

## 監管概覽

### 香港法律及法規

#### A. 有關室內裝潢及其他建築物工程、勞工、健康及安全的法律及法規

##### 建築物條例(香港法例第123章)

建築物條例及相關規例監管建築物及相關工程的規劃、設計和建造。建築物條例及有關法規包含進行任何建築工程的一系列管治，包括規定於施工前自建築事務監督取得事先批准及同意，以及委任認可人士(例如建築物條例項下註冊的建築師、工程師及測量師)及註冊專業人士設計及監督工程及註冊承建商進行工程。

根據建築物條例第14(1)條的規定，除非另有規定，否則任何人未事先獲得建築事務監督的批准或同意，不得展開或進行任何建築工程，包括改建、加建及各類建築工程。根據建築物條例第41(3)條，任何建築物的建築工程(渠務工程、所定範圍的場地勘測工程、地盤平整工程或小型工程除外)均獲豁免遵守獲建築事務監督批核的規定，條件為該等工程均不涉及建築物的結構。即使建築物工程符合建築物條例第41(3)條的條件，並可在並無建築事務監督事先批准的情況下執行，有關工程將需符合根據建築物條例所定規例中列明的建築物標準。根據建築物條例的規定，認可人士(協調任何建築工程及為獲建築事務監督批准編製及提交計劃的人士)將由工程最終受益人、工程僱主或承建商委任。

任何人明知而違反第14(1)條，即屬犯罪，而如屬建築工程(小型工程除外)，一經定罪，可處罰款400,000港元及監禁最多2年；及可就經證明並獲法院信納該罪行持續的每一天，另處罰款20,000港元。

就涉及工業樓宇改裝整幢大廈的改建及加建工程而言，(i)開發商有責任透過委聘認可人士或註冊結構工程師設計相關樓宇計劃書及結構計劃書並遞交予屋宇署審批，以更改樓宇用途；(ii)開發商委聘以設計改建及加建工程的測量公司的認可人士有責任遵守相關限制及規定，如建築物條例、2011年建築物消防安全守則及建築物(規劃)規例。認可人士亦有責任監察改建及加建工程的執行；及(iii)開發商委聘的註冊結構工程師有責任協助認可人士遞交相關結構計劃書予屋宇署審批。註冊結構工程師亦須在遞交時加入受改建及加建工程影響的現有樓宇結構的結構評估。

## 監管概覽

一般而言，有關工業樓宇改裝整幢大廈的結構及防火安全規定視乎現有樓宇的原設計及建議改裝而定。上述所有責任由開發商的顧問團隊履行，將於承建商獲授投標前完成。作為註冊一般建築承建商，本集團於獲授涉及工業樓宇改裝整棟大廈的有關改建及加建工程投標時，將根據已批准計劃書開展工程。董事確認，我們根據已批准計劃書執行相關工程時會遵守相關法律法規，確保地盤安全，與本集團執行的其他樓宇工程一致。

### **建築物(小型工程)規例(香港法例第123N章) (「建築物(小型工程)規例」)**

建築物(小型工程)規例乃建築物條例的附屬條例，規定監管已指定為「小型工程」的建築物工程的簡化程序及要求。根據建築物(小型工程)規例，小型工程按性質、規模、複雜程度及所導致的風險與安全分為三類。有關工程進一步分為與業內特種工程相配的類別及項目。第I級別小型工程相對較複雜，需要具備較高技術的經驗及較嚴格的監督，因而需要委任規定的建築專業人員(例如認可人士，如有需要，亦可能包括註冊結構工程師及／或註冊岩土工程師)及規定的註冊承建商。另外兩個級別(第II級別及第III級別)的小型工程可由規定的註冊承建商(其可以是註冊一般建築承建商、根據拆卸工程／地盤平整工程／地基工程／場地勘測工程類別註冊的註冊專門承建商或註冊小型工程承建商)進行，當中所規定建築物專業人員毋須參與。

任何人無合理辯解而不遵從建築物(小型工程)規例的相關規定以進行小型工程，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款50,000港元。

### **僱傭條例(香港法例第57章)**

僱傭條例適用於所有僱傭合約下的僱員，而我們作為僱用人員的僱主有義務遵守僱傭條例。

持續由同一僱主僱用四個星期或以上(每周至少工作18小時)的僱員進一步擁有更多權利，例如強制休息日、有薪年假、產假、疾病津貼、遣散費及長期服務金以及強制性公積金供款。

總承建商須受僱傭條例內有關分包商僱員工資的條文規管。根據僱傭條例第43C條，如有任何工資到期須就已由分包商立約進行的工程支付給由分包商所僱用的僱員，而相關工資未於僱傭條例所指明的期間內支付，則相關工資須由總承建商或總承建商及各前判分包商(即合約鏈中級別較高的分包商)共同及個別負責支付給該僱員。由於我們將若干工程分包予分包商，此與我們的業務相關。因此，倘分包商工人並無獲其僱主支付工資，我們可

## 監管概覽

能面臨其所提出的索賠。此外，我們須審慎確保所有地盤工人為(香港法例第583章)建造業工人註冊條例下的註冊工人。總承建商及前判分包商(如適用)的法律責任，僅限於(i)僱員的工資，而該僱員的僱用完全是與總承建商已立約進行的工程有關，且其僱用地點完全是在建築工程所在地盤內；及(ii)該僱員到期應得的兩個月工資，而此兩個月須為該僱員到期應得工資的該段期間的首兩個月。

任何與分包商存在尚未結算的工資付款的僱員必須在工資到期後60日內向總承建商送達有關書面通知。如分包商僱員未能向總承建商送達通知，則總承建商及前判分包商(如適用)概無責任向分包商的該僱員支付任何工資。

總承建商自相關僱員收到該通知後，應於收到通知後14日內，就其所知向該名分包商的每名前判分包商(如適用)送達一份通知副本。總承建商如無合理辯解而未有將通知送達前判分包商，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款50,000港元。

根據僱傭條例第43F條，倘總承建商或前判分包商根據僱傭條例第43C條向僱員支付任何工資，則所支付工資即為該僱員的僱主欠下總承建商或前判分包商(視情況而定)的債務。該總承建商或前判分包商可(i)要求僱員所事僱主的每名前判分包商或總承建商及每名其他有關前判分包商(視情況而定)分擔；或(ii)以就其分包工程應付或可能應付分包商的任何款項抵銷的方式扣除。總承建商如無合理辯解而不遵從本節的規定，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款50,000港元。

### **僱員補償條例(香港法例第282章)**

僱員補償條例就工傷設立一項不論過失及毋須供款的僱員補償制度，並列明僱主及僱員就因工及在受僱期間遭遇意外而致受傷或死亡，或患上所規定的職業病的權利及責任。

根據僱員補償條例，倘僱員因工及於受僱期間遭遇意外而致受傷或死亡，即使僱員在意外發生時可能犯錯或疏忽，其僱主一般須支付賠償。同樣地，僱員倘因職業病而失去工作能力，可獲授予與於職業意外中應付受傷僱員同等的補償。

---

## 監管概覽

---

根據僱員補償條例第24條，總承建商有責任向分包商的僱員支付僱員於聘用過程中受傷的賠償，猶如有關僱員為總承建商本身僱員而有責任支付者。然而，總承建商有權獲原應向受傷僱員支付補償的分包商的彌償保證。該等受傷僱員須於向該總承建商作出任何索賠或申請之前向總承建商送達書面通知。

根據僱員補償條例第40條，所有僱主(包括總承建商及分包商)須為所有僱員(包括全職及兼職僱員)投購保險，以承保根據僱員補償條例及普通法就工傷產生的責任。僱主如不遵從僱員補償條例進行投保，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款100,000港元及監禁兩年。

根據僱員補償條例第40(1B)條，倘總承建商已承擔進行任何建築工程，其可就各事項提取金額不小於200百萬港元的保單以承保其責任及其分包商於僱員補償條例及普通法下的責任。

根據僱員補償條例第15條，僱主須通知勞工處處長任何工作意外或訂明的職業病，而不論該意外或職業病是否引起任何支付補償的法律責任。一般工傷個案應於14天內報告，而致命個案則應於7天內報告。

倘僱主於有關期間內並無獲悉該意外的發生，則僱主須在獲悉該意外發生後7天或14天(視情況而定)內通知勞工處處長。

有關此方面的保險範圍，請參閱「業務－保險」。

### **強制性公積金計劃條例(香港法例第485章) (「強積金計劃條例」)**

僱主必須於受僱首60日內安排其所有年滿18歲至65歲以下，受僱60日或以上的正式員工(除部分獲豁免人士外)參加強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。

根據強積金計劃，僱主及其僱員須按僱員每月有關入息的5%為僱員作出強制性供款，惟就供款而言的有關入息水平設有上下限。目前就供款而言的有關入息水平上限為每月30,000港元或每年360,000港元(二零一二年六月一日至二零一四年五月三十一日期間就供款而言的有關入息水平上限為每月25,000港元或每年300,000港元)。

## 監管概覽

鑒於建築及餐飲行業勞工高流動性，及該等行業的大部分僱員為「臨時僱員」，彼等的受僱按日為準或固定期少於60日，行業基金（「行業基金」）根據強積金計劃為該等行業的僱主建立。

就行業基金而言，建造業覆蓋下列八大類型：(i)基礎及相關工程；(ii)土木工程及相關工程；(iii)拆建及結構改建工程；(iv)翻新及維修工程；(v)一般樓房建築工程；(vi)消防服務、機械、電力及相關工程；(vii)煤氣、水管、排水及相關工程；及(viii)室內裝潢工程。

強積金計劃條例並無規定該等行業的僱主必須加入行業基金。行業基金為建築及餐飲行業的僱主及僱員提供便利。只要彼等之前及新僱主在同一年業基金經已註冊，臨時僱員在相同行業內更換工作時毋須轉移基金。此舉為基金成員提供便利及節省行政開支。

### 佔用人法律責任條例(香港法例第314章)

佔用人法律責任條例就有關對他人造成傷害或對貨物或該土地上其他合法物業造成損害的已佔用或能控制該樓宇的佔用人責任進行了相關規定。

佔用人法律責任條例一般規定物業佔用人負上一般謹慎責任以在所有合理的情況下採取謹慎的措施，確保獲佔用人邀請的訪客或准許該訪客使用該處所時是合理地安全。

### 入境條例(香港法例第115章)

根據入境條例第38A條，建築地盤主管(即總承建商或主承建商，並包括分包商、擁有人、佔用人，或其他控制或掌管建築地盤的人)須採取一切切實可行的步驟以(i)避免非法入境人員處身於地盤內；或(ii)避免非法工人(不可合法受僱的人)在地盤接受僱傭工作。

倘經證實(i)非法移民在建築地盤；或(ii)該名不可合法受僱的非法工人在建築地盤工作，則建築地盤主管即屬犯罪，可處罰款350,000港元。

董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期(i)我們並無僱傭在香港不能合法僱傭的任何非法移民或任何非法勞工；及(ii)本集團並無根據《入境條例》遭到任何檢控或法律訴訟。

---

## 監管概覽

---

### 最低工資條例(香港法例第608章)

最低工資條例規定僱傭條例(香港法例第57章)下依僱傭合約委聘的所有僱員的工資期內的法定最低時薪率((i)目前為每小時32.5港元及(ii)二零一三年五月一日至二零一五年四月三十日期間為每小時30港元)。任何有關試圖廢除或削減最低工資條例賦予僱員的權利、福利或保護的僱傭合約條款一概無效。

未能支付最低工資金額即違反僱傭條例下的工資規定。根據僱傭條例，僱主如故意在到期支付時不向僱員支付工資而無合理辯解，即可遭檢控，一經定罪，可處罰款350,000港元及監禁三年。

### 職業安全及健康條例(香港法例第509章)

職業安全及健康條例向工業及非工業僱員提供工作地點健康及安全保護。

僱主須盡可能在合理切實可行情況下透過以下措施確保所有僱員的工作安全及健康：

- 提供及維持安全及不會危害健康的工作裝置及工作制度；
- 作出有關安排，以確保在使用、處理、貯存或運載工業裝置或物質方面安全及不會危害健康；
- 提供所有必要資料、指示、培訓及監督，以確保安全及健康；
- 就受僱主監控的工作場所而言，維持工作場所處於安全及對健康並無風險的狀況；及提供及維持工作場所出入通道安全及不會危害健康；及
- 提供及維護安全及對健康並無風險的工作環境。

僱主如未能遵守以上任何條文，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款200,000港元。僱主如於知情情況下或罔顧後果地蓄意違反上述條文，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款200,000港元及監禁六個月。

勞工處處長亦可就違反職業安全及健康條例或工廠及工業經營條例(香港法例第59章)發出敦促改善通知書或暫時停工通知書，以防止工作地點的活動或情況可能構成即時死亡

## 監管概覽

或嚴重人身傷害的危險。如不遵守該等通知書的規定而無合理辯解，即屬犯罪，可分別處罰款200,000港元及500,000港元以及監禁十二個月。

我們已為我們的業務成立及維持一個安全管理系統，該系統經認證符合OHSAS 18001規定。有關詳情，請參閱「業務－職業健康及安全」。

### 工廠及工業經營條例(香港法例第59章)

工廠及工業經營條例對保障工業工人的安全及健康作出明確規定。根據工廠及工業經營條例，每名東主須透過以下措施保障其在工業經營中所僱用全部人員的工作安全及健康：

- 提供及維護不會危及安全或健康的裝置及工作系統；
- 作出有關安排，以確保在使用、處理、貯存或搬運裝置或物質時的安全及健康；
- 提供所有必要資料、指導、培訓及監督，以確保安全及健康；
- 提供及維護工作場所的安全出入通道；及
- 提供及維護安全及健康的工作環境。

任何東主違反上述任何責任即屬違法，可處罰款500,000港元。任何東主無合理辯解而故意違反任何該等規定，即屬犯罪，可處罰款500,000港元及最高監禁六個月。

受工廠及工業經營條例的附屬法例(包括建築地盤(安全)規例(香港法例第59I章))規管的其他事宜包括(i)禁止僱用18歲以下人士(除若干例外情況外)；(ii)吊重機的維修保養及操作；(iii)確保工程位置安全的責任；(iv)防止墮下；(v)挖掘安全；(vi)符合各項安全規定的責任；及(vii)急救設備的設置。任何人士違反任何此等條例，可能屬違法，可處不同程度刑罰；而承建商一經定罪，最高可處罰款200,000港元及監禁12個月。

此外，根據工廠及工業經營(安全管理)規例(香港法例第59AF章)，負責涉及合約價值100百萬港元或以上建築工程或負責在一天內有總數不少於100名工人在一個或多個地盤工

## 監管概覽

作的建築工程的承建商，須委任一名註冊安全審核員每6個月內進行至少一次安全審核，以收集、評估和核實其安全管理制度的效率、效益和可靠性的資料。任何人違反該規定，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款200,000港元及最高監禁六個月。

我們已為我們的業務成立及維持一個安全管理系統，包括提供安全政策、成立安全委員會及根據工廠及工業經營條例進行安全審核。有關詳情，請參閱「業務－職業健康及安全」。

### 職業安全及健康條例(香港法例第509章)

職業安全及健康條例向工業及非工業僱員提供工作地點安全及健康保護。

- 僱主必須盡可能在合理切實可行情況下透過採取下列方式確保其僱員在工作時的安全及健康：
  - 盡可能在合理切實可行情況下提供及維持安全及不會危害健康的工業裝置及工作制度；
  - 盡可能在合理切實可行情況下作出安排，以確保在使用、處理、貯存或運載工業裝置或物質方面安全及不會危害健康；
- 盡可能在合理切實可行情況下提供所需資料、指示、培訓及監督，以確保僱主的僱員在工作時的安全及健康；
- 就僱主監控的任何工作場所而言：
  - 盡可能在合理切實可行情況下維持工作場所處於安全及不會危害健康的狀況；或
  - 盡可能在合理切實可行情況下提供及維持工作場所出入通道安全及不會危害健康；
- 盡可能在合理切實可行情況下提供及維持僱主的僱員的工作環境安全及不會危害健康。

僱主如未能遵守以上條文，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款200,000港元。僱主如於知情情況下或罔顧後果地蓄意違反上述條文，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款200,000港元及監禁6個月。

## 監管概覽

勞工處處長亦可能就違反職業安全及健康條例或工廠及工業經營條例發出敦促改善通知書或暫時停工通知書，以防止工作地點的活動構成僱員死亡或嚴重人身傷害的即時危險。如不遵守有關通知書的規定而無合理辯解，即屬犯罪，可分別罰款200,000港元以及500,000港元及最高監禁12個月。

### 致命意外條例(香港法例第22章)

致命意外條例為任何因任何不當行為、疏忽或過失死亡者的親屬提供補償機制，以要求須承擔該不當行為、疏忽或違規責任的個人賠償損失。

### B. 有關環境保護的法律及法規

有關本集團環境保護的資料，請參閱「業務－環境保護」。

### 空氣污染管制條例(香港法例第311章)

空氣污染管制條例為香港監控建築、工業及商業活動所產生的空氣污染物及有毒氣體排放，以及其他污染來源的主要法例。空氣污染管制條例的附屬規例透過發放牌照及許可證，對若干營運產生的空氣污染物排放加以管制。

承建商須遵從及遵守空氣污染管制條例及其附屬規例，尤其是空氣污染管制(露天焚燒)規例(香港法例第311O章)、空氣污染管制(建造工程塵埃)規例(香港法例第311R章)及空氣污染管制(煙霧)規例(香港法例第311C章)。例如，負責建築工地的承建商應策劃、安排工作方法並按有關方法開展工作，以將塵埃對附近環境的影響降至最低，並須提供經適當培訓的有經驗人員，以確保該等措施得以實施。空氣污染管制條例中的石棉管制條文規定，涉及石棉的樓宇工程須在註冊顧問的監督下僅由註冊合資格人士方可進行。在香港，建築合約列明承建商須負責遵守該等規定乃慣常做法。空氣污染管制(建造工程塵埃)規例亦規定地盤囤積物料的預防措施。

### 噪音管制條例(香港法例第400章)

噪音管制條例管制建築、工業及商業活動所產生的噪音。承建商於進行一般建築工程過程中遵守噪音管制條例及其附屬規例。於限制時段將進行的建築活動及於公眾假期以外

## 監管概覽

的白晝將進行的撞擊式打樁工程，須預先取得環境保護署的建築噪音許可證。在香港，建築合約列明承建商須負責遵守該等規定乃慣常做法。

根據噪音管制條例，除非透過建築噪音許可制度經由環境保護署署長預先批准，否則不能於下午七時正至上午七時正期間或公眾假期的任何時間，於人口密集的地區進行產生噪音的建築工程及使用大型機械設備（撞擊式打樁工程除外）。若干設備的使用亦須受到限制。手提破碎機及空氣壓縮機須遵守噪音標準及獲環境保護署署長發出噪音標籤。

任何人進行上述許可以外的任何建築工程，經第一次定罪，可處罰款100,000港元，經其後定罪，可處罰款200,000港元，而無論任何情形，繼續犯罪則可按犯罪期間處罰款每日20,000港元。

### 水污染管制條例(香港法例第358章)

水污染管制條例管制由各種工商業、公共機構及建築活動排放的污水排入公共污水渠、雨水渠、河道或水體。任何排放廢水(排入公共污水渠的住宅污水或排入雨水渠的未經污染水除外)的工業／商業須受我們須遵守的環境保護署署長牌照管制所規限。

所有污水排放(居住污水渠排入公共水道或非污染水排入公共去水渠除外)必須申領水污染管制牌照。該牌照指明獲批准污水的物理、化學及微生物指標。一般指引為污水不會破壞水道或污染內陸或近岸海水。根據水污染管制條例，除非已根據水污染管制條例獲發牌照，否則任何人將任何廢物或污染物排放至水域，或將任何物質排放入水質管制區內的公共水道或公共去水渠，即屬犯罪，可處監禁最多六個月，而(i)如屬第一次定罪，並處罰款最高200,000港元；(ii)如屬第二次定罪或其後定罪，並處罰款最高400,000港元。此外，如該項罪行屬持續罪行，則可就法庭已獲得證明並信納該罪行持續的期間，另處每天罰款10,000港元。

### 廢物處置條例(香港法例第354章)

廢物處置條例管制廢物的產生、貯存、收集、處置、回收及棄置。目前禽畜及化學廢物須受到特別管制，而非法處置廢物亦被禁止。進口及出口廢物一般透過許可系統管制。承建商應遵從及遵守廢物處置條例及其附屬規例，尤其是廢物處置(建築廢物處置收費)規例(香港法例第354N章)及廢物處置(化學廢物)(一般)規例(香港法例第354C章)。根據廢物處置條例，除非獲環境保護署署長發牌，否則任何人士不得使用或獲批准使用任何土地或

## 監管概覽

場地作處置廢物用途。任何人除非是根據及按照許可證或授權而作出、導致或容許另一人作出須有該等許可證或授權方可作出的任何事情，否則該人如作出、導致或容許另一人作出該事情，即屬犯罪。如屬第一次定罪，可處罰款200,000港元及監禁六個月；如屬第二次定罪或其後定罪，可處罰款500,000港元及監禁六個月。此外，如屬持續的罪行，則在向法庭證明該罪行是持續的，並使法庭信納後，按持續犯罪期間每天另處罰款10,000港元。

根據廢物處置(建築廢物處置收費)規例，如總承建商承辦一宗價值1百萬港元或以上的建造工程，則將須向環境保護署署長開立一個繳費賬戶，以繳付根據該合約承辦的建築工程所產生的建築廢物須付的任何處置收費。

### 公眾衛生及市政條例(香港法例第132章)

根據公眾衛生及市政條例第127條，倘一份妨擾事故通知送達因其作為、失責或容受而令妨擾事故產生或繼續存在的人，或如不能尋獲該人，送達有妨擾事故存在的處所或船隻的佔用人或擁有人，則不論上述通知所關乎的妨擾事故，是因該人故意的作為或失責而產生；或該人沒有在上述通知所指明的期限內，遵從該通知的任何規定，該人即屬犯罪。

從任何建造中或拆卸中的建築物發出塵埃，而其方式足以構成妨擾，則可根據公眾衛生及市政條例提出起訴。一經定罪，最高罰款為10,000港元，每日罰款200港元。

從建築地盤排放泥水等，則可根據公眾衛生及市政條例提出起訴。一經定罪，最高罰款為5,000港元。

於任何處所內有任何積水，而積水被發現含有蚊幼蟲或蚊蛹，則可根據公眾衛生及市政條例提出起訴。一經定罪，最高罰款為25,000港元，每日罰款450港元。

任何構成妨擾或損害健康的積聚廢棄物，則可根據公眾衛生及市政條例提出起訴。一經定罪，最高罰款為10,000港元，每日罰款200港元。

任何處所，其狀況足以構成妨擾，或足以損害健康，則可根據公眾衛生及市政條例提出起訴。一經定罪，最高罰款為10,000港元，每日罰款200港元。

## 監管概覽

### C. 有關承建商註冊機制的法律及法規

#### 一般建築承建商

根據香港現時的承建商註冊制度，承接私營部門工程的承建商必須向屋宇署註冊成為一般建築承建商、專門承建商或小型工程承建商。註冊一般建築承建商可進行一般屋宇工程及街道工程，惟不可進行任何指定由註冊專門承建商進行的專門工程。註冊一般建築承建商亦可從事建築物(小型工程)規例(香港法例第123N章)附表1第2部訂明的所有小型工程類別。

根據建築物條例第8B(2)條的規定，申請註冊成為一般屋宇註冊承建商的人士必須令建築事務監督信納以下方面：

- 倘承建商為法團，其具備妥善的管理架構；
- 其人員具有適當經驗及資格；
- 有能力可取用設備及資源；及
- 承建商就建築物條例而委任以代其行事的人士憑藉有關經驗及對基本法定要求的一般知識而有能力理解建築工程及街道工程。

建築事務監督在考慮各份申請時將考慮申請人下列主要人員的資歷、勝任能力及經驗：

- (a) 就建築物條例而言，申請人最少委任一名人士以申請人身份行事，下文稱為授權簽署人(「授權簽署人」)；
- (b) 就法團而言，申請人董事會中最少一名董事(下文稱為「技術總監」)須獲董事會授權以(i)取用設備及資源；(ii)提供技術及財務支援以執行建築物工程及街道工程；及(iii)為公司作出決策及監督授權簽署人及其他人員，以確保有關工程均根據建築物條例執行；及
- (c) 就委任並無擁有作為技術總監所需資格或經驗的董事管理建築物工程及街道工程的執行的法團而言，須委任由董事會授權的另一名高級職員以協助技術總監。

## 監管概覽

於最後實際可行日期，執行董事之一Smithers先生為技術總監。根據建築事務監督刊發的作業備考，(i)如任何技術總監有意辭去其職務或將終止獲註冊承包商委任，需事先通知建築事務監督；及(ii)只有在並無技術總監代表承包商行事及於合理時間內並無委任可接受的替代者時，註冊承包商進行的相關建築工程才應該終止。根據Smithers先生現時的僱傭合約，彼需要三個月通知期以終止受僱。如Smithers先生不再擔任技術總監(不大可能出現的情況)，董事確認，本集團兩名現有授權簽署人(均合資格任技術總監)之一將獲委任為IBI Limited (RGBC牌照持有人) 董事，屆時將適時向建築事務監督提交擔任技術總監的申請，以免令本集團業務營運受到任何中斷。我們的董事確認，申請成為技術總監一般將會需時大約三個月。鑒於(i)我們的執行董事兼IBI Limited的另一名董事Howard先生正在申請成為額外的技術總監；(ii)Howard先生及Smithers先生根據彼等現時的僱傭合約都需要三個月通知期終止受僱，通知期大致上與申請成為技術總監一般所需要的時間一致；及(iii)只有在於合理時間內並無委任可接受的替代技術總監時，我們進行的相關建築工程才應該終止，我們的董事認為，如Smithers先生辭任技術總監(不大可能出現的情況)，亦不會對我們的業務造成任何重大中斷。

除上述主要人員外，申請人亦須展示其已聘用合適的合資格員工以協助申請人及上述主要人員以執行、管理及監督建築物工程及街道工程。

承建商可向建築事務監督申請將其註冊續期。如(a)建築事務監督信納申請人不再適宜(不論因任何理由)在有關名冊上註冊；或(b)申請人沒有提供建築事務監督所需的有關資料及文件證明，包括以往提出註冊或註冊續期申請時提供的事項的最新資料，但並非僅限於該等資料，則建築事務監督可拒絕註冊續期的申請。

### **肺塵埃沉著病及間皮瘤(補償)條例(香港法例第360章) (「肺塵埃沉著病及間皮瘤(補償)條例」)**

肺塵埃沉著病及間皮瘤(補償)條例設立肺塵埃沉著病補償基金，基金由政府收取的款項以及徵款、附加費及罰款所組成。肺塵埃沉著病補償香港基金委員會是法定組織，負責管理根據肺塵埃沉著病及間皮瘤(補償)條例設立的肺塵埃沉著病補償基金，及根據建造工程的價值評估及收取徵款。肺塵埃沉著病補償基金向患有肺塵埃沉著病及／或間皮瘤的人士或因該等疾病而死亡的人士的家庭成員作出補助款。承建商須負責向肺塵埃沉著病補償

## 監管概覽

基金委員會繳付徵款，徵款乃按有關建造工程的價值的0.15%就在香港進行且總價值超逾1百萬港元的建造工程徵收。建造工程具有建造業議會條例所界定的涵義。根據肺塵埃沉著病及間皮瘤(補償)條例第39A條，肺塵埃沉著病及間皮瘤(補償)條例不適用於住用單位或唯一或主要的目的是翻新的建造工程。如徵款的款額沒有在指定時限內全數繳付，承建商須另繳罰款，其數為未繳款項的5%。

### 建造業議會條例(香港法例第587章)

根據建造業議會條例第32條，徵收徵款須按0.5%的徵款率就在香港進行且總價值超逾1百萬港元的所有建造工程徵收。執行建造工程的承建商須負責向建造業議會(「**建造業議會**」)繳付建造業徵款。建造工程包括(其中包括)建築工程；建造、改動、修葺、修理、保養、擴建、拆卸或拆除建築物或構築物、輸電線、電訊器具或管道；供應及裝設在任何建築物或其他構築物的任何裝配或設備；任何建築物或構築物的外部或內部清潔工作，但以在該建築物或構築物的建造或保養過程中進行者為限；任何建築物或構築物的任何外部或內部的表面或任何外部或內部的部分的髹漆或裝飾工作；及構成上述任何工程的一個整體的部分或是為該等工程作準備的任何工程。

倘承建商未能根據第35或36條發出通知及未能於建造業議會許可的期間內合理辯解未能發出上述通知的原因，建造業議會可徵收金額不超過有關承建商應付徵款金額兩倍的附加費。任何人士如無合理辯解而未能於該條規定建造工程開展後14天內通知建造業議會，即屬犯罪，一經定罪可被處罰款2,000港元。任何人士如無合理辯解而未能於付款後14天內向建造業議會發出付款通知，即屬犯罪，一經定罪可被處罰款10,000港元。任何人士如無合理辯解而未能於建造工程或建造工程的有限階段完成後的14天內向建造業議會發出竣工通知，即屬犯罪，一經定罪可被處罰款10,000港元。倘於指定期間未能悉數支付有關徵款或附加費金額，承建商須就未繳金額支付5%罰款；倘愈期超過三個月，則須就未繳金額支付額外的5%罰款。

### 電力條例(香港法例第406章)

電力條例乃就電業工程人員、電業承辦商及發電設施的註冊作出規定，訂立電力供應、線路裝設及電氣產品的安全規格，授予以供電商及政府權力以處理電力意外及執行電力條例，並就用意在確保於供電電纜附近進行的活動不會危及安全或電力的持續供應的措施訂定條文。

## 監管概覽

根據電力(線路)規例第20條，電力裝置的擁有人須就固定電力裝置安排定期檢查、測試及領取證明書。電力(線路)規例第20(2)條規定，一般工業場地的電力裝置允許負載量超過200安培的，每5年須最少作一次檢查、測試及領取證明書。電力(線路)規例第20(3)條規定，一般住宅或商業場所的電力裝置允許負載量超過100安培的，每5年須最少作一次檢查、測試及領取證明書。固定電力裝置須由註冊電業工程人員檢查、測試及發出證明。根據電力(線路)規例第24條，任何人士違反電力(線路)規例第20條，即屬犯罪，可處罰款10,000港元。

### D. 其他適用法例

#### 合約(第三者權利)條例(香港法例第623章)

合約(第三者權利)條例於二零一六年一月一日生效。如合約明文規定某一方(並非合約一方)可強制執行某合約的條文，或有關條款看來是賦予可識別第三者一項利益，則合約(第三者權利)條例第4條允許該方強制執行該條文。合約各方如不欲合約(第三者權利)條例適用於合約，可在合約中明文表明此意。根據合約(第三者權利)條例第5條，凡假使某第三者是某合約的一方，便可在因違反合約而提起的訴訟中，獲得某項補救。合約(第三者權利)條例適用於該條例生效當日或之後訂立的建築合約，其效用是項目的買家、租戶或資助者可直接就所承辦工程的任何缺陷向承建商作出起訴。

#### 建造業付款保障條例(「付款保障條例」)

香港政府已就建造業新條例進行公眾諮詢，以處理不公平付款條款、拖延付款及爭議。付款保障條例意在鼓勵公平付款、快速解決爭議及增加合約鏈中的現金流量。

付款保障條例於生效時將應用於涉及香港建造工程或向香港工程供應廠房及材料的全部書面及口頭合約。條例涵蓋所有公共部門建造合約，惟有關「新建築物」(定義見建築物條例)且初始價值超過5百萬港元的建造及供應合約將劃歸於私營部門。然而，倘付款保障條例適用於主合約，其將自動地應用於該合約鏈中的全部分包合約。

## 監管概覽

新條例將：

- 禁止合約中制定「收款後方付款」及類似條款。付款人在爭端解決會議中將不得倚賴該等條例；
- 規定中期付款的付款期限不得超出60個公曆日或最後一期付款的付款期限不得超出120個公曆日；
- 規定能夠根據法定付款賠償就建造工程或材料或廠房供應索取到期款項，付款方接獲索取後有30個公曆日作出付款回應，且任何一方均有法定權利就相關事宜提起仲裁（一般過程為60日）；及
- 賦予未收到到期款項的一方暫停工程的權利，直至獲付款項。

董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們的裝修項目一般於現有建築物進行，並不構成建設新建築物（定義見建築物條例）的一部分，而本集團承接的兩項改建及加建項目可能落入「新建築物」的定義內。因此，我們有部分合約可能落入新付款保障條例的規管範圍，對於受新付款保障條例規管的有關合約，我們將確保其條款在這方面符合法例規定。

對於我們於建議付款保障條例生效後可能受其規限的任何未來項目，我們將與分包商協定符合付款保障條例規定的付款條款。鑒於我們與主要分包商的現有付款辦法普遍符合建議付款保障條例下的60個曆日中期付款期規定，我們的董事認為，付款保障條例在現時建議框架內立法預計不會導致我們根據現有合約安排與分包商的付款時間表出現重大變動，亦不會對我們的經營現金流量產生任何重大影響。

在建議付款保障條例的範圍內，訂約方在協議付款條款方面將可保留較大自由度，例如何時可以申索有關工程、服務或供應的付款及付款價值如何衡量。建議付款保障條例的裁決模式提供解決付款爭議的權宜方法，不但適用於分包商，同時亦適用於主承建商，讓主承建商有權作出不利於客戶的付款裁決。建議付款保障條例是為協助承建商於整個合約變動期間確保現金流量及獲得快捷解決爭議程序而設，故此一般認為在付款保障條例適用的情況下，我們相信，條例會產生正面效用，確保我們有其他選擇，得以為有關在建議付款保障條例範圍內項目及時付款。

建議付款保障條例仍有待法律框架的最終定稿及通過香港政府的立法程序，方告落實。因此，建議付款保障條例的實際適用範圍及其對本集團未來營運的影響仍未確定。

## 監管概覽

### 澳門法律及法規

#### A. 有關裝修工程的法律及法規

澳門裝修工程制度主要受第79/85/M號法令（「**都市建築總章程**」）監管。都市建築總章程確立管治項目的批准程序、准照及監督在澳門進行的土木工程行政規則。就該法規而言，凡進行新建築物施工、對現有建築物進行重建、修葺、維修、更改或擴建工程、建築物的拆卸，以及任何導致地形改變的工程，以及進行基本建設工程，概視為「土木工程」。根據上述法規，土木工程項目設計者、指導者、監督者或承建商（不論個人或公司），必須向澳門土地工務運輸局（「**土地工務運輸局**」）註冊及自土地工務運輸局取得工程准照，以合法進行根據都市建築總章程符合土木工程資格的工程。此外，任何在澳門進行的土木工程必須由亦在土地工務運輸局就第1/2015號法律（「**都市建築及城市規劃範疇的資格制度**」）項下有關於土木工程領域正式註冊的技術員指導。

倘有關更改、保養或維修工程並無變更面積不超過120平方米的非住宅單位的用途或樓宇結構或影響消防系統的正常運轉，以及在非住宅基層單位外立面外牆進行的保養及維修工程及裝修或牆體替換並無干擾同一樓宇的其他部分，則該單位的裝修工程不受都市建築總章程所載項目准照制度規限。在此情況下，向土地工務運輸局遞交簡單事先通知即可。其他不屬上述類別的非住宅裝修工程須自土地工務運輸局取得工程准照。

倘工程總承建商或首名交易承建商已取得工程准照或作出事先通知，參與該工程任何部分的分包商或交易承建商毋須取得任何工程准照或作出事先通知。

就若干項目未有遵守上述准照或事先通知規定構成行政犯法行為，可處罰款澳門幣1,000元至澳門幣20,000元，由負責該工程的個人承建商或建築公司（作為主承建商）支付。

註冊承建商須有一名在土地工務運輸局註冊的專責技術員。承建商在土地工務運輸局的註冊有效期為一年，即直到被要求註冊的曆年結束，且須在各其後曆年的一月續新註冊。未有遵守該截止日期將導致承建商在土地工務運輸局的註冊屆滿。

## 監管概覽

建築公司向土地工務運輸局辦理註冊手續時須提供該公司擁有的技術設備及人員數單清單、曾承建的工程清單，以及本年度營業稅的徵稅憑單。就專責技術員而言，向土地工務運輸局辦理註冊手續時須提供專業資格證明以及遵守適用法律及技術的規定的責任書。

IBI Macau向土地工務運輸局正式註冊為承建商及主要從事都市建築總章程範疇外的非住宅單位的小型裝飾工程，而毋須通知或自土地工務運輸局取得工程准照。董事進一步確認，就於往績記錄期進行的非住宅裝修工程而言，個別擁有人、本集團、主承建商或首名交易承建商(如適用)已遵守事先通知規定及取得工程准照。

### B. 與勞工、健康及安全有關的澳門法律及法規

澳門勞工法律制度根據第4/98/M號法律制定，確立了各項勞工問題所依據的政治基礎及原則。該等原則包括保存澳門的經濟結構、經濟正常運行、尊重員工權利和對提供勞務的社會價值的認可。

第7/2008號法律(「勞動關係法」)載列管治澳門僱傭關係的整體框架。勞動關係法設立在澳門所有勞動情形中可接受的最低勞動條件，及其指引原則為「有利勞工」—即僱主不得訂約提供低於法令規定的最低條款的工作條款及條件，且任何不一致應以有利於僱員的方式詮釋。

勞動關係法載有主要旨在規管僱員及僱主之間的權利及義務的多項規定，包括有關如合約期限、工作時間、超時工作、周假及年假、缺勤、報酬及合約解除等事項的法定最低規定。

除非所進行服務的特定性質或範圍需要另行訂明或倘相關僱員為非居民僱員，根據法規，僱傭合約沒有期限。任何以非正當理由終止合約的情形可使僱員有權享有離職補償。就每日及每週工作時間以及年假，亦訂有法定最低標準。

澳門勞工事務局是主管勞動關係法合規情況整體監督的監管部門，並對由僱員或僱主指稱的違法行為進行調查，且有權進行行政罰款。土地工務運輸局亦是具體負責監督與建築地盤有關的合規情況的監管部門。

## 監管概覽

就僱傭非居民而言，謹請注意，根據第17/2004號行政法規（「禁止非法工作規章」），非澳門居民不得工作，除非已取得人力資源辦公室發出的適當工作許可，許可的固定有效期不超過兩年及須於屆滿後重新批准。未有遵守禁止非法工作規章構成刑事違法，可處澳門幣5,000元至澳門幣50,000元的罰款，且不影響其他附加處罰，如禁止進入澳門。僱傭外地僱員須遵守嚴格的法規，包括第21/2009號法律（「聘用外地僱員法」），該法載列授予及續新非居民僱員工作許可的條款，釐定確保澳門居民及非居民僱員平等待遇的措施及設立最低合約條款標準以及非居民僱員僱傭合約的限期。未有遵守包括聘用外地僱員法的法規或會構成行政違法行為，可被處以罰款及全部或部分廢止聘用外地僱員的許可的附加處罰，以及剝奪申請新聘用許可的權利，為期六個月至二年；及／或構成與非法用工有關的刑事違法行為，可被處以有期徒刑、罰款及／或下列附加處罰(i)全部或部分廢止聘用外地僱員的許可並同時剝奪申請新聘用許可的權利，為期六個月至二年；(ii)剝奪參與公共工程承攬或公共服務批給的公共競投的權利，為期六個月至二年；及(iii)剝奪獲公共實體發給津貼或優惠的權利，為期六個月至二年。

就工作環境及安全而言，僱主必須遵守第37/89/M號法令（「商業場所、辦事處場所及勞務場所之工作衛生與安全總規章」）以為僱員提供一個安全及潔淨的工作環境。其就工作地點一般條件、空氣、照明、衛生、消防等方面規定了一系列安全及衛生標準。由於該等條文為強制性規定且必須執行，僱主及僱員均無權降低或不遵守該等原則。根據第13/91/M號法令（「違反商業場所、事務所及服務場所之工作衛生與安全總章程之處罰」）所載條文，未有遵守該等規則或會導致僱主被處以罰款澳門幣1,000元至澳門幣30,000元。

僱主必須遵守根據第44/91/M號法令（「建築安全與衛生章程」）及第34/93/M號法令（「適用於職業性噪音的法律制度」）訂立的規則，以為僱員提供一個安全、潔淨及環保的工作條件。該制度旨在對僱員工地安全設立基本法定要求，內容有關如預防的一般措施、車輛及機械設備的運作和保養、起重機械以及個人與集體保護措施等不同方面。相關監管部門為澳門勞工事務局。根據第67/92/M號法令及第48/94/M號法令所載條文，未有遵守該等規則或會導致僱主被處以澳門幣500元至澳門幣15,000元的罰款。

## 監管概覽

根據第40/95/M號法令（「工作意外及職業病所引致之損害之彌補之法律制度」），經第6/2015號法律（其中包括擴大工作意外的概念）及第237/95/M號訓令（其批准了工作意外及職業病法定統一保險政策，經第39/2015號訓令修訂）修訂，所有服務業的所有僱主須將工作意外及職業病責任轉予獲授權在澳門經營的保險公司。倘僱主未有為其僱員提供僱員彌補保險，可對僱主處以罰款澳門幣1,000元至澳門幣17,500元作為法律制裁。主管保險事務的監管部門為澳門金融管理局，然而，上述法規的合規情況由澳門勞工事務局監管。

根據第4/2010號法律，僱主須於各僱員服務期間向其澳門社會保險基金(*Fundo de Segurança Social*)戶口供款。未遵守該法律可就每名僱員處以澳門幣200元至澳門幣1,000元的罰款。

### C. 有關環境保護的澳門法律及法規

根據第八屆全國人民代表大會第一次會議於一九九三年三月三十一日採納的澳門基本法第一百一十九條，澳門政府依法實行環境保護。尋求加強環境保護及可持續發展的第2/91/M號法律（「環境綱要法」）載列訂定環境政策應遵守的總綱及基本原則。作為一般原則，環境綱要法訂明所有人有權享受生態平衡的環境以及有責任共同改善生活質素。

為實現該目標，所有或會影響環境或公民健康的項目及建設必須進行環境影響的初步研究，並作為自土地工務運輸局取得最終工程准照批准的條件。此外，環境綱要法訂明有關環境法律的在多個領域（如自然遺產保護、風景、空氣、土地、光、水及噪音污染、技術及食品衛生以及化學產品的使用）的違法行為，將承擔民事責任、處以行政罰款或承擔刑事責任（澳門刑法典第二百六十八條訂明了污染相關犯罪），取決於就有關問題的違法程度。為終止環境侵害，亦或會發出強制令。主管監督環境保護事務的監管部門是環境保護局，其已就有關建築地盤的不同種類的污染頒佈若干環境保護指引，如翻新、拆除及噪音。然而，警察部門亦依法有權就限制時間段實行預防措施。

有關噪音污染，具體而言，第8/2014號法律（「預防和控制環境噪音」）及第248/2014號澳門行政長官批示明確預防和控制環境噪音污染的規定，並設定噪音限制。根據該法律，在星期日及公眾假期的全日以及平日二十時至翌日八時的時段，不得在距離住宅樓宇或醫院少於二百米範圍使用固定或流動的機械設備進行土木建築工作。違反該款規定，處以澳門幣100,000元至澳門幣200,000元罰款。有關水污染及海洋污染，具體而言，第46/96/M號法

## 監管概覽

令訂定公共配水系統所應遵守之技術條件，以確保其良好之整體運作，亦保障公眾健康、消防用水設施之安全，而第35/97/M號法令對保護海洋環境免受污染作出規定。第35/97/M號法令進一步禁止傾倒任何可污染水質、海灘或海岸，以及海中植物或動物之固體或液體廢物，尤其是石油產品或化學物質。違反第35/97/M號法令之規定者，處以澳門幣1,000元至澳門幣200,000元之罰款。

第28/2004號行政法規（「公共地方總規章」）施加於公共地方保持清潔、個人衛生及公共健康的義務，禁止可對車輛或行人的正常通行、對大自然的保護構成或增加危險的行為，並防止擅入限制進入的區域。有關上述公共地方總規章的不合規情況由民政總署監管，並可處以澳門幣300元至澳門幣10,000元的罰款，且不影響其他附加制裁，如失去非法放置於公共地方的物品。

### D. 有關外匯、股息分派及資金匯回的法律及法規

澳門幣可自由兌換，且並無相關限制規定影響資金匯兌或匯回（即股息匯回）。並無適用於任何境外外幣轉移的貨幣控制規範、貨幣控制限制或批准規定。除非各自的組織章程細則另有規定，澳門公司的股東有權經公司股東週年大會批准及於過往財政年度的年度賬目獲審批後根據相關持股量按比例獲得股息。可分派股息乃基於根據澳門會計準則及規範釐定的公司於各財政年度的溢利中超出其股本與該財政年度強制性儲備及自願儲備之和的部分作出。澳門公司須支付稅前或稅後股息。

### E. 稅項

澳門會就公司溢利（包括營業收入、利息收入及已變現資本收益）按介乎9%至12%的累進稅率徵收企業稅（「所得補充稅」）。計算應課稅收入時可扣除一般營業開支。倘來自另一家澳門公司的股息於稅後才支付，則股息可豁免所得補充稅。

所有於澳門從事商業活動的公司（包括專門從事所有室內裝飾及建設工程的公司）均須繳納所得補充稅，並須就納稅於澳門財政局進行登記。

其他稅項包括工業稅、房產稅、機動車輛稅及交易印花稅。澳門並無消費稅或增值稅或銷售稅（燃料及煙酒等部分特定產品除外）。