

監管概覽

本節載列影響我們於中國的業務活動的最重要的中國法律及法規之概要。

有關外商投資的法規

總則

於中國設立、經營及管理公司主要受於1993年12月29日頒佈及於2018年10月26日最後修訂的《中華人民共和國公司法》(或《公司法》)規管，該法同時適用於中國內資公司及外商投資公司。

中國全國人民代表大會(或全國人大)於2019年3月15日採納，並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法》(或《外商投資法》)，以及國務院於2019年12月26日採納，並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法實施條例》(或《實施條例》)取代《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國外資企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》及彼等的實施條例。《外商投資法》及其《實施條例》規定，外商投資管理應當採用准入前國民待遇及負面清單制度，其中「准入前國民待遇」是指於市場准入階段給予外國投資者及其投資的待遇不遜於該等給予境內投資者及其投資者，而「負面清單」是指對外商投資准入特定領域或行業的特殊行政措施。負面清單以外的外商投資將獲授予國民待遇。外國投資者不得投資於負面清單中指定的禁止投資領域，而投資於限制投資領域的外國投資者，應符合股權、高級管理人員等方面的特殊要求。同時，相關政府主管部門將根據國民經濟及社會發展的需要，制定鼓勵外商投資的產業目錄，列出鼓勵及引導外國投資者進行投資的具體行業、領域及地區。規管外國投資者於中國的投資活動的當前行業准入要求分為兩類，即於2021年12月27日頒佈並於2022年1月1日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2021年版)》(或《2021年負

面清單》)及於2022年10月26日頒佈及於2023年1月1日生效的《鼓勵外商投資產業目錄(2022年版)》(或《2022年鼓勵產業目錄》),兩者均由國家發展和改革委員會(或國家發改委)及商務部頒佈。除非受到其他中國法律的特定限制,否則上述兩類行業中未列出的行業一般被視為「允許」外商投資。房地產發展並未列入2021年負面清單,故其應按照對境內及外商投資的平等待遇原則進行管理。根據《實施條例》,外商投資企業的註冊事宜應由國家市場監管總局(或市場監管總局)或其授權的地方分支機構辦理。

根據《外商投資法》及《實施條例》以及由商務部及市場監管總局聯合頒佈並於2020年1月1日生效的《外商投資信息報告辦法》,應建立外商投資信息報告制度,而外國投資者或外商投資企業應向政府的主管商務部門匯報投資信息。此外,商務部應建立外商投資信息報告制度,及時接收及處理市場監管行政機關轉發的投資信息及部門間共享信息。外國投資者或外商投資企業應透過提交初步報告、變更報告、撤銷註冊報告及年度報告等方式匯報投資信息。

此外,外商投資法規定,根據實施《外商投資法》前的以往規管外商投資的法律成立的外商投資企業可於《外商投資法》實施五年內維持彼等的架構及企業管治。《實施條例》進一步澄清,該等於《外商投資法》實施前成立的外商投資企業可根據《公司法》或《合夥企業法》調整彼等的組織形式或組織架構,或於《外商投資法》實施後五年內維持彼等目前的架構及企業管治。

外商投資房地產行業

商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局(或國家工商總局)及國家外匯管理局於2006年7月11日聯合頒佈並於2015年8月19日修訂的《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(或《意見》)規定:(i)允許在中國設立外商投資企業的外國

監管概覽

組織及個人投資及購買非自用房地產；(ii)投資總額超過或等於10百萬美元的外商投資房地產企業的註冊資本不得低於其投資總額的50%；(iii)於悉數支付所有地價後，房地產外商投資企業(或房地產外資企業)可申請一般外商投資企業批准證書及營業執照；(iv)外商投資房地產企業的股權轉讓及項目轉讓，以及外國投資者收購境內房地產企業，須經商務主管部門及其他部門審批；及(v)外國投資者於收購從事房地產行業的境內房地產企業或中外合資企業的任何股權時，須以自有資金一次性支付代價。

商務部於2006年8月14日頒佈的《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》不僅重申《意見》所訂明有關外商投資房地產行業的相關條文，亦載列房地產外資企業作為外商投資企業的定義，該企業就上述項目進行各類建築物(如普通住宅、公寓及別墅、酒店(餐廳)、度假村、辦公大樓、會議中心、商業設施及主題公園)的建築及營運，或承接土地或整幅地皮的開發。

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2015年8月19日聯合頒佈的《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》已修訂《意見》所規定有關外國組織及個人購買房地產外資企業及物業的若干政策：(i)房地產外資企業的註冊資本規定須遵守於1987年1月1日頒佈的《國家工商行政管理局關於中外合資經營企業註冊資本與投資總額比例的暫行規定》的條文；及(ii)於申請境內或境外貸款或外匯貸款結算前悉數支付房地產外資企業註冊資本的規定已取消。

商務部及國家外匯管理局於2007年5月23日聯合頒佈並於2015年10月28日修訂的《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》規定(i)應嚴格控制外商投資於與高檔物業有關的中國房地產行業；(ii)於取得成立房地產外資企業的批准前，應取得土地使用權證及房屋所有權證，或就上述證書訂立合約；(iii)嚴格控制以返程投資方式收購或投資境內房地產企業。外國投資者不得取得境內企業的控制權以規避與

房地產外資企業有關的批准流程；(iv)中方不得明確或隱含地就分配固定回報予房地產外資企業的任何一方提供任何保證；(v)經地方審批機關批准註冊成立的房地產外資企業應及時向商務部備案；及(vi)外匯管理機關及指定外匯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檢查的房地產外資企業，不得辦理資本項目結售匯手續。

有關境外上市的法規

於2023年2月17日，經國務院批准，中國證券監督管理委員會（「**中國證監會**」）發佈《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》（「**境外上市辦法**」）及五項配套指引，將於2023年3月31日生效。境外上市辦法將全面完善和改革有關中國境內企業境外發行證券和上市的現有監管制度，通過採用備案監管制度監管中國境內企業證券直接和間接在境外發行上市。

根據境外上市辦法，(1)尋求直接或間接在海外發售或上市證券的中國境內企業，需向中國證監會履行備案手續並報告相關信息；境內企業未能完成備案手續或於其備案文件中載有虛假陳述、誤導性陳述或重大遺漏，該境內企業可能會面臨行政處罰，而其控股股東、實際控制人、直接負責人及其他直接責任人亦可能會面臨行政處罰；(2)倘發行人同時滿足下列條件，境外發售及上市將被釐定為境內企業間接境外發售及上市：(i)發行人境內經營實體最近一個會計年度的任何總資產、淨資產、收入或利潤佔發

監管概覽

行人同期的經審核綜合財務報表相應數目的50%以上；及(ii)其主要經營活動於中國境內進行或其主要營業地點位於中國境內或發行人負責營運及管理的高級管理人員大部分為中國公民或於中國定居；及(3)當境內企業尋求於海外市場間接發售及上市證券，發行人需指定主要境內經營實體負責向中國證監會辦理全部備案手續，而當發行人申請於海外市場首次公開發售或上市，發行人需於提出該申請後三個營業日內向中國證監會備案。

於同日，中國證監會亦就發佈境外上市辦法舉行新聞發佈會，並發佈《關於境內企業境外發行上市備案管理安排的通知》，澄清(其中包括)：(1)於境外上市辦法生效之日，已提交有效境外發行上市申請但尚未獲得境外監管機構或證券交易所批准的境內公司，可合理安排向中國證監會提交備案申請的時間，並必須在境外發行上市完成前完成備案；及(2)於境外上市辦法生效日期前已取得境外監管機構或證券交易所批准(如完成香港市場聆訊或完成美國市場登記)但尚未完成間接境外上市的境內企業將獲授六個月過渡期(即2023年3月31日至2023年9月30日)；倘境內企業未能於該六個月過渡期內完成境外上市，彼等須根據境外上市辦法向中國證監會備案。

有關房地產發展企業的法規

成立房地產發展企業

根據於1994年7月5日頒佈並分別於2007年8月30日、2009年8月27日及2019年8月26日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》(或《城市房地產管理法》)，房地產發展企業是指以營利為目的從事房地產發展及營運的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈並分別於2011年1月8日、2018年3月19日、2019年3月24日、2020年3月27日及2020年11月29日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》(或《開發條例》)，除相關法律及法規中規定成立企業的條件外，成立房地產發展企業亦須符合以下條件：(i)註冊資本不得低於人民幣1百萬元；(ii)企業須聘用不少於四(4)名房地產及建築工程領域的全職合資格技術人員及不少於兩(2)名合資格全職會計師。主管地方政府可根據當地情況就上述條件制定更嚴格的要求。

監管概覽

國務院於2009年5月25日頒佈的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》將保障性住房及普通商品住房的最低資本金要求由35%下調至20%，而其他房地產項目的最低資本金要求則下調至30%。根據國務院於2015年9月9日頒佈的《國務院關於調整和完善固定資產投資項目資本金制度的通知》，保障性住房及普通商品住房的最低資本金比例仍維持於20%，而其他房地產項目的最低資本金比例已由30%下調至25%。

資質

根據《開發條例》，房地產發展企業應自獲得營業執照之日起30天內，到登記機構所在地的房地產發展主管機關提交相關文件備案。房地產發展主管機關應當根據房地產企業的資產、專業技術人員及行業成就等，對備案的房地產發展企業核定資質等級。房地產發展企業應承接經核證符合資質等級的房地產發展項目。

根據於1993年11月16日頒佈並分別於2000年3月29日、2015年5月4日、2018年12月22日及2022年3月2日修訂的《房地產開發企業資質管理規定》(或《第77號通知》)，房地產發展企業應根據企業資質等級申請的規定申請批准。房地產發展企業根據彼等的財務狀況、房地產發展業務經驗、建築質量、專員人員及質量控制系統等劃分為兩個資質等級：一級及二級。根據《第77號通知》，各類資質等級的企業應從事批准經營範圍內的房地產發展項目，不得承接任何超出其企業資質等級批准範圍以外的工作。

有關土地使用權的法規

全國人大常務委員會(或全國人大常委會)於1986年6月25日頒佈並於2019年8月26日最後修訂的《中華人民共和國土地管理法》允許有償轉讓土地使用權。根據國務院於1990年5月19日頒佈並於2020年11月29日修訂的《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》(或《出讓和轉讓條例》)，採納國有土地使用權出讓及轉讓制度。土地使用者必須向國家支付地價，作為在一定期限內出讓土地使用權的代價，而取得土

地使用權的土地使用者可在使用期限內轉讓、出租、抵押或以其他商業方式利用土地。根據《出讓和轉讓條例》及《城市房地產管理法》，地方土地管理機關可與土地使用者訂立出讓合約，以出讓土地使用權。土地使用者須按照出讓合約的規定支付地價。於悉數支付地價後，土地使用者須向土地行政機關登記，並取得土地使用權證，以證明獲取土地使用權。

根據全國人大頒佈並於2021年1月1日生效的《中華人民共和國民法典》，住宅物業的建設用地使用權期限屆滿後自動續期。續期費用的支付、減免或豁免應根據法律及行政法規的規定辦理。非住宅物業的建設用地使用權年期須根據法律規定於屆滿時續期。

根據國土資源部於2002年5月9日頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，商業用途、旅遊、娛樂及商品房發展用地須以招標、公開拍賣或掛牌方式出讓。根據國土資源部於2007年9月28日頒佈並於2007年11月1日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》(或《土地出讓規定》)，倘若干土地的指定用途屬於商業用途範圍(如工業、商業、旅遊、娛樂及商品房等)，或倘同一地塊有兩名或以上意向用地者，則須透過競爭程序出讓土地使用權。《土地出讓規定》，亦提供多項措施，以確保該等作商業用途的土地使用權的出讓乃根據公開、公平、公正及真誠原則進行。

國土資源部於2003年6月11日頒佈的《協議出讓國有土地使用權規定》規管協議出讓土地使用權。倘僅有一家實體有意收購該土地，則土地使用權(不包括作商業用途(包括商業、旅遊、娛樂及住宅商品物業)的土地使用權)可以協議方式出讓。倘兩個或以上實體有意獲得出讓土地使用權，則有關土地使用權可透過招標、拍賣或掛牌出讓方式授出。

根據《城市房地產管理法》，以出讓方式取得土地使用權進行房地產發展的企業，必須按照出讓合約訂定的土地使用和建設期限開發土地。倘於合約訂明的動工日期起計一年內尚未動工，則可能按不超過出讓土地使用權總費用20%的比率徵收閒置土地費。倘於兩年內仍未動工，則土地使用權可無償收回，惟因不可抗力、政府或相關政府部門的行為或動工所需的前期工程而延遲動工則除外。

根據國土資源部於1999年4月28日頒佈並於2012年6月1日修訂的《閒置土地處置辦法》，倘(i)任何國有建築用地的土地使用權持有人於國有建築用地有償使用合約或土地劃撥決定書所協定及規定的施工日期起計一年內仍未動工開發；或(ii)國有土地的發展及建設暫停一年，且其開發面積佔總開發面積不足三分之一或其實際投資佔投資總額不足25%，則該土地應釐定為閒置土地。除因政府行為或自然災害等不可抗力導致施工延誤外，土地行政機關應當與國有建築用地使用權持有人協商，選擇《閒置土地處置辦法》規定的處置方式。

有關城市更新項目的法規

根據廣東省國土資源廳2018年4月4日頒佈並實施的《深入推進「三舊」改造工作實施意見》(「三舊改造」)，地方政府應準確標注土地圖，建立改造數據庫，並認真審查所選土地是否符合改造標準。市政府應將調整後的三舊改造資料庫上傳至省國土資源技術中心備案。省政府將「三舊改造」的徵收和形式審查權下放予市級政府。根據廣東省人

民政府於2021年3月1日頒佈並實施的《廣東省舊城鎮舊廠房舊村莊改造管理辦法》，政府、原業主及其他單位可視為實施「三舊改造」的實施機構。除另有規定外，倘原業主或大部分原業主為國有企業、集體經濟組織或其他公有經濟部門，應以公開招標、上市等轉型方式選擇彼等的執行夥伴。

根據東莞市人民政府於2009年12月16日頒佈並於2014年1月24日修訂的《東莞市「三舊」改造實施細則(試行)》，舊城鎮、舊村莊、舊廠房的綜合改造、功能改變或拆除重建，可分為四種類型：政府主導、社會資金參與改造、集體經濟組織自行改造、原土地使用權人自行改造。而根據《東莞市「三舊」改造實施細則(試行)》，市「三舊」改造領導小組負責協調全市三舊改造工作，並解決三舊改造中的重大問題。區主管部門應編製片區規劃方案，更新方案經市主管部門批准後，由區政府牽頭實施改造方案。在批地程序方面，在民間資本參與模式下，無論是認定改造主體還是取得土地使用權，至少要有公開招標、上市等轉型方式；在集體經濟組織改造或原土地使用權人模式下，可通過與政府簽訂協議的方式將土地出讓予改造機構；而於政府主導改造模式下，必須通過招標、拍賣或上市出讓程序批出土地。

有關建築項目的法規

根據建設部於1992年12月4日頒佈並於2011年1月26日修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，應就土地規劃及使用從城市規劃機關取得建設用地規劃許可證。根據全國人大常委會於2007年10月28日頒佈並分別於2015年4月24日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》，在城鄉規劃區內建設任何構築物、固定裝置、道路、管道或其他工程項目，必須向主管城鄉規劃政府機關取得建設工程規劃許可證。

根據住房和城鄉建設部於1999年10月15日頒佈並分別於2001年7月4日、2014年6月25日、2018年9月28日及2021年3月30日修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，於取得建設工程規劃許可證後，除若干例外情況外，建築企業須向縣級或以上地方人民政府轄下建設主管機關申請建築工程施工許可證。

根據建設部於2000年4月4日頒佈並於2009年10月19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》及住房和城鄉建設部於2013年12月2日頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，建築項目竣工後，建築企業必須向項目所在縣級或以上的主管政府部門提交申請，申請建築物竣工驗收及備案，並取得建設項目竣工驗收備案表。

有關環境保護、工作安全及防火的法規

根據全國人大常委會於1989年12月26日頒佈並於2014年4月24日修訂的《中華人民共和國環境保護法》，排放污染物的公共機構以及其他生產商及業務營運商須採取措施，防止及控制在生產、建築或其他活動中產生的廢氣、廢水、廢渣、醫療廢物、粉塵、惡臭氣體、放射性物質、噪聲、振動、光幅射及電磁波幅射等環境的污染和危害。排放污染物的企業及公共機構須建立環境保護責任制度，訂明負責人及相關人員的責任。

根據全國人大常委會於2002年10月28日頒佈並分別於2016年7月2日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國環境影響評價法》及前環境保護部於2009年1月16日頒佈並於2009年3月1日生效的《建設項目環境影響評價文件分級審批規定》，國家根據建築項目對環境影響的嚴重程度，對建築項目的環境影響評價實行分類管理。倘環境影響可能

監管概覽

重大，則須就環境影響作出全面評估報告；倘環境影響可能較為溫和，須就環境影響作出分析或特定評估報告；倘環境影響可能非常小，以致毋須就環境影響進行評估，則須就環境影響填寫登記表。環境影響評價文件經主管行政部門批准前，不得開展建築工程。

根據國務院於1998年11月29日頒佈並於2017年7月16日修訂的《建設項目環境保護管理條例》以及前環境保護部於2017年11月20日頒佈的《建設項目竣工環境保護驗收暫行辦法》，倘建築項目需要配套環保設施，則該等設施須與項目的主要部分同時設計、建築及投入運作。編製環境影響報告書或者環境影響報告表的建設項目竣工後，項目擁有人應當按照國務院環境保護行政主管部門規定的標準及程序，對建築的配套環保設施進行驗收。建築的配套環保設施通過驗收後，該建築項目方可投入生產或使用。未進行驗收或未通過驗收的設施不得投入生產或使用。

根據相關建築安全法律及法規，包括全國人大常委會於2002年6月29日頒佈並分別於2009年8月27日、2014年8月31日及2021年6月10日修訂的《中華人民共和國安全生產法》，生產經營業務實體必須制定安全生產目標及措施，有計劃及有系統地改善工人的工作環境及條件，亦必須設立安全生產保障計劃，以實施安全生產工作責任制。此外，生產經營業務實體必須安排工作安全培訓，並為員工提供符合國家或行業標準的防護設備。

根據國家安全生產監督管理總局於2010年12月14日頒佈並於2015年4月2日修訂的《建設項目安全設施「三同時」監督管理辦法》(或《建設項目安全設施管理辦法》)，生產經營業務實體負責建設項目安全設施的建築。「建設項目安全設施」是指生產經營業務實體在生產經營活動中，為預防工作安全事故而使用的所有器械、設施、裝置、固定裝置、

建築物及其他技術措施。安全設施必須與建築項目的主要部分同時設計、建設及投入生產及使用。此外，《建設項目安全設施管理辦法》規定，對於《建設項目安全設施管理辦法》中特別規定的建築項目，對建築項目的安全條件進行的全面研究及預先評估須由合資格的安全評估機構進行。

根據全國人大常委會於1998年4月29日頒佈並分別於2008年10月28日、2019年4月23日及2021年4月29日修訂的《中華人民共和國消防法》，建築項目的消防設計必須符合國家建築項目的消防技術標準。設計、建築、項目監督及其他實體依法對消防設計質量及施工質量負責。倘國務院轄下住房和城鄉建設機關要求對已建成的建築項目提出消防最終驗收申請，建築單位應向住房和城鄉建設機關提出申請。除上述規定以外的建築項目，建築單位須在最終驗收後向住房和城鄉建設機關報告備案，而住房和城鄉建設機關應進行抽查。

有關房地產銷售的法規

根據建設部於2001年4月4日頒佈的《商品房銷售管理辦法》(或《銷售辦法》)，商品房的銷售包括落成後現售及預售。

商品房預售

任何商品房預售須根據建設部於1994年11月15日頒佈並分別於2001年8月15日及2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(或《預售辦法》)進行。根據《預售辦法》，任何商品房預售須辦理若干手續。倘房地產企業有意預售商品房並向有關發展機關辦理必要的預售登記，則須取得預售商品房許可證。根據《預售辦法》及《城市房地產管理法》，預售商品房所得收入僅可用於相關項目的建築。

根據於2010年4月13日頒佈的《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》(或《預售通知》)，就已取得預售許可證的任何商品房項目而言，物

業發展商須於10天內公佈所有持牌房屋及每套價格，並嚴格按照公佈價格出售。

有關預售所得款項監管及使用的辦法

國家級別的適用法律及法規

根據《預售通知》及城市房地產管理法，商品房預售所得款項全部由有關部門監督及管理，以確保所得款項用於相應項目的開發及建設。預售所得款項將根據施工進度分配，惟須預留足夠資金以確保項目竣工及交付。根據預售辦法，物業發展商可能被責令於規定期限內糾正任何不合規情況，並處以每個項目相當於其非法所得三倍但低於人民幣30,000元的罰款。

地方級別的相關法律及法規

根據《預售辦法》及《預售通知》，省、市及其他地方政府獲授權制定及監督預售資金的詳細規定的實施。

根據廣東省人民代表大會常務委員會於1998年7月頒佈並分別於2000年8月、2010年7月及2014年9月修訂的《廣東省商品房預售管理條例》(或《廣東條例》)，物業發展商預售商品房前，應當在項目所在地商業銀行開立商品房預售資金監管銀行賬戶。預售資金僅可按地方房地產登記處批准的金額用於購買建築材料、設備及支付施工進度費及稅項。買家須根據合約將預售商品房所得款項直接存入監管銀行賬戶，並須向物業發展商提供銀行存款以取得付款憑證。物業發展商可能被責令糾正任何不合規情況，並對非法使用的資金處以10%以上及20%以下的罰款。倘違反物業發展商的房地產開發資質，可予以降級或註銷。

監管概覽

根據東莞市建設局與東莞市房產管理局於2007年10月15日聯合頒佈的《東莞市商品房預售款監管工作制度》及東莞市住房和城鄉建設局與東莞市房產管理局於2018年8月23日聯合頒佈的《關於進一步加強我市商品房預售款收存管理的通知》，商品房預售款直接存入監管銀行賬戶。於建設完成前，預售所得款項僅可用於購買建築材料、設備及支付相關物業的施工進度費及稅項。未經相關政府部門批准，項目發展商不得將預售所得款項用於任何其他用途。物業發展商可能被責令糾正有關存入及使用預售資金的不合規情況，並對非法使用的資金處以10%以上及20%以下的罰款。根據東莞市住房和城鄉建設局於2019年5月15日頒佈的《關於進一步加強商品房預售款使用差異化管理的通知》，鑒於物業發展商的營運規模及其良好表現，預售所得款項的用途須受差異化監管模式(如A級、B級及C級)所規限。有足夠的募集資金留存監管賬戶，實行差異化的監管模式。根據東莞市住房和城鄉建設局於2022年11月3日頒佈的《關於進一步規範商品房預售資金收存和使用管理的通知》，項目發展商於監管銀行賬戶按規定比例預留預售所得款項後，方可提取及使用商品房預售所得款項，該預留比例乃根據項目施工進度釐定。

根據惠州市人民政府辦公室於2021年3月26日頒佈的《惠州市商品房預售資金監督管理辦法》(或《惠州辦法》)，預售商品房所得款項須直接存入監管銀行賬戶。於建設完成前，預售所得款項僅可用於購買建築材料、設備及支付相關物業的施工進度費及稅項。且根據施工進度，有充足的所得款項須保留在監管賬戶中。物業發展商可能被責令糾正有關存入及使用預售資金的不合規情況，並對非法使用的資金處以10%以上及20%以下的罰款。

商品房竣工後銷售

根據銷售辦法，商品房僅在符合下列條件時方可進行竣工後銷售：(i)擬銷售竣工後房屋的物業發展商須持有企業法人營業執照及房地產開發資質證書；(ii)企業已取得土地使用權證或其他土地使用批文；(iii)企業已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；(iv)商品房已竣工並已驗收合格；(v)原居民的搬遷已妥善解決；(vi)供水、供電、供熱、燃氣及通訊等配套基礎設施已準備就緒可供使用，其他配套基礎設施及公共設施已準備就緒可供使用，或已訂明建設時間表及交付日期；及(vii)物業管理方案已完成。

根據國家發改委於2011年3月16日頒佈的《商品房銷售明碼標價規定》，任何房地產企業須就新建及二手商用物業清楚明確地標示售價。

有關房地產登記的法規

國務院於2014年11月24日頒佈並於2019年3月24日修訂的《不動產登記暫行條例》規定如下：

- 國務院國土資源主管部門負責指導及監督國家的房地產登記工作；
- 房地產主管機關應建立統一的房地產登記賬簿，以記錄(包括但不限於)自然條件、房地產的所有權條件及權利限制等事項；
- 國務院國土資源主管部門會聯同有關部門建立統一的房地產登記信息基礎管理數據庫。各級房地產登記機關登記的資料應納入統一的基礎數據庫，以確保實時共享國家、省、市、縣級登記資料；及

- 任何權利人或利害關係人可申請查詢或複印房地產登記資料，而登記機關不得拒絕提供有關資料。對房地產登記信息有查詢的單位及個人，不得將該登記信息用於其他用途，且未經權利人同意，不得向社會公眾或他人披露該信息。

於2016年1月1日頒佈並於2019年7月24日修訂的《不動產登記暫行條例實施細則》授權不動產登記機關於接納不動產登記申請後進行現場檢查，並載列有關不動產登記信息管理的法規。

有關租賃物業的法規

根據住房和城鄉建設部於2010年12月1日頒佈並於2011年2月1日生效的《商品房屋租賃管理辦法》(或《新租賃法》)，房屋租賃當事人應當於租賃合約簽訂後三十(30)天內前往建設(房地產)主管部門辦理房屋租賃登記手續。對不符合上述登記備案要求者，如於規定期限內未整改，對個人處以不多於人民幣1,000元罰款，對企業處以人民幣1,000元至人民幣10,000元罰款。根據《中華人民共和國民法典》，租賃合約的期限不得超過20年。

根據由最高人民法院於2009年7月30日頒佈並於2009年9月1日生效以及於2020年12月29日最後修訂並於2021年1月1日生效的《最高人民法院關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》，因租賃合同未根據法律及行政法規登記，當事人請求確認租賃合同無效的，人民法院概不受理。

有關房地產融資的法規

根據中國銀行業監督管理委員會(或中國銀監會)於2004年8月30日頒佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》(或《指引》)，商業銀行不得向未取得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設項目規劃許可證或建築項目施工許可證的項目擁有人授出任

何形式的貸款。《指引》亦規定，銀行貸款僅適用於以自有資金對物業發展項目投資總額出資至少35%的房地產企業。此外，《指引》亦規定商業銀行於處理房地產發展貸款時須建立嚴格的貸款項目審批機制。

中國人民銀行及中國銀監會於2008年7月29日頒佈的《關於金融促進節約集約用地的通知》規定如下：

- 禁止向房地產企業發放專門用於繳交土地出讓金的貸款；
- 以抵押方式取得的土地儲備貸款，應具有合法的土地使用權證，最高抵押率不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不得超過兩年；
- 對(i)超過土地出讓合同協定的發展開展日期滿一年，或(ii)發展不足擬定項目三分之一，或(iii)投資不足擬定項目投資總額四分之一的房地產企業，應審慎發放貸款或延長貸款期限；
- 其禁止向閒置土地兩年或以上的房地產項目發放貸款；及
- 其禁止以閒置土地作為貸款抵押物。

物業發展商借款標準及個人住房信貸管理有關規定

於2020年12月28日，中國人民銀行和中國銀行保險監督管理委員會（「銀保監會」）發佈於2021年1月1日生效的《關於建立銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度的通知》（「聯合通知」），以加強房地產行業的財務規管。聯合通知規定，房地產貸款佔比及個人住房貸款佔比不得高於中國人民銀行和銀保監會釐定的房地產貸款佔比及個人住房貸款佔比上限，而開發性銀行和政策性銀行應進行必要變更以執行該規定。房地產貸

款集中度超過管理要求的銀行業金融機構，須制定於業務調整過渡期內逐步達到管理要求的調整方案。聯合通知並未提高個人住房貸款的利率，惟限制各商業銀行的個人住房貸款比例，是中國政府遏制房地產市場，維護房地產市場平穩健康發展所採取的管制措施。

有關限購、限貸的法規

中國房地產市場高度受政府政策及法規的約束。為遏制房價快速上漲及控制投機性需求，中國政府實施了一系列嚴格的限制措施，包括限購、限貸及限價。

東莞

根據東莞市住房和城鄉建設部及其他部門於2021年2月27日聯合頒佈的《關於進一步加強房地產市場調控的通知》，及2021年8月2日東莞市住房和城鄉建設部及其他部門聯合印發《關於進一步做好房地產市場調控工作的通知》，居民應當提供自購買之日起兩年內已在東莞市繳納或累計至少半年的社會保障記錄，外地居民需提供自購買之日起四年內已在東莞市繳納或累計至少兩年的社會保障記錄；居民家庭購買住宅物業的最低購買價格首付比例為30%；新建住宅物業的備案價格不得高於同一地區同類型住宅物業的備案價格或同一項目的備案價格。根據2022年7月4日東莞市住房和城鄉建設部及其他部門聯合印發的《關於加強分類指導優化住房限購政策的通知》，東莞市限購區域僅限于莞城區、東城區、南城區、萬江區及松山湖高新技術產業開發區，其他區域不受限購政策限制。我們在東莞的開發項目位於鳳崗鎮，不在上述限購範圍內，因此我們自2022年7月4日起不受限購政策限制。

監管概覽

根據東莞市住房和城鄉和建設局及其他部門於2022年12月26日頒佈的《關於進一步優化房地產調控政策的通知》，莞城區、東城區、南城區、萬江區及松山湖高新技術產業開發區不再受該等限購政策限制。

惠州

根據惠州市住房和城鄉建設部及其他部門於2021年8月9日聯合頒佈的《關於進一步促進我市房地產市場平穩健康發展的通知》，外地居民只能在惠陽區和大亞灣經濟技術開發區購買一處新建住宅物業；住宅物業的備案售價受到嚴格控制。由於我們在惠州的開發項目位於博羅縣，不在上述限購範圍內，因此我們不受該等限購政策限制。根據2022年4月30日惠州市住房和城鄉建設部及其他部門聯合印發的《關於促進房地產業健康發展和良性循環的通知》，惠陽區及大亞灣經濟技術開發區不再納入限購區域。

佛山

根據佛山市住房和城鄉建設局及其他部門於2022年6月2日聯合頒佈的《關於因城施策進一步完善房地產調控政策的通知》，佛山市的住房限購區域限於禪城區祖廟街道、南海區桂城街道及順德區大梁街道，其他區域不受住房限購政策的限制。根據佛山市住房和城鄉建設局於2022年12月9日頒佈的《關於進一步優化房地產調控政策的通知》，購買位於禪城區祖廟街道、南海區桂城街道及順德區大梁街道的新住宅物業不再受限購政策限制。由於我們在佛山的開發項目位於高明區，不在上述限購範圍內，因此我們不受該等限購政策限制。

有關稅項的法規

企業所得稅

根據於2008年1月1日生效並隨後於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(或《企業所得稅法》)及於2007年12月6日生效並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(或《實施條例》)，企業分類為居民企業及非居民企業。中國居民企業一般按25%的稅率繳納企業所得稅，而於中國並無設立機構或營業地點的非居民企業須就其於中國產生的收入按10%的稅率繳納企業所得稅。於中國境外成立但「實際管理機構」位於中國境內的企業視為「居民企業」，即在企業所得稅方面按中國境內公司類似方式處理。實施條例將實際管理機構界定為對企業的「生產經營、人員、賬務、財產等實施實質且全面的管理及控制」的管理機構。

增值稅

根據於1993年12月13日頒佈並於2017年11月19日最後修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及其實施條例，除非相關法律及法規另有規定，否則任何從事銷售貨物、提供加工、維修及替換服務以及將貨物進口至中國的實體或個人一般須就銷售產品產生的收益繳納增值稅，而就應課稅採購支付的合資格進項增值稅可與該等銷項增值稅抵銷。

於2016年3月23日，財政部及國家稅務總局進一步頒佈《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，自2016年5月1日起生效。自2016年5月1日起，政府將在中國境內試行徵收增值稅以代替營業稅，建築行業、房地產行業、金融行業及生活服務行業等多個行業的營業稅納稅人應納入營業稅改徵增值稅的試點範圍。

於2018年4月4日，財政部及國家稅務總局發佈《關於調整增值稅稅率的通知》，自2018年5月1日起生效。根據上述通知，自2018年5月1日起，先前須分別按17%及11%稅率繳納增值稅的應課稅商品須分別按16%及10%的較低稅率繳納增值稅。此外，根據財政

部、國家稅務總局及海關總署聯合頒佈並於2019年4月1日生效的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》，自2019年4月1日起，先前須繳納16%及10%增值稅的應課稅商品須按13%及9%的較低增值稅稅率繳稅。

根據於2016年3月31日頒佈並於2018年6月15日修訂的《國家稅務總局關於發佈〈房地產發展企業銷售自行開發的房地產項目增值稅徵收管理暫行辦法〉的公告》，物業發展商須就銷售其自行開發的房地產項目繳納增值稅。

土地增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於2011年1月8日最後修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》或土地增值稅條例及於1995年1月27日頒佈的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，凡因轉讓國有土地使用權、地上建築物及其附著物取得收入的實體及個人，均為土地增值稅的納稅人，應當繳納土地增值稅。土地增值稅應根據納稅人轉讓房地產所得的增值額和土地增值稅條例規定的稅率進行評估和徵收。土地增值稅將採用四級累進稅率：a) 對於增值額不超過可扣除項目總和50%的部分，稅率為30%；b) 對於增值額超過50%但未超過可扣除項目總和100%的部分，稅率為40%；c) 對於增值額超過100%但未超過可扣除項目總和200%的部分，稅率為50%；d) 對於增值額超過可扣除項目總和的200%的部分，稅率為60%。

有關股息分派的所得稅

《企業所得稅法》及《實施條例》規定，對於向「非居民企業」投資者支付的股息及該等投資者取得的收益，倘該投資者(a)在中國境內未設立機構或場所，或(b)在中國境內設立機構或場所，但相關收入與該機構或場所並無實際關連，而相關股息及收益源自中國境內，則一般須按適用稅率10%繳納所得稅。適用於股息的所得稅可根據中國與其

他司法權區所訂立的稅收協定而減少。根據於2006年8月21日頒佈並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(或《避免雙重徵稅安排》)及其他適用的中國法律，倘香港居民企業被中國稅務主管機關認定為符合該《避免雙重徵稅安排》及其他適用法律的相關條件及規定，經稅務機關批准後，香港居民企業自中國居民企業收取的股息適用的預扣稅稅率可由10%減至5%。然而，根據國家稅務總局於2009年2月20日頒佈的《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》，倘相關中國稅務機關酌情認定公司因以獲取優惠的稅收地位為主要目的的架構或安排而享有所得稅稅率減免，則該等中國稅務機關可調整優惠稅收待遇；根據國家稅務總局於2018年2月3日發佈並於2018年4月1日生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》，其取代《關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》及《關於認定稅收協定中「受益所有人」的公告》，在確認「受益所有人」時，應根據其中規定的因素及實際情況進行綜合分析，明確將代理及指定收款人排除在「受益所有人」中。

根據於2019年10月14日頒佈並於2020年1月1日生效的《關於發佈〈非居民納稅人享受協定待遇管理辦法〉的公告》，任何符合享受協定待遇條件的非居民納稅人，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇，但按照該辦法的規定，有關資料經收集、保管後由報稅務機關審閱。

房地產稅

2021年10月23日，全國人大常委會第三十一屆會議採納了房地產稅制改革政策，授權國務院在部分地區開展房地產稅制改革試點。房地產稅制改革政策明確指出，房地產稅的徵稅物件為城市地區的居住用及非居住用的各種房地產，土地使用權持有人及

房屋所有人是房地產稅的納稅人。房地產稅制改革政策授權國務院制定房地產稅試點的具體辦法，確定試點城市名單並向全國人大常委會備案。房地產稅制改革政策亦授權試點地區人民政府制定具體實施細則。根據房地產稅的改革政策，房地產稅制試點期限為國務院正式發佈試點辦法之日起計五年。

有關僱傭、社會保險及住房公積金的法規

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈並分別於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》及全國人大常委會於2007年6月29日頒佈及於2012年12月28日最後修訂的《中華人民共和國勞動合同法》，僱主必須與全職僱員簽訂書面勞動合約。所有僱主必須遵守當地最低工資標準。違反《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國勞動法》可能會被處以罰款或承擔其他行政責任，情節嚴重者或會引致刑事責任。

此外，根據於2010年10月28日頒佈並於2018年12月29日最後修訂的《中華人民共和國社會保險法》以及於1999年4月3日頒佈並於2002年3月24日及2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，中國的僱主應向僱員提供涵蓋養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險以及醫療保險及住房公積金的福利計劃。根據中共中央辦公廳及國務院於2018年7月20日發出的《國稅地稅徵管體制改革方案》，自2019年1月1日起，養老保險、基本醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險等全部社會保險費由相關稅務機關統一徵收。

有關外匯及股息分派的法規

有關外幣兌換的法規

國務院頒佈並於2008年8月5日最後修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》(或《外匯管理條例》)，乃規管中國外匯交易的主要法規。根據國家外匯管理局的規定，在符合若干程序規定的情況下，經常賬項目(如溢利分派、利息支付以及貿易及服務相關外匯

交易)可以外幣支付而毋須國家外匯管理局事先批准。相反，將人民幣換算為外幣並匯出國外支付資本賬項目，如直接投資、償還外幣列值債券、返回投資及投資境外證券，須獲適當政府機關批准或於其登記。

根據國家外匯管理局於2015年2月13日頒佈的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(或《第13號通知》)，境內直接投資及境外直接投資項下外匯登記由銀行根據《第13號通知》直接審核及處理，而國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對外匯登記實施間接監管。

於2019年10月23日，國家外匯管理局發佈《關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》(或《第28號通知》)，於同日生效。《第28號通知》允許非投資外商投資企業使用其資本資金在中國進行股權投資，惟該等投資不得違反外商投資的有效准入特別管理辦法(負面清單)，且目標投資項目須為真實及符合法律。

有關股息分派的法規

規管中國公司股息分派的主要法律、規則及法規為適用於中國境內公司及外商投資公司的公司法，以及適用於外商投資公司的《外商投資法》及其實施細則。根據該等法律、法規及規則，中國境內公司及外商投資公司均須將至少10%的除稅後利潤撥作一般儲備，直至其累計儲備金額達到其註冊資本的50%。中國公司不得分派任何利潤，直至過往財政年度的任何虧損獲抵銷為止。上一財政年度的留存溢利可連同本財政年度的可分派溢利一同分派。