

監管概覽

中國法規合規情況

本節載列中國法律及法規與我們於中國的業務經營有關的最重大方面。

I. 中國零售部門監管概覽

自二十世紀九十年代以來，中國逐漸放寬在商業和物流領域對外商投資的限制。

一九九二年七月，國務院頒佈了《關於商業零售領域利用外資問題的批復》（「《**利用外資問題的批復**》」），批准分別在北京、上海、天津、廣州、大連、青島以及五個經濟特區各試運營一至兩家中外合資或中外合作經營的商業零售企業。根據《利用外資問題的批復》，外商投資商業企業的專案須由當地政府上報，以獲得國務院的審批。外商投資商業企業的運營範圍包括百貨店零售業務和進出口業務。

一九九八年六月，國家國內貿易局頒佈了《零售業態分類規範意見（試行）》，定義了各類型的零售業務，如百貨店、超市和大賣場。

一九九九年六月，經國務院批准，國家經濟貿易委員會及對外貿易經濟合作部（對外貿易經濟合作部，後來重組為商務部）頒佈了《外商投資商業企業試點辦法》（以下簡稱《**商業企業試點辦法**》），並將中外合資和合作經營商業零售企業的准許地理範圍擴展到中國政府轄下的各省會城市、各自治區首府和直轄市、經濟特區及計畫單列市。當時，外資全資企業不允許涉足零售行業。此外，中外合資或合作經營企業的設立亦須遵守相關領域的商業發展規劃條例。為進入中國市場，非中國零售商需按照《**商業企業試點辦法**》向中國政府申請批准，而這需要較高的市場進入門檻。自二零零四年六月一日《外商投資商業領域管理辦法》（「《**商業企業辦法**》」）開始生效後，《**商業企業試點辦法**》正式廢除。

二零零四年四月十六日，商務部頒佈了《**商業企業辦法**》，該辦法於二零零四年六月一日實施，二零一五年十月二十八日修訂。商業企業辦法有若干主要變動，包括：自二零零四年十二月十一日起，允許外國投資者全資參與分銷服務。商業企業辦法亦

監管概覽

預期逐漸擴大外商投資商業企業的地理範圍，並降低市場進入門檻。商業企業辦法實施後，允許外國投資者和經營者在中國全資參與零售業務，進入過往並無向外國投資者開放零售業務的地理區域。

中國零售業外商投資法律和法規

關於外商投資商業企業開設門店的要求，商業企業辦法中規定，外國投資者可以按照簡化流程和明確的指導方針，同時申請設立商業企業和開設門店。

根據《商業企業辦法》，外商投資商業企業必須符合下列條件：

- 最低註冊資本必須符合中國《公司法》的有關規定；
- 必須符合外商投資商業企業一般投資總額及註冊資本的有關規定；及
- 經營期限一般不超過30年，在中西部地區的經營期限一般不超過40年。

此外，為開設零售門店，外商投資商業企業必須符合門店所在地點的城市發展及城市商業發展的有關規定。

設立外商投資商業企業的流程涉及按要求向相關省級商務主管部門或商務部提交申請以供審批，申請應包括專案說明、可行性研究和其他相關文件。根據商務部二零零五年十二月九日頒佈的《商務部關於委託地方部門審核外商投資商業企業的通知》，商務部授權省級商務主管部門和國家經濟技術開發區委員會來處理部分外商投資商業企業的審批事務。根據商務部二零零八年九月十二日頒佈的《商務部關於下放外商投資商業企業審批事項的通知》，關於外商投資商業企業(不包括通過電視、電話、郵購、互聯網或自動售貨機進行銷售的企業、音像製品批發企業和銷售書籍、報紙和雜誌的企業)的設立和變更事項，應由省級商務主管部門負責審批。此外，根據商務部二零零九年五月四日頒佈的《商務部關於省級商務主管

監管概覽

部門和國家級經濟技術開發區審核管理部分服務業外商投資企業相關事項的通知》，如果外商投資企業屬於《外商投資產業指導目錄》中總投資100百萬美元以下鼓勵類、允許類，總投資50百萬美元以下限制類的企業，省級商務主管部門的審批許可權範圍會擴大至六大產業內的外資企業，包括從事書籍、報紙、期刊分銷企業和中外合作音像製品批發企業。二零一零年六月十日，商務部進一步頒佈了《商務部關於下放外商投資審批許可權有關問題的通知》（「**209號通知**」）。根據209號通知，省級商務主管部門的審批許可權範圍進一步擴大到外商投資產業指導目錄鼓勵類、允許類總投資300百萬美元和限制類總投資50百萬美元以下的外商投資企業。

根據《商業企業辦法》，同一外國投資者在境內累計開設超過30家門店的，如從事銷售若干特定貨品包括書籍、報紙、雜誌、汽車（二零零六年十二月十一日起取消本限制）、藥品、農藥、化肥、成品油、糧食、植物油、食糖、棉花等商品，且上述商品屬於不同品牌，來自不同供應商的，外國投資者的出資比例不得超過49%。根據二零零九年二月五日商務部頒佈的《外商投資商業領域管理辦法補充規定（四）》，從二零零九年二月五日起，香港及澳門服務供應商的外國投資者的出資比例增至100%。

消費者保護法

《中華人民共和國消費者權益保護法》（「《消費者保護法》」）中列出了保護消費者利益的主要法律規定。該法於一九九三年十月三十一日頒佈，一九九四年一月一日實施生效，二零一三年十月二十五日修訂，該修訂於二零一四年三月十五日生效。《消費者保護法》制定了商業經營者在與消費者交易過程中必須遵循的行為準則，包括：

- 消費品和服務必須遵守《中華人民共和國產品質量法》和其他有關法律、法規的規定，包括人身、財產安全的規定等；

監管概覽

- 向消費者提供真實的商品服務資訊和廣告，對消費者提出的商品服務品質和使用問題如實回答；
- 根據國家有關規定或商業慣例，或應消費者要求提供購貨憑證或者服務單據；
- 保證商品或服務在正常使用情況下的品質、性能、用途和有效期限，保證商品或服務的實際品質與廣告、產品描述或試用品表明的品質狀況相符；
- 按照國家要求或與消費者的約定，合理地提供保修、換貨、退貨或其他責任服務；及
- 不得以格式合同、通函、公告、店堂告示或任何其他類似方式對消費者作出不合理、不公平的規定，或者免除其損害消費者合法權益應當承擔的民事責任。

違反消費者保護法可能會導致罰款。此外，經營者可能會被責令停業和吊銷營業執照。情況嚴重的可能產生刑事責任。

根據《消費者保護法》，消費者在購買、使用商品時，其合法權益受到侵害的，有權向銷售者要求賠償。銷售者賠償後，屬於生產者的責任或者屬於向銷售者提供商品的其他供應商的責任的，銷售者有權向生產者或者供應商追償。消費者或者其他受害人因商品缺陷造成人身、財產損害的，可以向銷售者要求賠償，可向生產者要求賠償。屬於生產者責任的，銷售者賠償後，有權向生產者追償。屬於銷售者責任的，生產者賠償後，有權向銷售者追償。

監管概覽

產品質量法

一九九三年二月二十二日通過的《中華人民共和國產品質量法》(「**產品質量法**」)規定了產品責任的主要法律條款。該法於一九九三年九月一日正式生效，於二零零零年七月八日在第九屆全國人大常委會第十六次會議《關於修改〈中華人民共和國產品質量法〉的決定》上予以修正。產品質量法要求經營者遵守下列義務：

- 應當建立並執行進貨檢查驗收制度，驗明產品合格證明和其他標籤；
- 應當採取措施，保持銷售產品的品質；
- 不得銷售失效、變質的產品；
- 售出產品必須貼有相關條文規定的標識；
- 不得偽造產品產地，不得冒用其他生產商的廠名、廠址；
- 不得偽造生產商的認證標誌，或冒用其他生產商的認證標誌，如著名／高端品牌標誌或其他產品品質標誌；及
- 不得在產品中摻雜、摻假，不得以假充真、以次充好，不得以不合格產品冒充合格產品。

違反《產品質量法》可能會面臨罰款。此外，公司違反《產品質量法》可能會被責令停業和吊銷營業執照。情況嚴重的可能產生刑事責任。根據《產品質量法》，因產品存在缺陷造成人身、他人財產損害的，消費者或其他受害人可以向生產者和銷售者要求賠償。向消費者賠償後，於產品的生產者的責任，產品的銷售者有權向產品的生產者追償；屬於產品的銷售者的責任，產品的生產者有權向產品的銷售者追償。

食品安全法

《中華人民共和國食品安全法》(「**食品安全法**」)由全國人大常委會於二零零九年二月二十八日頒佈，二零零九年六月一日正式生效；二零一五年四月二十四日修訂後，該修訂於二零一五年十月一日生效。《中華人民共和國食品安全法實施條例》(「**實施條例**」)隨後於二零零九年七月二十日頒佈，並自頒佈之日起立即生效，並於二零一六年二月六日修訂。

監管概覽

《食品安全法》和《實施條例》適用於食品、食品添加劑、食品相關產品(如食品容器和包裝材料)以及其他相關產品的生產經營。根據《食品安全法》，中華人民共和國政府對食品生產經營實行許可制度，惟銷售食用農產品不需要取得許可。食品生產商及分銷商及餐飲服務供應商，應當依申請相關適用許可。食品生產經營企業應當建立健全內部食品安全管理制度，對職工進行食品安全知識培訓，加強食品檢驗工作，依法從事食品生產經營活動。任何違反《食品安全法》及《實施條例》的行為可能會面臨法律責任，例如警告、罰款、損害甚至刑事責任(針對嚴重違法行為)。

此外，《流通領域食品安全管理辦法》(「《辦法》」)由商務部於二零零七年一月十九日頒佈，並於二零零七年五月一日生效，亦為監管批發市場及零售市場食品流通和食品安全的法律之一。《辦法》中規定了對批發市場及零售市場食品流通和食品安全的規定，包括但不限於：(i)相關經營者須獲得相關法律法規要求的相關執照(如營業執照)；且(ii)食品經營環境須符合食品安全和衛生法律法規所要求的一般標準。

經營大賣場的審批、執照和許可

除了營業執照，在中華人民共和國境內經營大賣場零售業務亦需要其他特定的批准、執照和許可。大賣場的經營地，尤其要求消防安全檢查，開業前須得到相關消防部門的批准。

視乎我們大賣場供應的商品，下列中國國家法律規定的執照和許可適用於本集團：

- 大賣場作為公共場所應持有的「公共場所衛生許可證」；
- 銷售煙草所需的「煙草專賣零售許可證」；
- 銷售酒類所需的「酒類流通備案登記」；
- 銷售食品所需的「食品經營許可證」；
- 銷售書籍、報紙及音像產品所需的「出版物經營許可證」；及
- 銷售各種醫療器械所需的「醫療器械經營備案憑證」。

監管概覽

作為外商投資商業企業，由於行業限制，我們可能無法取得「煙草專賣零售許可證」。

大賣場還需按照相關政府部門的要求，申請其他經營執照。

於最後實際可行日期，本集團所有中國附屬公司已取得各自經營大賣場業務所需的執照及許可(如適用)。

預付卡

代幣卡或預付卡代替人民幣在市場流通的發行及銷售受中國下列法律法規的監管：

- 《中華人民共和國中國人民銀行法》，於一九九五年三月十八日生效，二零零三年十二月二十七日修訂，該修訂後於二零零四年二月一日生效；
- 《中華人民共和國人民幣管理條例》，於二零零零年五月一日生效，並於二零一四年七月二十九日修訂；
- 《國務院辦公廳關於禁止發放使用各種代幣購物券的通知》，於一九九一年五月一日生效；
- 《國務院關於禁止印製、發售、購買和使用各種代幣購物券的通知》，於一九九三年四月四日生效；
- 《國務院關於嚴格控制消費基金過快增長和加強現金管理的通知》，於一九九四年十一月九日生效；
- 《國務院辦公廳關於進一步加強現金管理控制現金投放的緊急通知》，於一九九五年一月十六日生效；
- 《國務院糾正行業不正之風辦公室關於堅決刹住發放使用各種代幣購物券之風的緊急通知》，於一九九八年十二月十一日頒佈；
- 《關於嚴禁發放使用各種代幣券(卡)的緊急通知》，二零零一年一月十九

監管概覽

日由國家經濟貿易委員會、國務院糾正行業不正之風辦公室、中國人民銀行（「中國人民銀行」）聯合頒佈；

- 《非金融機構支付服務管理辦法》（以下簡稱「支付服務辦法」）於二零一零年六月十四日頒佈，於二零一零年九月一日生效，其中規定，非金融機構如果在二零一一年九月一日前申請並取得必要的許可證，可以作為中介發行代幣卡或預付卡；及
- 《關於規範商業預付卡管理的意見》，二零一一年五月二十三日由中國人民銀行、中華人民共和國監察部、中華人民共和國財政部、中華人民共和國商務部、國家稅務總局、國家工商總局、國家預防腐敗局聯合頒佈。

根據《中華人民共和國中國人民銀行法》，中國人民銀行可向任何發行此類代幣卡或預付卡的實體處以最高人民幣200,000元的罰款。

二零一一年五月二十三日，國務院辦公廳頒佈了相關機構擬定的《關於規範商業預付卡管理的意見》（以下簡稱「《意見》」），該《意見》闡述了主管部門對預付卡積極效果的認可，因而不對商業企業為本企業發行預付卡明令禁止。該意見亦承認，在滿足意見中規定的特定要求的情況下，商業企業可為其自身發行單用途預付卡。這些要求包括：(a)對於購買記名商業預付卡和一次性購買超過人民幣10,000元不記名商業預付卡的單位或個人，由發卡人進行實名登記；(b)單位一次性購卡金額超過人民幣5,000元或個人一次性購卡金額超過人民幣50,000元的，通過銀行轉帳方式購買，不得使用現金；使用轉帳方式購卡的，發卡人要對轉出、轉入帳戶名稱、帳號、金額等進行逐筆登記；(c)不記名商業預付卡面值不超過人民幣1,000元，記名商業預付卡面值不超過人民幣5,000元；(d)發卡人應根據相關法律法規開具預付卡銷售發票；且(e)記名商業預付卡無有效期限限制，而不記名商業預付卡的有效期限不得低於三年。《意見》亦提及，商務部可進一步頒佈有關單用途預付卡的法規，以對相關的活動進行監管。

於最後實際可行日期，本集團所有中國附屬公司已符合上述規定。

監管概覽

新型城市稅收

二零一零年十月十八日，國務院發佈了第35號通知，該通知中對中華人民共和國境內的國內企業和外國投資企業的城市維護建設稅(以下稱「城市維護建設稅」)和教育附加費進行了統一，此通知於二零一零年十二月一日生效。城市維護建設稅和教育附加費是基於納稅人的營業稅總額、增值稅以及消費稅進行計算的。位於城市、鄉村及其他區域的企業的城市維護建設稅率分別為7%、5%和1%。教育附加費率為3%。

II. 外商投資中國食品業行業的監管概覽

根據經修訂的《外商投資產業指導目錄》，餐飲服務行業及一般食品生產及銷售行業屬於自一九九五年起獲國家允許外商投資的行業。

有關餐飲服務食品許可規定的法律及法規

於二零一零年三月四日，衛生部發佈《餐飲服務許可管理辦法》和《餐飲服務食品安全監督管理辦法》。兩個辦法均自二零一零年五月一日起施行。根據《餐飲服務許可管理辦法》，地方各級食品藥品監督管理部門負責餐飲服務許可管理工作。餐飲服務供應商應當取得餐飲服務許可證，並依法承擔餐飲服務的食品安全責任。同一餐飲服務供應商在不同地點或者場所從事餐飲服務活動的，應當分別為各營業場所辦理餐飲服務許可證。餐飲服務經營地點或者場所改變的，應當重新申請辦理餐飲服務許可證。餐飲服務許可證有效期為三年。臨時從事餐飲服務活動的，應取得有效期不超過六個月的臨時餐飲服務許可證。餐飲服務供應商需要延續服務許可證的，應當至少在餐飲服務許可證有效期屆滿三十日前向原發證部門提出書面延續申請。逾期提出延續申請的，按照新申請餐飲服務許可證辦理。原發證部門受理餐飲服務許可證延續申請後，應當重點檢查原許可的經營場所、佈局流程、衛生設施等是否有變化，以及申請人是否具備獲授許可證的基本條件，准予延續的，頒發新的食品服務許可證。餐飲服務供應商取得的餐飲服務許可證，不得轉讓、變更、出借、銷售、出租。餐飲服務供應商應當按照營業執照範圍及餐飲

監管概覽

服務許可規定範圍依法經營，並在就餐場所顯眼位置懸掛或者擺放餐飲服務許可證。餐飲服務供應商在《餐飲服務許可管理辦法》施行前已經取得食品衛生許可證的，該食品衛生許可證在有效期內繼續有效。持有食品衛生許可證的餐飲服務供應商應在食品衛生許可證有效期屆滿前向其經營場所所在行政區域內的相關食品藥品監督管理部門申請辦理餐飲服務許可證。

有關食品生產加工許可的法規

二零零五年九月一日，《食品生產加工企業質量安全監督管理實施細則(試行)》開始施行。凡在中國境內從事以銷售為目的的食品生產加工經營活動，必須遵守該等細則。根據該等細則，國家實行食品質量安全市場准入制度。從事食品生產加工的企業，必須具備保證食品質量安全必備的生產條件，並按規定程序獲取「全國工業產品生產許可證」，所生產加工的食品必須經檢驗合格並加印(貼)食品質量安全市場准入標誌後，方可出廠銷售。國家已實行生產許可證管理的食品，企業未取得「全國工業產品生產許可證」的，不得生產；未加印(貼)食品質量安全市場准入標誌的食品，不得出廠銷售。根據國家質量監督檢驗檢疫總局發佈的實施生產許可證制度管理的產品目錄，從事目錄內業務的申請全國工業產品生產許可證。

有關公共場所衛生的法規

一九八七年四月一日生效的《公共場所衛生管理條例》(於二零一六年二月六日修訂)以及二零一一年五月一日生效的《公共場所衛生管理條例實施細則》(於二零一六年一月十九日修訂)分別由國務院及衛生部頒佈。上述法規乃就為公共場所創造有利及衛生條件，預防疾病傳播及保障公眾健康而採用。公共場所經營者取得其營業執照後，應按規定向人民政府衛生及家庭計劃行政部門申請衛生許可證後，方可營業。

監管概覽

有關酒類流通的法規

根據由商務部頒佈並於二零零六年一月一日生效的《酒類流通管理辦法》，酒類流通實行經營者備案登記制度和溯源制度。從事酒類批發或零售的單位或個人(以下統稱「酒類經營者」)應當在取得營業執照後60日內，按屬地管理原則，向登記註冊地工商行政管理部門的同級商務主管部門辦理備案登記手續。酒類經營者採購酒類商品時，應向首次供貨方索取其營業執照、衛生許可證、生產許可證(限生產商)、登記表、酒類商品經銷授權書(限生產商)的複印件。酒類經營者應建立酒類經營購銷台賬，保留3年。違反上述規則的，由商務主管部門處以最高達人民幣5,000元的罰款。

有關消防的法規

《中華人民共和國消防法》(「《消防法》」)乃於一九九八年四月二十九日採納，於二零零八年十月二十八日修訂。根據《消防法》及其他中國有關法律法規，公安部及其縣級以上地方公安機關對消防工作實施監督管理。公安機關的消防部門負責實施。《消防法》規定，建設工程的消防設計或施工必須符合國家工程建設消防技術標準。按照國家工程建設消防技術標準需要進行消防設計的建設工程，建設單位須將消防設計文件報公安機關消防部門批准或備案(視情況而定)。消防設計未經依法審核或者審核不合格的建設工程，不得給予施工許可，建設單位不得施工。按照《消防法》規定進行消防設計的建設工程竣工，該等工程應當向公安機關有關消防部門申請辦理消防驗收或備案。未經公安機關有關消防部門進行消防驗收的建設工程，禁止投入使用。各類公眾聚集場所(如卡拉OK會所、舞廳、電影院、酒店、餐館、購物中心、貿易市場等)在投入使用及用於經營其任何業務前，建設單位或者使用單位應當向場所所在地的縣級以上公安機關消防部門申請消防安全檢查，而未經消防安全檢查或者經檢查不符合消防安全要求的場所，不得投入使用及營業。

監管概覽

請參閱本節中「食品安全法」、「消費者保護法」及「產品質量法」段落亦適用於中國食品服務行業。

III. 中華人民共和國房地產業監管概覽

以下為有關中華人民共和國房地產業的主要法規概覽，其中很多與商業房地產部門相關。

土地收購

由於中華人民共和國境內所有土地均為國家或集體所有，所以土地權益由土地使用權構成，據此，私人團體(包括個人及公司實體)有權對土地進行投資或開發、或將其權益轉讓予其他方。個人及公司實體可以多種方式收購土地，其中兩種為：從地方土地機構獲得土地使用權；通過已獲得土地使用權的土地使用者的轉讓。

根據國土資源部於二零零七年九月二十八日頒佈，並於二零零七年十一月一日起生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，用作工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅物業發展的土地應由政府僅通過招標、拍賣或掛牌方式出讓。該規定還規定了招標、拍賣或掛牌出讓的過程。

二零一二年五月二十三日，國土資源部及國家發改委頒佈了《限制用地項目目錄(2012年本)》以及《禁止用地項目目錄(2012年本)》。在該目錄中，中國共產黨(以下簡稱「黨」)及政府機構新辦公建築、大型商業或娛樂公司、競技場、機動車輛訓練場、公墓、大面積住房項目均列入限制性土地供應項目中，而別墅、高爾夫球場、賽車場、以及新的、重建的或擴建的黨和政府機構的訓練中心(包括國有企業和體制機構)則被劃為禁止用地供應項目中。

二零零七年一月十九日，財務部和國家稅務總局發佈了《關於貫徹落實國務院關於修改〈中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例〉的決定的通知》。該通知提高了年度土地使用稅，並對外商投資企業徵收土地使用稅。

根據二零零八年一月一日實施、二零一五年四月二十四日修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》，不符合規劃條件的土地不能出讓。開發商需在土地使用權出讓

監管概覽

合同生效後，向城市或區縣的城鄉規劃局申請建設用地規劃許可證。土地出讓合同生效後，城市規劃部門不得擅自改變合同中的規劃要求。項目的發展必須符合規劃條件。六個月內完工的專案，開發商需在城鄉規劃局建立檔案。

根據二零零九年十一月十八日財務部、國土資源部、中國人民銀行、監察部和國家審計署聯合發佈的《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，土地出讓收支應嚴格控制在本地基金預算管理之內；首付不應少於土地轉讓總價格的百分之五十；土地價格(租金)應在到期時一次性付清。

根據國務院辦公廳二零一零年一月七日發佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，土地資源局應有效地擴大社會福利住房和普通商品住宅的供應量，引導消費者合理購房，抑制房產市場的投資和投機，加強房地產專案的信用風險管理和市場監督等等。關於出讓價款的支付，二零一零年三月八日國土資源部發佈了《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，要求房地產發展企業自土地授權合同生效日起一個月內繳納出讓價款50%的首付款，餘款一年內付清。按照合同條款全部付清出讓價款後，土地受讓者可以向相關土地局申請土地使用權證書。依據二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》，居住土地的使用權條款在期滿後自動更新。土地使用權條款更新為其他用途的，應根據早期有關法律進行處理。

二零一零年九月二十一日，國土資源部和住房和城鄉建設部聯合發佈了《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》。根據該通知，開發商和其控股股東在糾正某些不當行為，如非法轉讓土地使用權之前，禁止參與土地投標；由於開發者自身原因以及不符合出讓合同中明確規定的土地開發要求的，不得動工合同中交付期限少於一年的項目。

根據一九九五年一月一日實施、二零零七年八月三十日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》，不得對未進行登記和未依法獲得房產證書的房產進行出讓。

監管概覽

如果通過出讓方式獲得土地使用權的，此出讓必須滿足以下條件：(i)已按照土地出讓合同規定全部付清土地使用權出讓價款，並持有土地使用權證書；(ii)投資和開發必須遵循土地出讓合同條款；(iii)住房建設專案必須至少達到或完成投資發展總量的25%；及(iv)投資發展涉及大片土地的，必須已經符合工業用地的條件或其他建設目的。

拆遷

根據二零一一年一月二十一日國務院頒佈生效的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，國有土地上的建築可因公共利益被徵收，其所有者可獲得合理補償。依法徵收的建築，相應的國有土地使用權同時被收回。補償協議中相關的補償方法、補償金額、支付條款和其他相關問題應由徵用主人和負責房屋徵用中國政府當局雙方共同訂立。徵用房屋的補償金額不得低於通知徵用之日類似房屋的市場價格。徵用房屋的價值應根據房屋徵用評估辦法，由合格的房地產價格評估機構進行評估。補償應在拆遷之前進行。

如果在時間期限內未達成補償協定，根據中國有關政府部門負責房屋徵收的報告，市、縣人民政府可以做出補償的行政決定，並在徵收範圍內發佈政府公告。任何企業和個人都不得通過暴力，威脅以及其他非法手段強迫徵地業主搬遷。房地產開發企業不得參與搬遷安排。

閒置土地

閒置土地的管理需遵守《閒置土地處置辦法》。該辦法於一九九九年四月二十八日制定和實施，由國土資源部於二零一二年六月一日修訂。根據該辦法，(包括但不限於)以下情形土地可被分為閒置土地：(i)「國有建設用地使用權有償使用合同」或「劃撥決定書」中批准或規定的開工日起一年期滿的土地使用者還未開始

監管概覽

開發建設的國有土地；或(ii)國有土地已經開始開發建設，但已經完成的少於總面積的三分之一，或投資金額少於總投資金額的25%，且已停工一年的土地。

直轄市和縣級的國土資源主管部門(以下簡稱「國土資源主管部門」)負責閒置土地的調查、認定、組織和實施。如果因政府或其他有關政府部門的行為導致開發建設被延誤，經與土地使用者協商後，國土資源部應就閒置土地處置辦法提出建議。經國土資源部同級別的政府部門批准後，處置方案將被實施。如果開發建設的延誤不是由政府或其他相關政府部門造成的，閒置土地將以下列方法處理：(i)一年還未開工的專案，國土資源主管部門應經同級政府部門批准向土地使用者發佈「徵繳土地閒置費決定書」，追加徵收不超過出讓或分配溢價20%的罰款；(ii)兩年還未開工的專案，國土資源主管部門應經同級政府部門批准，根據相關條例向土地使用者發佈「收回國有建設用地使用權決定書」，將土地無償沒收。

樓宇租賃

城市地區的房地產租賃從二零一一年二月一日起須遵守《商品房屋租賃管理辦法》。根據該辦法，業主可以出租房產以供居住或商業使用，被相關法律禁止的除外。房屋租賃和底層土地使用權不應超過20年。租賃協定一經簽署立即生效，但必須在生效後30天內前往直轄市或縣級有關房地產管理機關登記，保護承租人的利益，以防第三方索賠。

二零零九年七月三十日，最高人民法院發佈了《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》，於二零零九年九月一日生效。根據該解釋，法院不應堅持因登記失敗而導致房屋租賃合同無效這一主張：如果雙方均同意登記時房屋租賃合同的有效性，則以該種協議為準，除非一方已履行其在租賃合同中的實質性義務，而另一方也已認同該行為。

監管概覽

房地產融資

近年，中國政府頒佈了一系列規範房地產專案融資的規章和政策，限制了外商獨資的房地產企業利用銀行貸款進行融資，因此為企業在中國的業務擴張保持了相對較高的資金來源。

二零零三年六月五日，中國人民銀行頒佈了《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，對銀行提供貸款進行房地產開發作出以下規定：

1. 商業銀行對房地產開發企業進行的貸款僅作為房地產開發貸款，嚴格禁止將該貸款當作流動資金貸款，用於房地產開發專案或其他貸款專案。任何形式的企業貸款必須取得國有土地使用權證書、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證和建築工程施工許可證；
2. 商業銀行向房地產開發企業的貸款不得用於償還土地補價。

根據中國銀行業監督管理委員會（「中國銀監會」）二零零四年八月三十日頒佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，一切申請房地產開發貸款的房地產開發企業應擁有至少35%的發展資金。

二零零六年五月二十四日，國務院轉發建設部和其他部門《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。根據相關規定，若房地產開發企業並無總資本基金35%或以上進行建設項目，商業銀行不得為其提供預付貸款融資。商業銀行應慎重對待任何形式的對房地產開發企業的貸款融資及／或週轉信用融資，此類房地產開發企業一般都擁有大面積的閒置用地和未出售的商品房。銀行不接受三年或以上未出售的商品房抵押。

根據二零零八年一月三日頒佈的《國務院關於促進節約集約用地的通知》，對於土地使用權授予合同上開發或建設超過一年、以及開發區域完成度少於1/3，或投資額少於1/4，金融機構在對以上專案提供貸款及檢驗資金時需慎重，也應慎重給予貸款融資和週轉信用融資。

監管概覽

根據中國人民銀行和中國銀監會二零零八年七月二十九日聯合頒佈的《關於金融促進節約集約用地的通知》，(其中包括)

- 禁止中華人民共和國的商業銀行向房地產開發商提供貸款，用於土地補價；
- 從各方面規定土地儲備的擔保貸款，包括獲取土地使用證書，確保達到擔保評估價值的70%，以及限制不超過兩年的貸款期限；
- 禁止給予房地產開發商的貸款，該土地閒置2年；及
- 禁止將閒置土地作為貸款擔保物。

根據國務院二零零九年五月二十五日頒佈的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發專案(低收入和普通商品房專案除外)的最小資產比率已減少至30%。提供信貸支援和服務時，金融機構應進行獨立評估，以避免金融風險，應對國家頒佈的、與資金率要求有關的資金來源、投資回報和信用風險進行綜合評估和評價，結合借款人和項目的實際狀態，獨立決定是否給予貸款以及貸款的特定數量和份額。

二零一零年一月七日，國務院辦公廳頒佈了《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，根據該通知，金融機構必須嚴格遵守與房地產專案內部資本充足率有關的規定，禁止向未滿足房地產開發貸款政策要求的開發商或項目預付款。

根據二零一零年四月十七日頒佈的《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，(i)房地產發展企業在土地投標、開發和建設過程中，不得為其股東提供貸款、轉貸款、保證或其他相關融資。商業銀行應加強房地產開發企業貸款的發行前檢查和發行後管理；及(ii)對於有閒置土地且有土地投機的房地產開發企業，商業銀行不得對其新的開發專案進行貸款，證券監督管理部門暫停其上市、再融資和重大資產重組許可。

監管概覽

二零一零年九月二十九日，中國人民銀行和中國銀監會聯合頒佈了《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，據此，一切商業銀行需暫緩為任何新開發項目貸款，暫緩為任何土地閒置的房地產開發企業提供延期貸款，改變土地的用途及性質、延遲房地產項目的開工或竣工時間、隱瞞出售的房屋或違反任何法律法規。

抵押擔保

中華人民共和國房地產抵押主要取決於《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國擔保法》、《中華人民共和國城市房地產管理法》或《城市房地產抵押管理辦法》。若某項抵押是一棟完工建築的所有權，同時亦為該棟建築所在土地的使用權。抵押權人和抵押人應簽署書面抵押合同，該合同在相關房地產主管部門處登記後生效。通過簽署抵押合同在城市土地上新建成的房屋不能作為已抵押的財產。若抵押財產已經拍賣，在該土地上建的新房屋可以與抵押財產一同拍賣，但抵押權人不能獲得拍賣新房屋所得款項的優先受償權。

獲得離岸金融的能力

二零零六年七月十一日，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商總局和國家外匯管理局聯合頒佈了《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(以下簡稱「**171意見**」)。根據**171意見**，若一家外資房地產企業未全額支付註冊資本，或未獲得國有土地使用許可證，或其工程開發資金不到總工程投資的**35%**，不得允許該企業申請陸地或離岸貸款，相關外幣兌換控制部門不得批准其進行外匯貸款結算。

人民防空工程

根據全國人大常委會於一九九六年十月二十九日發佈並於一九九七年七月一日起生效的《中華人民共和國人民防空法》及國務院和中央軍事委員會於二零零八年一月八日發佈並於同日起生效的《國務院、中央軍委關於進一步推進人民防空事業發展的若干意見》(以下簡稱「**意見**」)，城市新建民用建築應具備人民防空地下室。人民防空地下室為連同地面樓宇一併修建，於戰時可用於防空的地下室。當有國防需要時，如戰爭時，國家將利用人民防空工程，以防止或減少空襲造成的

監管概覽

損害。在和平時期，人民防空地下室將由投資者(即民用建築的業主)使用和管理，有關收入亦應當由他們所擁有。

根據國家人民防空辦公室於二零零一年十一月一日發佈並於同日起生效的《人民防空工程平時開發利用管理辦法》，倘用戶在和平時期使用人民防空工程進行業務活動，彼須向人民防空工程的業主支付使用費，除非獲許可在和平時期使用人民防空工程，用戶不得使用人民防空工程。

根據意見，如出於地理等原因難以連同地面樓宇一併修建人民防空地下室，民用建築的業主須向政府支付建築費用，用作支持在另一地點建築人民防空工程的資金。

IV. 中華人民共和國勞動保護法律監督

根據全國人大常委會於一九九四年七月五日頒佈、於一九九五年一月一日生效並於二零零九年八月二十七日修訂之《中華人民共和國勞動法》(主席令第28號)，僱主須制定及健全規則及規例以保障勞工權利。僱主須制定及健全勞動安全及衛生制度，嚴格遵守國家有關勞動安全及衛生的規定及標準，為勞工提供勞動安全及衛生教育，防範勞動事故及減少執業危害。勞動安全及衛生設施須符合相關國家標準。僱主須為勞工提供符合國家規定之安全及衛生條件的必要勞動保護裝備，並為從事有職業危害作業的勞工定期進行健康檢查。從事特定作業之勞工必須接受特定培訓及取得相關資質。僱主須制定職業培訓制度，按國家制定劃撥及使用職業培訓資金，並按公司實際情況系統地為勞工提供職業培訓。

全國人大常委會於二零零七年六月二十九日頒佈、於二零零八年一月一日生效並於二零一二年十二月二十八日修訂及修訂於二零一三年七月一日生效的《中華人民共和國勞動合同法》(主席令第65號)，以及於二零零八年九月十八日頒佈並於同日生效的《勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)規管勞動合同的訂約雙方(即僱主及僱員)，並載列有關勞動合同條款的具體條文。《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》規定，勞動合同須以書面形式簽訂。僱主及僱員經協商一致後

監管概覽

可訂立固定期限勞動合同、無固定期限勞動合同或以完成若干工作任務為期限的勞動合同。僱主與僱員協商一致後或滿足法定條件後可合法終止勞動合同及罷免僱員。於勞動法施行前簽訂且仍在有效期的勞動合同繼續有效。已建立勞動關係但未簽訂正式合同的，須於勞動合法生效日期起一個月內訂立書面勞動合同。

根據《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》，中國的企業須為僱員提供福利計劃，包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險。企業須提供社會保險，向當地社會保險部門辦理社會保險登記，並為或代僱員支付或預扣相關社會保險費。二零一零年十月二十八日頒佈並於二零一一年七月一日生效的《中華人民共和國社會保險法》（主席令第35號）合併有關基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的條文，詳述未遵守社會保險相關法律法規的僱主須承擔的法律義務及責任。

根據一九九九年四月三日頒佈並生效及於二零零二年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》（國務院令第262號），個人僱員及其僱主所作住房公積金供款歸個人僱員所有。

僱主須及時足額繳納及存入住房公積金供款，不得延遲付款或付款不足。僱主須向住房公積金管理中心辦理住房公積金付款及存款等級。違反上述規定及未能辦理住房公積金付款及存款登記或為僱員開立住房公積金賬戶的公司，會被住房公積金管理中心責令於制定期限內辦妥有關手續。未能於制定期限內辦妥等級手續的公司會被處罰款人民幣10,000元至人民幣50,000元。公司如違反該等規定且未能足額繳納應付的住房公積金供款，住房公積金管理中心會責令該等公司於制定期限內繳清，並可進一步向人民法院申請於制定期限屆滿後仍未交款的公司強制執行相關責任。

監管概覽

V. 中國稅務法規

所得稅

根據全國人大於二零零七年三月十六日頒佈並於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(以下簡稱「**企業所得稅法**」)及國務院於二零零七年十二月六日頒佈並於二零零八年一月一日生效之《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，國內企業、外商投資企業以及在中國設立生產及經營設施的外國企業，或以其他方式賺取來源於中國收入的企業應按統一稅率**25%**繳納所得稅。該等企業分為居民企業或非居民企業。企業及其他機構收入來源於中國境內應繳納企業所得稅。

根據企業所得稅法及其實施條例，向非居民企業(並無於中國設立據點或營業點或擁有該等據點或營業點，惟與相關所得稅並無實質聯繫的企業)投資者派發的股息(以源自中國為限)須繳納**10%**中國預扣稅，惟中國與非居民企業司法權區之間達成適用稅收條約，提供相關稅項的減免者則除外。同理，該投資者轉讓股份獲得的任何收益，倘被視為來自中國境內收入的收益，須按**10%**中國所得稅率繳稅(或較低條約稅率(如適用))。

根據國家稅務總局與香港特別行政區於二零零六年八月二十一日頒佈，並於二零零六年十二月八日生效的《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》，於香港註冊成立的公司倘持有中國公司**25%**或以上權益，其自中國註冊成立公司收取的股息須按較低的**5%**稅率繳納預提稅。根據於二零零九年十月二十七日頒佈及生效的《國家稅務總局關於如何理解和認定稅收協議中「受益所有人」的通知》(國稅函[2009]第601號)，將按照「實質重於形式」原則進行業務實質及實益擁有人分析，以釐定是否給予稅收條約優惠。

營業稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈，並於一九九四年一月一日生效，並於二零零八年十一月十日修訂及修訂於二零零九年一月一日生效之《中華人民共和國營業稅暫行條例》(國務院令第**136**號)以及財政部於一九九三年十二月二十五日頒佈及於一九九四年一月一日生效，並於一九九六年七月五日、

監管概覽

一九九七年五月二十二日及二零零八年十二月十五日修訂，並於二零一一年十一月一日生效後於二零一一年十二月二十八日進一步修訂之《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，由實體及個人提供指定服務及轉讓不動產或無形資產所得收入須視乎業務而定，按介乎3%至20%的稅率繳納營業稅。

增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈，並於一九九四年一月一日生效，並於二零零八年十一月十日修訂及有關修訂於二零零九年一月一日生效並於二零一六年二月六日修訂之《中華人民共和國增值稅暫行條例》（國務院令第538號）及財政部於一九九三年十二月二十五日頒佈及生效，並於二零零八年十二月十五日及二零一一年十月二十八日修訂且有關修訂於二零一一年十一月一日生效之《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》（財政部令第65號），於中國境內銷售貨物、提供加工、修理或修配服務，或進口貨物的納稅人均應繳納增值稅。一般納稅人銷售或進口各類貨物的稅率為17%；提供加工、修理或修配服務的納稅人的稅率為17%；出口貨物的納稅人適用稅率為零，惟另行規定外。

此外，根據財政部及國家稅務總局關於印發《營業稅改徵增值稅試點方案》的通知（財稅[2011]110號），國家自二零一二年一月一日起開始逐步推動稅務改革，於經濟發展輻射效應明顯及改革示範作用較強的試點地區，從交通運輸業及部分現代服務業等生產性服務業等行業開展試點，逐步推廣營業稅改徵增值稅。

VI. 中國商標法規

根據於二零一三年八月三十日最新修訂並於二零一四年五月一日生效之《中華人民共和國商標法》，下述任何行為均被視為侵犯註冊商標的獨家專用權：

- 在未經註冊商標所有人授權的情況下，就同類商品使用與註冊商標相同的商標；
- 在未經註冊商標所有人授權的情況下，就同類商品使用類似註冊商標的商標，或就類似商品使用與註冊商標相同或類似的商標，以至很可能產生混淆；

監管概覽

- 出售侵犯註冊商標的獨家專用權的任何商品；
- 偽造或未經授權生產他人的註冊商標的標記，或出售偽造或未經授權生產的任何該等註冊商標的標記；
- 未經授權更換註冊商標並將附有更換商標的商品推出市場；
- 蓄意為他人侵犯他人商標專用權提供方便，及促使他人侵犯他人商標專用權；或
- 其他已導致他人使用註冊商標的獨家專用權承受任何其他損害的行為。

倘出現上述任何侵犯註冊商標專用權的行為，侵權人會遭罰款及／或責令立即停止侵權行為，及／或向被侵權方作出賠償。

香港餐飲業監管概覽

香港監管概覽

以下列舉香港法律及法規中有關本集團在香港經營的最重大方面。

本集團在香港營運食肆，需要三種主要類型的營業執照，即：

- (a) 開始經營之前需簽發的食肆牌照；
- (b) 在食肆處所銷售酒類飲料之前須簽發的酒牌；及
- (c) 開始排放工商業污水至水質管制區內的公用污水渠或公用排水渠之前需簽發的水污染管制牌照。

衛生及安全監管的合規性

餐飲執照

在開始營運食肆前，在香港經營食肆的人員需根據《公眾衛生及市政條例》(香港法例第132章)以及《食品業監管條例》(香港法例第132X章) (「**食品業監管條例**」)的規定，從食物環境衛生署(以下簡稱「**食環署**」)獲取餐飲執照。根據《食品業監管條例》第31(1)

監管概覽

條規定，除擁有餐飲執照的人員外，任何人員不得經營或安排、准他人從事、開展任何餐飲業務。食環署在批出餐飲執照之前，將考慮有關健康、衛生、通風情況、燃氣安全、消防安全及建築結構等指定要求是否符合規定。食環署亦會與屋宇署及消防處商議經營場所是否適合開設餐廳，並考慮執行屋宇署的結構標準及消防處他的消防安全要求。食環署可向已按照《食品業監管條例》履行基本要求的申請人授予臨時食肆牌照，待其履行完所有重要需求，方可下發正式的食肆牌照。

臨時食肆牌照的有效期在六個月或以下，而正式的食肆牌照有效期一般為一年，二者的所有人皆應按規定繳納執照費用，並持續遵守相關法律法規的規定。臨時食肆牌照應一次性續簽，而正式食肆牌照應按年續簽。

違規記分制

違規記分制是指由食物環境衛生署運作，用於處罰一再違反相關衛生食品安全法案的食品企業的一套處罰制度。在該制度下：

- (a) 12個月內，特許經營企業的持牌人總計記分達15分或以上的，處暫扣牌照7日（「一次暫扣執照」）；
- (b) 自上一次違規導致首次暫扣牌照之日起12個月內，特許經營企業的持牌人總計記分達15分或以上的，處暫扣執照14日（「二次暫扣執照」）；
- (c) 此後，自上一次違規導致二次暫扣牌照之日起12個月內，特許經營企業的持牌人總計記分達15分或以上的，吊銷牌照；
- (d) 在任何單項檢控中，若發現多個違規行為，所登記的總分將是每項檢控的違規行為的總和；
- (e) 如果12個月內違反相同事項兩次或三次的，將會進行兩倍或三倍的扣分；及

監管概覽

- (f) 任何涉嫌違規但聽證過程中決定吊銷相關牌照時未被納入考慮，如果在聽證結束後，被許可方隨後被發現違反了相關的衛生和食品安全法規，將考慮後續吊銷牌照。

酒類營業執照

關於在香港在餐館銷售酒類商品的，餐館經營者在店內銷售酒類商品前，必須獲得酒牌局會根據《應課稅品條例》(《香港法例》第109章)(「應課稅品條例」)和《應課稅品(酒類)規例》(《香港法例》第109B章)(「應課稅品酒類規例」)頒發的酒類經營許可證。根據《應課稅品條例》第17(3B)條規定，無酒類經營許可不得出售或供應酒類。任何個人在未獲得酒類經營許可的情況下，不得出售、推銷、展銷、供應、或囤貨出售或供應酒類商品。根據《應課稅品酒類規例》第25A條，未持有酒類營業執照，不得在任何場所出售酒類商品以供在該場所、或公共娛樂場所或公共場合消費。酒類許可委員會在發放酒類營業執照會考慮申請人持有執照的適當性、所申請供應酒類商品場地的適宜性、以及公眾利益。只有當相關經營場地也取得了完整或臨時的餐廳營業執照，相關部門才會簽發酒類營業執照。只有相關經營場地仍作為餐廳存續，酒類營業執照才能有效。所有酒類營業執照的申請將提交到警務處處長和民政事務專員進行評審。

酒類執照的有效期為一年或一年以下，並需持續遵守相關法律法規下的規定。

環境監管合規性

水污染管制牌照

關於本集團在香港的餐廳運營，我們餐廳有必要根據《水污染管制條例》(《香港法例》第358章)在排放工業廢水前從環保署獲得水污染管制牌照。

根據《水污染管制條例》第8(1)和第8(2)條，任何人(i)將任何廢物或污染物質排放入水質管制區內的香港水域；或(ii)將任何會阻礙(不論是直接的或結合其他已進入該等水域的物質)正常水流的物質排放入水質管制區內的任何內陸水域，而阻礙的方式，是引致或相當可能引致污染情況嚴重惡化的，即屬犯罪；且從任何經營場所排放此類物質的，該經營場所的所有人即屬犯罪。根據《水污染管制條例》第9(1)和9(2)條，任何人將任何物質排放入水質管制區內的公用污水渠或公用排水渠，即屬犯罪；凡有任何物質從任何處所排放入水質管制區內的公用污水渠或公用排水渠，該處所的佔用人亦

監管概覽

屬犯罪。根據《水污染管制條例》第12(1)(b)條，任何人所涉的排放或沉積是根據水污染管制牌照做出的，則不犯《水污染管制條例》第8(1)、8(2)、9(1)或9(2)條所訂的罪行。簽發水污染管制牌照時將訂明與排放相關的條款和條件，例如排放的位置、污水處理設施的供應、最大容許量、排污標準、自我監控要求和記錄。

環保署簽發的水污染管制牌照有效期通常為5年，須支付規定的許可證費用和持續符合相關法律法規的要求。水污染管制牌照到期後可進行續期。

除於本上市文件「業務」一節「法律合規及訴訟」一段中所披露，我們的董事確認，於業績記錄期間及直至最後實際可行日期期間，本集團得到了所有重大執照、證書和許可，可以根據香港的相關法律法規從事商務活動。截至最後實際可行日期，本集團並無收到任何與違規記分制度相關的通知、信函或文件。