法的實施條例，「實際管理機構」是指對企業的生產經營、人員、賬務及財產實施實質性全面管理和控制的機構。

此外，中國附屬公司派付予其境外股東的股息須按10%的稅率繳納預扣稅，除非該境外投資者的註冊成立地與中國訂有稅務條約，規定不同的預扣稅安排。根據中國內地與香港於二零零六年八月訂立的稅務條約，如果有關香港股東直接持有中國內地企業25%或以上的權益，則位於中國內地的外商投資企業派付予其位於香港的股東的股息將按照5%的稅率繳納預扣稅。

於二零零九年三月六日，國家稅務總局印發了《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，於二零零八年一月一日起追溯施行。該通知規定企業銷售未完工開發產品的計稅毛利率由各省、自治區、直轄市國家稅務局、地方稅務局按下列規定進行確定。開發產品位於省、自治區、直轄市和計畫單列市人民政府所在地城市城區和郊區的，不得低於15%；開發產品位於地及地級市城區及郊區的，不得低於10%；開發產品位於其他地區的，不得低於5%。

於二零一零年五月十二日，國家稅務總局印發了《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》，釐清房地產開發產品完工條件確認有關問題。根據該通知，無論工程品質是否通過驗收合格，或是否辦理完工（竣工）備案手續以及會計決算手續，倘任何房地產開發產品符合下列其中一項條件：(1)企業開始辦理開發產品交付手續（包括入住手續）；(2)開發產品已開始實際投入使用，應視為開發產品已經完工。開發商應及時結算開發產品計稅成本，並計算企業當年度應納稅所得額。

於二零零八年一月一日，國家稅務總局頒布國稅函698號，據此，除透過公開證券市場買賣股權外，倘非居民企業透過出售境外控股公司的股權而間接轉讓中國內地居民企業的股權（「間接轉讓」），而該境外控股公司乃位於實際稅率低於12.5%或對其居民企業的境外收入並不徵稅的稅務司法權區，則該非居民企業（作為轉讓人）須向中國居民企業的主管稅務機關申報該間接轉讓。根據「實質重於形式」的原則，倘該境外控股公司欠缺合理的商業理

中國監管概覽

由或成立目的旨在減免、規避或遞延繳納中國內地稅項，則中國稅務機關可視該境外控股公司為不存在。因此，間接轉讓產生的收益可能須按最多10%的稅率繳納中國稅項。國稅函698號亦規定，倘非中國居民企業將其在中國居民企業內的股權以低於公允市場價格轉讓予其關聯方時，有關稅務機關有權對該筆交易項下的應徵稅收入進行合理調整。

於二零一五年二月三日，國家稅務總局頒布國稅函7號，廢除國稅函698號的若干條文，並就國稅函698號的多個事項提供更多指引。

如非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，間接轉讓中國居民企業的資產（包括股權），規避企業所得稅納稅義務的，應重新定性該間接轉讓交易，確認為直接轉讓中國居民企業資產。有關資產包括(i)中國境內機構、場所財產；(ii)中國境內不動產或(iii)在中國居民企業的權益性投資及有關非居民企業直接持有的其他資產（轉讓該等資產所得款項須按中國稅法規定繳納企業所得稅）（統稱為「中國應稅資產」）。間接轉讓中國應稅資產是指非居民企業通過轉讓直接或間接持有中國應稅資產的境外企業（不含境外註冊中國居民企業）股權及其他類似權益，產生與直接轉讓中國應稅資產相同或相近實質結果的交易，包括非居民企業重組引起境外企業股東發生變化的情形。

倘有關間接轉讓中國應稅資產的整體安排符合下列任何情況，則國稅函7號的有關條文並不適用：(1)該等非居民企業透過在公開市場買賣同一境外上市公司股權的方式取得來自間接轉讓中國應稅資產的收入（「公開市場安全港」）；或(2)該等非居民企業根據豁免在中國轉讓有關企業所得稅的適用稅收條例或安排直接持有或轉讓中國應稅資產。

倘上述豁免並不適用，則非居民企業股東轉讓股份可能重新界定及確認為直接轉讓中國應稅資產（倘該等安排被視為並無合理的商業目的且為規避企業所得稅）。

國稅函7號規定在釐定間接轉讓中國應稅資產有否合理商業目的時應考慮有關轉讓的所有情況並分析下列所有相關因素，且須按個案基準釐定：(1)境外企業股權的主要價值是否直接或間接來自中國應稅資產；(2)境外企業的資產是否直接或間接主要包括在中國的投資或其收入是否直接或間接主要來自中國；(3)直接或間接持有中國應稅資產的境外企業及其附屬公司所履行的實際職務及承擔的風險是否可證實公司架構的經濟內涵；(4)境外企業的

中國監管概覽

股東、業務模式及有關組織架構的存在期限；(5)有關間接轉讓中國應稅資產的境外收入稅項付款的資料；(6)股權轉讓方有關中國應稅資產的間接投資或間接轉讓可否由中國應稅資產的直接投資或直接轉讓取代；(7)有關來自間接轉讓中國應稅資產的收入適用的稅收條款或稅務安排的資料；及(8)其他相關因素。

國稅函7號亦規定除非獲規定的豁免涵蓋，否則間接轉讓同時符合以下情形的，應直接認定為不具有合理商業目的（「視作負面釐定」）：(1)境外企業股權75%以上價值直接或間接來自於中國應稅資產；(2)間接轉讓中國應稅資產交易發生前一年內任一時點，境外企業資產總額（不含現金）的90%以上直接或間接由在中國境內的投資構成，或間接轉讓中國應稅資產交易發生前一年內，境外企業取得收入的90%以上直接或間接來源於中國境內；(3)境外企業及直接或間接持有中國應稅資產的下屬企業雖在所在國家（地區）登記註冊，以滿足法律所要求的組織形式，但實際履行的功能及承擔的風險有限，不足以證實其具有經濟實質；及(4)間接轉讓中國應稅資產交易在境外應繳所得稅稅負低於直接轉讓中國應稅資產交易在中國的可能稅負。

國稅函7號亦規定，倘符合下列所有條件，間接轉讓中國應稅資產須視作擁有合理商業目的：(1)間接轉讓方擁有下列股權關係：(a)轉讓方直接或間接持有承讓方逾80%股權；(b)承讓方直接或間接持有轉讓方逾80%股權；或(c)各承讓方及轉讓方逾80%股權由同一方直接或間接持有。倘有關的境外公司自中國房地產直接及間接取得其價值逾50%，則股權持股門檻須為100%；就上述間接持股量而言，股權須於各水平乘以股權持股百分比計算；(2)現有的間接轉讓並無導致隨後潛在間接轉讓中國應稅財產所得款項的應付中國所得稅減少；及(3)承讓方就間接轉讓支付代價，僅以其股權或股權控制控股關係實體股權（不包括公開上市公司的股權）的方式作出。

營業稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒布，於二零零八年十一月十日修訂並於二零零九年一月一日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，在中國境內提供勞務須繳納營業稅。應納稅的服務包括在中國內地進行的房地產銷售。營業稅的稅率在3%至20%之間，根據所提供的服務種類而定。銷售房產和土地上的其他設施均須繳納營業稅，稅率為銷售物業的營業額的5%，稅款由銷售物業的企業向當地有關的稅務機關繳付。

中國監管概覽

土地增值稅(土地增值稅)

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒布並於一九九四年一月一日起施行的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及其於一九九五年一月二十七日頒布的實施細則，轉讓土地使用權、土地上的建築物或其他附著物，須就轉讓收入扣除「扣除項目」後的增值額繳納土地增值稅。計算增值額的「扣除項目」包括：

- 取得土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本及費用；
- 新建房及配套設施的建築成本、費用或者舊房及建築物的評估價格；
- 與轉讓房地產有關的稅金；及
- 財政部規定的其他扣除項目。

土地增值稅施行四級超率累進稅率，稅率介乎增值額的30%至60%，詳情如下：

增值額	土地增值稅稅率
未超過扣除項目金額50%的部分	30%
超過扣除項目金額50%、未超過扣除項目金額100%的部分	40%
超過扣除項目金額100%、未超過扣除項目金額200%的部分	50%
超過扣除項目金額200%的部分	60%

有下列情形之一的，免徵土地增值稅：

- 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；
- 因國家建設需要依法徵用、收回的房地產；
- 因城市實施規劃、國家建設的需要而搬遷；
- 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用住房，經向稅務機關申報核准，凡居住滿五年或五年以上的。

中國監管概覽

國家稅務總局於二零零二年七月十日發佈《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求各地方機構完善土地增值稅的預徵辦法。該要求於國家稅務總局於二零零四年八月五日發佈的《國家稅務總局關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》內重申。國家稅務總局於二零零六年十二月二十八日頒布並於二零零七年二月一日施行的《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》，自二零零七年二月一日起，房地產開發企業須根據適用稅率向主管稅務機關清算其房地產開發項目有關土地增值稅繳款。土地增值稅應以有關部門審批的房地產開發項目為單位進行清算，對於分期開發的項目，以分期項目為單位清算。

如項目符合下列任何一項規定，則必須繳納土地增值稅：

- 房地產開發項目已竣工及售完的；
- 已整體轉讓未竣工決算房地產開發專案；或
- 有關項目的土地使用權已轉讓。

此外，符合下列情形之一的，主管稅務機關可要求房地產開發企業進行土地增值稅清算：

- 已竣工房地產開發項目，已轉讓建築面積佔可售總建築面積的比例在85%以上，或該比例雖未超過85%，但剩餘的可售建築面積已出租或由開發商自用的；
- 項目取得銷售或預售許可證滿三年仍未銷售完畢的；
- 開發商申請註銷稅務登記但未辦理土地增值稅清算手續的；或
- 省稅務機關規定的其他情況。

省級稅務機關將根據該通知的規定並結合當地實際情況，制訂具體的規則或措施管理土地增值稅清算。

二零零九年五月十二日，國家稅務總局發佈了《關於印發〈土地增值稅清算管理規程〉的通知》，該通知自二零零九年六月一日起生效。國家稅務總局於該通知重申了上述規範和要求。國家稅務總局於二零一零年五月十九日發佈的《關於土地增值稅清算有關問題的通知》明確了土地增值稅清算及其他相關問題的收入確認。根據該通知，土地增值稅清算時，已

中國監管概覽

全額開具商品房銷售發票的，按照發票所載金額確認收入；未開具發票或未全額開具發票的，以交易雙方簽訂的銷售合同所載的售房金額及其他收益確認收入；銷售合同所載商品房面積與有關部門實際測量面積不一致，在清算前已發生補、退房款的，應在計算土地增值稅時予以調整。通知明確，房地產開發企業為取得土地使用權所支付的契稅，應視同「按國家統一規定交納的有關費用」，計入「取得土地使用權所支付的金額」中扣除。

國家稅務總局於二零一零年五月二十五日發佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，要求各地方政府科學合理制訂預徵稅率，加強土地增值稅預徵工作。根據通知，各地方政府須對目前的預徵率進行調整。除保障性住房外，東部地區省份預徵率不得低於2%，中部和東北地區省份不得低於1.5%，西部地區省份不得低於1%，各地方政府要根據不同類型房地產確定適當的預徵率。

契稅

根據國務院於一九九七年七月七日發佈並於一九九七年十月一日施行的《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／或房地產所有權，受讓人須繳納契稅。應納稅的轉讓包括：

- 國有土地使用權出讓；
- 出售、贈與和交換土地使用權；及
- 出售、贈與和交換房屋。

契稅稅率在3%至5%之間，由當地省級政府根據當地情況而決定。

國家稅務總局、財政部以及住建部於二零一零年九月二十九日聯合發佈、並於二零一零年十月一日施行了《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》，根據該通知，對個人購買普通住房，且該住房屬於家庭（成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女，下同）唯一住房的，減半徵收契稅。對個人購買90平方米及以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，減按1%稅率徵收契稅。徵收機關應查詢納稅人契稅納稅記錄。個人購買的普通住房，凡不符合上述規定的，不得享受上述優惠政策。

中國監管概覽

城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒布並於二零零六年十二月三十一日修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收，截至二零零七年一月一日，城鎮土地每平方米年稅額應為人民幣0.6元至人民幣30.0元。

房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒布並於一九八六年十月一日施行的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅按房產餘值計算繳納的，稅率為1.2%；按房產租金計算繳納的，稅率為12%。

印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒布並於一九八八年十月一日施行的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉移書據，包括有關財產所有權轉移的書據，印花稅稅率按所載金額0.05%徵收；權利許可證書，包括房產證及土地使用證，印花稅按件徵收，每件收人民幣5.0元。

城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月八日頒布並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，自一九八五年起，凡繳納產品稅、增值稅、營業稅的納稅人（不論為單位或個人），都應當繳納城市建設維護稅。納稅人所在地在市區的，稅率為百分之七；納稅人所在地在縣城、鎮的，稅率為百分之五；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為百分之一。

國務院於二零一零年十月十八日頒布《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》，規定自二零一零年十二月一日起，外商投資企業、外國企業及外籍個人適用一九八五年發佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》。一九八五年以來國務院及國務院財稅主管部門發佈的有關城市維護建設稅的法規、規章、政策同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

中國監管概覽

教育費附加

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒布並於一九九零年六月七日、二零零五年八月二十日及二零一一年一月八日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納增值稅、營業稅、消費稅的納稅人（不論為個人或單位），除按照《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的納稅人外，應繳納教育費附加。

國務院於二零一零年十月十八日頒布《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》，規定自二零一零年十二月一日起，外商投資企業、外國企業及外籍個人適用一九八六年發佈的《徵收教育費附加的暫行規定》。一九八六年以來國務院及國務院財稅主管部門發佈的有關教育費附加的法規、規章、政策同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

外匯管制

由於本公司為在開曼群島註冊成立的有限公司，根據中國法律屬外國投資者，故在注資及調動股息及其他所得款項方面須遵守外幣規則。

一般規定

中國的法定貨幣為人民幣，須受外匯管制，目前不能自由兌換為外幣。國家外匯管理局在中國人民銀行的授權下，有權管理與外匯有關的所有事宜，包括執行外匯控制規定。

一九九三年十二月三十一日前，中國利用配額制度管理外匯。任何需要外幣的企業，須從地方外匯管理局獲得配額後，方可將人民幣通過中國銀行或其他指定銀行兌換為外幣。有關兌換必須按照國家外匯管理局每日規定的官方匯率進行。

一九九三年十二月二十八日，中國人民銀行在國務院的授權下，頒布《中國人民銀行關於進一步改革外匯管理體制的公告》，自一九九四年一月一日起生效（已於二零零九年八月二十八日廢止）。公告宣佈廢止外匯配額制度，實施人民幣在經常項目下有條件兌換，建立銀行清算及支付外幣的制度以及將官方人民幣匯率與外匯中心確立的人民幣市場匯率並軌。

中國監管概覽

一九九六年一月二十九日，國務院頒布《中華人民共和國外匯管理條例》（「外匯管理條例」），自一九九六年四月一日起生效，其後於一九九七年一月十四日修訂。外匯管理條例將所有國際支付及轉賬分類為經常項目及資本項目。經常項目不再需要獲國家外匯管理局批准，而資本項目則仍需要。

一九九六年六月二十日，中國人民銀行頒布《結匯、售匯及付匯管理規定》（「結匯規定」），自一九九六年七月一日生效。結匯規定取代暫行規定，廢除了有關經常項目外幣匯兌的其餘限制，保留現有有關資本項目的外匯交易的限制。

外匯管理條例於二零零八年八月一日經國務院修訂，並自二零零八年八月五日起生效。根據經修訂的外匯管理條例，強制性的結匯規定被刪除。只要經常項目外匯收支具有真實、合法的基礎，個人及機構即可根據國家外匯管理局所發佈的規定及條款將經常項目交易所產生的外匯收入保留或賣給經營結匯、售匯業務的金融機構。資本項目交易所產生的外匯收入保留或賣給經營結匯、售匯業務的金融機構，應當經國家外匯管理局或其分支機構批准，但國家規定無需批准的除外。資本項目外匯及結匯資金，應當按照國家外匯管理局及其分支機構批准的用途使用，且國家外匯管理局及其分支機構有權對資本項目外匯及結匯資金使用和賬戶變動情況進行監督檢查。

根據國家外匯管理局第19號通知，外商投資企業可根據實際業務經營需要按其意願將外匯資本金兌換為人民幣。外資企業外匯資本金意願結匯比例暫定為100%，國家外匯管理局可根據國際收支形勢對其進行調整。此外，外商投資企業已經以人民幣結算的外幣註冊資本僅可用於適用政府部門批准的業務範圍內的用途，不得用於以下用途：(i)直接或間接用於法律法規禁止或企業經營範圍之外的支出；(ii)直接或間接用於證券投資（除法律法規另有規定外）；(iii)直接或間接用於發放人民幣委托貸款（經營範圍許可的除外）、償還企業間借貸（含第三方現金墊款）或償還已取得並轉貸予第三方的銀行貸款；(iv)用於購買非自用房地產（除外商投資房地產企業外）。此外，允許以投資為主要業務的外商投資企業在其境內投資項目真實、合規的前提下，將外匯資本金直接結匯並將該款項劃入被投資企業賬戶。

中國監管概覽

對於擬以結算外匯資本金所得人民幣資金開展境內股權投資的普通外商投資企業，第19號通知規定被投資企業應先到當地外匯局(銀行)辦理境內再投資登記並開立結匯賬戶，再由開展投資的企業將結匯所得人民幣資金(包括實際投資金額)劃往被投資企業開立的賬戶。

人民幣匯率的規定

一九九四年一月一日，人民幣雙重匯率制度被廢除，並為以市場供求為基礎的、單一、有管理的浮動匯率制所取代。根據有關制度，中國人民銀行每日設定及公佈人民幣兌美元匯率。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釐定。中國人民銀行亦將參考國際外匯市場的匯率，公佈人民幣兌其他主要貨幣的匯率。在外匯交易中，指定外匯銀行可在指定的範圍內，根據中國人民銀行發佈的匯率，自由確定使用的匯率。

二零零五年七月二十一日，中國人民銀行宣佈，自二零零五年七月二十一日起中國將根據市場供求，並參照一籃子貨幣，實施受監管及有管理的浮動匯率制度。人民幣匯率不再盯住單一美元。中國人民銀行將於每個工作日閉市後公佈當日銀行間外匯市場的人民幣匯率收盤價(如美元兌人民幣的交易價)，並將其作為下一個工作日人民幣交易的中間價格。

境外特殊目的公司的外匯登記

二零零五年十月二十一日，國家外匯管理局頒布《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》(「75號文」)，自二零零五年十一月一日生效。根據該通知，「特殊目的公司」是指境內居民以投融為目的，以其持有的境內企業資產或權益，在境外設立或間接控制的境外企業。各境內居民於設立或控制特殊目的公司前，應向相關地方外匯管理局分局辦理境外投資外匯登記手續。

國家外匯管理局於二零一二年十一月十九日頒布並於二零一五年五月四日修訂的《關於進一步改進和調整直接投資外匯管理政策的通知》，自二零一二年十二月十七日生效。該通知所附的規程對特殊目的公司的外匯登記及變更、特殊目的公司設立及併購境內企業以及新設外商投資企業的外匯登記及外商投資企業併購境內企業等多項內容的實施作出了明確規定。

中國監管概覽

二零一四年七月四日，國家外匯管理局頒布《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》「37號文」，進一步簡化和便利境內居民通過特殊目的公司從事投融資活動所涉及的跨境資本交易，自頒布之日起生效。根據37號文，「特殊目的公司」指境內居民(含境內機構和境內居民個人)以投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益，在境外直接設立或間接控制的境外企業。境內居民以境內外合法資產或權益出資的，應向外匯局申請辦理境外投資外匯登記手續。75號文已於37號文生效之日被廢止。

於二零一五年二月十三日，國家外匯管理局發佈《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》「13號文」(已於二零一五年六月一日生效)，進一步簡化直接投資適用的外匯管理程序。根據13號文，銀行須直接審查及處理境內直接投資下的外匯登記及海外直接投資下的外匯登記(包括第37號文下的外匯登記)。

房地產企業的特殊外匯規定

二零零六年九月一日，國家外匯管理局及建設部聯合發佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》(於二零一五年五月四日修訂)。通知規定：

- 外商投資房地產企業註冊資本未取得國有土地使用證的，或開發項目資本金未達到項目投資總額的35%的，外匯管理局不予辦理外債登記和外債結匯核准；
- 境外機構和個人收購境內房地產企業，未能以自有資金一次性支付全部轉讓款的，外匯局不予辦理轉股收匯外資外匯登記；
- 外商投資房地產企業的中外投資各方，訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報條款的，外匯局不予辦理外商投資企業外匯登記或登記變更；及

中國監管概覽

- 境外機構和個人在境內銀行開立的外國投資者專用外匯賬戶內的資金，不得用於房地產開發和經營。通知亦規定有關在中國設立的海外機構分支、境外個人，港澳台居民及海外華僑在中國買賣商品房的外匯處理流程。

外商投資及收購

由於本公司為在開曼群島註冊成立的有限公司，根據中國法律屬外國投資者，其所有中國附屬公司均屬外資企業。因此，我們須遵守中國有關外商投資的法律法規。

根據自二零零六年九月八日生效並於二零零九年六月二十二日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》，外國投資者須於以下情況發生時，取得必要審批：(i)購買境內企業的股權或認購境內公司增資，使該境內公司變更設立為外商投資企業；或(ii)設立外商投資企業，並通過該企業購買境內企業資產且運營該資產，或購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業。此外，根據併購規定，特定情況下的境外收購須獲商務部而非地方商業機關審批，有關規定不得以外商投資企業境內投資或任何其他方式規避。

股息分派

根據《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國中外合資經營企業法》及其實施細則，中國的中外合資合營企業(或合資企業)僅可以其根據中國會計準則及法規釐定的累計溢利(如有)派付股息。根據中國法律，在彌補先前年度的赤字後，合資企業須每年從按照中國會計準則及規例釐定的除稅後溢利中計提其至少10%作為一般儲備，直至此項儲備的累計金額達到其註冊資本的50%。該等儲備並不能作為現金股息分派。

合資企業的股東可自行決定撥出企業的一部分除稅後溢利，作為員工福利及獎勵基金。處於虧損或清算狀態的合資企業不得派發股息。