

香港監管要求

本集團主要從事提供香港物業的裝修及翻新(包括改建及加建)承建服務。於最後實際可行日期，並無規管提供物業改善解決方案的法定或強制性許可及資格體系。

下文載列香港法律及法規中與本集團經營及業務相關的若干方面的概要。

《強制性公積金計劃條例》(香港法例第485章)

強制性公積金計劃(「強積金計劃」)為由認可獨立受託人管理的界定供款退休計劃。《強制性公積金計劃條例》規定，僱主須參加強積金計劃並為年齡介乎18至65歲的僱員作出供款。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。

《僱傭條例》(香港法例第57章)

總承建商及前判次承建商須遵守《僱傭條例》的次承建商僱員工資的條文規定。《僱傭條例》第43C條訂明，如有任何工資到期支付給次承建商所僱用以從事已由其立約進行的任何工作的僱員，而該工資未於《僱傭條例》所指明的期間內付給，則該工資須由總承建商及／或每名前判次承建商共同及各別付給。該法律責任僅限於(a)僱員工資，而該僱員的僱傭完全是與總承建商已立約進行的工作有關，且其僱傭地點完全是在建築工程所在地盤內；及(b)該僱員到期應得的兩個月工資而無須根據《僱傭條例》扣除任何款項(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)。

與次承建商存在尚未結算的工資付款的僱員必須在工資到期日後60日內向總承建商送達書面通知。

如次承建商的僱員未有將通知送達總承建商，則總承建商及前判次承建商(如適用)均毋須付給該僱員任何工資。

接獲相關僱員所發通知後，總承建商須於收到通知後14日內，將該通知副本，分別送達彼所知悉該次承建商的每名前判次承建商(如適用)。總承建商如無合理辯解而未有將通知送達前判次承建商，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款現時最高50,000港元。

附錄三

監管概覽

根據《僱傭條例》第43F條，如總承建商或前判次承建商根據《僱傭條例》第43C條付給僱員任何工資，則該如此支付的工資即為該僱員的僱主欠下該總承建商或前判次承建商(視乎情況而定)的債項。

總承建商或前判次承建商可按以下方式追討：(i)要求該僱員所事僱主的每名前判次承建商，或總承建商及其他每名前判次承建商(視乎情況而定)分擔該等工資；或(ii)以抵銷已付款項的方式從到期付給或可能到期付給次承建商的款項中扣除為所轉判的工作而支付的款項。

《僱員補償條例》(香港法例第282章)

《僱員補償條例》就僱員因工受傷制定一個不論過失及毋須供款的僱員補償制度，並列明僱主及僱員因工及在僱用期間遭遇意外而致受傷或死亡，或患上所指定的職業病的權利及責任。

根據《僱員補償條例》，凡僱員因工或於受僱工作期間遭遇意外以致身體受傷或死亡，僱主在一般的情況之下需要賠償，即使意外是由該僱員的疏忽或錯誤引起的。同樣地，凡僱員因職業病以致喪失工作能力或死亡，則有權獲得等同於因職業意外而受傷所得的金額賠償。

根據《僱員補償條例》第24條，次承判商的僱員於受僱期間因工受傷，總承判商負有責任向該次承判商僱員支付補償。然而，總承判商有權向次承判商討回有關支付予受傷僱員的補償。該等受傷僱員須於向該總承判商作出任何索賠或申請之前向總承判商送達書面通知。

根據《僱員補償條例》第40條，所有僱主(包括承建商及分包商)必須為所有僱員(包括全職及兼職僱員)投購保險，以承擔根據《僱員補償條例》及普通法方面就工傷產生的責任。任何未能遵守《僱員補償條例》保障投保的僱主即屬違例，一經定罪可處罰款最多100,000港元及監禁兩年。

根據《僱員補償條例》第48條，僱主不得於未經勞工處處長同意下於若干事件發生前終止或發出通知終止僱員(喪失或暫時喪失工作能力而其有權在此情況下根據《僱員補償條例》索償)的僱用服務合約。任何違反此項規定的人士一經定罪最高可處罰款100,000港元。

附錄三

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，自2015年5月1日起，根據香港法例第57章《僱傭條例》受僱的每名僱員的訂明每小時最低工資額為每小時32.5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、福利或保護的僱用合約條款一概無效。

《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財產造成損害的已佔用或能控制該處所的人士的責任進行了相關規定。

《佔用人法律責任條例》對處所佔用人施加一般謹慎責任，即採取在所有情況下對外所屬合理謹慎的措施，以確保獲佔用人邀請或准許到訪該處所的訪客使用該處所按理為安全。

《商品說明條例》(香港法例第362章)

《商品說明條例》旨在規管商家以誠實的方式銷售貨物及服務以保障消費者免受不公平的營商手法對待。該條例亦禁止於交易過程中提供服務時作出虛假商品說明。

《商品說明條例》第2條規定(其中包括)，就服務而言，「商品說明」指以任何方式就該服務或該服務的任何部分而作出的直接或間接的顯示，包括關於任何下列事項的顯示：性質、範圍、數量(包括提供或將會提供該服務的次數及時間長短)、標準、質素、價值或等級；對用途的適用性、強度、性能、效能、效益或風險；提供或將會提供該服務的方法、程序、方式及地點；是否有該服務可提供；任何人所作的測試及測試結果；該服務獲任何人的認可，或與任何人認可的類型相符；某人已取得該服務，或已協議取得該服務；(提供或將會提供該服務的人；關於該服務的售後支援服務；價格、價格計算方式，或是否有任何價格優惠或折扣。

《商品說明條例》第7條規定，任何人士不得在營商過程或業務運作中將虛假商品說明應用於任何貨品或供應或要約供應任何已應用虛假商品說明之貨品。

《商品說明條例》第7A條規定，任何商戶如將虛假商品說明應用於向消費者提供或要約向消費者提供的服務；或向消費者提供或要約向消費者提供已應用虛假商品說明的服務，即屬犯罪。

《商品說明條例》第13E、13F、13G、13H及13I條規定，任何商戶如就任何消費者作出(a)屬誤導性遺漏；或(b)具威嚇性；(c)構成餌誘式廣告宣傳；(d)構成先誘後轉銷售行為；或(e)構成不當地就產品接受付款的營業行為，即屬犯罪。

附錄三

監管概覽

任何人觸犯第7、7A、13E、13F、13G、13H或13I條下之罪行，一經循公訴程序定罪，可處罰款500,000港元及監禁五年，而經簡易程序定罪，則可處罰款最多100,000港元及監禁兩年。

《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》就僱員在工業及非工業工作地點的安全及健康保障作出規定。

僱主須在合理可行的情況下，透過以下方式確保僱員工作地點的安全及健康：

- (a) 提供及維持安全及不會危害健康的作業裝置及工作系統；
- (b) 作出安排以確保在使用、處理、貯存或運載作業裝置或物質方面屬安全及不存在危害健康的風險；
- (c) 提供一切所需的資料、指導、訓練及監督，以確保安全及健康；
- (d) 提供及維持安全進出工作地點的途徑；及
- (e) 提供及維持安全及不會危害健康的工作環境。

任何僱主未能遵守以上條款即屬違例，一經定罪可處罰款200,000港元。任何僱主如蓄意、明知或罔顧後果地未能遵守以上條款即屬違例，一經定罪可處罰款200,000港元及監禁六個月。

勞工處處長亦可就未能遵守此項條例或《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針對可能對僱員構成即時危險之工作地點活動發出暫時停工通知書。未能遵守該等通知書即屬違例，可分別處以罰款200,000港元及500,000港元及監禁最多一年。

《稅務條例》(香港法例第112章)

《稅務條例》為旨在對香港財產、收益及溢利徵稅的條例。

《稅務條例》規定(其中包括)，凡任何人士在香港經營任何行業、專業或業務從而在該行業、專業或業務產生或源自香港的溢利均須繳納稅項。於最後實際可行日期，標準企業利得稅稅率為16.5%。《稅務條例》亦載有有關(其中包括)獲准扣稅的支出及開支、虧損抵銷及折舊免稅額的條文。

《入境條例》(香港法例第115章)

根據《入境條例》第38A條，控制或掌管建築地盤的建築地盤主管(即總承建商或主要承建商或次承建商)應採取所有切實可行的步驟以(i)避免非法入境者處身於建築地盤內或(ii)避免非法工人(不可合法受僱的人)接受在建築地盤的僱傭工作。「建築地盤」根據《入境條例》的定義是正進行建築工程的場地，並包括任何緊接該場地，用以貯存供或擬供建築工程用的物料或裝置的周圍地方。

如證明(i)非法入境者處身於建築地盤內或(ii)該非法工人(不可合法受僱的人)接受在建築地盤的僱傭工作，則建築地盤主管即屬犯罪，可處罰款350,000港元。

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為工業經營內的工人之安全及健康保障訂定條文。根據工廠及工業經營條例，每名僱主須採取以下措施，照顧其在工業經營中僱用的所有員工之工作安全及健康：

- 提供及維持不會危害安全及健康的作業裝置及工作系統；
- 作出安排以確保有關使用、處理、儲存及運載物品或物質方面屬安全及健康；
- 提供所有必要資料、指示、訓練及監督以確保安全及健康；
- 對於任何由僱主控制的工作地點：

 - 在合理切實可行範圍內提供及維持工作地點處於安全及不會危害健康的情況；
 - 在合理切實可行範圍內提供及維持安全且並無任何有關風險的進出工作地點通道；

- 提供及維持安全及健康環境。

任何僱主違反上述責任即屬違法並可處罰款500,000港元。任何僱主蓄意違反該等責任且並無合理理由而違法，則可處以罰款500,000港元及監禁六個月。受工廠及工業經營條例的附屬法例(包括香港法例第59I章《建築地盤(安全)規例》)規管的事項包括：(i)禁止僱用18歲以下人士(除若干例外者外)；(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)符合各項安全規定的責任；及(vi)急救設備的設置。不遵守任何此等條例即屬犯罪，承建商干犯上述任何罪行，一經定罪可處罰款最多200,000港元及監禁最多12個月。

電力條例(香港法例第406章)

根據電力條例，對固定電力裝置進行電氣工程的所有電氣承包商必須向機電工程署註冊。電力條例載有電氣承包商的申請及規定，以在用電方面保障廣大市民。任何人士如非註冊電氣承包商，於香港作為電氣承包商進行業務或訂約進行電氣工程，即屬犯罪，須予以罰款及監禁。

任何人士如欲註冊成為電氣承包商必須滿足載於電力(註冊)規例的規定。為符合資格作為註冊電氣承包商，申請人必須僱用至少一名註冊電業工程人員或(a)如果申請人為個人，彼必須是註冊電業工程人員；或(b)如果申請人是合夥，至少一名合夥人必須是註冊電業工程人員。

不遵守註冊要求即屬犯罪，一經定罪可處罰款，首次被定罪罰款50,000港元，隨後再犯罰款100,000港元，在這兩種情況下，並可處監禁6個月。

建造業工人註冊條例(香港法例第583章)

建造業工人註冊條例載有建築工人的註冊及有關事項。根據建造業工人註冊條例第3條，除註冊建造業工人外，任何人士不得親自在工地上進行建築工程。此外，建造業工人註冊條例第5條規定，任何人不得僱用未經註冊的建造工人在建築地盤進行建築工程。

若(a)違反建造業工人註冊條例第3條，而該違例人士受僱於有關的建築地盤的總承建商，或總承建商的分包商；或(b)違反第5條，而該違例人士為有關的建築地盤的總承建商的分包商，總承建商亦屬犯罪，一經定罪，可處第5級罰款(目前為50,000 港元)。

此外，根據建造業工人註冊條例第58條，建築地盤的總承建商／控制人員須：

- (a) 以特定形式建立並保持每日紀錄，當中包含彼及(倘為總承建商)控制人員分包商所僱用的註冊建造工人資料；及

附錄三

監管概覽

- (b) 根據建造業工人註冊主任的指示，在(a)地盤開展建造工程後七日期間；及(b)有關期間的最後一天後兩個工作日內每連續七日期間向建造業工人註冊主任提供紀錄副本。

任何人沒有合理理由而違反建造業工人註冊條例第58條，即屬犯罪，一經定罪，可處第3級罰款(目前為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、處理、再加工、回收及處置。目前禽畜糞便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證制度管制。

承建商須遵從及遵守《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(建築廢物處置收費)規例》，建築廢物僅可由指定訂明設施處置，且進行價值1百萬港元或以上的建築工程的主要承建商，須於取得合約的21日內在環境保護署設立付款賬戶，以繳付任何就該合約所進行的建築工程所產生的建築廢物應付的處置收費。

根據《廢物處置(化學廢物)(一般)規例》，任何人士生產化學廢物或導致化學廢物產生，須註冊為化學廢物生產者。所生產的廢物必須於處置前妥善包裝、貼上標籤及存放。只有持牌廢物收集者方能將廢物運送至持牌化學廢物處置地點以供處置。化學廢物生產者亦須保留化學廢物處置記錄。化學廢物生產者亦須保留化學廢物處置記錄，以便環境保護署職員檢查。

根據《廢物處置條例》，任何人不得使用或准許他人使用任何土地或處所處置廢物，除非他已獲環境保護署署長簽發牌照。任何人除非是根據及按照許可證或授權，作出須有該等許可證或授權方可作出的任何事情，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，否則該人如作出該事情即屬犯罪，如屬第一次犯罪，可處罰款200,000港元及監禁六個月，如屬第二次犯罪或其後犯罪，可處罰款500,000港元及監禁2年。

《空氣污染管制條例》(香港法例第311章)

《空氣污染管制條例》是香港控制建築、工業和商業活動及其他污染來源排放空氣污染物和有毒氣味的主要法例。《空氣污染管制條例》的附屬規例，通過發出牌照和許可證，對若干工

附錄三

監管概覽

作產生的大氣污染物排放實施管制。承建商應遵照及遵守《空氣污染管制條例》及其附屬規例，特別是香港法例第311O章《空氣污染管制(露天焚燒)規例》、香港法例第311R章《空氣污染管制(建造工程塵埃)規例》及香港法例第311C章《空氣污染管制(煙霧)規例》。

負責建築地盤(定義是進行建築工程的地點及毗鄰任何該地點，用來貯存用作或擬用作建築工程的物料或裝置的範圍)的承建商須設計、安排工作方式並以盡量減低塵埃對四周環境造成影響的方式執行工作，並須向有經驗的員工提供適當培訓，以確保該等方式得以實行。《空氣污染管制條例》中石棉管制條文要求，涉及石棉的建築工程必須由註冊合資格人士及在註冊顧問監督下進行。

《噪音管制條例》(香港法例第400章)

《噪音管制條例》管制(其中包括)建築、工業及商業活動所產生的噪音。承建商須遵從《噪音管制條例》及其附屬規例進行建築工程。就於限制時段進行的建築活動及於並非公眾假日下午7時至翌日上午7時期間將進行的撞擊式打樁工程而言，須預先得到噪音管制監督的建築噪音許可證。

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事先批准，否則不得於下午7時至翌日上午7時或於公眾假日的任何時間，進行製造噪音的建築工程及使用機動設備。若干設備於使用時亦須受到限制。手提撞擊式破碎機及空氣壓縮機須遵守噪音排放標準及貼上環境保護署署長簽發的噪音標籤。撞擊式打樁只允許於平日使用，並需要事先獲噪音管制監督以建築噪音許可證的形式批准。任何人士進行上述許可以外的任何建築工程，(a)經第一次定罪可處罰款100,000港元，(b)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。

《公眾衛生及市政條例》(香港法例第132章)

任何建造中或拆卸中的建築物排出塵埃，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(第3級罰款)，每日罰款為200港元。

從施工工地排放泥水，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(第4級罰款)，每日罰款為450港元。

附錄三

監管概覽

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(第3級罰款)，每日罰款為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(第3級罰款)，每日罰款為200港元。

《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節，所有於香港進行的總價值超過1百萬港元的建造工程須按0.5%的徵款率繳納建造業徵款。執行建造工程的承建商須向建造業議會繳納建造業徵款。建造工程包括(其中包括)建築工程；建築物或構築物、輸電線、電訊器具或管道的建造、改動、修葺、修理、保養、擴建、拆卸或拆除；供應及裝設在任何建築物或構築物內的任何裝配或設備；任何建築物或構築物的外部或內部清潔工作，該等工作乃於有關建築物或構築物的日常建造或保養過程中進行；任何建築物或構築物的外部或內部的表面或任何建築物或構築物的外部或內部的部分的鬆漆或裝飾工作；或構成上述任何工作的完整部分或為上述任何工作的準備工作的作業。

《建築物能源效益條例》(香港法例第610章)

《建築物能源效益條例》載列於新建建築物及正在進行主要裝修工程的現有建築物安裝電力裝置、燈飾及空調等設施須遵循的屋宇裝備裝置能源效益標準。主要裝修工程包括(其中包括)增設或更換屋宇裝備裝置的工程，而該項工程涵蓋樓面面積不少於500平方米的一個單位或公用地方。單位或公用地方的負責人(例如業主、租戶或佔用人)須委聘註冊能源效益評核人以核實主要裝修工程的屋宇裝備裝置的更換或增設遵循最新版本的建築物能源效益守則及向註冊能源效益評核人取得一份合規表格。根據《建築物能源效益條例》，香港的所有商業建築物須由註冊能源效益評核人每十年審核一次以確保達至能源效益目標。

《競爭條例》(香港法例第619章)

《競爭條例》於2015年12月14日生效，對香港的所有業務構成影響。根據《競爭條例》，操縱價格、編配市場及圍標／合謀等嚴重反競爭行為將違反競爭條例。根據《競爭條例》，以下安排被視作違法：

- 以無利可圖的定價獲得市場份額及對無能力競爭的競爭對手施加壓力；
- 搭售(某一產品僅於同時購買另一產品的前提下方可購買或使用)；
- 捆綁銷售(兩件或以上產品以折扣價一同出售)；

- 簽訂獨家銷售安排或對若干客戶施加更嚴格的定價和條款；
- 透過行業協會分享定價、行規／定價資料及協議；及
- 透過具備獨立投標能力的競爭對手共同經營／投標。

違反《競爭條例》的後果嚴重。機關經常鎖定建築等特定行業，此乃有類似法例的國家的慣例。因此，預計如本公司等建築公司可能將就此受到審查。為確保杜絕反競爭行為，將不斷要求企業於項目投標以及與分包商及供應商合作等方面進行妥善管治。

《合同(第三方權利)條例》(香港法律第623章)

《合同(第三方權利)條例》將於2016年1月1日生效。若合同明確規定授予一方(非訂約方)執行合同條款，或有關條款旨在向可識別第三方授予利益，則《合同(第三方權利)條例》准許該方執行合同條款。

《合同(第三方權利)條例》將適用於工程合同，但存在項目的未來買家、租戶或資助者可直接就所承接工程的任何缺陷向承建商作出起訴的潛在影響。這會增加我們承接項目的風險。為盡可能管理該風險，我們建議不將該條例應用於我們與客戶所訂的合同。

發牌制度

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建築事務監督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。

根據《建築物條例》(香港法例第123章)第8B(2)條的規定，申請註冊成為一般建築承建商或專門承建商的人士必須在以下各方面令屋宇署署長滿意：

- (a) 倘承建商為法團，其具備妥善的管理架構；
- (b) 其人員具有適當經驗及資格；
- (c) 有能力可取用設備及資源；及

附錄三

監管概覽

- (d) 承建商就《建築物條例》而委任以代其行事的人士擁有能力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。

根據《建築物條例》第8C(2)(c)條的規定，註冊承建商須於相關註冊有效期屆滿日期前四個月但又不遲於該日前28天，向建築事務監督提出註冊續期申請。不在第8C(2)(c)條指明期限內提出的註冊續期申請，一概不會獲受理。申請書應包括：

- (a) 一份已填妥的指明表格；
- (b) 以建築事務監督的標準表格提交的聲明，須詳盡無遺地列出申請人及其主要人員（即獲授權簽署人、技術董事及其他高級人員）在若干方面的違例／紀律處分／暫停承接工程的記錄；
- (c) 最少一項相關建築工程的工作證明；
- (d) 有關商業登記的若干文件；及
- (e) 根據《建築物(管理)規例》(香港法例第123A章)訂明的費用。

小型工程承建商

就註冊成為小型工程承建商而言，申請人必須令建築事務監督信納其申請人擁有所需經驗，及(如適用)專業及學歷資格，以承辦其指定級別及類別的小型工程，並亦須證明其有能力聘請合資格人士進行相關小型工程職務。

《建築物(小型工程)規例》乃《建築物條例》之附屬條例，根據該項規例，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)及註冊承建商。另外兩個級別(第II級別及第III級別)的工程相對較為簡單。