

監管概覽

概要

我們的業務營運受中國若干法律及法規所規限。下文為與本集團關係重大的法律及法規概要。

有關外商投資的法律法規

作為在中國獲允許的外商形式，外商獨資企業（「外商獨資企業」）主要受(a)於1993年頒佈，並分別於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日及2018年10月26日修訂的《中華人民共和國公司法》；(b)於1986年4月12日頒佈並於2000年10月31日及2016年9月3日修訂的《中華人民共和國外資企業法》；(c)於1990年12月12日頒佈並於2001年4月12日及2014年2月19日修訂的《外資企業法實施細則》以及於2016年10月8日頒佈並於2017年7月30日及2018年6月29日修訂的《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》規管。

根據上文所述的法律及法規，外商獨資企業的形式為有限責任公司。外商獨資企業的成立須經當地人民政府批准或備案；而與外商獨資企業的註冊資本、公司結構、業務類型或所有權有關的任何變更，不僅應向國家市場監督管理總局或其當地分部登記，還應在商務部的線上提交申請系統提交並記錄相關變更。除遵守上述載列於《中華人民共和國公司法》、《外資企業法》以及相關法規的規則外，外商獨資企業應在允許外國投資者投資的領域開展業務。

根據由國家發改委及商務部共同於2017年6月28日頒佈並於2017年7月28日實施的《外商投資產業指導目錄(2017年修訂)》（「指導目錄」），以及於2018年6月30日頒佈並於2018年7月28日實施的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018版)》（「負面清單」），外商投資產業劃分為三類：鼓勵類產業、限制類產業及禁止類產業。電鍍工業園區的建設及營運不屬於外商投資的負面清單，而廢水處理系統和水循環系統的建設及營運屬於外商投資鼓勵類產業。

有關固定資產投資的法律法規

國內企業

於2004年7月16日，國務院頒佈《國務院關於投資體制改革的決定》（「投資體制改革的決定」），該決定規定：(i)中國企業負責的投資項目分為兩類，即「政府資助項目」及「非政府資助項目」；(ii)「政府審批制」、「核准制」或「備案制」將適用於若干項目（如適用）；

監管概覽

及(iii)並不包含於《政府核准的投資項目目錄》(「政府核准目錄」)或未獲政府投資的項目，僅需在省政府制定的備案製度的具體實施方法下，向相關地方政府備案或登記。

外商投資企業

根據於2016年12月12日由國務院頒佈的《政府核准的投資項目目錄(2016年本)》及於2014年12月27日由國家發改委頒佈的《外商投資項目核准和備案管理辦法(2014修正)》(「外商投資項目核准和備案辦法」)，需由國家發改委或當地對應方批准的外商投資項目包括：

- (1) 負面清單上總投資額(含增資)達300百萬美元以上的項目，應當經國家發改委批准，而總投資額達200百萬美元以上的項目亦應向國務院備案；
- (2) 負面清單上總投資額(含增資)不足300百萬美元的項目應經省政府批准；
- (3) 不屬於上述類別但包含於政府核准目錄第一節至第十節的項目應按政府核准目錄獲批；及
- (4) 不屬於上述類別的項目，應向國家發改委當地對應方備案。

如該等外商投資項目未獲適當批准或者備案，有關部門不得進行相關政府程序，金融機構不得向相關企業提供信貸支持。

此外，國家發改委或其負責外國投資的當地對應方可勒令停止不符合行業政策或行業准入標準的外商投資項目的建築活動，或未經批准或不遵守許可要求而開始的建築活動。因此，相關企業和人員可能會承擔法律責任。

併購規則

根據於2006年8月8日由商務部、國資委、稅務總局、中國證監會及外管局國家工商總局共同頒佈，並於2006年9月8日生效，並由商務部於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》(「10號文」)，境內自然人擬透過其合法設立或控制的境外公司接管其境內公司的，收購事項應當經商務部審批；境內自然人通過境

監管概覽

外特殊目的公司持有境內公司股權的，涉及該特殊目的公司境外上市的交易，應當經證監會核准。

電鍍行業的法規及政策

國家層面

於2011年，《關於重金屬污染綜合防治「十二五」規劃的批復》（「重金屬污染綜合防治「十二五」規劃」）由國務院頒佈，旨在嚴格限制重金屬污染物的排放，改革電鍍行業的結構。國務院進一步於2015年4月2日頒佈《國務院關於印發水污染防治行動計劃的通知》（「17號通告」），該通知重點關注控制電鍍等十大行業（包括電鍍行業）的工業污染物排放。17號通告規定（其中包括），(i) 京津冀地區、長三角地區及珠三角地區的產業集群於2016年底前完成集中式廢水處理設施的建設和線上自動監測設備的安裝，而對於其他地區，有關建設應在2017年底完成，未能遵守17號通告的工業園區可能被取消資格並遭禁止開展任何與廢水排放有關的建設；(ii) 加快廢水深度處理的研究與開發；及(iii) 加快環保服務業的發展，重點為廢水和垃圾處理及工業園區。

於2016年，國務院頒佈《「十三五」生態環境保護規劃的通知》（「十三五」生態環境保護規劃），該通知重新強調預防重金屬污染的重要性，並進一步要求(i) 與重金屬行業有關的工業園區，包括電鍍行業，應制定全面的清潔生產計劃，減少重金屬污染排放；及(ii) 應採用強化方法對此等工業園區排放的重金屬污染物進行監測，並將監測結果向社會公佈。

廣東省惠州市博羅縣

根據「十三五」生態環境保護規劃，廣東省環境保護廳於2017年7月14日頒佈《廣東省環境保護廳關於印發廣東省重金屬污染綜合防治「十三五」規劃的通知》（「廣東省「十三五」規劃」），規定(i) 到2017年底，關閉不符合國家生產標準（包括電鍍生產標準）的企業；(ii) 包括電鍍在內的十大主要產業，改善其清潔生產方式，並達至中國最高水平；及(iii) 有關當局加快將電鍍企業遷入工業園區的進程（特別在珠三角地區）。

監管概覽

於2018年8月12日，廣東省人民政府頒佈《關於印發廣東省「散亂污」工業企業(場所)綜合整治工作方案的通知》(「廣東省289號通告」)，該通知載列「關閉一批，提升一批，進園一批」原則。根據廣東省289號通告中制定的時間表，(i)廣東省環境保護廳須於2018年9月25日前完成本省所有非法和污染性工業企業／場所(包括工業園區外及非法排污的企業／場所)的名單；及(ii)名單上40%的企業應在2018年底前關閉或整頓或遷至相關工業園區，其餘60%應於2019年9月30日前完成相同的任務。

根據廣東省「十三五」規劃及廣東省289號通告的規定，惠州市環境保護局於2017年9月14日頒佈《惠州市實施〈廣東省重金屬污染綜合防治「十三五」規劃〉工作方案》(「惠州市「十三五」工作方案」)，而於2018年10月1日，惠州市人民政府頒佈《關於印發惠州市「散亂污」工業企業(場所)綜合整治工作方案的通知》(「惠州市342號通告」)。根據惠州市「十三五」工作方案，電鍍行業被列為六大行業之一，而博羅縣龍溪鎮為五大電鍍地區之一，均受當地政府高度重視；此外，其亦要求龍溪電鍍基地根據「關閉一批，提升一批，進園一批」原則，進一步改善基礎設施和清潔生產方式，且有關建設應受博羅縣人民政府監督。惠州市342號通告進一步規定所有非法和污染工業企業／場所的整改工作應於2019年6月底完成。

天津靜海區

於2015年在天津，原靜海縣人民政府(靜海縣現已撤銷，並由靜海區取代)頒佈《關於促進電鍍行業健康發展實施意見的通知》(「靜海縣11號通告」)，規定(i)天津濱港電鍍產業基地第一階段工程將於2015年10月31日前完工，根據安排，電鍍企業(不少於全部企業的60%)先搬遷至該基地；(ii)靜海縣11號通告頒佈前成立的所有合資格電鍍企業，經有關部門批准，應於2016年8月31日前遷至基地，其他不合格企業應關閉；及(iii)本通知發布日後，天津濱港電鍍產業基地外不得設立電鍍企業。

根據「十三五」生態環境保護規劃，天津市靜海區發展和改革委員會於2016年11月29日頒佈《天津市靜海區環境保護第十三個五年規劃》(靜海區「十三五」工作方案)，該方案規定，於「十二五」規劃期間(2010年-2015年)，與國家產業政策不一致的高污染項

監管概覽

目不獲地方當局的批准，而370間「十五小」企業(包括沒有任何適當的水處理設施的「小電鍍」)已被關閉。根據靜海區「十三五」工作方案，於「十三五」規劃期間(2016年–2020年)，(i)應實施電鍍行業集中處理，改進相關清潔生產方式；(ii)位於靜海區外的31家電鍍企業應於2016年底前遷至工業園區；(iii)天津濱港電鍍產業基地應加快基礎設施建設；及(iv)基地外的電鍍項目應被禁止。

湖北省荊州

就湖北省，湖北省人民政府於2016年1月10日頒佈《湖北省水污染防治行動計劃工作方案》，規定(i)於2016年底前關閉所有不符合國家產業政策的企業(包括電鍍企業)；(ii)制定專業解決方案，減少電鍍等十大行業的污染，促進此等領域的清潔生產；及(iii)全省所有工業園區將於2017年底前完成集中式水處理設施的建設，並安裝線上自動監測設備，而未能實現此目標的人將不被批准啟動任何建設項目，並將被剝奪在工業園區營運的資格。此等規定其後在湖北省人民政府於2016年12月29日頒佈的《湖北省環境保護「十三五」規劃》中得到進一步完善。

於2017年7月13日，原中華人民共和國國家環境保護部(「國家環境保護部」)(國家環境保護部現已由生態環境部接替)、國家發改委及中華人民共和國水利部(「水利部」)頒佈《長江經濟帶生態環境保護規劃》。此外，於2017年7月27日，國家發改委、國家環境保護部、工業和信息化部、科學技術部及財政部共同頒佈《關於加強長江經濟帶工業綠色發展的指導意見》。上述兩者均要求對電鍍行業的重金屬污染控制以及電鍍工業園區的建設應當獲地方政府重視。

為實施上述規定，荊州市招商局於2017年4月13日發佈《荊州開發區工業項目招商引資促進辦法(試行)》，據此，材料表面處理行業(包括電鍍)被列入荊州市政府鼓勵投資者投資的「戰略性新興產業」；而對於固定資產投資額不足人民幣100百萬元的工業項目，荊州市政府亦鼓勵投資者在荊州開發區的工業園區開展此類項目。

監管概覽

環境保護

適用於我們的主要中國環境保護法律法規包括由全國人民代表大會常務委員會（「全國人大常委會」）於1989年12月26日頒佈並於2014年4月24日修訂及於2015年1月1日生效的《中華人民共和國環境保護法》（「環境保護法」）、全國人大常委會於1987年9月5日頒佈，於1995年8月29日、2000年4月29日及2015年8月29日修訂，並於2016年1月1日生效的《中華人民共和國大氣污染防治法》（「大氣污染防治法」）、全國人大常委會於1984年5月11日頒佈，於1996年5月15日、2008年2月28日及2017年6月27日修訂，並於2018年1月1日生效的《中華人民共和國水污染防治法》（「水污染防治法」）、全國人大常委會於1996年10月29日頒佈，並於1997年3月1日起生效的《中華人民共和國噪聲污染防治法》（「噪聲污染防治法」）、全國人大常委會於1995年10月30日頒佈，並於於2004年12月29日、2013年6月29日、2015年4月24日及2016年11月7日修訂的《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》（「固體廢物污染環境防治法」）。

根據上述法律，在進行建設項目前，還應設計有關污染控制的附屬設施或計劃；而此等環保設施亦應在整個項目建設時建成。項目建設應當符合環境保護主管部門批准或備案的有關環境影響評價文件之要求。未經此等批准或備案而進行建設項目，非法處置污染物的企業，應當給予行政處罰，並對消除污染負責；在某情況下，其還必須對受直接損害者進行賠償。

環境影響評價系統

根據由全國人大常委會於2002年10月28日頒佈，於2003年9月1日起生效，於2016年7月2日修訂並於同日起生效的《中華人民共和國環境影響評價法》（「環境影響評價法」）：

- (1) 如建設項目可能對環境產生重大不利影響，則需要製定環境影響報告，充分分析及評估該項目的潛在影響；
- (2) 如建設項目可能只對環境產生若干不利影響，則需要一份僅分析或評估項目中若干主要潛在影響的環境影響報告；及
- (3) 如建設項目幾乎不會造成環境污染，則不需要提交環境影響報告，惟該項目應向主管部門備案。

監管概覽

僅在完成相關環境影響評估且評估結果得到環境保護主管部門批准或備案後，方可啟動建設項目。

建設項目的環保規定

根據國務院於1998年11月29日頒佈，於2017年7月16日修訂並於2017年10月1日起生效的《建設項目環境保護管理條例》及於2017年11月20日頒佈的《建設項目竣工環境保護驗收暫行辦法》，在下列情況下，有關環保部門應當要求施工單位在一定期限內糾正錯誤：

- (1) 施工單位違反上述法律法規的規定，相關的配套環保設施尚未建成；
- (2) 建設項目已投入使用未經相關環保部門檢查驗收的環保設施；或
- (3) 當有關環保部門對其環保設施進行檢查及驗收時，施工單位進行欺詐。

建設項目的主要部分及其環保設施必須同時投入運行。如需進行試生產，建設項目的主要部分及其環保設施必須同時投入試運行。施工單位未在規定期限內糾正錯誤的，有關部門應當處以人民幣1百萬元至人民幣2百萬元的罰款，而直接責任人將被追加罰款人民幣50,000元至人民幣200,000元。此外，如建設項目對環境或生態系統造成重大損害，項目應暫停甚至停工。

水質

根據水污染防治法，營運城市污水集中處理設施的公司負責污水處理廠的污水質量。工業園區須建設集中式污水處理設備及安裝在線自動監控設備。排放工業污水至該等處理設施前，工業園區內的企業應先處理污水。縣級以上地方人民政府污水處理主管部門為本行政區域內污水處理工程的監督管理機構。

此外，根據上述有關環境保護的法律法規，國務院環境保護行政主管部門應當制定國家環境質量標準，地方政府可制定國家層面未規定事項的地方標準。任何向大氣

監管概覽

或水體排放污染物和／或產生可能造成環境污染並危害公眾的噪聲或固體廢物的企業，應符合適用的國家及地方質量標準。

國家層面的國家標準

於1996年10月4日，環境保護部及原國家質量監督檢驗檢疫總局（「國家質檢總局」）（國家質檢總局現由國家市場管理總局接替）頒佈《污水綜合排放標準（GB8978-1996）》，該標準規定某類水污染物的允許最大排放量。

於2002年4月28日，環境保護部及國家質檢總局共同頒佈《地表水環境質量標準（GB3838-2002）》，根據該標準，地表水（如河流、湖泊、運河、水庫等）分為五類（標準I到標準V），地區地表水水質應符合水體的功能。地方環保部門（縣級或以上）負責監測本地區的水質。再生水水質應符合於2007年3月1日由水利部頒佈的《再生水水質標準（SL368-2006）》。對於用於工業冷卻、洗滌、鍋爐及其他生產和工藝的再生水，再生水水質應符合《城市污水再生利用—工業用水水質（GB/T19923-2005）》。

特別地，環境保護部及國家質檢總局於2008年6月25日頒佈《電鍍污染物排放標準》並制定電鍍企業排放的水及大氣污染物的國家質量標準。

廣東省、天津及湖北省的地方標準

於廣東省，廣東省環境保護廳於2012年11月30日頒佈《廣東省環境保護廳關於珠江三角洲地區執行國家排放標準水污染物特別排放限值的通知》（「廣東省83號文」）。根據廣東省83號文，自2012年12月31日起，電鍍項目應當實施《電鍍污染物排放標準（GB21900-2008）》（「2008年標準」）所規定的水污染物及空氣污染物特別排放限值。於2015年6月3日，廣東省環境保護廳及廣東省質量技術監督局頒佈《電鍍污染排放標準（DB44/1597-2015）》，該標準修訂並重申過往2008年標準中規定的水污染物排放限值標準。

對於天津及湖北省，《天津市污水綜合排放標準（DB12/356-2018）》於2018年1月30日由天津市環境保護局及天津市市場和質量監督管理委員會共同頒佈，並於2018年2月1

監管概覽

日生效，而《湖北省漢江中下游流域污水綜合排放標準(DB42/1318-2017)》則於2017年12月7日由湖北省環境保護廳及湖北省質量技術監督局共同頒佈，並於2018年7月1日生效。

天津、廣東省及湖北省的水污染排放企業(包括工業園區)應遵循上述標準中制定的水污染物排放限值。

污染物排放

國家層面

根據水污染防治法，營運集中式污水處理設施的企業應當取得排污許可證。企業和事業單位禁止在沒有排污許可證或違反許可證規定的情況下將廢水排入水體。因此，國務院辦公廳於2016年11月10日頒佈《國務院辦公廳關於印發控制污染物排放許可制實施方案的通知》，規定控制污染物排放許可制為企業事業單位污染物排放活動依法規範的基本環境管理制度，環境保護部門應當通過向企事業單位頒發排污許可證，並按照許可證進行監督，實行污染物排放許可制。

根據於2017年7月28日由環境保護部頒佈的《固定污染源排污許可分類管理名錄(2017年版)》(「分類管理名錄」)，現有企業和事業單位及其他生產企業應當按照分類管理名錄的要求，在規定的申請期限內申請排污許可證。金屬表面處理和熱處理的排污許可證於2020年前適用，而電鍍廢水集中式污水處理廠的排污許可證則在2017年前適用。

此外，根據於2018年1月10日由環境保護部頒佈的《排污許可管理辦法(試行)》，已在規定期限內設立並排放污染物的污染物排放單位，應當在分類管理名錄規定期限內申請排污許可證。

廣東省、天津及湖北省

為加強對污染源的監督，規範排污許可，廣東省人民政府於2014年1月27日頒佈《廣東省排污許可證管理辦法》(「廣東省排污許可證管理辦法」)，該條文於2014年4月1日生效。

監管概覽

天津市政府於2017年4月15日頒佈《天津市控制污染物排放許可制實施計劃》。同時，湖北省人民政府辦公廳於2017年6月27日頒佈《關於印發湖北省控制污染物排放許可制實施方案的通知》。

廣東省排污許可證管理辦法、天津市控制污染物排放許可制實施計劃及關於印發湖北省控制污染物排放許可制實施方案的通知，載列排污許可證申請的條件和程序以及排污許可證的監督管理。上述三個地區的企業未經許可排放污染物，或者超出允許排放許可量的排放，可處以罰款及處罰，其排污許可證可遭撤銷，且業務營運可能須停止。在嚴重情況下，甚或可能承擔刑事責任。

土地、規劃及建築許可

中國的所有土地均為國有或集體所有，視土地而定。如農村地區及郊區的土地為國家合法擁有，則國家擁有所有權。如公共利益需要，國家有權依法恢復土地所有權或土地使用權，而國家將給予補償。

雖然中國的所有土地均為國有或集體所有，個人和實體可以不同方式獲得土地使用權，其中兩個最重要的方式為當地土地管理部門的土地出讓及已獲土地使用權的土地使用者的土地轉讓。

土地出讓

於1988年4月，全國人民代表大會（「全國人大」）通過《中華人民共和國憲法》修正案。該修正案允許轉讓土地使用權價值，以準備改革管理土地使用和土地使用權轉讓的法律制度。於1988年12月，全國人大常委會亦修訂《中華人民共和國土地管理法》以允許轉讓土地使用權價值。於1990年5月，國務院頒佈《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》。此等法規通常被稱為城市土地法規，規定土地使用權的出讓及轉讓過程的價值。

根據全國人大常委會於1986年6月25日頒佈，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》，國家所有的土地，可依法轉讓或者分配予建設單位或個人。縣級以上人民政府對建設單位或個人使用的國有土地進行登記備案，並出具土地使用權證。此外，根據國務院於1991年1月4日頒佈，並分別於1998年12月27日、2011年1月8日及2014年7月29日修訂的《中華人民共和國土地管理法實施條例》，使用權未確定的國有土地，應當在縣級以上地方政府設立的登記處登記，並負責保護及管理。

監管概覽

根據土地出讓合同條款全額支付地價後，土地承包人可向相關土地局申請土地使用權證。根據於2007年3月16日頒佈，並於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》（「物權法」），住宅用地的土地使用權期限屆滿後將自動續期。其他用途的土地使用權續期應當按照當時有效的相關法律處理。此外，如國家在相關土地使用權期限內恢復擁有土地以謀求公眾利益，應當支付賠償金予土地上住宅物業及其他房地產之所有人，相應的地價由國家退還。

土地出讓的方式

根據中國法律及國務院的規定，土地使用權可以通過分配或政府補助獲得。可通過兩種方式獲得土地使用權，即通過私人協議或競投程序（如在當地政府管理的土地交易所進行招標、拍賣或掛牌）。

於2002年7月1日，透過競投程序出讓土地使用權受於2002年5月9日由中國國土資源部頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》規管，其後該條文於2007年9月28日修訂並重新命名為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「土地出讓規定」），並於2007年11月1日生效。土地出讓規定具體規定用於工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅用途的土地，或對於某一土地有兩個或兩個以上使用者的土地，應通過競投程序出讓。土地出讓規定提供多項措施，以確保公開公平地出讓商業用途的土地使用權。

於2011年5月13日，國土資源部頒佈《關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，規定通過公開招標、拍賣及掛牌改善土地供應政策，加強土地流轉政策在房地產市場管制及控制中的積極作用。

於2003年6月，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》，規定在只有一名潛在受讓人有意獲得該土地使用權，且其指定用途並非上述商業用途之情況下，透過協議規範土地使用權出讓。

建設項目規劃

根據全國人大常委會於2007年10月28日頒佈並於2015年4月24日修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》（「城鄉規劃法」），如建設項目取得國有土地使用權證，建設單位應當在簽訂國有土地使用權出讓合同後，向地方主管部門取得《建設用地規劃許可證》。

監管概覽

取得建設用地規劃許可證後，建設項目的規劃設計方案應當按照城鄉規劃法的要求及程序提交市級規劃部門，應於施工單位在城市或城鎮規劃區域內建造任何結構、固定裝置、道路、管道或承接其他工程項目前獲得《建設工程規劃許可證》。

建設工程施工許可

根據由全國人大常委會於1997年11月1日頒佈，於2011年4月22日修訂的《中華人民共和國建築法》及國務院於2000年1月30日頒佈並於2017年10月7日修訂的《建設工程質量管理條例》（「建設工程質量管理條例」）、於1999年10月15日由中華人民共和國住房和城鄉建設部（「住建部」）頒佈並於2001年7月4日修訂及於2014年6月25日進一步修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，建設單位應當向相關建設部門申請建築工程施工許可證。如建築單位在未取得建築工程施工許可證的情況下進行建築工程，或在建築工程施工報告未獲批准的情況下進行，其將被責令停止施工，並須在一定期限內採取糾正措施，建設單位亦會被處罰。

建設項目完成後的驗收及審查

根據住建部於2000年4月4日頒佈並於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》，建設項目須通過驗收檢查，否則不得使用。如建設單位非法完成建設項目而未進行驗收檢查下使用，或未通過驗收檢查的情況，其將被責令取得批准並繳納不低於合同項目價格2%至4%的罰款，如造成任何損失，須支付賠償金。建設單位應當自建設項目通過驗收檢查之日起15日內，於項目所在地縣級以上建設行政主管部門備案。如施工單位未能在規定期限內備案，應當責令其在規定期限內採取糾正措施，並處以人民幣200,000元以上，人民幣500,000元以下的罰款。

不動產登記

根據國務院於2014年11月24日頒佈並於2015年3月1日生效的《不動產暫行登記條例》，及國土資源部於2016年1月1日頒佈的《不動產登記暫行條例實施細則》，國家實行統一的不動產登記制度，且包括房屋在內的建築物和構築物，包括森林和樹林在內的固定物體，應當與其附著的陸地一併登記，旨在維護權利主體的一致性。

監管概覽

土地使用權及不動產交易

物業抵押

中國的土地使用權、建設項目及不動產抵押主要受全國人大常委會於1995年6月30日頒佈並於1995年10月1日生效的《中華人民共和國擔保法》、建設部(建設部現已由住建部接替)於2008年2月15日頒佈並於2008年7月1日生效的《房屋登記辦法》、《不動產登記暫行條例》及《不動產登記暫行條例實施細則》規管。

根據上述法律法規，土地使用權、建築物及其他陸地上之附著物可被抵押。當對依法獲得的建築物之所有權進行抵押時，應同時在建築物所在土地的土地使用權上設置抵押。抵押人及抵押權人應當書面簽訂抵押合同。一系統已被用於登記不動產抵押。不動產抵押合同簽訂後，抵押當事人應當在不動產所在地的不動產管理部門登記抵押。如在土地使用權或不動產上已依法獲得財產所有權證的抵押，則登記機關應根據原始財產所有權證上之「第三方權利」項目進行登記，並發出《房屋他項權證》或《土地他項權證》予抵押權人。

物業租賃

予2010年12月1日，住建部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》(「新租賃辦法」)，於2011年2月1日生效，取代《城市房屋租賃管理辦法》。城市規劃區以內國有土地上的房屋租賃及其監督管理受「辦法」監管。根據新租賃辦法，當事人應當在簽訂租賃合同後三十日內向當地財產管理機關登記備案。如違反此等登記及備案規定，將被處以最高人民幣10,000元的罰款。

根據全國人大於1999年3月15日頒佈的《中華人民共和國合同法》，租賃合同期限不得超過20年。

稅項

環境保護稅

根據於2016年12月25日頒佈，於2018年1月1日生效並於2018年10月26日修訂的《中華人民共和國環境保護稅法》及於2017年12月25日頒佈並於2018年1月1日生效的《中華

監管概覽

《中華人民共和國環境保護稅法實施條例》，直接向環境排放污染物的企業及其他生產者或營運者，應當按照上述法律法規的規定繳納環境保護稅。此等稅項代替地方環保部門過去收取的排污費。

企業所得稅

根據於2007年3月16日頒佈並於2008年1月1日生效、隨後於2017年2月24日修訂並於同日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」），所有企業（包括外商投資企業）的稅率為25%。根據於2016年1月1日生效的《高新技術企業認定管理辦法》（「高新技術管理辦法」），高新技術管理辦法所認可的高新技術企業可申請優惠稅務待遇。根據企業所得稅法，由全國高新技術企業認定管理工作領導小組認可的合資格高新技術企業，稅率為15%。此外，企業所得稅法規定，企業新技術、新產品和新技術的研發費用可另外計算及扣除，企業購買環保、能源、節水、工作安全等專用設備的投資金額可按一定稅率從稅額中扣除。

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實施條例》（「企業所得稅法實施條例」），非居民企業投資者就中國收入產生的任何股息的企業所得稅率降低10%。此外，根據2006年12月8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》，向香港股東分派股息的中國居民企業，應按中國法律徵收企業所得稅，然而，如股息的受益人為香港居民企業，直接持有上述企業不低於25%的股權（即股息分配者），徵收的稅款為分配股息的5%。如果股息受益人為直接持有上述企業25%以下股權的香港居民企業，則徵收的稅款為分配股息的10%。

增值稅

根據於1993年12月13日頒佈，於2008年11月5日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》，及於1993年12月25日頒佈，並於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》，中國境內從事商品銷售、加工、維修及更換服務以及進口商品的所有實體及個人，須為製造、銷售或服務過程中產生的附加價值繳納增值稅。除另有說明外，對在中國銷售或進口商品，並提供加工、維修及更換服務的增值稅納稅人，稅率為17%。根據由國家稅務總局

監管概覽

及財政部於2018年4月4日頒佈，並於2018年5月1日生效的《財政部、國家稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》，增值稅率由17%調整至16%。

城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於1985年2月8日頒佈並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，消費稅、增值稅或營業稅的納稅人(不論為實體或個人)，應當按照納稅人繳納的消費稅、增值稅或營業稅之總額繳納城市維護建設稅。居於市區之納稅人的稅率為7%，居於縣鎮納稅人的稅率為5%，並非居於市區或縣鎮的納稅人的稅率為1%。

根據國務院於1986年4月28日頒佈並於1990年6月7日、2005年8月20日及2011年1月8日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，納稅人(不論實體或個人)，產品稅、增值稅或營業稅，應按照該實體繳納的消費稅、增值稅或營業稅總額的3%繳納教育費附加，須按《關於籌措農村學校辦學經費的通知》規定繳納農村地區教育費附加的義務納稅除外。

有關外匯的法規

外匯管理

中國外匯管理主要受國務院於1996年1月29日頒佈，分別於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》(「外匯管理條例」)，及中國人民銀行(「人民銀行」)於1996年6月20日頒佈的《結匯、售匯及付匯管理規定》規管。經常賬戶交易的外匯收入可保留或出售予從事結匯或出售外匯的金融機構。直接在中國境內投資的境外機構或個人，經有關主管機關批准後，應到外匯管理機關辦理登記手續。從事境外直接投資的境內機構及個人應當辦理外匯登記手續。

根據國家外匯管理局於2013年5月11日頒佈的《外國投資者境內直接投資外匯管理規定》，中國境內的直接投資須接受登記管理。參與境內直接投資的企業應當向國家外匯管理局或者當地對應方登記。銀行應根據向外匯機關提交的登記資料提供相關的國內直接投資服務。

根據於2015年2月13日頒佈並於2015年6月1日生效的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「13號文」)，國內直接投資的外匯登記及境外直接投資的外

監管概覽

匯登記由銀行根據13號文直接審核和處理，國家外匯管理局及其分支機構應透過銀行對外匯登記進行間接監管。

外匯登記

根據於2014年7月4日頒佈及生效的《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》（「國家外匯管理局37號文」）國內居民（包括境內機構及境內居民），使用合法境內外資產或權益向境外特種車輛（「境外特種車輛」）提供資金前，應向國家外匯管理局登記。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》（「國家外匯管理局19號文」），以及國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》（「國家外匯管理局16號文」），對外商投資企業（「外商投資企業」）的外匯資本實行自願結算；外商投資企業資本賬戶中的外匯資金，由外匯管理局確認為現金出資的權益（或銀行為現金出資的會計分錄登記），可根據實際業務要求在銀行結算。

外商投資企業自願結算外匯資本的臨時百分比為100%。國家外匯管理局可根據國際收支情況適時調整上述百分比。此外，外商投資企業資本及來自其結算的人民幣資金不得用於以下目的：(1)直接或間接用於超出業務範圍的支付或國家法律法規禁止的支付；(2)直接或間接用於證券投資，除非法律法規另有規定；(3)直接或間接用於延長人民幣委託貸款（除非業務範圍允許），償還企業間借款（包括第三方預付款），以及償還已經再融資至任何第三方的人民幣銀行貸款；(4)除外商投資不動產企業外，用於支付非自用不動產購買費用。

有關生產安全的法律法規

國家生產安全立法

全國人大常委會於2002年6月29日，於2009年8月27日、2014年8月31日修訂並於2014年12月1日實施的《中華人民共和國安全生產法（2014修訂）》（「安全生產法」）規定製造商根據相關法律、行政法規、國家標準及行業標準維護其生產設施的工作場所之安

監管概覽

全條件。不符合此類要求者可會使製造商停止或禁止生產及營運。此外，製造商必須對其員工進行生產安全培訓，並設計、製造、安裝、使用、檢查及維護其設備，以滿足適用的國家或行業標準。

根據安全生產法，如商業實體將任何商業項目或地點分包或出租予另一實體，其應與分包商或承租人簽訂勞動安全管理專項協議，或就合同或租賃各方的安全管理責任達成協議。營運單位應當對分包商或承租人的安全生產進行統一協調和管理，定期進行安全檢查，且及時敦促分包商或承租人解決在此類檢查中發現的任何安全問題。如果商業實體未能與分包商或承租人就安全生產管理達成協議，應責令其在規定期限內採取糾正措施，並可處以不超過人民幣50,000元的罰款，且其直接責任人可被處以不超過人民幣10,000元的罰款；如在規定期限內未採取糾正措施，應責令停產或者停業整頓。

有關經營危險化學品的法規

根據國務院於2002年1月26日頒佈，於2011年3月2日及2013年12月7日修訂的《危險化學品安全管理條例(2013修訂)》，及國家安全生產監督管理總局(國家安全生產監督管理總局現已由應急管理部接替)於2012年7月17日頒佈並於2015年5月27日修訂的《危險化學品經營許可證管理辦法(2015修正)》，從事危險化學品經營活動的企業，應當取得危險化學品經營許可證；而環境保護部門應當對危險化學品廢物的處置進行監督管理，組織危險化學品的環境危害評估和環境風險評估，確定何等危險化學品應優先進行環境管理。

如企業偽造、變造、租賃、借出或者轉讓危險化學品經營許可證，或使用偽造、變造許可證，有關部門應當處以人民幣100,000元以上人民幣200,000元以下罰款，如有任何非法收入，沒收違法所得；如構成違反公共秩序管理，應當受到公安處罰；如構成犯罪，將依法追究刑事責任。

有關勞動保護的法律法規

就業法規

中國企業受全國人大常委會於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》(「勞動法」)、全國人大常委會於2007年6月29日頒佈，並於2012年12月28日修訂，及於2013年7月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》(「勞動合同法」)，

監管概覽

以及國務院於2008年9月18日頒佈的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，和相關政府部門不時頒佈的其他相關法規、規則及規定所規管。

根據勞動法及勞動合同法，企業如須與僱員建立勞動關係，必須簽訂勞動合同。企業必須向此等僱員提供不低於當地最低工資標準的工資，並要求建立勞動安全及衛生系統，嚴格遵守中國的規則和標準，並為僱員提供相關培訓。

勞動及社會保險法規

根據勞動合同法，如企業或事業單位與勞動者之間將會或意見建立勞動關係，應當以書面形式訂立勞動合同。禁止企業和事業單位強迫勞動者超出期限工作，用人單位應當按照國家規定向勞動者支付加班費。此外，訂立固定期限勞動合同和解僱員工的規定非常嚴格。

根據國務院於2003年4月27日頒佈，並於2004年1月1日生效，及於2010年12月20日修訂並於2011年1月1日生效的《工傷保險條例》所載的僱員福利規章制度，企業應當為所有僱員購買工傷保險，支付工傷保險費。如僱員因意外事故受傷或因工作而患有職業病並需治療，其治療將由保險公司支付。如受到任何傷害而導致殘疾，僱員亦享有殘疾補貼。

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈並於2011年7月1日生效的《中華人民共和國社會保險法》，國家建立基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險、生育保險等社會保險制度，保障公民於年老、生病、工傷、失業和生育時依法從國家和社會獲得物質援助的權利。僱主必須代表其僱員向繳納社會保險基金，當中包括基本養老保險、失業保險、基本醫療保險、工傷保險和生育保險基金。僱主應在公司成立後30天內向當地社會保險機構登記。

根據國務院於1999年1月22日頒佈並於同日生效的《社會保險費徵繳暫行條例》僱傭僱員的企業應當在當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，參加社會保險計劃。該等參與者應在社會保險經辦機構評估後，於規定期限內向社會保險機構報告應繳的社會保險費金額，並每月支付社會保險費。如付費保險實體未能進行社會保險登記，更改其註冊或取消其註冊，或未報告應付的社會保險費金額，勞動及社會保障行政部門可責令其在規定期限內支付保險費。

監管概覽

住房公積金法規

根據國務院於1999年4月3日頒佈並於2002年3月24日修訂並生效的《住房公積金管理條例》（「住房公積金管理條例」），企業及僱員應當支付住房公積金。根據住房公積金中心管理條例，僱主應前往住房公積金管理中心進行住房公積金的支付及存款登記，經住房公積金管理中心核實後，到委託銀行辦理職工代辦開立住房公積金賬戶手續。僱主應當自公司成立之日起30日內向住房公積金管理中心登記。僱用新僱員時，僱主應當自僱用之日起30日內到住房公積金管理中心辦理住房公積金支付及存款登記。個人僱員存放的住房公積金和企業存放的住房公積金由僱員自己擁有。僱員可使用住房公積金購買或建造房屋，重建或改造自住房屋，任何單位和個人不得為其他任何目的挪用住房公積金。

有關知識產權的法律法規

商標

根據全國人大常委會於1982年8月23日頒佈，並分別於1993年2月22日、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》，以下任何行為均屬於侵犯註冊商標專用權的行為：(i)未經該商標註冊人許可，在同類商品或類似商品上使用與註冊商標相同或類似的商標；(ii)銷售侵犯註冊商標專用權的商品；(iii)偽造、擅自製造他人註冊商標的商標，或銷售未經授權偽造或製造的註冊商標；(iv)未經該商標註冊人同意，更改註冊商標，將變更商標的商品投放市場；及(v)對他人獨家使用註冊商標的權利造成其他損害。

專利

根據全國人大常委會於1984年3月12日頒佈並於1985年4月1日生效，其後分別於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》（「專利法」），未經專利權人授權而對專利的任何利用構成侵權行為。授予發明或實用新型專利權後，除專利法另有規定外，未經專利權人許可，任何單位和個人不得利用專利，即製造、提供銷售、銷售或者進口專利產品，或使用專利工藝，或使用、提議銷售、銷售或進口用於生產或商業目的的任何產品，而此等產品為使用專利工藝的直接結果。設計獲授予專利權後，未經專利權人許可，任何單位和個人不得利用專利，即出於生

監管概覽

產或商業目的，製造、提供銷售、銷售或進口任何含有專利設計的產品。如確定專利侵權，侵權人應當依照規定承諾停止侵權，採取補救措施，並支付賠償金。

域名

《互聯網域名管理辦法》由工業和信息化部於2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日實施。上述辦法規定中國互聯網域名註冊的互聯網國家代碼為「.cn」。《中國互聯網絡信息中心域名爭議解決辦法》由中國互聯網絡信息中心於2014年9月1日頒佈，並於同日生效。上述辦法規定域名爭議應提交中國互聯網絡信息中心授權的機構解決。