

監管概覽

本節載列與本集團於中華人民共和國的經營及業務相關的法律、規則、法規、政府及行業政策及規定的若干方面的概要。

有關外商投資的法律及法規

外商獨資企業法律

外商獨資企業的設立程序、審批程序、註冊資本規定、外匯限制、會計處理、稅務及勞工等事宜，受中華人民共和國全國人民代表大會（「全國人民代表大會」）常務委員會於1986年4月12日頒佈並於2000年10月31日修訂的《中華人民共和國外資企業法》以及國務院於1990年12月12日頒佈及於2001年4月12日修訂並於2014年2月19日經《國務院關於廢止和修改部分行政法規的決定（2014）》部分修訂的《中華人民共和國外資企業法實施細則》的管轄。

《外商投資產業指導目錄》2015修訂（「目錄2015」）

目錄2015由國家發展和改革委員會（「國家發改委」）及中華人民共和國商務部（「商務部」）於2015年3月10日發布，並於2015年4月10日施行。目錄2015包括三類：鼓勵外商投資的產業目錄，限制外商投資的產業目錄，禁止外商投資的產業目錄。就目錄未提及的產業而言，彼被視作許可外商投資產業。於我們的主要業務分布中，種植及加工水果、蔬菜及食用菌並未於目錄2015提及，故應屬於為許可類別。

核准外商投資項目

根據國務院於2004年7月16日實施的《關於投資體制改革的決定》，中華人民共和國中央政府有權決定核准及／或備案是否適用於具體投資。因此，國務院於2004年7月16日頒佈《政府核准的投資項目目錄（2004年本）》（「政府核准目錄2004」）。於2013年12月2日，國務院修訂政府核准目錄2004並頒佈《政府核准的投資項目目錄（2013年本）》（「政府核准目錄2013」），於2014年10月31日，國務院修訂《政府核准目錄2013》並頒佈了《政府核准目錄2014》。根據政府核准目錄2014，從事一項或多項目錄所列明的企業投資項目的任何企業須受中央政府或法定當地政府核准（視情況而定）。政府核准目錄2014未列明的企業投資項目須於主管政府行政部門備案。

於2014年5月17日，國家發改委實施《外商投資項目核准和備案管理辦法》。根據管理辦法，投資總額(包括資本增加)根據外商投資產業指導目錄為3億美元或以上的中方控股鼓勵類外商投資項目須經國家發改委核准，而投資總額(包括資本增加)低於3億美元的中方控股鼓勵類外商投資項目僅須經地方政府核准。除上述項目外，鼓勵類外商投資項目僅須向主管政府機構備案。

與農業有關的法律及法規

農業

《中華人民共和國農業法》由全國人民代表大會常務委員會於1993年7月2日頒佈並於2002年12月28日、2009年8月27日及2012年12月28日修訂。該法律的實施乃為鞏固及加強農業作為國家經濟基礎的地位。發展農業的主要目的包括提高農業的整體品質及效率，以確保農產品的供應及品質並逐步實現農業現代化。生產及農業生產經營方式(如種子、農藥、獸醫藥品、飼料及飼料添加劑、肥料農業機器)須申請註冊或領取許可證。各級政府須就農產品安全使用方式建立健全的系統而相應的生產商及賣家須對其生產及出售的產品質量負責。

食用菌

於2006年3月27日，中華人民共和國農業部頒佈《食用菌菌種管理辦法》，並於2013年12月31日、2014年4月25日及2015年4月29日進一步修訂。該辦法主要管理有關各類食用菌的菌種選育活動，食用菌菌種的生產、經營、使用及管理。根據辦法，菌種分為三級：母種、原種及栽培種。任何從事各菌種生產的實體及個人須獲食用菌菌種生產及經營許可，繼而僅從事經營栽培種的實體或個人或毋須獲取上述許可證，惟須於農業主管部門備案。同時，經營人員須擁有與菌種相關的知識，保有合適設備及場所以儲存菌種。

與食品安全有關的法律及法規

食品安全

於2009年2月28日，《中華人民共和國食品安全法》（「**食品安全法**」）由全國人民代表大會常務委員會頒佈及於2009年6月1日生效，及於2009年7月20日，《中華人民共和國食品安全法實施條例》由中華人民共和國國務院頒佈。食品安全法及其實施條例規定：

- (1) 食品生產商及經銷商須分別申請食品生產許可證及食品經營許可證，然而，已獲取食品生產許可證的食品生產商毋須獲取食品經營許可證以於其生產設施出售自身生產的產品；
- (2) 食品生產及經營須遵守食品安全標準及若干其他規定且食品生產商不得購買或使用不符合食品安全標準的原材料、食品添加劑或食品相關產品；
- (3) 各食品生產商或經銷商須建立及維持人員健康管理系統。任何從事食品生產或經銷的人士須每年體檢並於工作前獲取健康證書；
- (4) 食品生產商於採購原材料、食品添加劑及食品相關產品前須檢查供應商證書及食品合格證件而食品生產企業須就其採購及付運前檢查建立記錄系統並確保記錄真實及至少存檔兩年；及
- (5) 預包裝食品的包裝須貼有標籤，明確標明下述事項，包括名稱、規格、淨含量、生產日期、成分或配料表、生產商名稱、地址及聯繫資料、保質期、產品標準代號、儲存條件、所使用的食品添加劑在國家標準中的通用名稱、食品生產許可證編號及法律、法規或食品安全標準所規定的其他內容。

食品安全法規定食品生產商及經銷商建立食品召回制度。食品生產商於發現其食品不符合食品安全標準時，須立即停產，召回市場上的食品，通知相關生產商、經銷商及顧客，並保持召回及通知記錄。食品經銷商於發現其經銷的食品不符合食品安全標準時，須立即停止經銷有關食品，通知有關生產商、次級經銷商及顧客，並保持停止經銷及通知的記錄。食品生產商須採取措施安全召回及銷毀問題食品並向主管的質量監督部門報告召回食品處理情況。

倘有任何違反食品安全法，相關政府部門可沒收任何違法所得及食品，發佈警告及責令改正並處以非法生產及經銷產品價值的兩倍至十倍的罰款，並吊銷食品安全證書及在情節嚴重時追究刑事責任。

食品生產許可證

根據中華人民共和國國務院頒佈並於2005年9月1日生效的《中華人民共和國工業產品生產許可証管理條例》及中華人民共和國國家質量監督檢驗檢疫總局（「**國產質監總局**」）頒佈並於2014年8月1日生效的《中華人民共和國工業產品生產許可証管理條例實施辦法》，中華人民共和國就生產重要工業產品（包括肉、飲料、大米、酒及其他直接影響人類健康的食品）實施生產許可證制度；國家質監總局及地方質監部門負責管理國家或地方工業產品生產證書。

食品流通許可證

根據國家工商行政管理總局頒佈的《流通環節食品安全監督管理辦法》及《食品流通許可證管理辦法》（於2009年7月30日生效），流通環節的食品安全受國家工商行政管理總局及其地方工商管理部門的監督及管理。食品經銷商申請營業執照前須獲取食品流通許可證。食品流通許可證有效期為三年，並可於屆滿日期前30日內透過提交申請更新。

與產品質量有關的法律及法規

產品質量法

根據於1993年2月22日頒佈及隨後於2000年7月8日修訂的《中華人民共和國產品質量法》，生產者須就其生產的產品質量承擔責任。如果任何人生產或售賣不符合關於保障健康以及人身及財產安全的相關國家或行業標準的產品，則有關監管當局將責令其停止生產或銷售、沒收產品、並處以高於產品價值但低於其三倍價值的罰款。如存在非法收益，則該收益將同時予以沒收。情況嚴重者將被吊銷營業執照。如相關活動構成犯罪，則違法者將受到起訴。

農產品質量安全法

根據全國人民代表大會常務委員會頒佈並於2006年11月1日生效的《中華人民共和國農產品質量安全法》，農產品生產者應當合理使用化工產品，防止對農產品產地造成污染。農產品生產者在包裝、保鮮、貯存及運輸中所使用的保鮮劑、添加劑及其他化學物質，亦應當符合中國政府有關強制性的技術規範。

產品責任

於中國生產缺陷產品的製造商及經銷商可能因該等產品導致的損失及傷害而須承擔責任。根據於1987年1月1日生效並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國民法通則》及於1994年1月1日生效並於1999年8月27日及2013年10月25日修訂的《中華人民共和國消費者權益保護法》，製造商及經銷商須就其製造或經銷的缺陷產品令消費者蒙受的損失及損害而承擔責任。屬於生產者責任的，銷售者賠償消費者後，有權向生產者追償。

根據上述法律及法規，製造商須確保產品符合保障人類健康及安全，及財產安全的規定，倘未能符合有關規定，須受到一系列的處罰，包括暫停生產及銷售、沒收產品及收入、罰款、吊銷營業執照及／或甚至承擔刑事責任。此外，倘產品導致人命傷亡或其他形式的侵權，產品製造商及經銷商可能承擔侵權責任。

與外匯有關的法律及法規

外匯管理

管理外商投資企業外匯交易之《結匯、售匯及付匯管理規定》，由中國人民銀行於1996年6月20日頒佈並於1996年7月1日生效。根據該規定，外商投資企業獲准將稅後股息兌換為外匯，並將該等外匯由其在中國的銀行賬戶匯出。外商投資企業在具備有效收據及相關交易證明的情況下，可不經國家外匯管理局批准而支付經常項下的款項。然而，資本項目(包括直接投資及資本注資)的外匯兌換則須事先取得國家外匯管理局批准。

根據國務院頒佈並於1997年1月14日及2008年8月1日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》以及國家外匯管理局發布的多項法規，人民幣可在未獲批准的情況下兌換為外幣作經常項目用途，包括派發股息、支付利息、貿易及服務相關外匯交易。然而，就資本項目（例如直接投資、貸款、證券投資及投資匯回）將人民幣兌換為其他幣種仍須獲得國家外匯管理局或其地方主要分局的批准。根據《中華人民共和國外匯管理條例》，企業僅可向經授權開展外匯業務的銀行提供有效商業文件及相關證明文件後以及（倘為資本項目交易）取得國家外匯管理局或其地方主管分局的批准後購買、出售或匯出外幣。企業於中國境外的資本投資亦須受到限制，包括商務部、國家外匯管理局及國家發改委或其各自的地方分支機構的批准。

根據國家外匯管理局於2015年3月30日頒佈並於2015年6月1日實施的《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》，外商投資企業外匯資本金實行意願結匯。外商投資企業資本金應在其企業經營範圍內遵循真實、自用原則進行使用，並可以結匯資金開展境內股權投資。外匯局根據有關規定，對外商投資企業進行核查；對嚴重、惡意違規的外商投資企業可取消其意願結匯資格。

國家外匯管理局於2012年11月19日頒佈《國家外匯管理局關於進一步改進和調整直接投資外匯管理政策的通知》（「**第59號通知**」），並於2012年12月17日生效。第59號通知大幅修訂及簡化目前的外匯程式。根據第59號通知，開立多個用於直接投資外匯賬戶不再須經國家外匯管理局批准或核實；外資企業的減資、清盤、提早調回投資及股份轉讓而導致的外匯購買及匯款不再須經國家外匯管理局批准。

股息分派

規管我們中國附屬公司的股息分派的主要法律包括《中華人民共和國公司法》，該法於1993年12月29日頒佈並自1994年7月1日起生效，其後分別於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日及2013年12月28日修訂。外商獨資企業（「**外商獨資企業**」）的股息分派進一步受《中華人民共和國外資企業法》（該法於1986年4月12日頒佈並於2000年10月31日修訂）及《中華人民共和國外資企業法實施細則》（於1990年12月12日頒佈並於2001年4月12日及2014年2月19日修訂）管制。

中國公司僅可以根據中國會計原則釐定的累計溢利(如有)派付股息。此外，根據中國會計原則，中國公司須每年至少保留其稅後利潤的10%作為法定公積金，直至法定公積金的累計金額達到其註冊資本金額的50%。該等公積金並不能作為現金股息分派。此外，中國的外商獨資企業亦須由該公司酌情並根據其組織章程細則的規定保留個別資金作為該公司的員工福利、獎勵以及發展基金。該等公積金或基金並不能作為股息分派。

《75號文》及《37號文》

於2005年10月21日，國家外匯管理局頒佈《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》(「《75號文》」)。根據《75號文》及國家外匯管理局隨後頒佈的相關實施條例，倘中國境內居民法人或中國境內居民自然人使用其於中國的企業資產或權益建立或控制境外特殊目的公司(「特殊目的公司」)，且其境內企業取得由境內居民控制的相關海外特殊目的企業籌得的資金的返程投資，則有關境內居民須向地方外匯局辦理外匯登記手續。

於2014年7月4日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局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》」)，替代《75號文》。中國境內居民透過特殊目的公司進行返程投資登記的規定仍然保持不變。

《37號文》縮小須登記境外特殊目的公司的範圍，並列出只有由境內居民直接成立或控制的(第一級)境外特殊目的公司才需登記。此外，境內個人居民將登記手續變更的範圍限制為有關境內個人居民資料及資本增減、權益轉讓或置換等的變更。

未能遵守《37號文》之有關登記手續可能導致罰款及制裁，包括對海外特殊目的公司之中國附屬公司向其海外母公司分派股息的能力加以限制。

有關知識產權的法律及法規

商標法

誠如於1983年3月1日生效並於2001年10月27日及2013年8月30日修訂的《中華人民共和國商標法》及於2002年8月3日頒佈並於2014年4月29日修訂及2014年5月1日實施的《中華人民共和國商標法實施條例》所規定，國家工商行政管理總局商標局（「商標局」）主管全國商標註冊和管理的工作；國家工商行政管理總局的商標評審委員會負責聆訊商標爭議事宜。

註冊商標指經商標局核准註冊的商標，包括商品商標、服務商標、集體商標及證明商標。商標註冊人享有受法律保護的商標專用權。任何能夠將自然人、法人或其他組織的商品與他人的商品區別的標誌，包括文字、圖形、字母、數位、三維標誌、顏色組合或上述要素的組合，均可作為商標申請註冊。備案申請註冊的商標須有顯著特徵以便識別，並不得與他人先前取得的合法權利相衝突。商標註冊人有權標明「註冊商標」或註冊標記。

專利法

在中國，專利主要受到全國人民代表大會常務委員會於1984年3月12日頒佈並於1992年9月4日、2000年8月25日及2008年12月27日修訂的《中華人民共和國專利法》及國務院於2001年6月15日頒佈並於2002年12月28日及2010年1月9日修訂的中華人民共和國專利法實施細則保護。《中華人民共和國專利法》及其實施細則規定的專利類型有三種：「發明」、「實用新型」及「外觀設計」。「發明」是指對產品、方法或者其改進所提出的新的技術方案；「實用新型」是指對產品的形狀、構造或者其結合所提出的適於實用的新的技術方案；「外觀設計」是指對產品的形狀、圖案、顏色或者其中任何兩種的結合所作出的富有美感並適於工業應用的新設計。「發明」專利權的期限為20年，而「實用新型」或「外觀設計」專利權的期限為10年，自申請日起計算。

有關稅項的法律及法規

企業所得稅（「企業所得稅」）

根據中國企業所得稅法（於2007年3月16日頒佈並自2008年1月1日起生效），內資及外商投資企業的所得稅稅率一律為25%。《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》（「《企業所得稅條例》」）於2007年12月6日頒佈並自2008年1月1日起生效。

根據企業所得稅法，企業分類為「居民企業」或「非居民企業」。依照外國法律成立且「實際管理機構」不在中國境內，但在中國境內設立營業機構或場所的，或在中國境內未設立營業機構或場所，但有源於中國境內所得的企業被視為「非居民企業」，須就源於中國的所得按10%的稅率繳納企業所得稅，惟可申索免稅待遇除外。依照境外國家或地區法律成立且「實際管理機構」在中國境內的企業被視為「居民企業」，須就全球所得按25%的企業所得稅率繳稅。企業所得稅法實施條例將「實際管理機構」界定為「對企業的業務營運、僱員、賬目及資產具有全面管理及控制權的機構」。

此外，根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，向其香港股東分派股息的中國居民企業須根據中國法律繳納所得稅，然而，倘股息受益人為香港居民企業且直接持有上述企業（即股息分派者）不低於25%的股權，則應按所派股息5%的稅率徵收所得稅。倘受益人為香港居民企業且直接持有上述企業少於25%的股權，則應按所派股息10%的稅率徵收所得稅。同時，《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》已訂明不利於「受益所有人」身份認定的若干因素。

根據中國企業所得稅法及《企業所得稅條例》，符合條件的居民企業之間的股息及紅利等權益性投資收益（指居民企業直接投資於其他居民企業取得的投資收益）屬於免稅收益。

增值稅（「增值稅」）

根據國務院頒佈，並於1994年1月1日生效且於2008年11月10日經修訂並於2009年1月1日生效的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及財政部及國家稅務總局於2008年12月15日頒佈，於2011年10月28日經修訂並於2011年11月1日生效的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則（2011年修訂）》（統稱「增值稅法」），於中國境內從事銷售商品、提供加工、維修及更換服務以及進口商品的所有企業及個人須繳納增值稅。

根據《財政部、國家稅務總局關於部分貨物適用增值稅低稅率和簡易辦法徵收增值稅政策的通知》（「增值稅通知」）及《財政部、國家稅務總局關於印發〈農業產品徵稅範圍註釋〉的通知》，就銷售或進口貨物（如農產品（指植物、動物的初級產品，包括糧

食、蔬菜、畜類及禽類產品))的納稅人而言，增值稅稅率為13%。就銷售或進口增值稅法及增值稅通知所列以外貨物、或提供加工、修理修配勞務的納稅人而言，增值稅稅率為17%。

有關環境保護的法律及法規

若干中國環保法律及法規適用於我們的生產，主要包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》及就中國的環境保護設立法律框架的《中華人民共和國環境影響評價法》。

全國人民代表大會常務委員會頒佈並於2003年9月1日生效的《中華人民共和國環境影響評價法》、國務院頒佈並於1998年11月29日生效的《建設項目環境保護管理條例》以及中華人民共和國國家環境保護總局頒佈並於2002年2月1日生效的《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》規定計劃建設項目的企業聘用合資格專業機構為有關專案之環境影響提供評估報告。評估報告須於建設工程開始前獲環境保護主管機關審批。建設項目竣工後，企業應申請該環境保護設施竣工驗收。建設工程僅可在相關環境保護設施通過驗收後，方可正式投入生產或使用。

根據環境保護部頒佈並於2008年10月1日生效的《建設專案環境影響評價分類管理名錄》(「名錄」)，國家已就項目對環境的影響程度實施分類管理制度。建設單位應按照名錄條文分別遞交環境影響報告書、環境影響報告表或填寫環境影響登記表。

根據福建省人民代表大會於1995年7月5日頒佈並於2002年1月20日及2012年3月31日修訂的《福建省環境保護條例》，建設項目須受根據中國法律及法規的環境影響報告規限。建設項目的防止及控制污染設施須連同項目主要部分一併設計、建設及投入施工及使用。排放污染物的企業須取得排污許可證並據此排放污染物。

有關勞動的法律及法規

勞動合同

根據於1994年7月5日頒佈並於1995年1月1日生效的《中華人民共和國勞動法》，企業及機構應建立和完善工作地點安全及衛生制度，嚴格遵守工作地點安全的國家規定及標準。勞動安全及衛生設施必須符合國家規定的標準。企業及機構須為僱員提供符合相關勞動保護法律及法規的工作地點安全和衛生條件。

全國人民代表大會常務委員會於2007年6月29日頒佈《中華人民共和國勞動合同法》，並自2008年1月1日起生效且於2012年12月28日進行修訂。為實施勞動合同法，中國國務院於2008年9月18日頒佈《中華人民共和國勞動合同法實施條例》。勞動合同法旨在規管僱員／僱主的權利及義務，包括有關訂立、履行及終止勞動合同事項。自2013年7月1日起生效的新修訂《勞動合同法》對勞務派遣實施更為嚴格的規定及對違法的勞務派遣情況實施更嚴厲的罰則。根據相關修訂，僱主聘請的派遣員工數目不得超過員工總數的某一百分比，且只可聘請派遣員工於臨時性、輔助性或替代性工作。經修訂的《勞動合同法》亦規定，進行與正式員工同樣工作的勞務派遣員工須獲得同樣報酬。倘僱主令派遣員工遭受傷害，勞務派遣單位及僱主須共同及連帶承擔相關員工的賠償責任。

由福建省人力資源及社會保障局頒佈並於2009年4月8日生效的《福建省勞動用工備案管理試行辦法》規定，企業與勞動者須就勞動合同的訂立、變更（僅指變更合同期限）、續訂、解除和終止勞動合同進行登記備案。該辦法訂明三類備案，分為初次備案、變更備案和註銷備案，均須在《勞動用工備案手冊》中記載。備案須包括僱主、僱員、勞動合同及集體合約的描述。

僱員公積金

根據於2010年12月20日頒佈及於2011年1月1日生效的《工傷保險條例》、於1995年1月1日開始實行的《企業職工生育保險試行辦法》、於1997年7月16日頒佈的《國務院關於建立統一的企業職工基本養老保險制度的決定》、於1998年12月14日頒佈的《國務院關於建立城鎮職工基本醫療保險制度的決定》、於1999年1月22日頒佈的《失業保險條例》以及於2011年7月1日開始實行的《中華人民共和國社會保險法》，企業有責任向中國員工提供福利計劃，涵蓋養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及醫療保險。

企業須向當地社會保險機構申請社會保險登記，並為其員工繳付保險金。倘企業未有及時或全額繳付規定保險金，主管機構將要求該企業在指定時間內償付逾期金額，並繳付0.05%逾期罰款。倘未能在指定時間內償付逾期金額，則該企業將被處以相當於逾期金額三至五倍的額外罰款。

根據國務院於1999年4月3日頒佈及同日生效並於2002年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，企業須向住房公積金主管管理中心登記住房公積金，並在該等住房公積金主管管理中心核查後，就僱員住房公積金存款在相關銀行完成辦理開立賬戶的手續。僱主須代表其員工就住房公積金出資。有關款項須支付予當地行政機構。倘僱主未能出資，則其可被罰款，且被責令在指定時間內補繳欠款。

有關併購的法律及法規

根據商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證監會及國家外匯管理局於2006年8月8日頒佈、於2006年9月8日生效及商務部於2009年6月22日進一步修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」），當(i)外國投資者收購一家境內非外商投資企業（「境內企業」）的股本，使該境內企業轉變為外商投資企業，或透過增加註冊資本以認購一家境內企業的新股本，從而令該境內企業轉變為外商投資企業；或(ii)外國投資者成立一家外商投資企業，通過該企業購買並經營一家境內企業的資產，或購買一家境內企業的資產並將該等資產投資成立一家外商投資企業時，外國投資者須取得必要的批文。根據併購規定第11條，倘境內公司或企業，或境內自然人以其在境外設立或控制的公司併購與其有關連關係的境內公司，應報商務部批准。

有關使用、收購及租賃集體土地的法律及法規

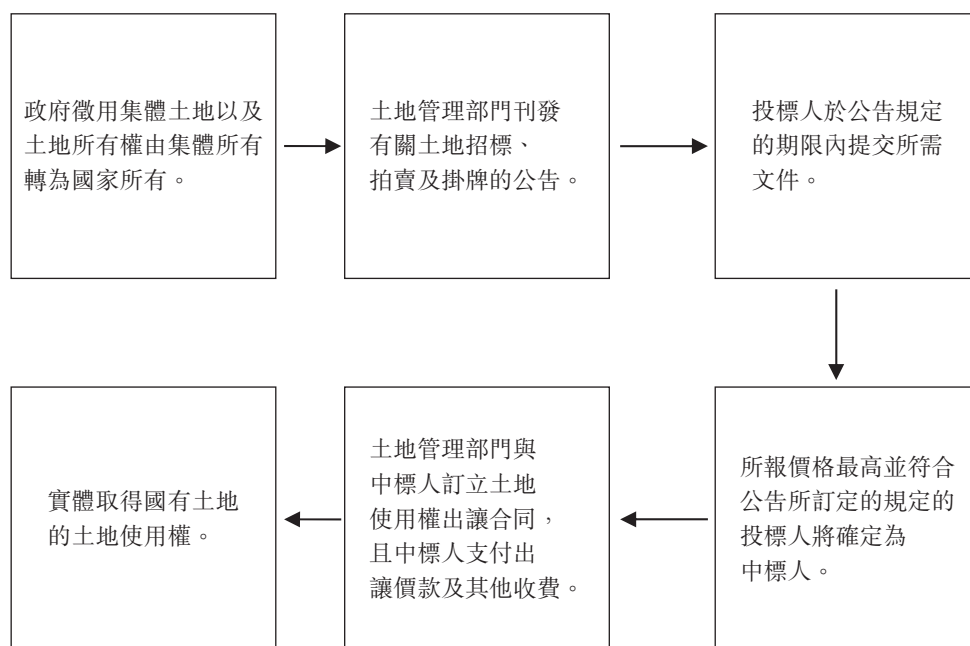
收購集體土地

根據於1986年6月25日頒佈、於1987年1月1日起生效並於1988年12月29日、1998年8月29日及2004年8月28日修訂的《中華人民共和國土地管理法》（「土地管理法」），中國所有土地，視乎土地地點，分為國家所有或集體所有。城鎮市區的所有土地屬國家所有，而城鎮郊區和農村的所有土地，除由法律另有規定者外，屬集體所有。集體擁有的土地使用權不得出讓、轉讓或租賃用於非農業建設，惟依法轉讓而符合土地利用總體規劃的土地及企業因破產、兼併等情形而依法取得的土地除外。

尤其是，任何實體不得直接自集體土地所有人(即農民集體)收購集體土地。倘任何單位或個人需要土地用作特定建設項目，應就建設申請使用國有土地。國務院及市政府有權批准徵用集體土地而市或縣政府須向有關農民支付補償，而該土地由集體土地轉為國有建設用地。

隨後，實體或個人可透過招標、拍賣及掛牌程序收購國有土地。根據於2002年5月9日頒佈及於2002年7月1日生效並於2007年11月1日修訂的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，工業、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以上意向用地者的，應當以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。中國境內任何實體或個人均可申請參與招標、拍賣及掛牌程序。市或縣的土地管理部門應當根據土地估價結果和政府產業政策確定標底或者底價。標底或者底價不得低於國家規定的最低價標準。倘投標人的土地建設規劃符合主管土地管理部門刊發的公告所訂定的規定且其所報價格為招標中最高者，則該投標人將確定為中標人。成功透過招標程序中標的實體或個人須與土地管理部門訂立土地使用權出讓合同，並就出讓土地使用權向政府支付出讓價款及其他收費。完成上述手續後，實體或個人將從而取得國有土地的土地使用權。

以下流程圖說明透過招標、拍賣及掛牌程序收購國有建設用地的使用權所應採取的正確步驟：



租賃集體土地

租賃集體土地作工業用途

根據土地管理法，集體擁有的土地使用權不得出讓、轉讓或租賃用於非農業建設，惟依法轉讓而符合土地利用總體規劃的土地及企業因破產、兼併等情形而依法取得的土地除外。

農村土地流轉

根據於2002年8月29日頒佈及於2003年3月1日生效並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國農村土地承包法》以及於2005年1月19日頒佈及於2005年3月1日生效的《農村土地承包經營權流轉管理辦法》，農村集體經濟組織成員（即農戶）有權承包其所屬集體經濟組織所授予的農村土地。集體經濟組織的農戶（作為承包人）有權自農村土地的發包人（即村委會或集體經濟組織）收購農村土地的承包經營權。此外，倘非集體經濟組織成員的實體或個人有意承包集體土地，則該實體或個人應事先取得村民會議三分之二或以上成員或者三分之二或以上村民代表的同意，而有關合同須報鎮人民政府批准。

根據《農村土地承包經營權流轉管理辦法》的規定，承包人依法取得的農村土地承包經營權可以轉包、出租、互換（即互換兩幅農村土地的承包經營權）及轉讓的方式流轉，而農戶可委託農村土地的發包人或中介組織流轉其農村土地承包經營權。承包人或農村土地的發包人可與承租人簽訂書面流轉合同，並向有關村或鎮的農村土地承包管理部門備案。

例如，以下流程圖說明租賃集體土地作農業用途所應採取的正確步驟：

