

法律及法規

本章節載有若干現時與我們在中國及美國的營運相關的法律及法規的概要。經作出一切合理查詢及就彼等所知，我們的董事確認除本章節及本文件「風險因素」及「業務」所披露者外，我們已遵守我們於往績記錄期間及於最後可行日期營運所在的中國及美國的所有適用法律及法規，並已取得營運所必要的一切許可證、牌照及證書。

有關中國房地產開發商的法規

成立房地產開發商

根據全國人民代表大會常務委員會頒佈且於1995年1月1日生效及於2007年修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「《城市房地產法》」），「房地產開發商」指以營利為目的，從事房地產發展及銷售的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》（「《開發經營管理條例》」），從事房地產開發的企業除須遵守相關法律及行政法規訂明的其他企業成立條件外，須符合以下規定：

- (i) 其註冊資本須為人民幣1百萬元或以上；及
- (ii) 其須擁有四名或以上全職專業房地產／建築技術人員以及兩名或以上全職會計人員，各有關人員須持有相關資歷證書。

《開發經營管理條例》同時規定省、自治區及／或直轄市人民政府可以根據當地情況，對設立房地產開發企業的註冊資本和專業人員的資歷作出高於前述條件的規定。

根據湖南省人民政府於2006年4月12日頒佈並自2006年6月1日起施行的《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》的規定，在湖南省（「湖南」）設立的房地產開發企業的註冊資本不得少於人民幣4百萬元，同時不同資質等級的房地產開發企業應符合相應的對全職專業技術人員資格的要求。

法律及法規

根據湖北省人民政府於1999年11月19日頒佈並自1999年11月19日起施行的《湖北省城市房地產開發經營管理辦法》的規定，在湖北省（「湖北」）設立的房地產開發企業的註冊資本不得少於人民幣2百萬元，同時房地產開發企業須擁有一名或以上全職專業房地產／建築管理人員，各有關人員須持有相關資歷證書。

根據江西省人民代表大會常務委員會於1995年5月5日頒佈並自1995年6月1日起施行並經2002年6月1日及2010年9月17日修訂的《江西省城市房地產開發管理條例》的規定，房地產開發企業須擁有五名或以上全職專業房地產／建築技術人員。

根據《開發經營管理條例》，為成立房地產開發企業，開發商須向縣級或以上人民政府工商行政管理部門申請註冊，有關部門須於審查註冊申請時，尋求有關層級的房地產發展的主管部門的意見。開發商亦須於收到其營業執照30日內向其註冊地點所在的房地產發展部門申報其成立。

房地產開發商的資質

根據建設部於2000年3月29日頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》（「《資質管理規定》」），房地產開發商須就其資質申請註冊。未取得資質等級證書的企業不得從事物業發展及銷售。建設部負責全國所有房地產開發商的資質監督工作，而縣級或以上地方房地產發展部門負責當地房地產開發商的資質監督工作。根據《資質管理規定》，房地產開發商分為四個等級。

- (i) 一級資質須接受省級建設部門初步審查，並由建設部進行最終批准。一級房地產開發商的房地產項目的規模不受限制，並可以在全國範圍承攬房地產發展項目。二級、三級或四級資質由省級建設部門委派級別較低的政府代理規管。二級資質或以下的房地產開發商可承擔建築面積250,000平方米以下的項目，二級資質或以下的開發商業務的具體範圍由省級建設部門決定。

法律及法規

根據《資質管理規定》，房地產發展部門在審查房地產開發商提交的資質註冊申請時，將主要考慮其註冊資本及財務狀況、從事房地產發展業務的年期、彼等所聘請的專業人員、過往房地產業務的表現及經營業績以及彼等的質量監控系統。通過資質審查的房地產開發商將獲資質審查部門發出相關等級的資質證書。房地產開發商僅可根據獲准的資質等級進行房地產發展。

就新成立房地產開發商而言，倘其為合資格開發商，房地產發展部門將於收到申請後30日內發出暫定資質證書。暫定資質證書將於發出日期起計一年內有效，並可於獲房地產發展部門批准的情況下額外延長期限，惟不可超過兩年。房地產開發商須於其暫定資質證書到期前一個月內，向房地產發展部門申請正式資質等級證書。倘有關開發商未能取得所需暫定或正式資質證書，則可能被處以介乎人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰款，而倘有關開發商並無進行補救行動，則開發商的資質證書或營業執照將被吊銷。

根據《資質管理規定》，房地產開發商的資質實行年檢制度。一級房地產開發商的資質年檢由國務院建設主管部門或者其委託的機構負責。二級或以下資質開發商的年檢程序由省、自治區或直轄市人民政府建設主管部門制定。

中國房地產市場的外商投資

2006年7月11日，建設部、商務部、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頒佈了《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「**第171號意見**」），該意見指出（其中包括）境外機構或個人如欲投資中國房地產（自住除外），須根據中國適用法律申請成立一家外商投資房地產企業（「**外商投資房地產企業**」），並僅可於獲授權的業務範圍內開展業務。該意見試圖通過在若干情況下規範註冊資本在投資總額中所佔的比重、限制外商投資房地產企業的有效性或其項目轉讓，以及禁止外商投資房地產企業在註冊資本尚未繳清、尚未取得土地使用權或資金少於擬定開發項目投資總額35%等情況下向境內外貸款人借款等措施，對外商投資房地產企業的成立和經營施加額外的限制。此外，該意見亦限制了某些外藉人士在中國購買住房的能力。

法律及法規

2007年5月23日，商務部及國家外匯管理局頒佈了《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》（「5月通知」），該通知指出（其中包括）倘外商投資者計劃在中國從事物業發展或經營相關業務，必須根據中國法律申請成立外商投資房地產企業。5月通知規定，外商投資者不得以更換境內房地產企業的實際控制者的方式，規避適用於外商投資的物業業務的審批規定，並須嚴格控制以返程投資方式（包括同一實際控制者）併購或投資境內房地產企業。倘外商投資企業欲從事物業發展或經營相關業務，或外商投資房地產企業有意從事新的項目發展營運，必須向相關審批機關申請辦理擴大業務範圍或業務營運規模。此外，地方審批機構須根據法律及時向商務部備案成立外資房地產企業的審批文件。

2007年7月10日，國家外匯管理局頒佈了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》。根據該通知，倘外商投資房地產企業於2007年6月1日或之後從商務部地方分局取得其新設或增資的批文，並向商務部備案，則國家外匯管理局地方分局不得辦理該外商投資房地產企業的任何境外債務登記手續。如外商投資房地產企業於2007年6月1日或之後獲相關商務部分局批准，但並無向商務部備案，則國家外匯管理局地方分局不得辦理該企業的任何外匯登記（或登記變更）或資本項目的結匯手續。該通知是中國政府為限制中國物業市場的境外投資採取的另一項限制性措施。

有關房地產項目發展的法規

取得土地使用權

中國所有的土地均為國有或集體所有，具體情況視乎土地所在的位置而定。城市或城鎮市區的所有土地均為國有，除法律另有規定外，農村及城郊地區的所有土地以及所有農地均為集體所有。若出於公共利益的需要，國家有權根據法律收回土地的所有權或土地使用權並須支付補償。

儘管中國的所有土地均為國有或集體所有，但個人及實體亦可取得土地使用權並持有該等土地使用權作開發用途。個人及實體可透過不同途徑獲得土地使用權，其中最重要的兩項途徑為來自地方土地管理部門的土地出讓以及來自已擁有土地使用權的土地使用者的土地轉讓。

法律及法規

出讓土地使用權

根據國務院於1990年5月19日頒佈及施行的《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》」)，國家實行城鎮國有土地使用權出讓和轉讓制度。土地使用者向國家支付土地使用權出讓金，國家將土地使用權在一定年限內出讓予土地使用者。土地使用者可以將土地使用權在使用年限內轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。根據《出讓和轉讓暫行條例》和《城市房地產法》的規定，土地使用權出讓應當由有關市或縣的地方政府土地管理部門與土地使用者簽訂出讓合同，土地使用者必須按照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，向土地管理部門辦理登記，領取土地使用證，取得土地使用權。根據《開發經營管理條例》的規定，除中國法律或國務院規定可以採用劃撥方式取得的土地使用權外，房地產發展用地的土地使用權應當以出讓方式取得。

以競價方式出讓土地使用權須遵守中國國土資源部於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》(2002年規定)，並於2007年9月21日由《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》(2007年規定)修訂。此外，國土資源部規定由2004年8月31日起，土地使用權出讓必須以拍賣或在土地交易所掛牌的方式進行及商業性用途土地使用權不得以協議方式出讓。2007年規定中具體規定了工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅用地，或同一宗地有兩個或以上意向用地者的，必須通過競價方式出讓。2007年規定中規定了一系列措施，以確保商業用地的土地使用權出讓的公開及公平。例如，地方土地管理部門於決定某一土地用途時，必須考慮社會、經濟及規劃的各方面因素，且土地使用權的出讓必須報經市或省級政府批准。受讓人依照國有土地使用權出讓合同的約定付清全部土地出讓金後，方可申請辦理土地登記，領取國有土地使用證。倘受讓人未繳清全部土地出讓金，則不會獲發土地使用證。此外，出讓人應當至少在競價程序開始日前20日刊發招標、拍賣或者掛牌公佈。另外，該規定亦規定在土地交易所掛牌的土地，其掛牌接受出價的時間不得少於10日。

法律及法規

若以招標方式進行，出讓土地使用權的地方土地局須審查有意投標人的資格及透過發出招標書通知符合資格者參加投標程序。投標者須提交密裝的標書以及支付保證金。倘土地使用權以招標形式出讓，由土地局成立的由不少於五名成員（包括出讓人的代表及其他專家）組成的評標委員會負責開標及決定中標者。中標者將隨後與土地局簽署土地出讓合同及在取得國有土地使用證之前支付土地出讓金餘額。

倘土地使用權以拍賣方式出讓，則有關地方土地局將舉行公開拍賣。土地使用權將由價高者得。中標者須與地方土地局訂立土地出讓合同及在指定期限內支付有關土地出讓金。

倘土地使用權以地方政府管理的掛牌方式出讓，地方土地局將發出公告，載明土地的地點、面積及用途，以及初步掛牌價，接收標書的期限，以及擬出讓土地使用權的條款及條件。土地使用權將由價高者得，但須符合有關條款及條件。中標者將與地方土地局訂立土地出讓合同及在指定期限內支付有關土地出讓金。

以協議方式出讓土地使用權須遵守國土資源部頒佈且於2003年8月1日生效的《協議出讓國有土地使用權規定》，僅於根據法律、法規及規則並無規定採用招標或拍賣方式的情況下，方可由有關土地機關與受讓方之間以協議方式授出土地使用權。協議執行的土地出讓金不得低於中央政府規定的最低價。至於在劃一地價地區內的土地，根據任何雙方協議收購土地的購買價不得低於有關土地類別的劃一地價的70%。倘並無遵守有關價格指引，則土地出讓合同的土地出讓金條款的有效性可被視為無效。於將予出讓的地塊僅有一名有意的土地使用者的情況下，土地機關方可透過雙方協議出讓土地使用權，惟商業、旅遊、娛樂、商品房及其他用地則除外。於悉數支付土地出讓金後，土地使用者可向土地管理機關登記，並取得土地使用證作為收購土地使用權的憑證。

法律及法規

現有土地使用者的土地轉讓

除由政府直接出讓外，投資者亦可透過與已經取得土地使用權的土地使用者訂立出讓合同或合資發展協議取得土地使用權。出讓合同或合資發展協議必須在市級或縣級有關地方土地局登記，以變更土地使用權。於轉讓土地使用權後，土地出讓合同內所載的所有權利及義務被視為構成該項轉讓的條款及條件一部分。

出讓合同或合資發展協議須遵守土地出讓合同的條款及條件。就住宅建設項目而言，根據建設部於1995年8月頒佈並經2001年8月修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，在出讓前必須確定將支出的項目總建設成本（不包括土地出讓金）的最少25%及建設日程表及完工及交付日期。現有持有人根據土地出讓合同應有的所有權利及義務將同時轉讓予土地使用權的承讓人。倘出讓價格大幅低於市價，有關地方政府有權收購將予出讓的土地使用權。如城鎮規劃有變化，有關地方政府亦可向土地使用者收購土地使用權。土地使用者將隨後就其喪失土地使用權獲得賠償。

建設用地預審

根據國土資源部於1999年3月頒佈的《建設用地審查報批管理辦法》（於2010年11月修訂）及國土資源部於2001年7月頒佈且於2008年11月12日修訂的《建設項目用地預審管理辦法》，就建設項目進行可行性研究時，房地產開發商須向相關土地管理機關就建設提出預先申請。於收到預審申請後，土地管理機關將依照政府的整體區域規劃及土地供應政策就建設項目各方面進行預審，倘有關審查結果滿意，則就其發出預審批准。預審意見乃建設項目獲批准及核准的必備文件。預審意見提出建設標準及用地總規模等方面的要求，於建設項目初步設計階段應當充分考慮。

法律及法規

取得規劃許可證及建設工程施工許可證

根據建設部於1992年12月4日頒佈且於1993年1月1日實施的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》以及建設部於2002年12月26日頒佈及實施的《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》，於簽訂出讓合同後，房地產開發商須向市及縣規劃機關申請建設項目選址意見書及建設用地規劃許可證。於取得建設用地規劃許可證後，房地產開發商須根據規劃及設計規定組織所需規劃及設計工作，而根據於2007年10月28日頒佈的《城鄉規劃法》的規定及程序，須向市級規劃機關提交有關房地產項目的規劃及設計方案，及須自市級規劃機關取得建設工程規劃許可證。

此外，根據建設部於1999年10月15日頒佈且於2001年7月4日修訂及生效的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發商須向縣級以上地方人民政府轄下的建設管理機關申請建設工程施工許可證。

房地產項目竣工

根據於1997年11月頒佈並於2011年修訂的《中華人民共和國建築法》，建設項目僅於通過查驗及驗收後，方可交付以供使用。房地產項目的發展須遵守有關規劃、建設質量、安全及環境標準、建築、設計及建設工程的技術指引的多項法律及法規以及相關合約條文。根據國務院於2000年1月10日頒佈及實施的《建設工程質量管理條例》及建設部於2000年6月30日頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，於項目竣工後，房地產開發商須組織相關政府機關及專家進行驗收。根據建設部於2000年4月7日頒佈及於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》，開發商須就驗收詳情備案。房地產發展項目僅於通過主管機關的檢查及驗收後，方可佔用。對於住宅小區或綜合大樓項目，應當於整個項目竣工後方進行驗收。群組的房地產發展項目（例如分期開發的住宅區），則可於各完整階段竣工時分期驗收。

法律及法規

商品房銷售

根據建設部於2001年4月頒佈的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括住房預售（即商品房預售）及住房現售。

商品房預售

任何商品房預售的辦理程序須根據建設部於1994年11月頒佈且分別於2001年8月及2004年7月修訂的《城市商品房預售管理辦法》（「《預售管理辦法》」）的規定執行。根據《預售管理辦法》，任何商品房預售須辦理若干特定手續。商品房預售須受許可制度規管。倘房地產開發商有意預售商品房，其須向房地產管理部門申請取得《商品房預售許可證》。預售商品房須符合下列條件：

- (i) 必須已悉數支付所涉及的土地出讓金，並取得土地使用證；
- (ii) 必須已取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；
- (iii) 必須按有意預售的商品房計算，投入發展建設的資金達到工程總投資的25%或以上，並必須釐定施工進度和竣工交付日期；及
- (iv) 已登記預售及已取得商品房預售許可證。

商品房預售所得款項，必須用於發展預售相關項目。

根據湖南省人民政府於2006年4月12日頒佈並自2006年6月1日起施行的《湖南省城市房地產開發經營管理辦法》的規定，湖南省的商品房預售，應當符合下列條件：
(a)已取得「國有土地使用許可證」、「建設工程規劃許可證」和「施工許可證」；(b)高層建設工程進度達到設計進度的三分之一或以上，其他建設工程進度達到設計進度的二分之一或以上；及(c)已確定工程施工進度和竣工交付日期。

法律及法規

根據國務院辦公廳於2005年5月9日頒佈的《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》，預售商品房的買方於住房完成興建之前不得轉讓該住房。於預售商品房竣工及交付及預售買方取得房地產權證前，房地產管理部門不得處理有關預售買方的轉讓手續。物業開發商須以即時檔案備案網絡系統向地方機關提供有關商品房預售合約的真實姓名及真實時間。

於2010年4月13日，住房和城鄉建設部發佈《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》，其中載列有關加強商品房預售規管的若干措施。嚴禁物業開發商在未獲得商品房預售許可證的情況下進行商品房預售。在獲得相關商品房預售許可證後10日內，物業開發商須按規定就有關可予預售的物業單位及各單位售價的所有資料發出公開公佈。

於2011年3月16日，發改委頒佈商品房銷售明碼標價規定，於2011年5月1日生效。根據該規定，物業開發商須在某一時間段內公佈銷售或預售的每套商品房的售價以及可予銷售或預售的商品房數目。物業開發商亦須在物業交易前說明會影響房價及相關收費等的因素，例如佣金及物業管理費。禁止價格標籤所載以外或物業開發商公佈以外的任何額外收費。

商品房現售應當符合已通過竣工驗收及商品房現售的其他各項前置條件。房地產開發企業應當（其中包括）在商品房現售前將房地產發展項目手冊及符合商品房現售條件的其他證明文件報送房地產發展主管部門備案。

商品房現售

根據《商品房銷售管理辦法》的規定，商品房現售應當符合下列條件：

- (i) 現售樓宇的房地產開發企業應當具有企業法人營業執照和房地產開發企業資質證書；

法律及法規

- (ii) 企業取得土地使用證或使用土地的其他批准文件；
- (iii) 企業取得建設工程規劃許可證和建設工程施工許可證；
- (iv) 商品房已通過竣工驗收；
- (v) 拆遷安置已經落實；
- (vi) 供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和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；
- (vii) 物業管理方案已經落實。

房地產開發商應當在商品房現售前將房地產發展項目手冊及符合現售條件的其他證明文件報送房地產發展主管部門備案。

物業租賃

根據常務委員會於1994年7月5日頒佈、於1995年1月1日生效及經2007年8月30日及2009年8月27日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》以及住建部於2010年12月1日頒佈並於2011年2月1日生效的《商品房租賃管理辦法》，非法物業不得租賃。另外，租約須在房地產管理部門備案。

房地產開發商的貸款

中國人民銀行於2003年6月頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務的通知》，收緊銀行發放住房開發貸款、個人住房按揭貸款及個人商品房貸款的規定如下：

- (i) 物業發展貸款對象應為具備物業發展資質、信用等級較高及並無拖欠工程款的物業開發商。對商品房間置土地量大、空置率高及負債率高的物業開發商，要嚴格審批新增物業發展貸款並重點監控其活動。

法律及法規

- (ii) 商業銀行不得向物業開發商發放用於繳納土地出讓金的貸款。

- (iii) 商業銀行僅可對購買主體結構已封頂住房的個人買方發放個人住房貸款。對借貸人申請個人住房貸款購買第一套自住住房而言，借貸人的首期付款必須不少於購買價的20%。對借貸人申請貸款購買額外住房而言，提高借貸人的首期付款比例。

- (iv) 借貸人申請個人商業用房貸款的按揭比率不得超過物業購買價的60%。此外，貸款期限最長不得超過10年，商品房必須為竣工及經驗收的房屋。

根據中國銀監會於2004年9月頒佈的《商業銀行房地產貸款風險指引》以及中國人民銀行及中國銀監會頒佈的《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》(經2007年12月5日補充)，商業銀行對仍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建設工程施工許可證的物業發展項目不得發放任何形式的貸款以及房地產開發商在項目投資總額中的本身資金比例不得少於35%。此外，商業銀行在辦理物業開發商的物業發展貸款申請時，應建立嚴格的貸款評估制度，不得使用自地方銀行取得的借貸撥付該銀行各自地方區域以外的物業發展。

房地產的抵押

根據全國人大常務委員會於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》，當就樓宇所有權設定抵押時，該樓宇佔用範圍內的土地的土地使用權必須同時設定抵押。於房地產抵押合約簽訂後，抵押當事人應當於合約簽立後30日內到房地產管理部門辦理抵押登記。房地產抵押合約自抵押登記之日起生效。

法律及法規

閒置土地

根據國土資源部於1999年4月28日頒佈施行並於2012年6月1日修訂的《閒置土地處置辦法》的規定，具有下列情形之一的，可以被認定為閒置土地：

- (i) 超過土地使用權出讓合同規定的期限一年未動工開發建設的建設用地；或
- (ii) 已動工開發建設但開發建設的面積佔應動工開發建設總面積不足三分之一或者已投資額佔總投資額不足25%且未經批准中止開發建設連續滿一年或以上的土地。

倘延遲動工由政府行動造成，市或縣級土地行政主管部門應當與土地使用者進行協商，確定該宗閒置土地處置方案，供地方政府批准，包括但不限於延長開發建設時間（但最長不得超過一年）、改變土地用途、安排臨時使用、以其他土地替換及取得一筆補償後撤回土地。倘延遲動工由其他原因造成，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出讓金20%以下的土地閒置費；滿兩年未動工開發時，可以無償收回土地使用權。

於2007年9月8日，國土資源部頒佈《關於加大閒置土地處置力度的通知》，通知規定土地閒置費原則上應為土地出讓金的20%，而倘根據法律須採取沒收措施，該措施應嚴格執行。

於2008年1月3日，國務院頒佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》。此通知嚴格執行處理閒置土地的政策。閒置兩年或以上的土地必須無償收回，重新安排作其他用途；若土地不符合法定收回條件，則必須按時處理及透過更改其用途、等價置換、安排臨時用途或納入政府儲備以充分利用土地。若土地閒置超過一年但不足兩年，必須按土地出讓金的20%徵收土地閒置費。若地價仍未依據合同完全付清，不得發放土地使用證；並禁止按已付土地出讓金比例分割土地而授出土地使用證。

法律及法規

穩定物業價格的措施

於2005年3月，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於切實穩定住房價格的通知》，旨在遏制住房價格過快上漲及促進房地產市場穩定發展。2005年5月9日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》，並實施一系列相應措施，成為中國政府解決中國物業市場顯然過熱問題的政策，當中包括：

- (i) 倘因中低價位普通商品房及經濟適用房的供應短缺而令住房價格上漲過快，建設項目應主要集中興建中低價位普通商品房及經濟適用房。興建低密度高檔住房應受嚴格控制。
- (ii) 倘住宅用地的價格及住房的價格上漲過快，住宅用地的供應佔總土地供應的比例應適當調高，用作興建中低價位普通商品房及經濟適用房的土地供應應顯著增加。別墅建築的土地供應應繼續暫停，而高檔住宅物業建築的土地供應應受嚴格控制。
- (iii) 由訂約動工日期起計逾一年仍未發展的土地必須徵收閒置土地費。逾兩年仍未動工的土地必須無償收回土地使用權。
- (iv) 由2005年6月1日起，個人於購買住宅物業後兩年內轉讓物業將就其轉讓的收益徵收營業稅。倘個人於購買普通住宅物業兩年後轉讓物業，將獲豁免營業稅。倘個人於購買非普通住宅物業兩年後轉讓物業，將就該轉讓的價格與原購買價之差額徵收營業稅。
- (v) 中小套型及中低價位的普通住宅在規劃許可證、土地供應、信貸及稅務方面將獲優惠政策支持。享受此等優惠政策的物業必須在原則上符合以下條件：住宅發展項目的容積率為1.0以上、單套單位的建築面積少於120平方

法律及法規

米，以及實際轉讓價少於位處可資比較地段的可資比較物業的平均轉讓價的120%。省級政府可依據彼等當地實際情況，制定可享有優惠政策的普通住宅物業的具體準則。

- (vi) 嚴禁任何預售買方轉讓未完工商品房。此外，買方必須以彼等的真實姓名購買物業。任何商品房預售合約亦必須在簽訂後立即於有關政府機關電子存檔。

2006年5月24日，國務院辦公廳頒佈由住建部、發改委、國土資源部與國家稅務總局等九個部委聯合發出的《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》（「第37號通知」）。第37號通知旨在透過調整住房供應架構及抑制激增的房屋價格，引導及推動房地產行業的持續穩健發展。第37號通知（其中包括）：

- (i) 規定地方政府在任何年度內批准作住宅物業發展的土地供應中最少70%為發展中低價位及中小套型或廉租物業；
- (ii) 規定於2006年6月1日或以後批准或興建的住宅物業單位中最少70%必須為建築面積少於90平方米的單位，以及在該日期前取得項目發展批文但未取得施工許可證的項目必須調整其規劃，從而符合此項新規定。然而，直轄市、省會及若干城市可在取得住建部的批准後根據特殊情況調整此比率；
- (iii) 購買建築面積為90平方米或以上的相關住宅物業的最低首期付款由相關住宅物業購買價的20%調高至30%，由2006年6月1日起生效；
- (iv) 禁止商業銀行向內部資金率（內部資金除以有關項目所需項目資金總額）不足35%的房地產開發商貸款；限制向持有大量閒置土地及空置商品房的物業開發商授出或擴大循環信貸融資；及禁止商業銀行接受空置三年以上的商品房作為貸款的抵押物；及

法律及法規

- (v) 就轉售持有期不足五年的物業的銷售所得款項總額徵收營業稅，由2006年6月1日起生效，有別於在2005年6月初步推行就兩年徵收該稅款。倘個人於購買普通住宅物業以外的物業五年後轉讓，將就轉售價與原購買價之差額徵收營業稅。

於2006年5月30日，住建部、發改委、監察部、財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家統計局、國家稅務總局及中國銀監會聯合發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》（「第17號通知」）。第17號通知強調地方政府必須依循彼等的年度整體土地使用規劃及土地供應計劃，並從嚴控制非農用土地供應。第17號通知要求地方政府暫停新別墅項目的土地供應，以確保有充裕的土地供應興建更多經濟適用房，以及嚴格執行持有閒置土地的適用法規。

於2006年7月6日，住建部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》，當中規定每個城市或縣於2006年6月1日以後新批准建設的住宅單位總面積逾70%應為建築面積少於90平方米的住宅單位。有關地方政府將有權釐定新建物業的結構。

於2009年12月22日，財政部和國家稅務總局發佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》以抑制二手樓市投機活動及控制房價急升，其中規定2010年1月1日起：

- (i) 個人轉讓持有不足五年的非普通住房須全額徵收營業稅；
- (ii) 個人轉讓(i)持有超過五年（含五年）的非普通住房或(ii)持有不足五年的普通住房，須按照淨額徵收營業稅；及
- (iii) 個人轉讓持有超過五年（含五年）的普通住房，免徵營業稅。

法律及法規

於2010年1月7日，國務院發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，進一步規範房地產市場。該通知提供11項措施，強調實現下列目標：

- (i) 增加保障性住房及普通商品住房的有效供給；
- (ii) 合理引導住房消費及抑制投資投機性購房需求；
- (iii) 加強房地產項目信貸風險管理及市場監管；
- (iv) 加快推進保障性安居工程建設；及
- (v) 落實省級及地方各級政府的責任。

2010年4月17日，國務院亦頒佈《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，將個人以按揭貸款購買第二套住宅物業的最低首期付款進一步增加至物業購買價的50%，且規定適用按揭率應最少須為中國人民銀行所公佈相關貸款基準利率的1.1倍。商業銀行或會酌情並根據其風險控制政策大幅增加就個人以按揭貸款購買第三套或以上住宅物業的最低首期付款。該通知亦規定就業主持有的第一套建築面積為90平方米以上的住宅物業而言，首期付款應最少須為該物業購買價的30%。此外，對於房價上漲過快及房源供應緊張的區域，商業銀行可依據風險等級暫停向欲購買第三套或以上住宅物業或非當地戶口且無法提供相關文件證明其於一年以上時間內繳納地方稅或社會保險的居民授出按揭貸款。

2010年4月30日，北京市政府發出《北京市人民政府貫徹落實國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲文件的通知》，據此，商業銀行對購買第三套及以上住房和不能提供1年以上北京市納稅證明或社會保險繳納證明的非北京市居民暫停發放購房貸款。此外，自通知發出之日起，同一家庭只能在北京新購買一套住房。

2010年5月26日，住建部、中國人民銀行及中國銀監會聯合發佈《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》，據此，在授出按揭貸款時，將採取更為嚴格的標準評估將予購買的住房是否為第二套住房。新標準將基於物業所有權而非

法律及法規

按揭記錄，而住房套數將按家庭（包括借貸人、其配偶及未成年子女）而非個人釐定。房屋買方須在申請按揭貸款時提供地方房屋登記系統的登記記錄。倘無法查詢購買記錄，貸款申請人須提交列明申請人家庭擁有住房數目的證明。銀行將審查申請人家庭擁有的住房數目及申請人過往的按揭及購買記錄以打擊投機活動。只要申請人過往已使用按揭貸款或其家庭在房屋登記系統有房屋所有權記錄，或根據盡職調查已確認其家庭已擁有一套物業，銀行將界定貸款申請人為第二套住房買方。

2010年9月21日，國土資源部及住建部聯合頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》以收緊土地競買人資格審查。

2010年9月29日，中國人民銀行及中國銀監會發佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會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購買第三套或以上住宅物業的個人發放貸款。所有商業銀行亦須暫停向無法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。此外，商業銀行不得向持有閒置土地、改變土地用途及性質、拖延開竣工時間或捂盤惜售的房地產開發商發放貸款。

2010年11月2日，財政部、住建部、中國銀監會及中國人民銀行聯合發出《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》，規定倘住房公積金個人住房貸款用於購買第一套普通自住房，及住房建築面積在90平方米以下，首付款比例不得低於20%；倘住房建築面積超過90平方米，首付款比例不得低於30%。第二套住房公積金個人住房貸款的發放對象，僅限於現有人均住房建築面積低於當地平均水平的繳存職工家庭，且貸款用途僅限於購買改善居住條件的普通自住房。第二套住房公積金個人住房貸款首付款比例不得低於50%，貸款利率不得低於同期首套住房公積金個人住房貸款利率的1.1倍。停止向購買第三套及以上住房的繳存職工家庭發放住房公積金個人住房貸款。

法律及法規

2011年1月26日，國務院進一步發出《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》，規定：

- (i) 個人將購買不足五年的住房對外銷售，須就對外銷售收入全額繳付營業稅；
- (ii) 對已供房地產用地，但房地產開發商超過兩年沒有取得相關施工許可證進行開工建設的，必須及時收回相關土地使用權，並處以閒置罰款；
- (iii) 對房地產發展建設投資少於項目總投資額25%的（不含地價），不得轉讓土地及房地產發展項目；
- (iv) 就房地產市場價格快速上漲的城市而言，對已擁有兩套及以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有一套及以上住房的非當地戶籍居民家庭、無法提供當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停在本行政區域內向其售房。

針對國務院於2011年1月26日發出的該通知，多家市政府已出台了相關城市進一步調控物業市場的措施，其中包括：

北京

2011年2月15日，北京市政府發出了《北京市人民政府辦公廳關於貫徹落實國務院辦公廳文件精神進一步加強本市房地產市場調控工作的通知》，對已擁有兩套及以上住房的北京戶籍居民家庭、擁有一套及以上住房的非北京戶籍居民家庭、無法提供北京有效暫住證和連續5年（含）以上在北京繳納社會保險或個人所得稅繳納證明的非北京戶籍居民家庭，暫停在北京向其售房。

太原

2011年1月11日，太原市政府發出《太原市人民政府關於進一步貫徹落實房地產宏觀調控政策促進房地產市場平穩健康發展的若干意見》，據此，在規定生效後，購房家庭只能在市轄六區範圍內新購一套新建商品住房。此外，居民家庭購買第三套及以上住房的，商業銀行不予貸款；對不能提供1年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明

法律及法規

的非當地居民，暫停發放購買住房貸款。貸款購買首套商品住房的，首付款比例不得低於30%；貸款購買第二套住房的，首付款比例不低於50%，貸款利率不低於基準利率1.1倍。

2011年2月19日，太原市政府進一步發出了《太原市人民政府關於進一步做好房地產市場調控工作的意見》，當中進一步規定，對居民家庭貸款購買第二套住房，首付款比例不低於60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍。對已擁有兩套及以上太原市轄六區住房的太原市居民家庭、擁有一套及以上太原市市轄六區住房的非太原市居民家庭和無法提供在太原市1年以上的納稅證明或社會保險繳納證明的非太原市居民家庭，暫停在太原市市轄六區內向其售房。

南昌

2011年1月20日，南昌市政府發出《關於進一步貫徹落實國家宏觀調控政策促進房地產市場平穩健康有序發展的補充意見的通知》，據此，自2011年2月1日起，居民家庭在該市五個區範圍內，只能新購一套商品住房。

2011年2月20日，南昌市政府進一步發出了《南昌市貫徹落實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意見》，當中規定對居民家庭貸款購買第二套住房的，其首付款比例不得低於60%，貸款利率不得低於基準利率的1.1倍。此外，對已擁有兩套及以上住房的南昌戶籍居民家庭、擁有一套及以上住房的非南昌戶籍居民家庭、無法提供在該市滿1年納稅證明或社會保險繳納證明的非南昌戶籍居民家庭，暫停在該市購房。

武漢

2011年2月21日，武漢市政府發出了《市房管局關於調整我市住房限購政策有關問題的通知》，規定對已擁有一套住房的該市戶籍居民家庭、能夠提供該市1年納稅證

法律及法規

明或社會保險繳納證明的非該市戶籍居民家庭，限購一套住房；對已擁有兩套及以上住房的該市戶籍居民家庭、擁有一套及以上住房的非該市戶籍居民家庭、無法提供1年該市納稅證明或社會保險繳納證明的非該市戶籍居民家庭，暫停在該市行政區域內向其出售住宅。

長沙

2011年3月4日，長沙市政府發出了《關於進一步加強房地產市場管理有關問題的通知》，據此，對在該市市區已擁有一套住房的長沙戶籍居民家庭，及在該市市區無住房並能夠提供該市居住證的外地家庭，在主城區限購一套90平方米（含）以下新建商品住房；對在市區（該市市轄五區）已擁有兩套（含）以上住房的長沙家庭、擁有一套（含）以上住房的外地家庭、不能提供該市居住證的外地家庭，暫停在該市主城區購買商品住房。

2011年1月27日，財政部和國家稅務總局發佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，該通知規定，須對購買後五年內出售的住宅徵收較高營業稅，而對購買超過五年（包括第五年）後出售的住宅徵收較低營業稅。

2011年2月5日，國土資源部發佈《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》，該通知規定，2011年全國須建成經濟適用住房10,000,000套，亦規定經濟適用住房、棚戶區改造住房及中小套型商業用房用地不得低於土地供應量70%，且城市住房用地供應計劃總量不得低於前兩年年均供應量。地方政府劃撥的商業用房用地單幅不得超逾特定面積，亦不得與其他土地捆綁劃撥。住宅用地的容積率不得小於1。倘房地產發展項目投資（不包括地價）低於項目價值的25%，則不予辦理土地登記。對於拍賣中溢價率超逾50%或成交總價或單價創歷史新高的土地，須及時填寫《房地產用地交易異常情況一覽表》（須於附註說明異常原因）並呈報省級國土資源主管部門。省級國土資源主管部門須與購地者約談。倘省級國土資源主管部門認為合適，亦可委派代表約談。

法律及法規

2011年3月8日，中國銀監會頒佈了《中國銀監會辦公廳關於做好住房金融服務加強風險管理的通知》，該通知強調銀行及金融機構在受理個人住房貸款業務時，須嚴格遵守《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》，並須嚴格遵守「對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍」的規定，積極配合有關部門嚴格執行當地政府的限購政策並做好溝通解釋工作。

於2011年3月16日，發改委頒佈《商品房銷售明碼標價規定》，於2011年5月1日生效。根據該規定，物業開發商須在某一時間段內公佈銷售或預售的每套商品房的售價以及可予銷售或預售的商品房數目。物業開發商亦須在物業交易前說明會影響房價及相關收費等的因素，例如佣金及物業管理費。禁止價格標籤所載以外或物業開發商公佈以外的任何額外收費。

於2013年2月26日，國務院頒佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，其中訂明：

- (i) 完善穩定房價工作責任制，有關措施包括要求國務院有關部門加強對房價穩定工作的監督及檢查。如轄區地方政府未能執行住房限購，省級人民政府應進行約見。
- (ii) 堅決抑制投機投資性購房，有關措施包括繼續執行及完善住房限購措施；利用稅收影響調節房價，稅務、住房城鄉建設部門應密切配合，對出售自有住房按規定以20%的稅率徵收個人所得稅。
- (iii) 增加商業住宅物業的用地供應，有關措施包括原則上2013年住房用地供應總量應不低於過去5年平均用地供應量。
- (iv) 加快保障性安居工程規劃建設。全面落實2013年城鎮保障性安居工程基本建成470萬套、新開工630萬套的任務。

法律及法規

- (v) 加強市場監督及預期管理。加強房地產開發企業信用管理；研究建立住房城鄉建設、發展改革、國土資源、金融、稅務、工商、統計及其他部門聯動共享的信用管理系統，及時記錄、公佈房地產企業的違法違規行為。對存在閒置土地和炒地、捂盤惜售、哄抬房價等違法違規行為的房地產開發企業，有關部門要建立聯動機制，加大查處力度。土資源部門要禁止其參加土地競買，銀行業金融機構不得發放新開發項目貸款，證券監管部門暫停批准其上市、再融資或重大資產重組，銀行業監管部門要禁止其通過信託計劃融資。

於2013年3月30日，北京市人民政府辦公廳發佈《北京市人民政府辦公廳貫徹落實《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》精神進一步做好本市房地產市場調控工作的通知》。根據該通知，北京市將繼續嚴格落實住房限購措施。自該通知下發次日起，北京市戶籍成年單身人士在北京市未擁有住房的，限購1套住房；對已擁有1套及以上住房的，暫停在北京向市向其出售住房。此外，對個人轉讓住房按規定應徵收的個人所得稅，通過稅收徵管、房屋登記等信息系統能核實房屋原值的，應依法嚴格按照個人轉讓住房所得的20%計徵；不能核實房屋原值的，依法按照核定徵收方式計徵個人所得稅。對個人轉讓自用5年以上，並且是家庭唯一生活用房取得的所得，繼續免徵個人所得稅。

有關稅項的法規

企業所得稅

根據於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(「《企業所得稅法》」)及其實施細則，內資企業及外資企業均須按25%的稅率繳納劃一企業所得稅。

而且，根據新《企業所得稅法》，根據中國以外的司法權區之法律建立的企業，與其位於中國的「實際管理機構」，可能會被視為中國居民企業，因此須就其全球收入繳納25%的中國企業所得稅。實施細則中，「實際管理機構」一詞指對企業的業務、人員、賬目及財產實施充份及實質性控制和管理的管理機構。

法律及法規

股息預扣稅

根據2008年1月1日生效的新《企業所得稅法》及其實施細則，倘外國投資者被視為非居民企業且於中國境內並無任何機構或場所，或倘應付的股息與外國投資者於中國境內的該等機構或場所並無任何關聯，除非該等外國投資者註冊成立所在的司法權區與中國訂有具不同預扣稅項安排的稅收協定，否則外商投資企業於2008年1月1日後應向外國投資者支付的股息須繳納10%預扣稅。

根據於2006年8月訂立的《內地和香港特別行政區關於對所得規避雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》或《內地和香港稅收安排》，倘外國投資者直接擁有外商投資企業至少25%權益，則中國外商投資企業向其香港直接控股公司支付的股息須按不高於5%的稅率繳納預扣稅。於2009年8月24日，國家稅務總局發出《關於印發非居民享受稅收協定待遇管理辦法（試行）的通知》或《辦法》，於2009年10月1日生效。根據《辦法》，我們的香港附屬公司需取得國家稅務總局主管分局的批准以根據《內地和香港稅收安排》享受5%的優惠預扣稅稅率。此外，於2009年10月27日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》或第601號通知，規定無實質業務的「導管」或空殼公司將不得享有稅務優惠，而將根據「實質重於形式」的原則進行受益所有權分析以釐定是否授予稅務優惠。

我們已遵守並將繼續遵守一切有關的中國預扣稅法規。

預繳企業所得稅

於2008年4月11日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》，要求房地產開發商根據目前實際溢利按季（或月）預繳企業所得稅。根據該通知，對於住宅或商業或其他用途的物業在竣工前產生的預售收入，預繳稅款應根據預設估計溢利率，於計算估計季度或月度溢利時支付，而預設估計溢利率應在樓宇竣工及結算應課稅成本後根據實際溢利重新調整。

法律及法規

契稅

根據1997年的《中華人民共和國契稅暫行條例》，中國境內房地產的土地使用權及／或所有權受讓人須繳納契稅。契稅稅率介乎3%至5%，由當地省級政府根據當地情況而釐定。

營業稅

根據國務院於2008年11月10日頒佈並於2009年9月1日施行的《中華人民共和國營業稅暫行條例》以及財政部及國家稅務總局於2008年12月15日發佈的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，轉讓不動產的稅率為5%。

財政部及國家稅務總局於2011年11月16日頒佈了《營業稅改徵增值稅試點方案》，並於2012年7月31日頒佈了《財政部、國家稅務總局關於在北京等8省市開展交通運輸業和部分現代服務業營業稅改徵增值稅試點的通知》。根據試點方案，自2012年1月1日起，選擇若干經濟區域作為試點地區開始生產性服務行業（如交通運輸業及部分現代服務業）營業稅改徵增值稅。自2012年8月1日起，經選擇的試點地區分期從上海市擴展至北京市、天津市、江蘇省、安徽省、浙江省（包括寧波市）、福建省（包括廈門）、湖北省及廣東省（包括深圳）。我們董事預期試點方案不會對本集團的業務造成重大不利影響。

土地增值稅

根據1994年的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其1995年的實施細則，中國內地房地產的境內及境外投資者（不論為企業實體或個人）均須繳納土地增值稅。納稅人須就扣除若干「扣除項目」後轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施的增值額納稅，「扣除項目」包括以下各項：

- (i) 為取得土地使用權而支付的費用；
- (ii) 為發展土地而支付的成本及費用；
- (iii) 新建樓宇及設施的建設成本及費用；

法律及法規

- (iv) 舊有樓宇及設施的評估價值；
- (v) 就轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施而已經繳納或應繳納的稅項；及
- (vi) 財政部規定的其他項目。

土地增值稅按照四級遞增稅率計算：增值額不超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%、未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%；增值額超過扣除項目金額100%、未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%；增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。

於2006年12月28日，國家稅務總局頒佈《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》，由2007年2月1日起生效。根據該通知，土地增值稅的評稅金額應在有關機關批准項目為單位後自房地產發展項目的全部價值中撥付；及就分期發展的項目，土地增值稅的評稅金額應自該項目各期的價值中撥付。

倘出現以下其中一種情況，納稅人應繳付土地增值稅：

- (i) 建設項目已完成，及其商品房已出售；
- (ii) 轉讓未完成的房地產發展項目；或
- (iii) 直接轉讓土地使用權。

符合以下其中一種情況的，稅務機關可要求納稅人支付土地增值稅：

- (i) 已出售的房地產建築面積超過整個項目可銷售建築面積的85%，或倘該比例少於85%，餘下可銷售的建築面積已租出或持有作自用；
- (ii) 已取得商品房預售許可證三年，但項目的商品房仍未出售完畢；
- (iii) 納稅人申請註銷稅務登記，但仍未辦理土地增值清算手續；或
- (iv) 省級稅務機關規定的其他情況。

法律及法規

於2010年5月25日，國家稅務總局發佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》以進一步施加土地增值稅的徵收要求。該通知規定除保障性住房外，華東的物業的最低土地增值稅預付款比率不得低於2%，中部或東北地區不得低於1.5%，而華西地區不得低於1%。各地政府應根據各地不同類型物業確定土地增值稅預付款比率。

城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月頒佈的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按城鎮土地面積徵收及城鎮每平方米土地年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元。國務院於2006年12月31日修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》。由2007年1月1日開始，根據已修訂的條例，城鎮土地使用稅的稅率較以往稅率提高三倍，外資企業亦不再獲豁免。

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》，按房產餘值計算繳納的，境內企業適用的稅率為1.2%；按房產租金收入計算繳納的，稅率為12%。

印花稅

根據國務院於1988年8月頒佈的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，適用的產權轉移文件包括財產所有權轉移文據，其稅率按所載金額0.05%徵收。權利許可證照包括房地產權證及土地使用證，印花稅按件徵收，每件人民幣5元。

城市維護建設稅

根據國務院於1985年2月8日頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡須繳納產品稅、增值稅或營業稅的任何納稅人（不論為單位或個人），亦應繳納城市維護建設稅。倘納稅人所在地為市區，稅率為7%；倘若納稅人所在地為縣城或城鎮，稅率為5%，及倘納稅人所在地並非為市區或縣城或鎮，稅率則為1%。

法律及法規

教育附加費

根據國務院於1986年4月28日頒佈，並分別於1990年6月7日和2005年8月20日修改的《徵收教育費附加的暫行規定》的規定，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位和個人，除須按照《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附加費之外，均應繳納教育附加費。

有關中國居民境外投資的法規

根據於2005年10月21日頒佈的《國家外匯管理局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》(在中國一般稱為《國家外匯管理局第75號通知》)的規定，(i)在中國居住的中國居民須於其成立或控制境外特殊目的公司之前在國家外匯管理局的當地分局登記，以作海外權益融資(包括可兌換債務融資)之用；(ii)當中國居民向境外特殊目的公司貢獻其於國內企業的資產或股權，或於向特殊目的公司貢獻資產或股權後從事境外融資，有關中國居民須向國家外匯管理局當地分局登記其於特殊目的公司的權益及相關改變；及(iii)當特殊目的公司於中國以外地方進行如更改股本或合併及收購的重大事項，中國居民須於有關事項發生後30天內向國家外匯管理局當地分局登記有關變動。

有關環保的法規

規管中國房地產發展的環境規定的法律及法規包括《環境保護法》、《環境影響評價法》、《建設項目環境保護管理條例》及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據該等法律及法規，開發商必須在有關機關授出物業發展動工批文前提交環境影響研究報告、環境影響分析表或環境影響登記表格(視乎項目對環境的影響而定)。此外，物業發展落成後，有關環境保護機關亦會在物業可交付予買方前檢查有關物業，以確保已遵守適用的環境標準和規定。

法律及法規

有關勞動的法規

勞動法

根據於1994年7月5日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國勞動法》及於2007年6月29日頒佈並於2008年1月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》，倘若企業及其僱員之間建立僱傭關係，須簽訂書面勞動合同。有關法律分別規定每日以及每週的工作時數上限。另外，有關法律亦規定最低薪金。企業須建立並發展職業安全及衛生系統，執行職業安全及衛生方面的國家規則與標準，對僱員進行職業安全及衛生教育，防止工作事故以及減少職業病。

社會保險法

根據適用中國法律、法規及條例，包括於1995年1月1日生效的《企業職工生育保險試行辦法》、於1999年1月22日頒佈及生效的《社會保險費徵繳暫行條例》、於2004年1月1日頒佈及於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》及於1999年4月3日頒佈及於2002年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，僱主須為其僱員對基本養老保險基金、失業保險、基本醫療保險基金、工傷保險基金、生育保險基金及住房公積金作出供款。

於2010年10月28日，中國全國人民代表大會常務委員會第11次會議通過《中華人民共和國社會保險法》（「社會保險法」），於2011年7月1日生效。社會保險法是中國為解決社會保險及相關行政管理事宜而首次制定的全面法律。除綜合各項現有社會保險法規及條例外，社會保險法亦引入若干新規定及政策。社會保險法的主要規定如下：

- (i) 社會保險法允許個人轉往另一城市就業的，其養老、基本醫療及失業保險關係隨本人轉移，這在過去並不可能。
- (ii) 倘僱主未辦理社會保險登記及拒絕在限期內改正，除對其直接負責的主管人員和其他直接責任人員處人民幣500元至人民幣3,000元的罰款外，僱主亦會被處應繳社會保險費數額一倍至三倍的罰款。

法律及法規

與位於美國的房地產有關的法律及法規

我們須就各種或會影響我們業務的事項遵守多個地方、州、聯邦及其他法例、成文法、條例、規則及法規，該等事項包括但不限於分區、發展、樓宇設計、建造及施加限制性分區、密度或其他開發規定的其他類似事項。我們物業所屬司法權區（德克薩斯州皮爾蘭市及德克薩斯州哈里斯郡及布拉佐里亞郡部分）當前主要應用的土地使用法規具體載列如下。

分區

我們的物業須遵守德克薩斯州皮爾蘭市的分區條例。我們的物業目前乃根據城市條例第2000M-47號(City Ordinance No. 2000M-47)制定的Water Lights區規劃發展(Water Lights District Planned Development)進行分區，惟該分區因物業前擁有人未能自規劃開發區有效成立日期起計兩年內遞交實地開發計劃供皮爾蘭市批准而已停用。在開始對我們的物業進行任何發展前，我們需向皮爾蘭市申請將我們的物業重新分區，以使其可能發展作最終擬定用途。概不能保證皮爾蘭市將批准有關擬定用途，而申請過程可能成本高昂及耗時，並可能受到社區團體或公眾人士的反對。然而，目前，我們預期在獲取美國土地分區及擬定用途所需批文時不會出現任何重大困難。

細分

我們的物業亦受州及地方法律和法規規管，須將單獨擁有的地塊細分為小幅地塊，並應遵守若干發展法規，以確保各地塊配置得當，擁有面對街道的出入口、排水設施、水電連接及其他基礎設施。

水電

當地已有法律及法規對物業的水、廢水、電、氣、通訊及其他公用事業服務的可用性及輸送作出規定。

發展影響

若干法律及法規可能要求不動產的擁有人支付影響費或公共設施改進費，以減輕在現有街道、公園、學校及其他公共設施周邊建設新發展項目的不利影響。

法律及法規

礦產

在德克薩斯州，礦產可自地表資產分離，從而產生兩項獨立的資產，兩項資產均有其本身的使用及處置權。倘獲分離，礦產擁有人的權利大於財產轉讓文件中並無豁免地上權的地表資產擁有人的權利。就我們位於德克薩斯州皮爾蘭市的物業而言，礦產已自其地表資產中分離。儘管我們擁有物業的地上所有權，但我們並不擁有物業地下礦產的任何權利。由於財產轉讓文件全部載有豁免地上權的條款，故地表資產已自礦產分離，並不會對我們地上物業發展的能力產生任何影響。因此，第三方礦產權益擁有人無權獲得物業的地表資產，然而，有關第三方可自毗鄰物業的地點開採物業地下的礦產。

防火及安全規定

我們亦將遵守若干州及地方防火及安全規定。我們須就任何物業發展活動取得不同政府機關的牌照、許可證及批文。

從價稅及其他稅項

目前，我們的標的物業將須繳納從價稅（包括特殊評稅區釐定的按年支付的物業公允市值的稅項，適用於業務擁有的及就此使用的不動產及動產）。隨著稅率變動及適用稅務機關對標的物業進行評估及再次評估，從價稅或會增減。在處置物業或其他應課稅事件產生前，目前並無與物業升值有關的額外年度稅項。我們的物業可能亦須繳納應支付予市、郡、地方或其他準政府實體（包括向物業提供基礎設施服務的若干德克薩斯州公用事業區）的費用及稅項。作為該項物業的擁有人，我們將最終負責向適當政府機關繳納所有稅項及費用。在處置或出售物業時，如於處置年內，在應課稅事項產生的所有其他收入或虧損中，我們在整體上獲得收益，則我們可能須繳納美國所得稅。1980年的《房地產外商投資稅務法案》(FIRPTA)對向外國賣方購買美國物業的買方施加了預扣規定。如我們被定為外國賣方（定義見FIRPTA），則我們物業的買方須從購買價預繳法定金額，用於支付美國所得稅。我們亦可能須繳納對在德克薩斯州組織或開展業務的應課稅實體徵收的年度特許經營稅。然而，視乎聯邦或各州稅法的變動，所有稅項每年可能會有所變化。

法律及法規

健康及環保

我們亦須遵守眾多有關健康及環保的地方、州及聯邦成文法、條例、規則及法規。我們須遵守規管向空氣、土壤及水中排放有害物質及其他排放物（其中包括排放廢氣、排放污水及處理和傾倒廢料）的法例。我們亦須遵守有關保護瀕臨滅絕或受到威脅生物的法例及其他環保法例，該等法例或會限制或阻止在若干環境敏感地區進行開發活動。我們須遵守任何洪氾區限制、原生植物法規、瀕危物種保護、文化資源保護及景觀限制。我們可能受環境敏感土地條例的規限，該等條例規管任何開發活動中帶有公共原素的空地，並禁止在山坡、濕地或其他受保護區域進行開發活動。

污染及損壞

根據聯邦、州及地方環保法例及法規，我們可能須調查、清理及／或治理我們的物業含有或散發的有害物質或其他受規管物質。在若干情況下，我們可能須對有關散發物質所導致或產生的物業損壞、人身傷害及／或自然資源受損承擔責任。若干該等法例已獲詮釋可導致共同及個別責任，惟損害可予劃分且存在合理責任分配基準則除外。根據若干法例，我們亦可能須對在我們獲得物業所有權前有關物業產生的污染及損壞承擔責任。該等法例通常不考慮我們對造成污染的有害物質或有毒物質的存在是否知情或須否負責而施加責任。

能源效益標準

此外，聯邦、州或地方政府已就能源及氣候變化頒佈或正考慮頒佈多項新的法律規定。該等規定與施加能源效益標準的二氧化碳排放控制及建築規範等項目有關。實施更為嚴格能源效益標準的新建築規範規定可能大幅增加我們發展物業的成本。

《美國殘疾人法案》

我們亦須遵守《美國殘疾人法案》的條款。該法案規定公共設施須符合有關傷殘人士進入及使用的若干聯邦規定。違反有關法案將導致聯邦政府施加罰款或獲裁定須賠償私人訴訟當事人。

法律及法規

《1988年公平住房修正法》

我們亦須遵守《1988年公平住房修正法》。該法例、其州對應法例及法規由美國住房和城市發展部及各政府部門頒佈，其禁止因種族或膚色、原國籍、宗教、性別、家庭狀況（包括18歲以下與父母或法定監護人同住的兒童、孕婦及獲得18歲以下兒童監護權的人士）、殘障及財力（在部分州）進行住房歧視。

聯邦及州政府機關提出的住房規劃

我們可能亦須遵守由不同聯邦及州政府機關實施的其他聯邦、州法例及法規，包括參與由聯邦住房管理局(Federal Housing Administration)、老兵部(Department of Veteran Affairs)、政府國家房地產抵押協會(Ginnie Mae)、聯邦國家抵押貸款協會(Fannie Mae)、聯邦家庭抵押貸款公司(Freddie Mac)及美國農業部(USDA)制定的住房規劃所需的資格及其他規定。該等法例及法規要求遵守客戶借貸法例及規管披露規定、禁止歧視及房地產結算條款的其他法規。該等法例將規定我們的營運須由適當機關檢查。

有關股東及成員責任的法例

我們已就在美國的現有及潛在未來營運在當地成立若干附屬公司。我們部分美國附屬公司屬於「有限責任公司」的企業組織形式，而其他美國附屬公司則屬於「法團」的企業組織形式。此等有限責任公司及法團附屬公司乃根據特拉華州或德克薩斯州法例組織成立。一般而言，在有關負債超出擁有人對此等有限責任公司或法團的投資價值時，有限責任公司或法團的股權擁有人並不對有限責任公司或法團的負債直接負個人責任。然而，在某些情況下，擁有人可能負有直接個人責任。有關情況包括在有限責任公司或法團業務或營運過程中，擁有人欺詐或魯莽的行為、資金不足或公然漠視有限責任公司或法團營運或監管手續或擁有人、有限責任公司或法團違反法例的情況。