中國房地產市場法規

房地產開發企業的設立

根據(i)全國人大頒佈於一九九五年一月起施行並於二零零七年八月修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》(「中國城市房地產管理法」)，(ii)國務院於一九九八年七月頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》，及(iii)商務部(「商務部」)於二零零六年八月頒佈的《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》的規定，房地產開發企業是指以營利為目的而從事房地產開發和經營業務的企業。外商投資房地產開發企業應當具備下列條件：(i)擁有人民幣100萬元及以上的註冊資本；(ii)倘其總投資額超過300萬美元，則註冊資本不得少於總投資額的50%；(iii)倘其總投資額不超過300萬美元，則註冊資本不得少於其總投資額的70%；及(iv)聘有4名或以上持有相關資質證書的專職房地產專業或建築工程專業的專職技術人員，以及2名或以上持有相關資質證書的專職會計人員。

房地產開發企業必須向工商行政管理局申請登記。房地產開發企業自成立之日起30日內，必須到有關房地產主管部門備案。外商投資房地產開發企業必須遵守額外規定，以及申請有關外商於中國投資的批文。

根據《公司法》、《中華人民共和國中外合資經營企業法》及其實施條例和《中華人民共和國外資企業法》及其實施細則等適用中國法律法規，外商投資房地產開發企業增加資本須取得商務部門、工商管理部門及外匯管理部門的批准。

房地產開發企業的資質

根據《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」），房地產開發企業必須取得房地產開發資質等級證書。根據資質管理規定，房地產開發企業的資質分為以下四個等級：

等級	主管審批部門	權限
一級資質	(i) 由省級建設主管部門初步審核，報建設部作最終審批。	(i) 可以在全國各地承接任何規模的項目。
二級、三級和四級資質	(i) 由省級建設行政主管部門規管。	(i) 可以承接建築面積（「建築面積」）25萬平方米以下的項目。 (ii) 須經由省級建設行政主管部門確定。

審批資質證書申請時，建設主管部門會審核開發企業所聘專業人士的資質、開發企業的財務狀況及經營業績。通過資質審批程序的開發企業一般會獲發合適等級的資質證書。開發企業僅可在相應等級的許可範圍內從事房地產開發及銷售業務。

對於新成立的房地產開發企業，建設主管部門應當在收到有關申請後30日內向符合條件的開發企業發出《暫定資質證書》。《暫定資質證書》由發出日期起計有效期為1年，經建設主管部門批准後可予延長，但延長期不得超過2年。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期屆滿前一個月內向建設主管部門申請重續核定資質等級。

房地產項目的開發

根據商務部及國家發展改革委員會（「發改委」）於二零一一年十二月頒佈的經修訂及經重訂《外商投資產業指導目錄》（「商務部目錄」）的規定：

- 土地成片開發屬限制類別，僅限中外合資企業或中外合作企業；
- 境外投資者建設及經營別墅屬禁止類外商投資項目；
- 境外投資者建設及經營高檔酒店、高檔寫字樓和國際會展中心屬限制類外商投資項目；及
- 境外投資者投資所有其他房地產開發屬允許類外商投資項目。

在商務部目錄許可的情況下，外商投資房地產開發企業可根據規管外商投資企業的中國法律及行政法規設立合資企業或外商獨資企業。

根據發改委於二零零四年十月頒佈的《外商投資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權限工作的通知》，以下外商投資項目須經發改委審批：

審批級別	外商投資項目
發改委	(i) 總投資5,000萬美元及以上的限制類外商投資項目，或 (ii) 總投資3億美元及以上的鼓勵類或允許類外商投資項目。
國務院	(i) 總投資1億美元及以上的限制類外商投資項目，或 (ii) 總投資5億美元及以上的鼓勵類或允許類外商投資項目。
發改委地方部門	(i) 總投資低於5,000萬美元的限制類外商投資項目，或 (ii) 總投資低於3億美元的鼓勵類或允許類外商投資項目，惟《政府核准的投資項目目錄》規定須經國務院有關部門核准者除外。

根據建設部於一九九二年十二月頒佈的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》、建設部於二零零二年十二月頒佈的《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》及全國人民代表大會（「全國人大」）於二零零七年十月頒佈並於二零零八年一月生效的《中華人民共和國城鄉規劃法》（「中國城鄉規劃法」），房地產開發企業在簽訂土地使用權出讓合同後，必須向相關城市規劃主管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企業可隨時動工時，開發企業必須根據建設部於一九九九年十月頒佈並於二零零一年七月修訂的《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（除非法律規定毋須申請）。根據國務院辦公廳於二零零七年十一月下發的《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，包括（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。國務院於二零零零年一月頒佈《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。根據國務院於二零零八年八月下發的《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。

根據建設部於二零零零年六月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，建築竣工後，房地產開發企業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，且結果令人滿意後方可交付。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

根據國土資源部於二零一二年五月頒佈的《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(i)小城鎮7公頃；(ii)中等城市14公頃；或(iii)大城市20公頃，容積率最高為1.0。

根據國土資源部於二零零二年五月頒佈、於二零零七年九月修訂並於二零零七年十一月生效的《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」)及國土資源部於二零零六年五月頒佈的《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。

根據全國人大於二零零七年三月頒佈並於二零零七年十月生效的《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。國家徵用實體或個人擁有的物業，須向業主作出補償，並保障其權利及權益。

法 規

根據國土資源部於二零零七年九月頒佈的《關於加大閒置土地處置力度的通知》及國土資源部於二零零七年十二月頒佈並於二零零八年二月生效的《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（「人民銀行」）、中國監察部及中國審計署於二零零九年十一月聯合頒佈的《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》、國土資源部於二零一零年三月頒佈的《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》及住建部與國土資源部於二零一二年七月聯合頒佈的《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%。房地產開發企業須於競標成功後的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土地價款總額最少50%的首付款，餘額於簽訂上述出讓合同後一年內繳付。對於因自身原因及所受取得新地塊的限制而延期支付土地價款或延期施工的房地產開發企業，地方政府部門應嚴格予以處罰。

根據國土資源部於一九九九年四月頒佈並於二零一二年五月修訂及於二零一二年七月生效的《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的土地會被徵收土地閒置費，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土地，則無償收回土地使用權。

根據國土資源部與住建部於二零一零年九月聯合頒佈的《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》、國土資源部於二零一零年十二月頒佈的《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

法 規

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建部於二零一零年九月聯合頒佈的《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企業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二零一一年一月頒佈的《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》，如房地產開發企業於土地使用權出讓合同規定日期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，並徵收土地閒置費。此外，項目投資金額(不含土地價款)達不到總投資額25%的房地產開發企業，不得以任何方式轉讓其土地或合同約定的房地產開發項目。

根據國土資源部於二零一一年二月頒佈的《關於切實做好2011年城市住房用地管理和調控重點工作的通知》，二零一一年將落實1,000萬套保障性住房建設用地。通知亦規定，城市住房用地供應計劃總量不低於前2年年均實際供應量。

根據國土資源部於二零一二年二月頒佈的《關於做好2012年房地產用地管理和調控重點工作的通知》，城市住房用地供應計劃總量不低於前5年年均實際供應量。

根據國土資源部於二零一二年九月頒佈的《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》、(ii)不符合《限制用地項目目錄》所載的條件、(iii)在投資強度、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。

根據中國法律顧問君合律師事務所的意見，「保障性住房」通常指由政府或獲政府授權的企業按低於市場價格的租金或售價，為在滿足基本住房需要方面存在困難的家庭提供的住房。我們的住宅物業並非「保障性住房」。中國法律顧問進一步表示，根據南京、揚州及株洲各自的地方法規，「中小套型普通商品房」指建築面積不超過144平方米的住宅物業。截至二零一二年九月三十日，根據有關中國法律及法規，我們住宅物業(已竣工及開發中)的可供銷售總建築面積中約29,347平方米或81%分類為中小套型普通商品房，中小套型普通商品房仍將為我們住宅房地產開發的重點。

商品房預售

國家層面

根據建設部於一九九四年十一月頒佈並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》，商品房僅在符合以下所有規定後方可於竣工前銷售：(i)已繳付全部土地價款並已取得土地使用權證；(ii)持有建設工程規劃許可證及施工許可證；(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》及住建部於二零一零年四月頒佈的《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，房地產開發企業不得向買受人收取任何定金或預定款或其他費用，且房地產開發企業不得參與或從事任何展銷活動。

《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》規定，開發企業應當在取得預售許可證後10日內公開全部獲准出售住房的資料和售價，明碼標價並嚴格

按照已公布價格對外預售住房。根據《城市商品房預售管理辦法》，預售收入僅可用於有關的項目工程建設。

根據建設部、發改委、財政部、國土資源部、人民銀行、國家稅務總局及中國銀行業監督管理委員會（「中國銀監會」）於二零零五年四月聯合頒佈的《關於做好穩定住房價格工作的意見》，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，預購人應實名購房。商品房預售合同應於簽署後即時網上備案。

地方層面

根據株洲市人民政府於二零零九年三月頒佈的《株洲市人民政府關於促進房地產市場穩定健康發展的若干意見》，對株洲市項目的預售的額外規定為：(i)多層建築要求達到1/3以上的形象進度；(ii)高層建築要求達到1/5以上的形象進度。

本集團其他建設項目所在地方如南京及揚州，目前尚未頒佈關於商品房預售資金監管的地方性實施細則。中國法律顧問君合律師事務所表示，即使規管房地產開發企業預售活動的中國法律及法規近期並無任何重大變動（無論在國家層面或在南京、揚州及株洲），地方機關近兩年在審批預售活動申請及授出許可證時已採納更審慎及嚴謹方式。

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》，現售的條件為：(i)開發企業已取得企業法人營業執照及房地產開發企業資質證書；(ii)開發企業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)開發企業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。

法 規

根據發改委於二零一一年三月頒佈並於二零一一年五月生效的《商品房銷售明碼標價規定》，房地產開發企業應明碼標價對外銷售住房。

民防物業

根據全國人大於一九九七年三月頒佈並於二零零九年八月修訂的《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頒佈並於二零零九年八月修訂的《中華人民共和國人民防空法》（「民防法」），民防是國防的組成部分。民防法鼓勵公眾投資民防物業建設。民防投資者允許在和平時期使用（包括租賃）、管理民防物業並從中賺取盈利。

房地產轉讓

根據中國法律及建設部於一九九五年八月頒佈並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，房屋業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。

房地產須符合下列條件方可轉讓其獲授予的土地使用權：(i)按照土地出讓合同約定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。

房屋租賃

根據住建部於二零一零年十二月頒佈並於二零一一年二月生效的《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中央政府直轄市、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。

房地產抵押

根據建設部於二零零八年二月頒佈並於二零零八年七月生效的《房屋登記辦法》，房屋所有權的登記擁有人亦須擁有相關土地使用權。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》、全國人大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並於二零零一年八月修訂的《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。

商業銀行貸款

中國人民銀行於二零零三年六月五日頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》。根據該通知，商業銀行的貸款應重點支援符合中低收入家庭購買能力的住宅項目，對高級公寓、商品房等建築項目授出的房地產貸款應適當限制。該通知規定房地產開發企業申請銀行貸款時，其自有資金應不低於開發項目總投資的30%。嚴禁銀行向房地產開發企業提供用作營運資金或土地出讓金的貸款。

國務院於二零零三年八月十二日發佈《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，包括但不限於加大住房公積金歸集和貸款發放力度，完善住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管。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。

中國銀監會於二零零四年八月三十日發佈《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企業，應要求其房地產開發項目投資資本金比例不低於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。

法 規

中國人民銀行於二零零五年三月十六日頒佈《關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，取消了個人住房按揭貸款借貸優惠利率，且限制下限按揭貸款利率水準為基準利率的0.9倍。中國人民銀行亦上調住房公積金貸款利率0.18個百分點，且在房地產價格上漲過快的城市准許商業銀行將按揭貸款比率從房產價格的80%下調至70%。

中國人民銀行於二零零六年四月二十七日頒佈《關於調整金融機構人民幣貸款利率的通知》。該通知規定，從二零零六年四月二十八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%。

中國人民銀行於二零零六年五月三十一日頒佈《關於調整住房信貸政策有關事宜的通知》。該通知規定，從二零零六年六月一日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於購買價格的30%。然而，對購買自住住房且套型建築面積在90平方米以下的仍執行首付款比例20%的規定。

國務院於二零零九年五月二十五日發佈《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二零零七年九月二十七日頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，該通知規定對於購買第二套住房的，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率不得低於中國人民銀行公布的同期同檔次基準利率的1.1倍。根據該通知，中國政府已經加強了商業銀行對房地產開發企業發放貸款的控制，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企業，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。根據《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，如以借款人家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)為單位認定房貸次數，任何家庭成員在購買其他房產時將被認為是二次購房者。

法 規

中國人民銀行及中國銀監會於二零零八年七月二十九日頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括以下各項，

- 禁止向房地產開發企業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，應審慎發放貸款；
- 對土地閒置兩年以上的房地產開發企業，限制發放貸款；及
- 限制以閒置土地作為貸款抵押物。

於二零一零年一月七日，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：

- 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(包括債務人、其配偶及未成年子女)，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率嚴格按照風險定價。
- 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企業放房地產開發貸款。

中國銀行協會於二零零九年十二月三十一日發出《關於規範做好個人房地產按揭貸款業務維護市場秩序的自律共識》。共識要求(1)中國銀行協會各會員銀行在辦理個人住房按揭貸款業務時，應加強自律，及(2)自二零一零年一月一日起，禁止中國銀行協會各會員銀行向房地產經紀或其他中介支付與所提供的服務不對稱、純粹業務招標及介紹的佣金。

於二零一零年一月十八日，中國人民銀行決定將大型金融機構的人民幣存款準備金率上調0.5%至16%。該次存款準備金率調整旨在令貨幣供應量增長放緩，這或會對中國物業需求產生不利影響。

於二零一零年二月二十五日，中國人民銀行將存款類金融機構的人民幣存款準備金率上調0.5%至16.5%。小型金融機構(如農村信用合作社)的存款準備金率暫時保持不變。

於二零一零年五月十日，中國人民銀行將存款類金融機構的人民幣存款準備金率上調0.5%至17.0%。小型金融機構(如農村信用合作社)的存款準備金率暫時保持不變。

於二零一零年四月十七日，國務院頒佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，據此，將實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。該通知規定(其中包括)，(1)對購買首套住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭(包括借款人、其配偶及其未成年子女，下同)，貸款首付款比例不得低於30%;(2)對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例從40%提高至不得低於50%，貸款利率將上浮10%；及(3)對貸款購買第三套及以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應大幅度提高。商品住房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區，商業銀行可暫停發放購買第三套及以上住房貸款。

上海市政府於二零一零年十月七日批准《關於進一步加強本市房地產市場調控加快推進住房保障工作的若干意見》，據此：

- 根據《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，禁止各商業銀行向在上海購買第三套及以上住房的家庭發放貸款。
- 對購買首套住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭，貸款首付款比例不得低於30%，住房最高貸款限額為60萬元；對貸款購買第二套改善型住房的家庭，貸款首付款比例不得低於50%，住房最高貸款限額為40萬元；所有住房基金管理中心暫停對購買非改善型第二套住房家庭發放貸款；對貸款購買第三套及以上住房的，停止發放住房貸款。

法 規

- 自本意見發佈之日起，上海或外省的任何家庭(包括夫妻雙方及未成年子女)只能在上海新購一套住房。
- 土地增值稅應根據(A)公司出售房屋的平均售價與(B)整個地區去年所有新建房屋的平均售價的比例徵收：如A低於B，須按稅率2%徵收土地增值稅；如A低於2B，則稅率為3.5%；如A高於2B，則稅率為5%。
- 對二零一零年七月一日後取得建築工程施工許可證的商品住房項目申請預售許可證的規定作調整，即完成至主體結構封頂並通過驗收後，方申請預售許可證。
- 有關部門要加強項目規劃、建設、預售許可管理，限制拆零申領項目工程規劃、建設、預售許可。房地產項目的建設規模和預售規模不得低於三萬平方米。項目規模小於三萬平方米的，應一次性申領建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證和商品房預售許可證。
- 房地產企業應嚴格按照申報價格明碼標價。銷售價格超出申報價格的，應再次報有關部門備案。

中國人民銀行和中國銀監會於二零一零年九月二十九日聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題通知》，該通知規定，(i)對貸款購買首套住房，首付款比例提高至30%；(ii)各中國商業銀行暫停向(1)購買第三套及以上住房的客戶；及(2)不能提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民發放購房貸款；及(iii)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，停止對其發放新開發項目貸款和貸款展期。

物業管理

根據國務院於二零零三年六月頒佈，於二零零三年九月生效並於二零零七年八月修訂的《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。

法 規

根據建設部於二零零四年三月頒佈並於二零零七年十一月修訂的《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。未獲發資質證書的企業不得從事提供物業管理服務的物業業務。

根據《物業管理條例》，「物業管理」包括安保、物業維護、保潔及其他配套服務。本集團進行的商場營銷及經營管理專注於商場經營的整體管理，包括確定目標客戶及建立商場形象、開展營銷活動及監察整體經營情況。因此，本集團進行的經營管理不屬於《物業管理條例》界定的「物業管理」範圍，故我們毋須就經營管理業務取得任何資質證書。

根據商務部目錄，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。在向有關國家工商行政管理局登記之前，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。

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企業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。

中國政府宏觀調控措施的影響

土地供應

建設部、發改委、人民銀行及中國其他有關政府部門於二零零六年五月聯合頒佈的《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》及國土資源部於二零零七年九月頒佈的《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》重申現有措施，並推出其他措施進一步遏制大城市的房價過快上漲，旨在促進中國房地產市場的健康發展。該等措施包括：

- 規定地方政府批准年度住宅房地產開發土地供應中最少有70%土地是供開發中低價位、中小套型住房及廉租住房；
- 規定於二零零六年六月一日或之後批准或建設的住宅項目中，最少有70%項目須開發為建築面積90平方米以下的住房單位。

《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》要求進一步增加普通商品房的用地供應量。

限購及住宅物業的融資政策

國務院辦公廳於二零一零年一月頒佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》、國務院於二零一零年四月頒佈的《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》、人民銀行與中國銀監會於二零一零年九月聯合頒佈的《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》、中國銀監會於二零一一年三月頒佈的《關於做好住房金融服務加強風險管理的通知》、南京市人民政府辦公廳於二零一一年二月頒佈的《關於進一步做好房地產市場調控工作的通知》及人民銀行於二零一二年六月發布的《關於下調金融機構人民幣存貸款基準利率和調整存貸款利率浮動區間的通知》採取一系列措施，加強和改善房地產市場調控、穩定市場預期及促進房地產市場平穩健康發展，包括增加保障性住房和普通商品住房供應量、合理引導住房消費、抑制投機性購房需求及加強風險防範和市場監管的下列措施：

- 就購買首套住房的購房者而言，購買建築面積為90平方米以上的普通住房，首期付款不得低於相關物業購買價的30%，貸款利率不得低於人民銀行相關基準利率的70%；

- 就購買第二套住房的購房者而言，首期付款不得低於購買價的60%，貸款利率不得低於人民銀行相關基準利率的110%。

根據住建部、人民銀行及中國銀監會於二零一零年五月聯合頒佈的《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》，申請抵押貸款的個人買方第二套住房認定標準中，居民家庭住房套數須依據有關買方的家庭成員（包括買方、其配偶及18歲以下的子女）擁有的住房總數釐定。

人民銀行與中國銀監會於二零一零年九月聯合頒佈的《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》規定，商業銀行暫停向個人發放購買第三套或以上住房的購房貸款。通知亦進一步規定，商業銀行對不能提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民暫停發放購房貸款。

於二零一一年三月十一日，北京、上海、廣州、天津、南京、成都、無錫、青島、杭州、西安、常州、瀋陽及大連等34個城市的人民政府頒佈當地住房限購措施以落實《關於進一步做好房地產市場調控工作的通知》。

住宅物業的銷售稅

根據財政部與國家稅務總局於二零一一年一月聯合頒佈的《財政部、國家稅務總局關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，對購買後不足五年的住房轉讓徵收較高的營業稅，而對購買超過五年（含五年）的住房轉讓徵收較低的營業稅。通知規定，將購買不足五年的住房轉讓的個人，須按銷售收入徵收營業稅。個人將購買超過五年（含五年）的非普通住房轉讓，須按銷售收入與購買價之間的差額徵收營業稅。倘於購買日期起計五年後（含五年）將普通住房轉讓，則免徵收營業稅。

根據財政部、國家稅務總局及住建部於二零一零年九月聯合頒佈的《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》，對購買建築面積90平方米及以下的普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的個人，減至按1.0%的稅率徵收契稅。

對外國投資者實行的限購政策

根據建設部、商務部、發改委、人民銀行、國家工商總局(「國家工商總局」)及國家外匯管理局(「國家外匯管理局」)於二零零六年七月聯合頒佈的《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(「171號意見」)及國家外匯管理局與建設部於二零零六年九月頒佈的《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》(「47號通知」)，海外機構或個人在中國投資非自用房地產，必須申請成立外商投資房地產企業(「外資房地產企業」)，並僅可在獲核准的經營範圍內從事相關業務。171號意見旨在通過規限註冊資本佔總投資額的若干百分比、批准證書及營業執照有效期限為一年、限制轉讓外資房地產企業股權或其項目及未繳足註冊資本金和未取得土地使用權證的外資房地產企業不得辦理境內和境外貸款，從而對成立及經營外資房地產企業施加額外限制。

中國政府宏觀調控措施的影響

正如以上所述，中國政府就中國房地產市場實施的多項宏觀調控措施旨在穩定房地產價格，根據該等措施的性質分類如下：

限制房地產開發企業的投機行為

該等政策主要包括人民銀行及中國銀監會於二零零八年七月頒佈的《關於金融促進節約集約用地的通知》、國務院辦公廳於二零一零年一月頒佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》、國土資源部及住建部於二零一零年九月頒佈的《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》、人民銀行與中國銀監會於二零一零年九月頒佈的《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》及國務院辦公廳於二零一一年一月頒佈的《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》。

根據南京市政府於二零一二年七月頒佈的《南京市人民政府關於進一步擴大內需拉動消費的若干意見》，南京的住宅物業市場供應須增加，而住房價格則須有效穩定。

法 規

根據中國官方通訊社新華通訊社於二零一二年七月底至八月中期間作出的新聞報道，國務院已派出八個督查組對包括江蘇省及湖南省在內等16個省份落實房地產宏觀調控措施情況開展督查。督查組滿意江蘇省及湖南省的調控情況，而江蘇省省會南京則獲挑選表揚。

根據中國法律顧問君合律師事務所的意見，該等政策旨在透過限制房地產開發企業獲得銀行融資、參與土地競買以及收回閒置土等方法限制房地產開發企業的投機行為。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，並無有關部門認定我們持有閒置土地，而我們已根據土地使用權出讓合同按時悉數繳納土地價款。鑒於上述原因，董事認為，我們毋須受上述政策所載限制性措施規限。

限制就支付土地價款融資

該等政策主要包括財政部、國土資源部、人民銀行、中國監察部及中國審計署於二零零九年十一月聯合頒佈的《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》及國土資源部於二零一零年三月發布的《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。

根據中國法律顧問君合律師事務所的意見，該等政策要求房地產開發企業在較短時間內履行責任，從而在支付土地價款、為現有項目融資或日後購買土地方面對房地產開發企業造成較繁重的財務負擔。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，並無有關部門認定我們延遲支付土地價款。此外，除銀行融資外，我們擁有多項其他資源為開發項目撥付資金，其中包括項目的預售／銷售所得款項及其他內部資金。鑒於上述原因，董事認為，儘管存在不可預見的情況，但根據當前的開發計劃，我們有能力獲得充足的營運資金支撐現有項目及日後購買土地。

限制住宅物業買家的投機行為

該等政策主要包括財政部及國家稅務總局於二零零九年十二月頒佈的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》、國務院辦公廳於二零一零年一月頒佈的《關於促進房地產市場

平穩健康發展的通知》、國務院於二零一零年四月頒佈的《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》、人民銀行與中國銀監會於二零一零年九月頒佈的《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》及財政部與國家稅務總局於二零一一年一月頒佈的《財政部、國家稅務局關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》。

此外，根據南京市政府辦公廳於二零一一年二月頒佈的《關於進一步做好房地產市場調控工作的通知》，已擁有一套住房的南京戶籍居民家庭僅可再購買多一套住房。然而，於往績記錄期及截至最後實際可行日期，揚州及株洲並無政策限制每戶家庭可購買的住房數量。

根據南京市政府辦公廳於二零一一年二月頒佈的《關於進一步做好房地產市場調控工作的通知》（「第17號通知」），開發企業須(i)於申請項目的預售許可證時提交項目的各個住宅物業售價存檔；(ii)嚴格按照已提交存檔的價格預售住宅物業，並於預售日起計三個月內不上調售價（但無任何價格下調限制）；及(iii)於預售日起計三個月起計上調已提交存檔的價格時，重新提交售價存檔。

為進一步實施第17號通知，南京市人民政府辦公廳於二零一一年三月頒佈《關於公布本市2011年度新建住房價格控制目標的通知》（「二零一一年通知」），設定南京二零一一年價格控制目標的準則：售價升幅須大幅低於二零一一年的人均可支配收入升幅，及須低於二零一零年的新建住房售價升幅。在任何情況下，具體而言，二零一一年的價格升幅須低於10.4%。

中國法律顧問君合律師事務所以不具名的方式諮詢相關地方機關（即南京市物價局及南京市住房和城鄉建設委員會）並瞭解：(i)地方政府於二零一二年並無頒佈類似二零一一年通知的新通知；(ii)於二零一二年須遵守二零一一年通知的原則；(iii)地方政府尚未發表二零一二年的具體價格控制目標及相關地方機關於審閱預售申請時不會參考二零一一年目標；及(iv)倘有關部門認為開發企業對某項目的各個住宅物業所定供存檔的售價過高，不會

為有關售價正式存檔，有關項目將不獲發預售許可證。為釐定開發企業所定存檔的售價是否過高，有關部門會將該價格與(a)已售或預售住宅物業(倘該項目已開售或分期進行預售)；(b)鄰近地區的項目；及(c)可資比較項目的平均售價作比較。

根據中國法律顧問君合律師事務所的意見，該等政策擬透過限制每戶家庭可持有的住房數量、限制購房者為投機目的獲得銀行融資及徵收較高的房地產交易稅來遏制中國房價的過快上漲。中國法律顧問君合律師事務所認為，有關政策僅會影響我們的住宅項目。

我們相信，我們的大部分目標客戶乃為自住型買家。因此，我們預計，該等政策對我們的主要潛在客戶並無任何重大影響。此外，購房者擁有其他融資渠道，包括住房公積金貸款。因此，我們預期該等政策不會對其業務及財務表現構成重大不利影響。董事進一步確認，我們的住房售價於往績記錄期內並無因該等政策的實施而大幅下降。

此外，根據我們的市場顧問第一太平戴維斯的資料，南京、揚州及株洲仍處於深入城市化進程的發展中城市。董事相信，該等房地產市場尚未飽和，故我們於該等城市的房地產市場具有增長潛力。

中國政府鼓勵購買小套型住房及建設保障性住房

該等政策主要包括財政部、國家稅務總局及住建部於二零一零年九月頒佈的《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》。

根據我們中國法律顧問君合律師事務所的意見，該等政策旨在鼓勵購房者購買較小套型房產。另一方面，為保障中國居民的生活水平，中國政府計劃為低收入家庭建設更多的保障性住房，這將導致保障性住房的供應量增加。

鑒於該等政策，我們已指定並將指定我們的部分住宅房地產開發項目為開發單位建築面積少於90平方米的住宅物業。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，金輪星城住宅物業預售的平均合約價與金輪星城同期的平均售價相比，仍相對穩定。於截至

法 規

二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，金輪時代廣場商品房預售的平均合約價較金輪時代廣場同期的平均售價為高。此外，我們於截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月在獲取銀行貸款方面並無遇到任何困難。就我們的住宅房地產開發而言，我們將繼續集中於中國政府往往鼓勵建設的中小套型普通商品房。就此，董事認為，該等政策並無及不會對我們的業務營運構成任何重大不利影響。然而，倘若該等措施尚未推出，難以完全確定該等措施對本集團的表現所造成的影響或難以準確估計本集團的銷量及營業額。董事確認，我們於往績記錄期至最後實際可行日期並無任何重大的取消銷售事項。

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，有關環境部門亦一般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。

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

根據於二零零八年一月一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，根據於二零零八年一月一日起有效的《中華人

民共和國企業所得稅法》及其實施細則，外商投資企業(如我們在中國的附屬公司及合營企業)應向其海外投資者派付的股息須繳納預扣稅，稅率為10%(惟任何適用的較低協定稅率除外)。

依據新稅法及其實施細則，根據海外司法權區法律成立但「實際管理機構」卻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。由於是項稅法屬新頒佈和其實施細則亦是新頒佈，故新稅法及其實施細則如何由有關稅務當局詮釋或實行，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

根據於二零零八年一月生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(「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」為實質全面管理並控制企業生產、人員、賬目及財產的機構。

法 規

根據國家稅務總局於二零零八年四月頒佈並於二零零八年一月一日生效的《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、附著物、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。

國家稅務總局於二零零九年三月頒佈並於二零零八年一月追溯生效的《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二零零九年八月頒佈並於二零零九年十月生效的《關於印發〈非居民享受稅收協定待遇管理辦法(試行)〉的通知》，及其於二零一零年六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二零一零年五月頒佈的《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时，房地產應視為已完工。房地產開發企業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

根據於一九九四年頒佈的《中華人民共和國營業稅暫行條例》(於二零零八年十一月修訂及於二零零九年一月一日生效)及財政部與國家稅務總局於二零零八年十二月發布並於二零零九年一月生效的《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。

法 規

土地增值稅 (「土地增值稅」)

根據於一九九四年一月起實施的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其於一九九五年發佈的實施細則，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；
- 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

法 規

- 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。

根據財政部於一九九五年一月頒佈的通知，下列土地使用權轉讓毋須按規定繳納土地增值稅：

- 一九九四年一月一日以前已簽訂的房地產轉讓合同；及
- 一九九四年一月一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，其在一九九四年一月一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一九九四年及一九九五年頒佈後，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房地產開發企業，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二零零二年七月頒佈的《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，因此須對於一九九四年一月一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。

國家稅務總局於二零零六年十二月頒佈並於二零零七年二月生效的《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題通知》，規定由房地產開發企業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二零零九年五月頒佈並於二零零九年六月生效的《土地增值稅清算管理規程》，國家稅務總局於二零一零年五月發布《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。

法 規

根據國家稅務總局於二零一零年五月頒佈的《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。國務院於二零零六年十二月作出修訂，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二零零九年一月頒佈的《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

根據國務院於一九八八年八月頒佈的《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%。

根據二零一零年十一月頒佈的《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》，外商投資企業須就二零一零年十二月一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二零一零年十二月一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

根據國務院於一九八六年四月頒佈並於一九九零年及二零零五年八月修訂的《徵收教育費附加的暫行稅規定》，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%。根據國務院於一九九四年十月頒佈的《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》，外商投資企業須就二零一零年十二月一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二零一零年十二月一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。

1. 中外合資企業

南京翡翠金輪及揚州金輪房地產乃成立為中外合資企業，可由各自的董事會酌情將公司根據適用中國會計準則編製的法定財務報表所呈報的除稅後溢利的一部分撥至其盈餘儲備。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，南京翡翠金輪的董事會議決，將其根據適用中國會計準則編製的法定財務報表所呈報的除稅後溢利約人民幣10.5百萬元撥至其盈餘儲備。自二零一二年一月一日起至截至二零一二年六月三十日止的六個月期間，南京翡翠金輪的董事會議決，將其根據適用中國會計準則編製的財務報表所呈報的除稅後溢利約人民幣6.19百萬元撥至其盈餘儲備。

自二零一二年一月一日起至截至二零一二年六月三十日止的六個月期間，揚州金輪房地產的董事會議決，將其根據適用中國會計準則編製的財務報表所呈報的除稅後溢利約人民幣15.30百萬元撥至其盈餘儲備。

2. 外商獨資企業

南京金輪房地產及株洲金輪房地產乃成立為外商獨資企業，須將其根據適用中國會計準則編製的法定財務報表所呈報的除稅後溢利最少10%撥至其盈餘儲備。

自二零一二年一月一日起至截至二零一二年六月三十日止的六個月期間，南京金輪房地產並無轉撥任何金額至其盈餘儲備。

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年，以及自二零一二年一月一日起至截至二零一二年六月三十日止的六個月期間，株洲金輪房地產並無錄得任何除稅後溢利，因此毋須轉撥任何金額至其盈餘儲備。

3. 內資有限責任公司

株洲金輪商業管理乃成立為內資有限責任公司，須將其根據適用中國會計準則編製的法定財務報表所呈報的除稅後溢利的10%撥至其盈餘儲備。

自其成立日期至二零一零年十二月三十一日，株洲金輪商業管理並無錄得任何除稅後溢利。截至二零一一年十二月三十一日止年度，株洲金輪商業管理將約人民幣0.4百萬元(即同期除稅後溢利的10%)撥至其盈餘儲備。自二零一二年一月一日起至截至二零一二年六月三十日止的六個月期間，株洲金輪商業管理將約人民幣0.61百萬元(即同期除稅後溢利的15%)撥至其盈餘儲備。