

法規概覽

法規概要

概覽

本公司的主營業務包括水泥及新型建築材料生產、物業投資及管理，以及房地產開發，受到中國多項法規的規限。該等法規集中於對在生產、品質控制、環境保護與房地產開發及管理等方面的管制。以下概述若干對本集團而言較為重要的法規。香港與中國法律比較的詳情請參閱「附錄六一中國及香港主要法律及法規概要」。

我們的中國法律顧問認為，除「風險因素—關於水泥業務的風險—本公司可能會為於獲得相關採礦權證前所進行的採礦活動負上責任」、「—關於水泥業務的風險—本公司可能需要為鼎鑫水泥的潛在環境責任負責」、「—關於水泥業務的風險—新北水自2006年底收購時起無牌經營發電廠，直至2008年12月31日，因而可能會被處以罰款」、「—關於房地產開發業務的風險—本公司可能無法獲得或是嚴重延誤獲得本公司房地產開發項目所需的政府批准」中所披露的風險，「業務—土地及樓宇」中所披露的產權瑕疵及「業務—法律事宜」中所披露的事項外，本集團在所有重要方面均符合適用的法律及法規，並已為其在所有重要方面的現時業務經營取得所有所需的許可、牌照及批准。

水泥

生產資質

《中華人民共和國工業產品生產許可證管理條例》，連同相關實施細則，制定一項重要工業產品生產牌照的行政體制，對重要工業產品實行生產許可證管理制度。根據該等法規，政府頒佈並不時修訂《國家實施工業產品生產許可證產品目錄》（「生產許可證目錄」），據此，任何企業在生產、銷售或在經營活動中使用列入目錄的產品前，必須先獲得生產許可證。水泥列入該生產許可證目錄當中，並具體規定《水泥產品生產許可證實施細則》。

根據國務院頒佈的相關決定、《水泥工業產業發展政策》（「第50號令」）、相關通告及文件，一名水泥生產商於取得水泥生產許可證前必須遵守以下條款：

- 於2008年及地方政府應關閉或下令產能低於200,000噸的水泥公司合併後，水泥生產商務必定不可以落後的生產方式、技術或設備運作；
- 建成的水泥粉磨站自2006年10月17日起的年產量最少應為600,000噸；及

法規概覽

- 於2006年4月13日，禁止水泥生產商使用落後生產方法建設或擴大項目，或是使用超出能力限制的方法擴大產能。

根據中國商務部及多個其他政府部門於2004年3月29日聯合頒佈的《散裝水泥管理辦法》，縣級或以上的行政部門負責管理和監督散裝水泥生產。水泥生產企業獲得有關生產許可證後，方可生產散裝水泥。從事生產、經營和使用散裝水泥的單位和個人必須採取措施以確保生產、裝卸、運輸、儲存和使用的設施和場所符合安全和環保規定。

於一家企業獲發牌照生產生產許可證目錄中所列產品之前，必須向相關質量技術監督局呈交申請。於局方同意審閱該申請後，省級許可證辦公室或檢驗部門會調查該企業，包括對該企業進行實地檢驗及產品檢驗。

調查的申請文件及結果均會交予國家級許可證辦公室審閱。倘若滿足授予許可證的條件，國家質量監督檢驗檢疫總局將發出一份生產許可證，其有效期一般為五年。該許可證必須於到期日六個月前申請續期。

當獲發許可證後，企業必須確保其產品質量穩定並符合所有有關標準。倘若生產過程中的生產條件、檢驗方法、生產技術或工藝發生重大變化的(包括變更生產地址及生產線有重大技術改造)，須進行實地核查及產品檢驗。除另有披露者外，否則我們的水泥子公司已為其水泥生產取得所需的生產許可證。

根據 NSP 方法進行之水泥生產

中國之政策為(i)利用 NSP 方法發展大規模水泥生產，(ii)行業重組或整合及(iii)提升水泥行業水平。國家發改委發出的《產業結構調整指導目錄》鼓勵成立每日產能4,000噸或以上的使用 NSP 生產方式生產商(於中國西部則為每日產能2,000噸)。此政策亦鼓勵水泥生產商利用工業廢料或生活垃圾。

《關於加快水泥工業結構調整的若干意見》重申中國政府支持按 NSP 方法進行水泥生產，並明確嚴格限制以落後方式生產水泥。例如：由立窯所生產的水泥被禁止用於重要建設項目，如高速公路、機場、港口、橋樑、涵洞及樓宇結構工程。以此方式生產的水泥亦被禁止用於商業混凝土攪拌站。

法規概覽

根據第50號令，鼓勵按NSP方法進行水泥生產的大規模項目。具體而言，第50號令鼓勵建立包括每日產能4,000噸或以上的NSP設施、大型熟料基地及靠近市場地區的大型水泥粉磨站。鼓勵具有技術、管理及資本優勢的企業或企業集團投資於條件符合的地區。例如，中國政府規定所有新建水泥生產線必須獲得足以維持至少30年的資源，所有新建水泥粉磨站的最低年產能須達600,000噸。此外，國家電力監管委員會及國家發改委聯合推行電價計劃以抑制較不被鼓勵的項目營運方式，包括立窯。此政策亦概括一個目標，所有中國水泥生產於2010年將有70%使用NSP方法。

就該等目標，於2006年12月31日，國家發改委、國土資源部及人民銀行共同發出一份有權獲得國家水平上的國家重點支持的企業名單。請參閱「行業概覽—板塊分析—水泥及混凝土市場—競爭」。母公司及太行華信均列於該名單之上。

本公司以NSP生產方法生產水泥。該等規則對本公司NSP水泥生產的具體影響，請參閱「行業概覽—板塊分析—水泥及混凝土市場—競爭」、「風險因素—關於水泥業務的風險—政府政策會對水泥業務造成不良影響」及「業務—水泥板塊—水泥板塊的競爭優勢」。

環保要求

水泥建設項目的環境保護管理

由國務院所就建設項目的環境保護管理所頒佈的規定，連同由國家環境保護總局發出的分類項目的詳情，國家根據建設項目對環境的影響程度，對建設項目實行環境保護分類管理的行政機制。根據該名錄，必須就於建設項目中所使用的水泥編製一份環境影響報告。

根據國家環境保護總局所發出的相關規定及通知，建設項目環境影響評價報告應根據各級政府部門進行審批。按該等列於有關通知的項目，說明包括水泥熟料生產項目的每日產能為5,000噸或以上者，環境影響評價報告必須經過環境保護部的審閱及通過。

根據《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及相關規定，就建設項目而言，防止環境污染的設施必須與主體工程同時設計、施工及投產使用。環境影響報告應由合適的環保部門於工程項目進行前編製及審批，並必須進行環保竣工驗收。無法

法規概覽

取得環境影響文件的批准可能會被停工或罰款最高人民幣200,000元。無法進行或通過環保竣工驗收可能會被停工或罰款最高人民幣100,000元。

污染控制

根據多項中國控制及防止污染的法例及規定，直接或間接向環境排放污染物的所有法人、組織及個體工商戶（「**排污者**」）須申請排污許可證。

根據多項有關徵收污染物排放費的規定、措施及通知，排污者必須向環境保護行政主管部門申報排放污染物的種類及數量，並提供有關資料。所有排污者須依照《*中國環境保護法*》的規定及有關法律法規，每年向有關部門如實申報及登記排放污染物。排污者應據此支付排污費用。

本公司確認子公司包括海南帝豪傢俱有限公司、北京市建築材料檢驗中心有限公司及內蒙古京中源陶瓷配套有限公司未曾因環境保護不合規而產生任何重大監管性訴訟。

環境保護核查

暫定為重污染行業的行業為冶金、化工、石化、煤炭、火力發電、建材、造紙、釀造、製藥、發酵、紡織、制革及採礦業。須核查企業的範圍包括申請環保核查公司的分公司、全資子公司及從事重污染行業生產經營的子公司，及利用募集資金從事重污染行業的生產經營企業。

2008年奧運會殘奧會環境保護措施

於2008年4月4日，北京市人民政府發出《*關於發佈2008年北京奧運會殘奧會期間本市空氣質量保障措施的通告*》，通告中採用若干措施以確保北京的空氣質素適合進行奧運。該等措施要求各施工項目於2008年7月20日至2008年9月20日期間要停止在施工地的土石方工程及混凝土澆注等作業，做好工地綠化、覆蓋等工作。

作為停止或限制重點污染企業計劃的一部份，所有水泥生產企業、熟料粉磨站、混凝土攪拌站，以至採石場及北京西南部的石灰生產企業一般須停產。此外，作為減少有機廢氣排放計劃的一部份，北京於2008年7月20日至2008年9月20日期間將禁止在露天場所塗漆，以揮發性有機溶劑作工程噴塗等活動。此外，企業須停止塗漆及傢俱生產，而倘若其他排放揮發性有機物質的工序無法達至北京之排放標準，該等工序亦應停止。

法規概覽

水泥產品質量

根據多項有關水泥企業產品質量及質量管理管理法例及規定，水泥企業須嚴格遵守有關國家規定及標準，積極採用 GB/T19000-ISO9000 系列標準，並根據具體文件制定執行機制以保證有效運行。

新型建築材料

生產資質

生產許可證

根據《生產許可證目錄》及相關實施細則，為生產、銷售或經營人造板及若干耐火材料，本公司須要有生產許可證。

裝飾材料3C認證

根據《強制性產品認證管理規定》及有關公告，對裝飾裝修產品溶劑型木器塗料，除非已經取得認證並取得指定認證機構發出的證書及已加示認證標誌，否則不得銷售、進口或在經營活動中使用。

產品質量

根據中國產品質量法，建材生產企業的負責人應對產品質量負全責。根據法例，該公司必須建立及完善質量體系、預備質量手冊及嚴格按照 GB/T19000 及 ISO9000 標準認真執行相關規定。

物流

根據《關於促進我國現代物流業發展的意見》，物流企業是指具備或租用必要運輸工具及倉儲設施，並能夠至少經營運輸(或運輸代理)及倉儲業務的業務組織。該等企業應能夠提供運輸、代理、倉儲、裝卸、加工、整理及配送等一體化服務，並具有與自身業務相適應的信息管理系統。

房地產開發及物業管理

房地產開發

用作房地產開發土地的要求

根據國土資源部發出的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，工程用途包括工業用途、商業用途、旅遊、娛樂及商品房發展土地的土地使用權必須透過招標、拍賣或掛牌競投方式授予。於根據土地出讓合同全數繳付地價之前，定必不可發出土地使用權證，而土地使用權證亦定必不可根據地價繳付比例分割發放。

法規概覽

於2008年1月3日，國務院頒佈《關於促進節約集約用地的通知》（「通知」），要求全面及有效地利用現存建設土地，並保留農地。該通知支持現行規定閑置土地的政策，其中包括閑置土地出售政策必須嚴格執行，閑置一年以上但兩年以下的土地徵收相等於土地價格20%的閑置費，以及徵收閑置土地的額外附加費。該通知使得金融機構在處理未有成功動工以完成土地面積最少三分之一或按土地出讓合同於一年內投資總投資額最少25%的房地產開發商的貸款申請時額外謹慎。該通知亦支持不少於70%的住宅土地必須用於發展廉租屋、經濟適用房、雙限商品房及建築面積90平方米以下的單位的要求。

房地產開發企業的資質

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》及相關行政法規，房地產開發企業是指依法成立的具有法人資格的經濟實體。企業應當按照規定申請辦理企業資質等級證書（「資質證書」）。

房地產開發企業的分為四個等級，其經過有關機構審查和批准。其中：一級資質由省級政府轄下建設主管部門初步審批，然後由國務院轄下建設主管部門作最終審批；二級資質及二級資質以下開發企業的核定辦法由省級政府轄下建設主管部門制訂。經資質審查合格的企業，由資質核定部門發給相應等級的資質證書。新設立的房地產開發企業到房地產開發主管部門備案後，房地產開發主管部門應當在收到上述備案申請後30日內向符合條件的企業發出《暫定資質證書》。

《暫定資質證書》由發出日期起計一年有效。房地產開發主管部門可以視企業經營情況延長有效期不超過兩年。房地產開發企業必須在《暫定資質證書》有效期滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。倘企業於取得暫定資質證書一年內並無取得工程，該暫定資質證書的有效期將不可延長。

除另有披露者外，否則目前經營房地產開發的本公司子公司彼等各自己獲得全部資質證書。

發展經濟適用房、雙限商品房及廉租房的特殊條例

於2007年7月，北京計劃委員會發出《北京市「十一五」保障住房及「兩限」商品住房用地佈局規劃》（2006年-2010年）（「第十一個五年計劃」）。根據第十一個五年計劃，北京的建設項目必須包括若干比例的經濟適用房、廉租房及雙限商品房作為補充。因此，自2007年5月1日起，北京三環路以外及未有計劃許可證或已持有許可證只可作一級土地開發政府土地儲備控制

法規概覽

區以外的普通商品房建設工程，必須包括經濟適用房、廉租房及雙限商品房。就三環路內但政府土地儲備控制區以外的非住宅項目轉為住宅項目而言，開發商應發展經濟適用房、廉租房及雙限商品房作為補充。就經濟適用房、廉租房及雙限商品房而言，開發商可能會建設若干比例的普通商品房。

根據《經濟適用住房管理辦法》，經濟適用房是為實施社會保障政策而提供予有供房困難的城市低收入家庭的一種住房。因為有政府優惠政策的支持，所以經濟適用房受到樓宇設計及價格的限制，並采用合理建築標準。

經濟適用房建設項目免收城市基礎建設費、其他各種行政事業性收費及政府性基金投入。經濟適用房項目外基礎設施建設費用由政府負擔。經濟適用房開發商可以在建項目作抵押向商業銀行申請住房開發貸款。

經濟適用房的價格容許開發商保本微利但是不能多於總建築成本的3%。基本價格及浮動範圍應由有關政府部門釐定並向公眾披露。有關定價結構的詳情，請參閱「風險因素—關於房地產開發業務的風險—若干房地產開發類別的盈利限制會對本公司整體回報造成影響」。

在商品房地產開發項目中建設經濟適用房，相關土地出讓合同必須涵蓋如明確經濟適用房的建設總面積、單套住房總建築面積、套數、套型比例、建設標準及建成後移交及回購等條款。單套經濟適用房建築面積應控制在60平方米左右。

經濟適用房建設必須按照政府協調、市場運作的原則。選擇具有相應資質及良好社會責任的合適房地產開發企業可以透過競投方式，亦可以由市級、縣級政府確定的經濟適用房管理實施機構直接組織建設。

經濟適用房的規劃、設計及建設必須按照發展節能、省地、環保型住宅的要求。經濟適用房的設計師、開發商及工程總監應透過競投挑選。

法規概覽

廉租房亦是預備作為社會保障用途。根據《廉租住房保障辦法》，廉租房作為社會保障措施提供予有供房困難的城市低收入家庭的保障性住房。廉租房是用以向低收入家庭提供金錢補助或住房直接補貼(以前者為主)。

雙限商品房乃指提供予中低收入家庭或其他合資格家庭的中低價格及中小建築面積普通商品房。由於每平方米建築面積及房屋價格均受到限制，雙限商品房的開發商應以地價及房價競價方式選擇。

我們已開發五個經濟適用房項目(建東苑、建欣苑、雙惠居住區、金隅麗景園及朝陽新城)及兩個雙限商品房項目(金隅美和園及金隅嘉和園)。朝陽新城亦包括廉租房。有關該等項目的詳情，請參閱「業務—房地產開發—項目詳情—竣工物業」。

預售及銷售

根據建設部於2001年4月發佈的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房現售和商品房預售。商品房現售應當符合商品房現售的條件。房地產開發企業應當在商品房現售前將房地產開發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開發主管部門備案。商品房預售的辦理程序根據《城市商品房預售管理辦法》及《開發經營管理條例》規定執行。根據該等辦法及條例，商品房預售前必須獲得許可證。有意在商品房落成前進行預售的開發企業應向市或縣房地產開發主管部門辦理預售登記，取得商品房預售許可證。商品房預售應當符合下列條件：(i)已就土地使用權出讓繳足地價，並取得土地使用權證；(ii)持有建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證；及(iii)按提供的預售商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%或以上，並已確定施工進度和竣工交付日期。商品房預售僅可於取得預售許可證後進行。根據上述的辦法及法律，商品房預售收益僅可用於相關項目的房地產開發成本。

房地產開發企業質量及安全責任

根據《中華人民共和國建築法》及有關法規，建設單位對項目質量負責，並為此承擔責任。

法規概覽

每個由房地產開發商開發的項目必須向相關政府機構提交環境影響評價報告，以便於開始物業項目施工前取得批准。倘若無法符合此要求，相關環境政府機構可能會下令該項目停工直至收到該報告及取得地方環境政府機構批准為止，也可能被罰款人民幣50,000元至人民幣200,000元。

物業管理服務

根據於《物業管理條例》及《物業管理企業資質管理辦法》，物業管理是指由業主選聘的物業管理根據由業主與該等企業協定的物業管理合同，對房屋、配套設施及相關場地進行維修、養護、管理，維護相關區域內環境衛生及秩序的活動。根據《物業管理條例》，實施一項資質計劃以監管物業管理公司。《中華人民共和國物權法》進一步說明物業擁有人的集體選擇或解僱物業管理公司的權利。

各級政府部門向物業管理公司頒發並監管共三級資格（一級、二級及三級）。具有一級資格的物業管理企業可以進行所有房地產管理項目。具有二級資格的物業管理企業可以進行300,000平方米以下的住宅項目及80,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。具有三級資格的物業管理企業可以進行200,000平方米以下的住宅管理項目及50,000平方米以下的非住宅管理項目的物業管理業務。新設立的物業服務企業，其資質等級按照最低等級核定，並設一年的暫定期。當撥備年期屆滿後及收到永久證明時，以後再不需要經過資格或證明程序。