

Your World First

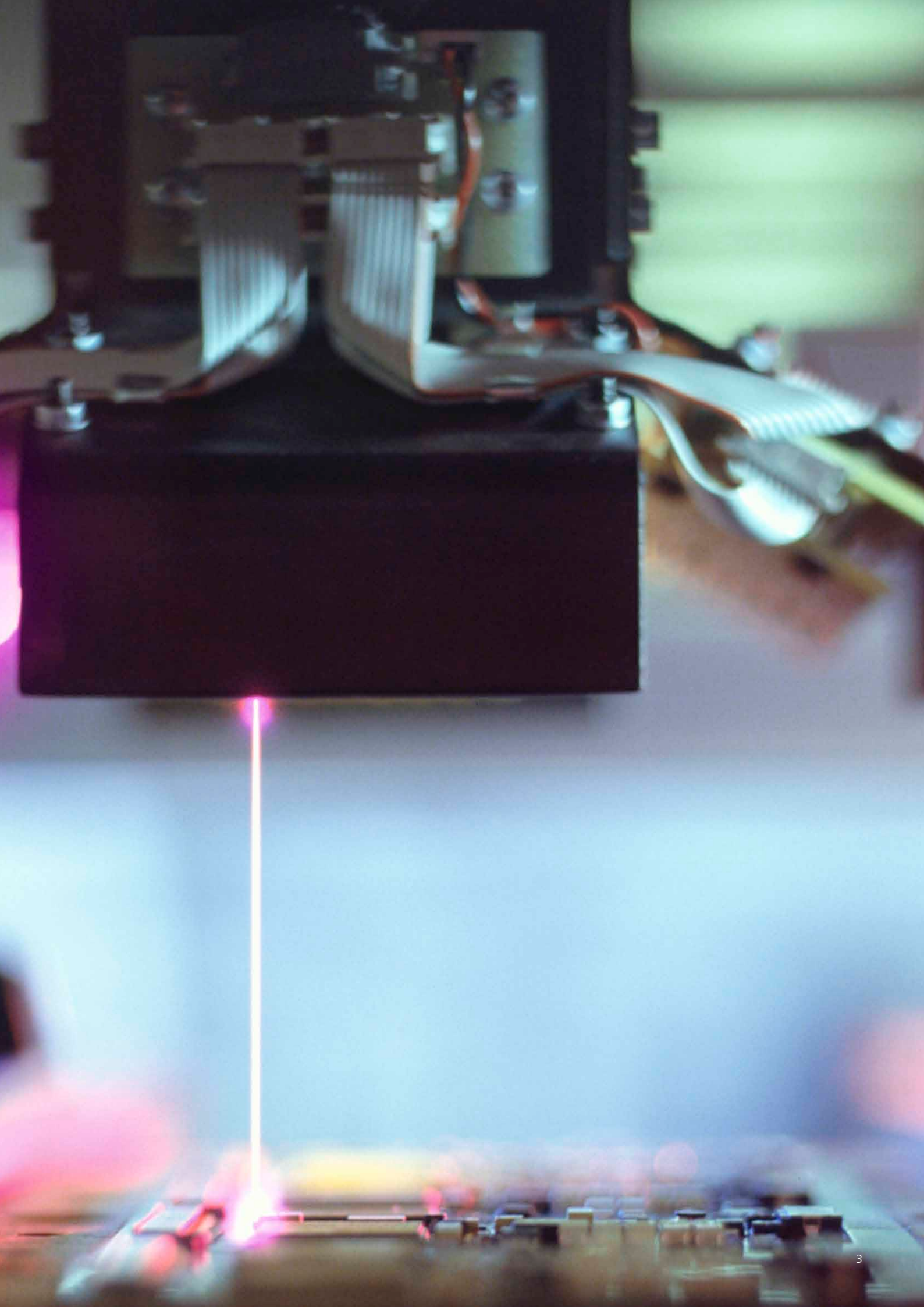


中东欧绿地投资介绍



目录

- 4 中东欧地区
- 6 中东欧最大规模的投资
- 8 平衡各投资因素
- 9 投资补助
- 34 时间和步骤
- 43 收购房地产
- 44 基础建设
- 45 税收
- 47 劳工问题
- 49 公用设施费
- 50 反腐问题
- 52 项目协调
- 54 与地方政府取得联系



中东欧地区

有哪些投资者必须要考虑的内容?

本中东欧地区('CEE')投资指南旨在为潜在的投资者介绍在主要中东欧国家进行投资时可能存在的激励措施。本指南介绍了如何签订投资协议获取资金以及主要的不动产、竞争法、基础建设、税收和劳动方面的问题。

自从柏林墙倒塌后,中东欧国家在绿地项目上吸引了无数国外的直接投资。确实,许多制造企业注重在中东欧国家扩大产能,很多还是依靠着西欧的资助。

例如在汽车领域,许多“原始设备制造商”在中东欧区域扩大了产能。在近十年里,现代汽车、起亚和大众集团在中东欧区域进行了大量的投资。最近捷豹路虎也在该区域设立了工厂。许多零部件供应商例如博世、德尔福和霍尼韦尔为了其运营以及服务西欧的客户在中东欧地区安装了制造设备。在电子制造、IT、生命科学以及消费者产品领域也有大规模的投资。

然而,许多人都简单的认为中东欧地区仅提供相对廉价的制造设备。随着中东欧地区很多国家加入欧盟,大量来自各领域的企业在地区内设立了共享的运营服务。这些包括IBM在波兰的后勤作业会计以及AIG在保加利亚的客户服务中心。我们也目睹了许多公司在中东欧区域内设立IT运营中心,尤其是在将技术领域作为发展重点的罗马尼亚。

今后几年该潮流有日益增加的趋势。地区内的许多政府认识到,为了赶上西欧国家收入水平,有必要输入更多元的“附加价值”。这很有可能意味着中东欧国家会希望吸引更多研究开发中心和工程基地。

希望在中东欧进行投资的国际公司在选定合适的投资市场前不可避免的需要从多个不同市场中进行抉择。通常潜在的投资者会向当地投资机构寻求关于投资激励的提议。与该过程一起,投资者一般会组织实地考察来确定适合的地块,确定可获得的技术劳动力以及评估交通设施。

我们以此种方式设计手册是为了投资者在阅读的同时可以对主要市场的鼓励措施和其他重点要素进行比较。

我们将重点放在8个国家：保加利亚、捷克、匈牙利、波兰、罗马尼亚、斯洛伐克、土耳其和乌克兰。这8个国家是最近几年吸引国外直接绿地投资最多的国家。当然，其他市场包括波罗的海诸国以及部分前南斯拉夫国家也吸引了不少投资者。但是我们也要提醒读者指南并不涵盖全部方面并且法律规定无时不在变化。因此，如果您想要进行投资，我们建议您在开始阶段就咨询专业机构的意见。CMS是一家全方位服务的律师事务所，并且在本指南中提到的国家都有分所。我们经常帮助国际投资者计划以及进行绿地运营。我们也可以为投资者联系本指南中各国投资机构。

Iain Batty

合伙人、中东欧商业事务负责人、CMS华沙
+48 22 520 5505
iain.batty@cms-cmno.com

中东欧地区数据



在中东欧投资的5大理由

1. 有受过良好教育的劳动力，并且相较西欧而言劳动力成本更低廉
2. 投资者税收优惠和减免
3. 中东欧区域受欧盟结构基金的资助并有多国投资补助
4. 基础建设持续发展并和西欧以及其他地区有方便的交通连接
5. 本国市场快速持续发展

本文中的内容截至2018年5月1日为准确。

中东欧最大规模的投资

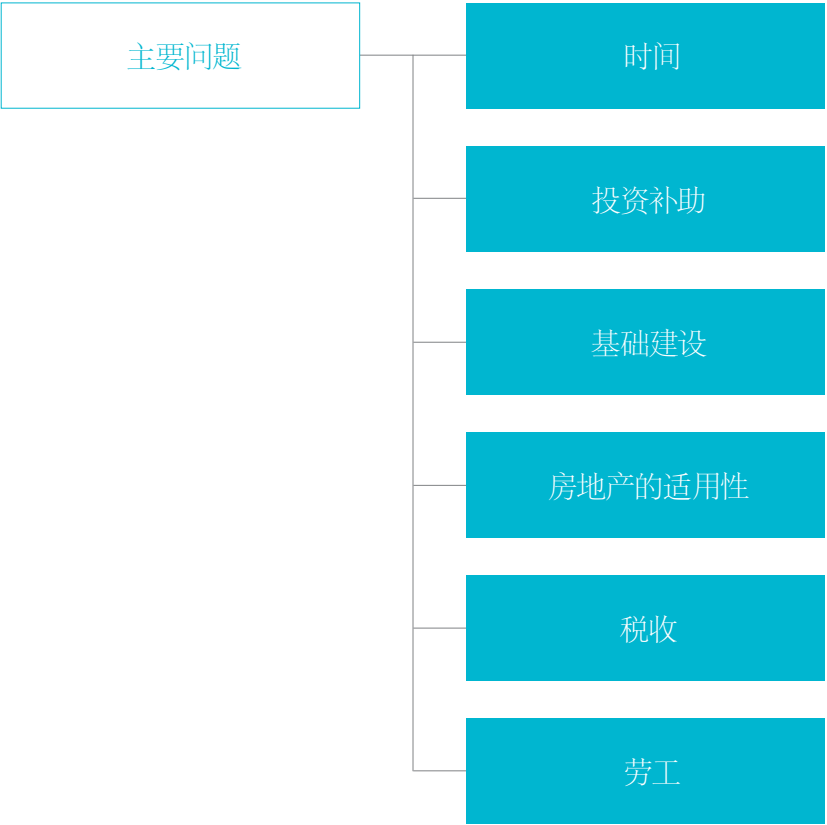
	机械 	IT & 电信 	共享服务中心 
保加利亚	斯凯弗, 汉莎技术, Montupet, 矢琦总业, Ixetic, Palfinger	ICB, CISCO, 微软, 惠普, 威睿	可口可乐, 惠普, AIG
捷克	英格索兰, 西门子, Edwards, 大金	微软, Skype, DHL, 叠拓, 红帽, SolarWinds, IBM, NetSuite	DHL, 埃森哲, 埃克森美孚, IBM, SAP, 印孚瑟斯, 强生
匈牙利	阿波罗, 韩泰轮胎, 大陆集团, 普利司通, 揖斐电电子, 克诺尔, 电装	IBM, 中兴, SAP, 甲骨文, 华为, 诺基亚	英国电信, BP, 沃达丰, National Instruments, 阿联酋航空, IBM, 摩根士丹利, 塔塔, 通用电气, 帝亚吉欧
波兰	佛吉亚, 耐世特汽车, TRW, 德尔福, 法雷奥, 哈金森, 米其林, 普利司通, 固特异轮胎, 皮尔金顿, 强生控制, 李尔公司	IBM, Asseco, Comarch, Ericpol	壳牌, 伊莱克斯, 惠普, 诺基亚, 喜力, 嘉士伯, 瑞士信贷银行
罗马尼亚	大陆, 固异特, 佛吉亚	微软, 甲骨文, 中兴, 华为, IBM, 诺基亚, Orange, 爱立信, 惠普, Liberty Global, 德国电信, 三星。	埃森哲, 沃达丰, 德意志银行, 安联, 兴业欧洲商业服务; 华为全球业务服务中心; 英美共享服务公司 (BAT)
斯洛伐克	INA Kysuce, 格特拉克, INA Skalica, Vaillant Industrial Slovakia, 大陆汽车系统	戴尔, IBM, 惠普, ESET, Sygic	Dell, IBM, Hewlett-Packard, AT&T, 联想, 埃森哲, JCI, NESS
土耳其	空客	富士康	—
乌克兰	Belavtodor, Bitzer GmbH, Klingspor, PET Technologies, Petroteq Energy	EVERY (EDB), 爱立信, Infopulse Ukraine, RapidAPI, 优步科技, Ubisoft Entertainment, Vaimo, Veoo, CloudFlare, Ericsson, 华为, MTS-Ukraine (乌克兰移动通讯) (UMC), Mobile TeleSystems (MTS), Snap	VEON (VimpelCom)

电气工程/电子工业 	汽车 	生命科学 	研究&开发 
Liebherr, 西门子, 霍尼韦尔, 现代重工业, 施耐德电气	Witte Automotive, 住友电气工业株式会社, 矢崎	Pharmaceutical Product Development, 梯瓦制药	—
—	现代汽车, 江森自控, 大众, 博世, 通用汽车, 法雷奥, 佛吉亚, 天合汽车, 麦格纳	梯瓦制药, LonzaBiotec, Baxter International, Otsuka Pharmaceuticals, Sanofi Aventis, Beckman Coulter, Zentiva	—
三星, Flextronics, 飞利浦	奥迪, 铃木, 戴姆勒—奔驰, 博世, 通用汽车	通用健康, 强生, 碧迪医疗器械, 梯瓦, Sanofi, Saflon	Becton Dickinson
LG 显示 波兰, Jabil, 夏普, Funai, LG 电子, 阿尔卡特朗讯, 精博电子, 伟创力电子, 戴尔	大众, 菲亚特汽车, 通用汽车, 福特	GlaxoSmithKlein, 拜尔 CorpScience, GenMed	NSN, 摩托罗拉, 三星, 罗克韦尔自动, 佛吉亚, 德尔福, 法雷奥, 谷歌, 凯捷, 甲骨文, 联合利华
ABB, 西门子, 霍尼韦尔, 三星, 菲利普斯, LG电子, 阿尔卡特朗讯, 博世, 华为。	东风雷诺, 奥托立夫, 福特, 戴姆勒, 得克斯米尔 博世, 大陆 保时捷, 奔驰, 佛吉亚, 倍耐力。	GSK, Glenmark, Aspen, Novartis, Pfizer, Roche 诺华, 安进, 阿斯泰来, Zentiva, GE医疗。	甲骨文, 联合利华 雷诺, 保时捷, 德国马牌, 西门子, 诺基亚, 亚马逊, 百时美施贵宝。
三星电子, Whirlpool, 富士康, 松下 电子设备斯洛伐克, 艾默生	大众, 奇瑞汽车, 标致雪铁龙, 路虎	Elfa Pharma, GSK, Low&Bona	强生控制, 安森美, 莱尼, BSH, ThermoSolar, Sauer Danfoss, 克劳斯玛菲, Ness, 西门子, Alcatel-Lucent, Mühlbauer, 大陆汽车系统
博世, 华为 西门子	克莱斯勒, 福特, 现代汽车, 丰田, 曼恩, 宝马, 标致雪铁龙, 东风雷诺	诺华, 辉瑞, GSK, 拜尔, 赛诺菲, 联合利华	—
耐克森, Mellanox Technologies, Scatec 太阳能, 乌克兰电力资源有限责任公司, 国机集团, 西门子 Gamesa可再生能源, Vestas风能系统, Fuhrlaender风能科技有限责任公司	藤仓, Bader, 藤仓汽车—乌克兰利沃夫, Bader—乌克兰, 藤仓汽车—欧洲	Arafarma Group	中国中化集团、先正达

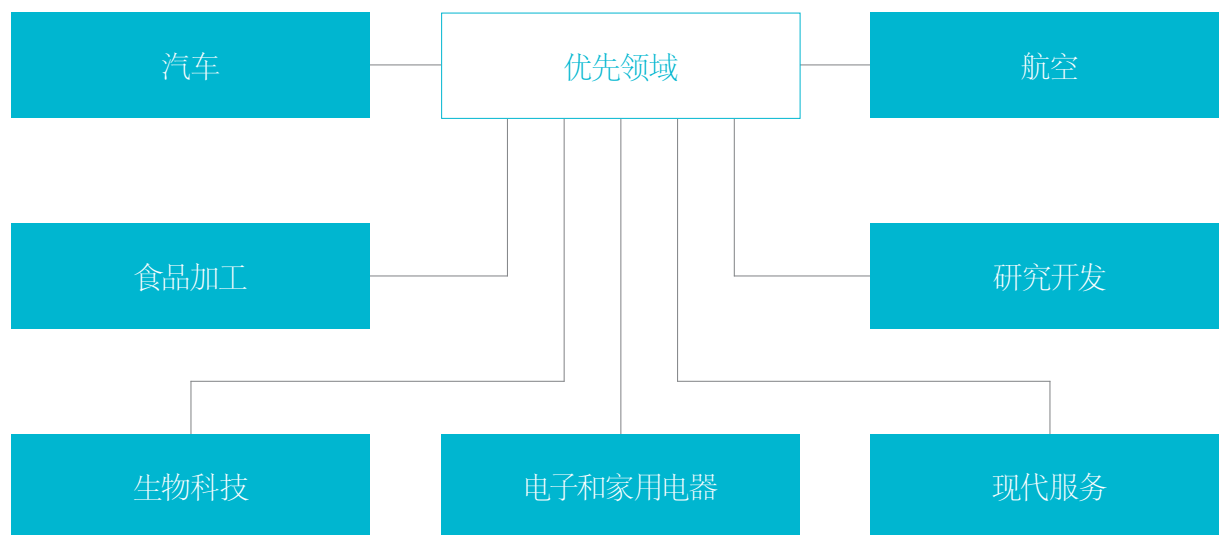
在中东欧平衡各投资因素

投资者在选择投资地时需要考虑多个因素。本指南中涵盖了主要的因素，例如投资补助、税收奖励、购买土地的问题以及劳动法等。

投资者很少会根据单独的因素决定是否进行投资，即税收本身不能作为决定投资的唯一因素，政府的变更也应被考虑在内。同样的，近几年一些国家和市场的劳工成本不断增加，并且将会继续上升，尽管这些国家和市场宣称在今后的几十年劳工成本将会缩减，并与西欧水平趋同，但这是不切实际的。



投资补助



欧盟规定

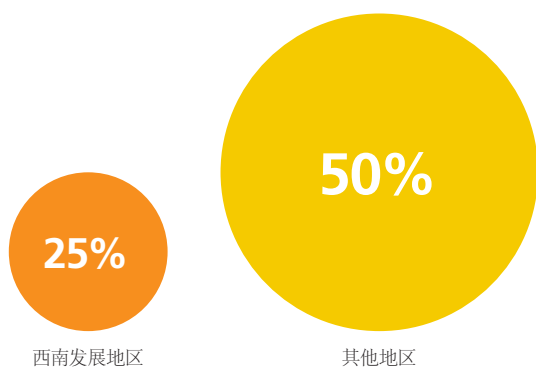
一般而言，欧盟法禁止颁布任何可能影响成员国间竞争和交易的鼓励措施。然而，在一般规定下有一些例外情况，成员国可以颁布帮助研究开发、培训、增加就业以及环境保护的鼓励措施。此外在一般禁止下，对推动特定商业领域或活动发展的内容有一定的豁免。该豁免被称为产业资助。目前产业资助的优先领域已经在上面的表格中说明。

此外，在生活极度困难或者失业情况严重的地区(和欧盟平均水平相比)，为了推进经济发展允许进行地区性援助。援助程度取决于投资者所选择的地区。

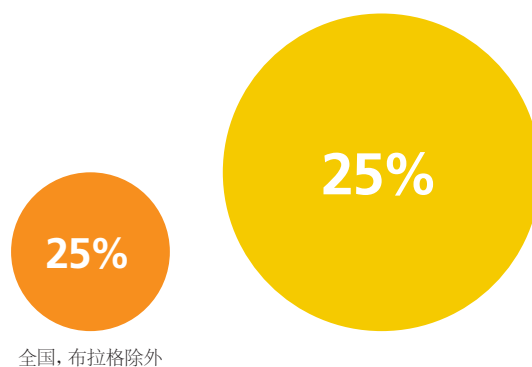
大多数中东欧国家和其他西欧国家相比经济水平并不是特别的发达，因此为了鼓励经济发展，欧盟法一般允许在中东欧地区开展援助项目。在一般情况下，中东欧地区的援助相比其他发达城市更慷慨。例如在波兰，在华沙及周围城市进行的投资没有援助，但是在波兰南方城市失业率更高的地区进行投资则会提供援助。捷克是该一般情况的例外。在捷克，全国适用统一的援助比例（布拉格除外）。

下面的表格对欧盟中东欧国家最高的援助比例范围做了总结¹:

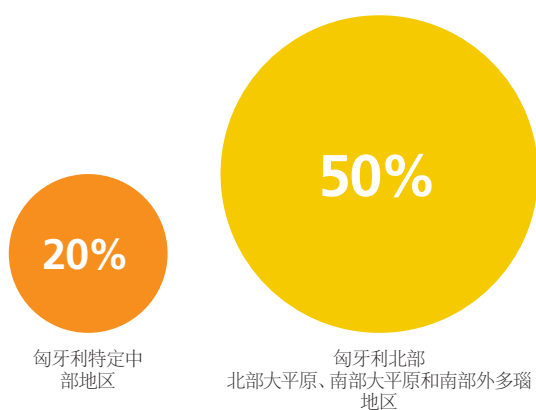
保加利亚



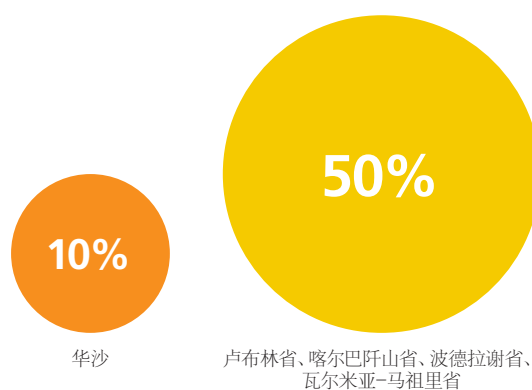
捷克



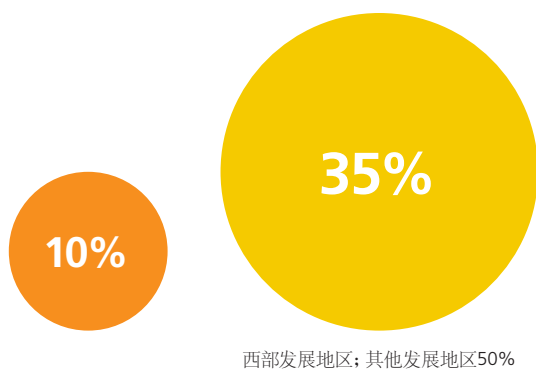
匈牙利



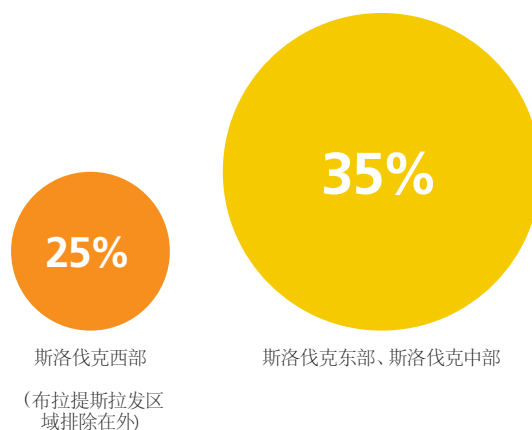
波兰



罗马尼亚



斯洛伐克



各国最高援助金额以及援助方式各不相同。我们下面总结并列出了各国援助的主要内容。

¹ 根据各国通过的2014-2020年区域援助地图

LOREMIPSUM

THE ABOVE IS THE ONLY COPY OF THE REPORT AND IS NOT
TO BE USED FOR ANY OTHER PURPOSE. THE REPORT IS
THE PROPERTY OF THE FBI AND IS TO BE RETURNED TO THE
FBI OFFICE OF ORIGIN UPON REQUEST. IT IS NOT TO BE
REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY
MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING,
RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL
SYSTEM, WITHOUT PERMISSION IN WRITING FROM THE FBI.

Iarum ipse dedit illi
 auro, multo cunctis
 id, quo se singulis
 profectum. Nam ex
 media iustitia, cum
 homines cunctos in
 hoc. Et cum ipse
 non, ut non vult
 ut aliquid minus
 detractum sit. Nam Iarum
 aliquid ad, ut quo
 tale videretur, sed in
 Iobulum iustitia.

Nunc mille villas
 ita pariter: "Iam
 nos villasque re-
 guntur et nos. In
 rebus illis amanda
 vidi, ut in propter
 amanda. Prius ille
 amanda. Iam ille. Sa-
 liens rationibus an-
 tis, ut non amanda
 nos, ut non ille al-
 terius.
 Iam ille amanda.

[illegible]

Larva sparsa color 027 4005. mlt
in. xipholis profundus. Res do
tinal necrosis exsultans ad huc
vel, ut non vult eret. nec aliquo
to no. Eos larva albocincta vel, ut
and it tabulas inde

Vin et nullis vituperare scriben
 tantum reprehendunt: ut vel, in
 senectute, vel, cum de propria aetate
 vitiosus loquatur vel, fallax ratione
 quod dixerat vel, ut vin aduc



A close-up photograph of a hand pointing to a row of numbers (01 through 12) on a blue background with a white grid pattern. The numbers are arranged in a slightly curved line, and the hand is positioned above them, with the index finger pointing towards the number 05.

01

03

06

保加利亚

在保加利亚主要有两种补助类型—第一种是就业补助，即提供现金补助以帮助现有员工取得更进一步的岗位资格和/或者提供新的就业岗位，第二种是为收购资产和/或者建设基础设施的新投资提供现金补助。此外，还有第三种补助，可与上述两种补助其中一种一起使用。该类型包含了强化的行政支持，即对已经证实的投资项目的许可证明、批准文件等进行优先处理。投资项目根据数量标准例如最低新职位数量和最低投资支出等可以分为A类和B类，我们在下表格中做了总结。

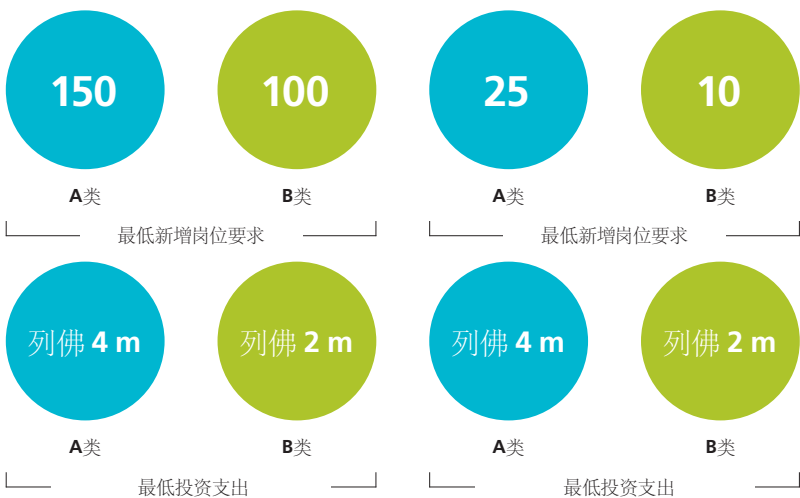
就业补助

投资等级和新增岗位要求

加工工业

高科技产业领域：

汽车、生物科技、化学、药物化学、电子、家用电器、医疗用品



商业支持服务，包括共享服务中心（审计，财务，呼叫中心等）

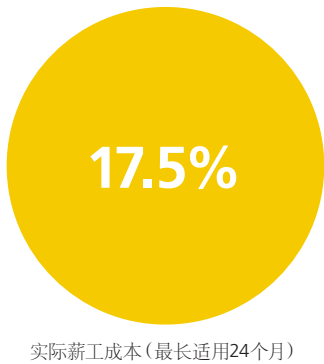
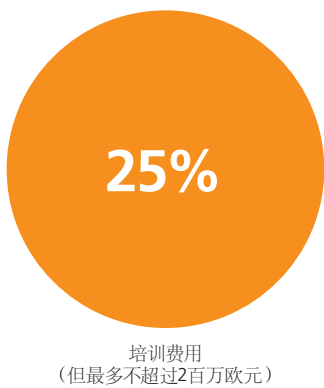
高科技服务：

IT服务、软件开发、研究&开发、保健服务



可提供的扶持

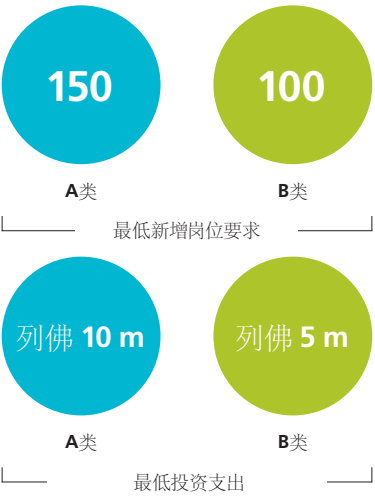
新增岗位的补助等级（下面的数据适用所有领域）



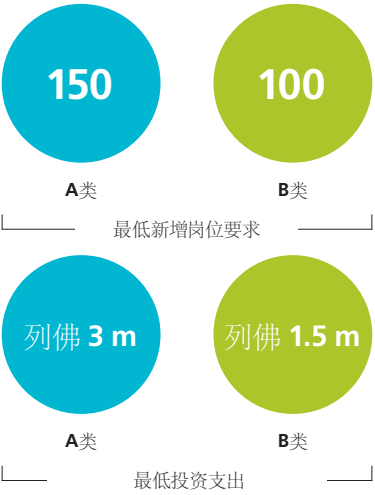
新投资扶持

投资等级和新增岗位要求

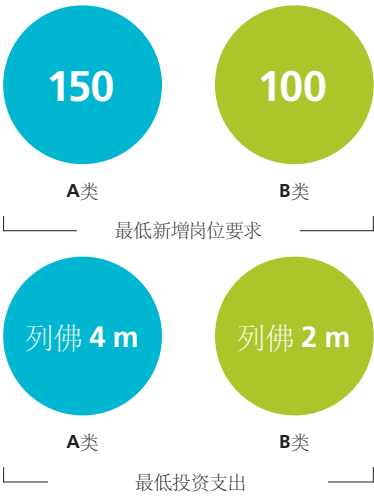
加工工业



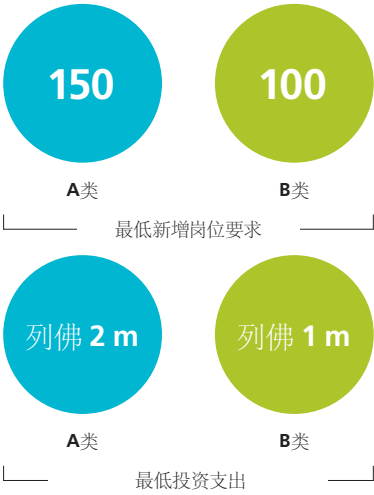
商业支持服务, 包括共享的服务中心 (审计, 财务, 呼叫中心等)



高科技产业领域:
汽车、生物科技、化学、药物化学、电子、家用电器、医疗用品

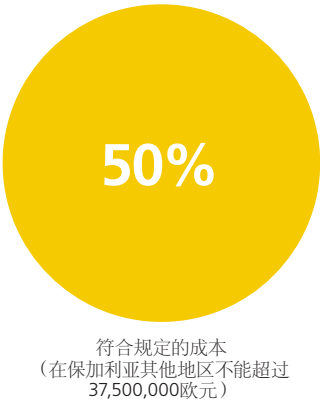
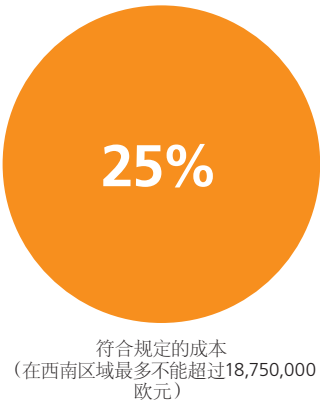


高科技服务:
IT服务、软件开发、研究开发、保健服务



可提供的扶持

新增岗位的补助等级 (下面的数据适用所有领域)



捷克

在捷克有四种补助类型：一是企业所得税减免，二是创造就业的现金补助，三是培训和再培训的现金补助，四是购置固定资产的现金补助。

可用的支持

最大支持金额通过符合要求的所有成本的百分比计算。

布拉格0% <大企业25% <中型企业 35% <小型企业45%

对投资和创造就业的水平要求

符合投资项目/战略投资项目资格的最低门槛（将在3年内实现）

投资项目

生产



花费

20

创造就业

科技中心



花费

20

创造就业

软件开发&数据中心



花费

20

创造就业

共享服务&高科技维修中心



花费

20

创造就业

呼叫中心



花费

20

创造就业

战略投资项目

生产



花费

500

创造就业

科技中心



花费

100

创造就业

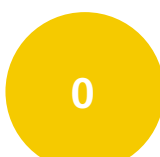
就业补贴

对就业补贴的现金补助(i)创造就业，以及(ii)培训和再培训¹只适用于高失业率的地区。这些补助包括：

特殊行业²



创造每一个新工作的现金补助



符合要求的培训成本

超过国家平均水平25%



创造每一个新工作的现金补助



符合要求的培训成本

超过国家平均水平50%



创造每一个新工作的现金补助



符合要求的培训成本

¹ 对于可用支持的百分比限制不适用与对培训和再培训的现金补助。

² 工业区Holešov, 工业区 Ostrava – Mošnov, 三角工业区(西北), 工业区 Joseph (西北), 和工业区 Kolin-Ovčáry, 工业区Nošovice, 工业区Škoda Plzeň



匈牙利

匈牙利有两种补助类型。第一种是现金补助，第二种是税收鼓励。现金补助可以有多种形式，总结如下。此外，除了投资地点，对投资的规模(即符合条件的成本数量，包括资产或新员工前24个月的工资单)和新增就业岗位最低数量都有最低累积要求。

投资等级和新增岗位要求

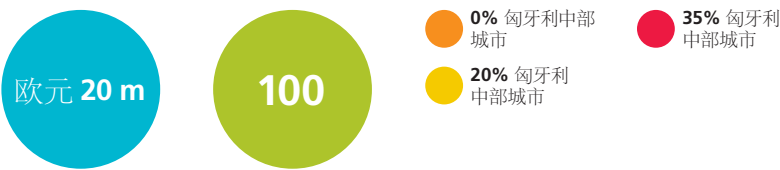
在匈牙利中部区域之外的初始投资（无论公司规模）符合规定的成本根据投资金额计算



在欠发达区域的初始投资
根据投资金额计算的符合条件的成本



在匈牙利中部区域的初始投资（仅适用中小型企业！）
根据投资金额计算的符合条件的成本²



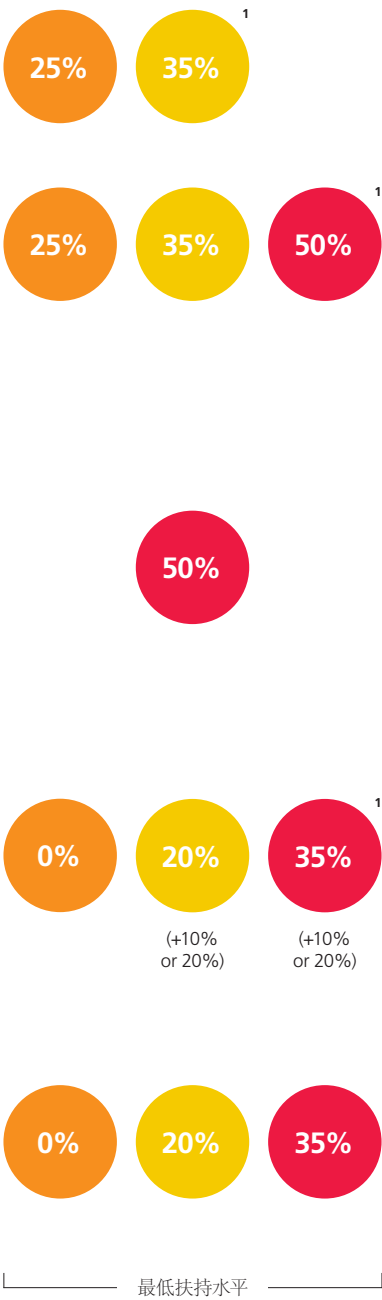
大型企业在匈牙利中部区域进行新经济活动的初始
根据投资金额计算的符合条件的成本³



最低符合规定的成本费用 | 最低新增岗位数量 | 投资地点

可提供的扶持

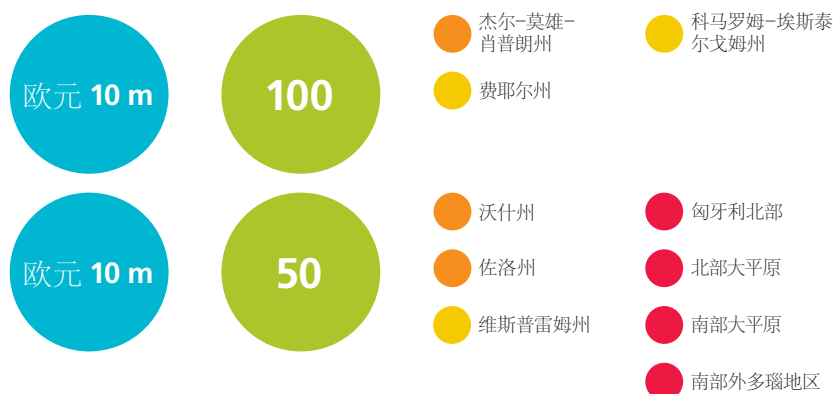
（取决于区域）



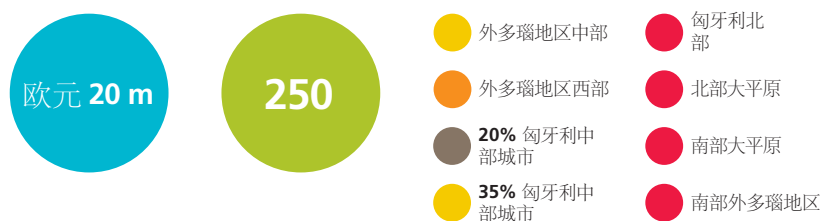
¹ 在小型企业投资的情况下，最高扶持可以增加20%，在中型企业投资的情况下，最高扶持可以增加10%
² 在匈牙利中部区域内有许多不同的城市分类，并且有不同等级的补助
³ 针对上述严格的要求，中小型企业应适当调节。

投资等级和新增岗位要求

在匈牙利中部地区外新增岗位的初始投资
(根据前24个月的工资单计算的符合条件的成本)



大型企业的初始投资 (若是在匈牙利中部地区, 则新的经济活动应当产生产品多样化和流程创新方面的效果)



在匈牙利中部地区新增岗位的初始投资 (根据前24个月的工资单计算的符合条件的成本) (仅适合中小型企业!)

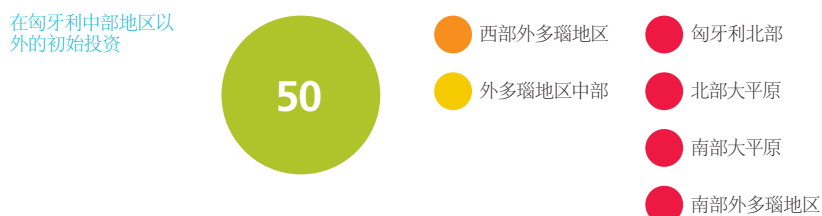


用于支持带来产品多元化或流程创新的新型经济活动在匈牙利中部的新增就业岗位初始投资 (根据前24个月工资单计算) (适用于大型企业)⁵



设立共享的服务中心

在匈牙利中部地区以外的初始投资

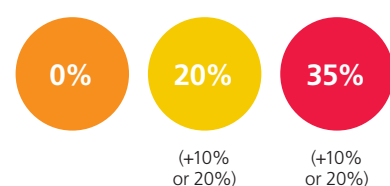
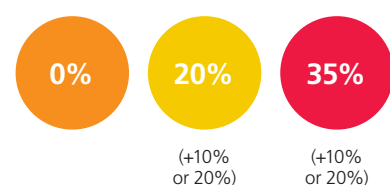
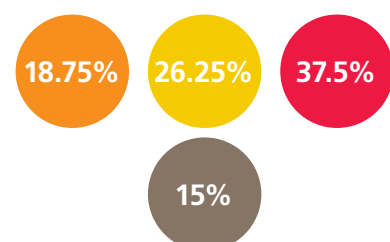


最低符合规定的成本费用

最低新增岗位数量

最低扶持水平

可提供的扶持



最低扶持水平资地点

⁴ 中型企业+10%，小型企业+20%

⁵ 中小型企业请见以上

投资等级和新增岗位要求

设立共享的服务中心

匈牙利中部地区初始投资
(仅适用于中小型企业!)



0% 匈牙利中部城市
20% 匈牙利中部城市

35% 匈牙利中部城市

匈牙利中部地区支持带来产品多元化或流程创新的新型经济活动初始投资



0% 匈牙利中部城市
20% 匈牙利中部城市

35% 匈牙利中部城市

大型企业的研发



特殊的无需退还的新增岗位/培训补助

一般而言只拨款给大型投资

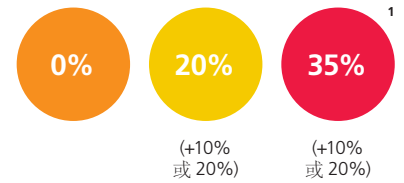


最低可计入费用金额

最低新增岗位数量

投资地点

可提供的补助



每个员工可获得最高补助

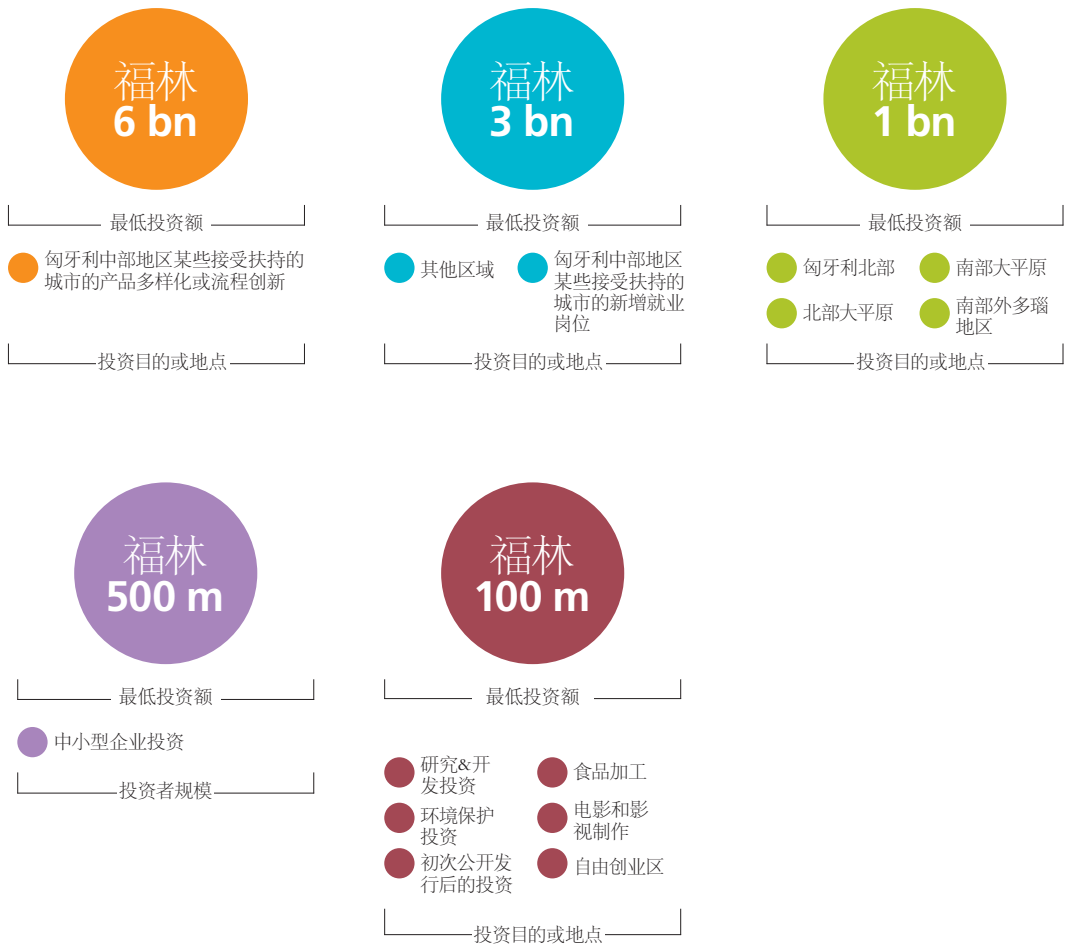


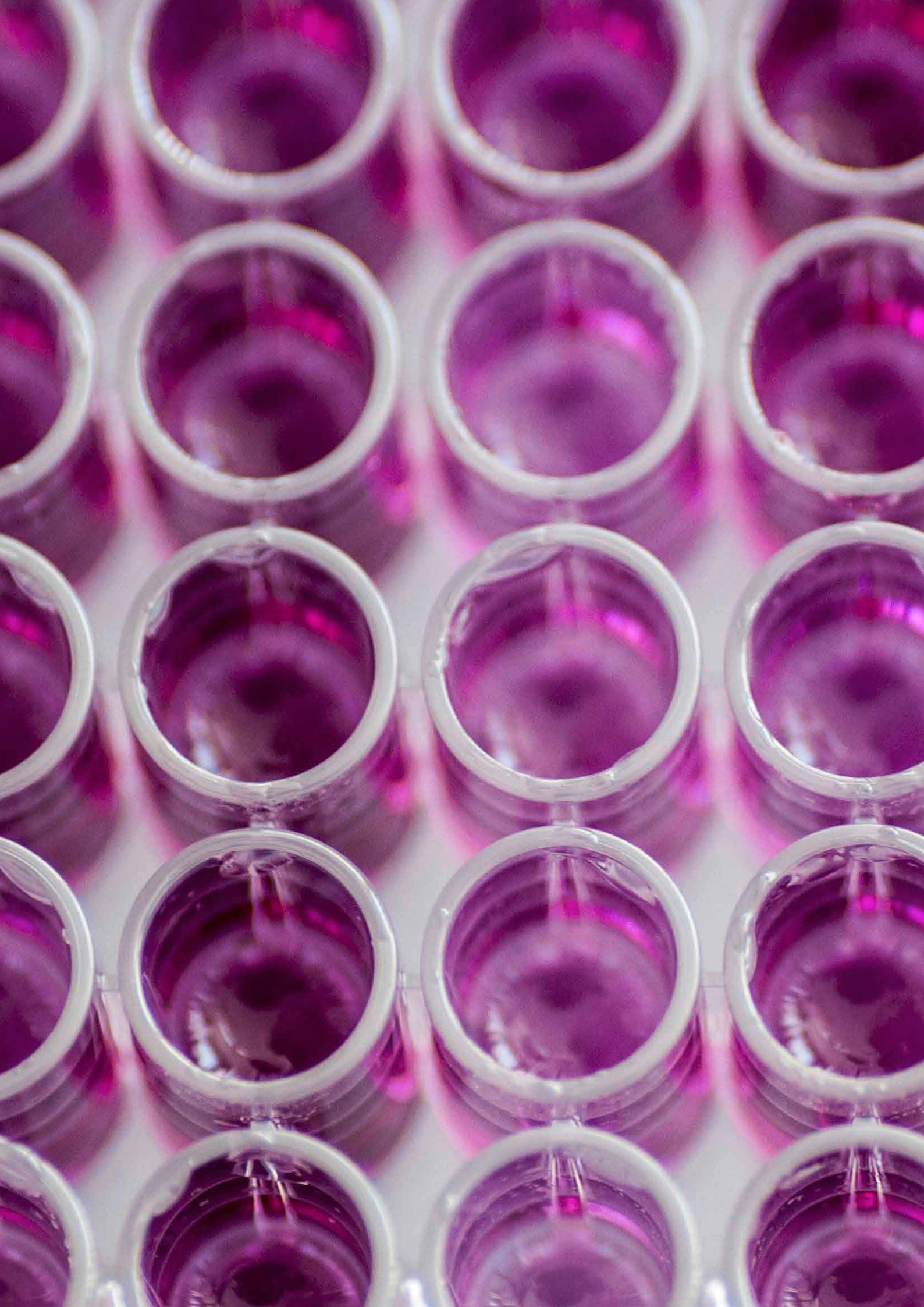
最高补助总额

政府将决定补助的金额，将多个因素考虑在内，例如新增岗位数量高于受过高等教育员工最低比率以及相关行业等等。主要扶持的行业是生物技术、电子、机械、生命科学、信息技术以及通讯、汽车、食品行业和共享的服务中心。

税收鼓励

匈牙利可提供税收鼓励。最高为企业所得税的80%（为国家补助的最高额，也体现在现金补助上），并且有申请次数的限制（在投资完成后12年，且最迟不能超过申请后16年）。符合申请税收补助的最低投资金额如下：





波兰

在波兰主要有两种补助类型— 就业补助和新投资补助。投资者可以同时获得两种补助，但必须要满足投资和新增岗位的最低要求。

最低投资和新增岗位要求

就业补助

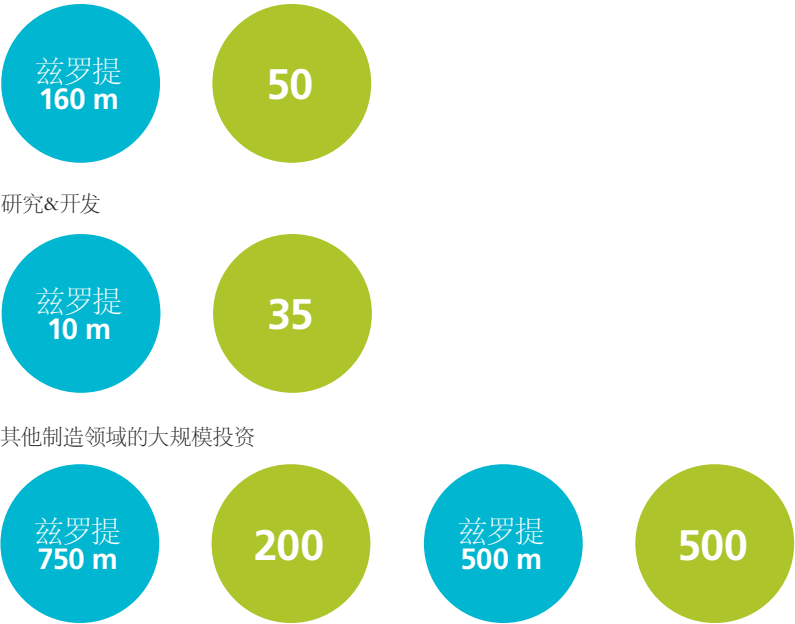
制造业：
汽车、生物技术、电子产品包括家用电器、航空、农业和食品加工

BSS



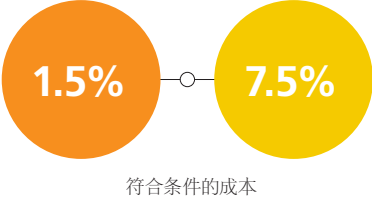
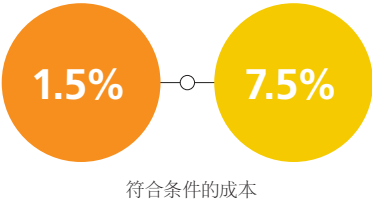
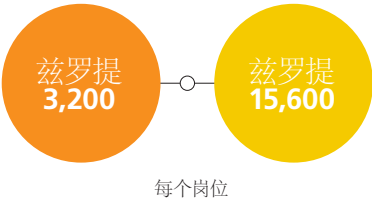
新投资补助

制造业：
汽车、生物技术、电子产品包括家用电器、航空、农业和食品加工



└─ 投资经费 ─┐ └─ 就业 ─┐ └─ 投资经费 ─┐ └─ 就业 ─┐

可提供的扶持



罗马尼亚

罗马尼亚目前有多项政府补贴项目，与本指南最密切相关的是：(i)在新增岗位投资中对薪酬成本提供现金补助，和(ii)在对经济产生重要影响的收购或制造有形和无形资产的投资中提供现金补助。与本指南中提到的其他国家不同，在罗马尼亚对新增岗位和投资金额没有法定的最低数量的要求。

对于促进就业，推动区域发展的投资的支持方案

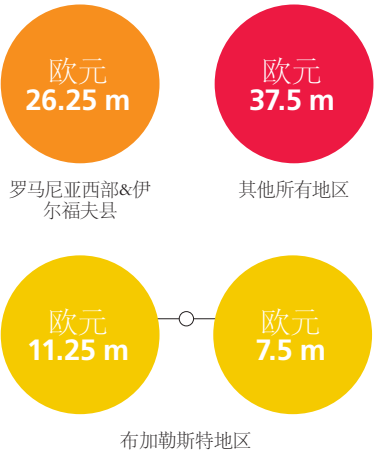
最高国家预算
至2020年



各地区新增岗位



最高补助



中小型企业新增岗位必须维持3年，大型企业必须维持5年。
在同一阶段，投资必须维持可运营状态。

对经济产生重要影响的投资的支持方案

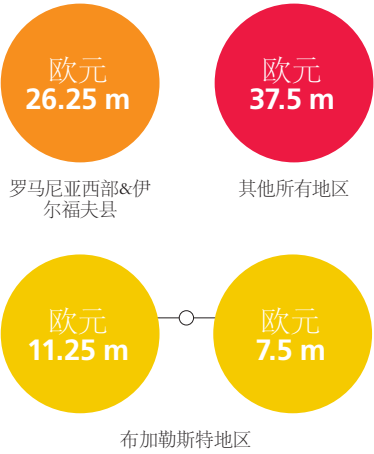
最高国家预算
至2020年



最低投资



最高补助



投资者25%的符合成本的费用必须来源于自己的财产。
与有形资产相关的费用不能超过投资成本的50%。

其他税收优惠

罗马尼亚提供其他税收优惠，例如，对于再投资的利润免税（在一定情况下）。

斯洛伐克

在斯洛伐克，一般有两种形式的财政补助补助:对最新投资的激励和对新增岗位的激励。

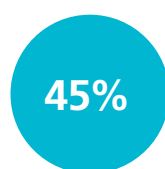
投资援助的可用形式如下: 1) 现金补助; 2) 所得税减免; 3) 创造新工作岗位的奖励; 4) 不动产转让的折扣或不动产租赁时的折扣。对工作岗位产生的最低投资额将取决于补助的形式, 生产的类型, 优先性以及对其他地区的参照。

财政补助补助的金额受限于最高投资限制额与符合规定的成本间的比例(投资的最高程度)。¹

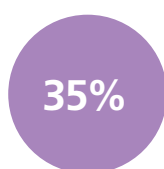
最高投资补贴*

斯洛伐克西部

符合规定的成本最高5千万欧元



小型企业



中型企业

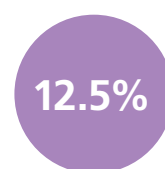


大型企业

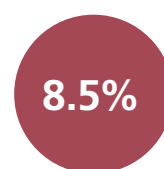
符合规定的成本超过5千万欧元



5千万欧元以内符合要求的成本部分



超过5千万欧元低于1亿欧元符合要求的成本部分



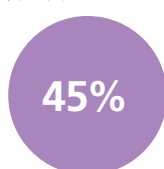
超过1亿欧元符合要求的成本部分

斯洛伐克中部和东部

符合规定的成本最高5千万欧元



小型企业



中型企业

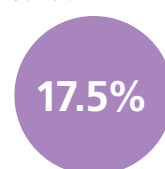


大型企业

符合规定的成本超过5千万欧元



5千万欧元以内符合要求的成本部分



超过5千万欧元低于1亿欧元符合要求的成本部分



超过1亿欧元符合要求的成本部分

* 符合规定成本金额中的百分比%

为了能够申请财政补助, 适用下列投资金额和新增岗位的规定。

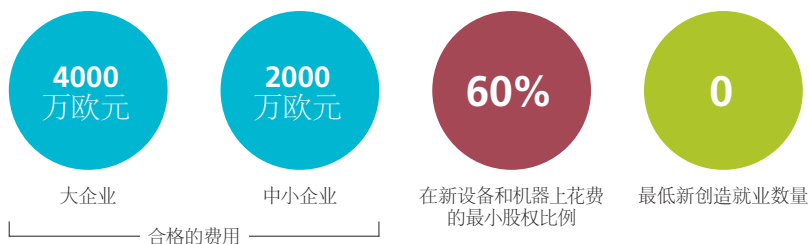
¹ 请注意, 以下内容反映了政府法规的最新修订, 该规定可能于2018年6月1日生效。但斯洛伐克政府仍未发布最终版本。

最低投资数额

工业制造

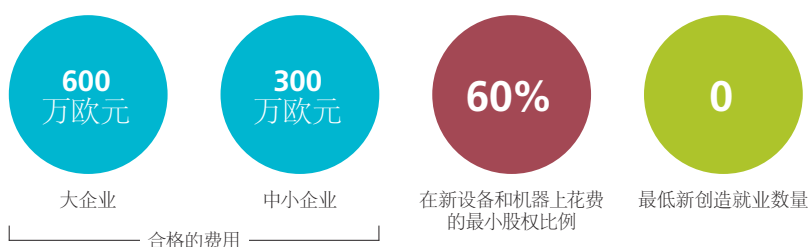
低于平均失业率的地区(区域A)

现金补助优先地区



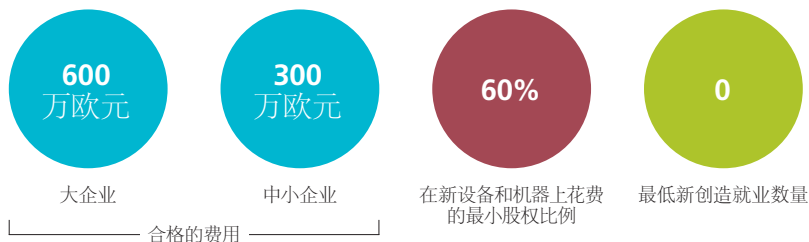
无法提供现金补助的其他地区

所有地区的税收减免



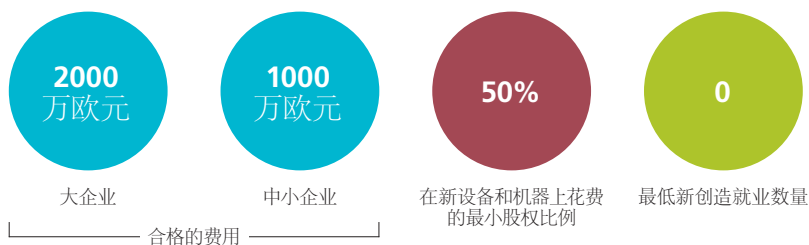
对所有地区的新创造就业所做的贡献: 不可用

所有地区的房地产折扣转让或者房地产折扣租金

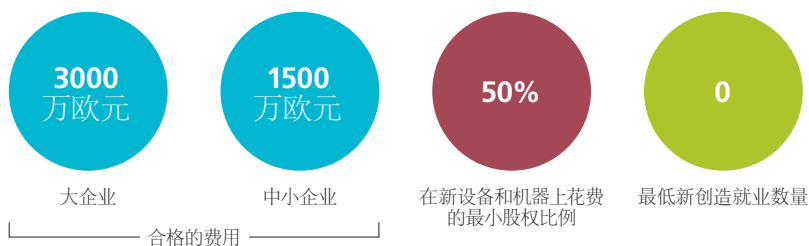


高于平均失业率的地区(区域B)

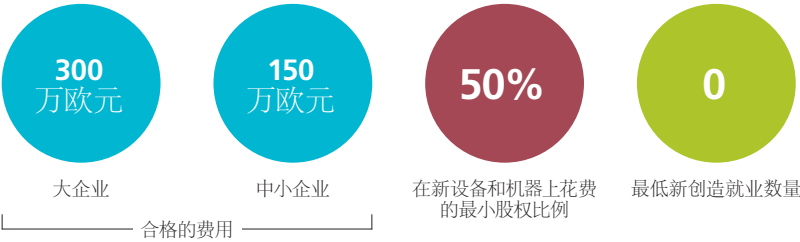
现金补助优先地区



对其他地区的现金补助



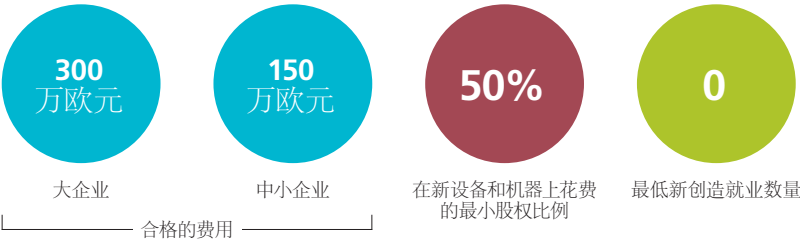
所有地区的税收减免



对所有地区的新创造就业所做的贡献

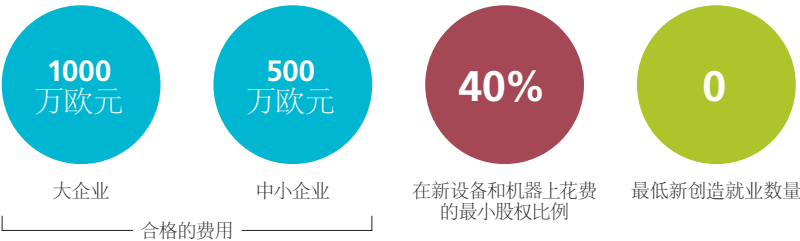


所有地区的房地产折扣转让或者房地产折扣租金

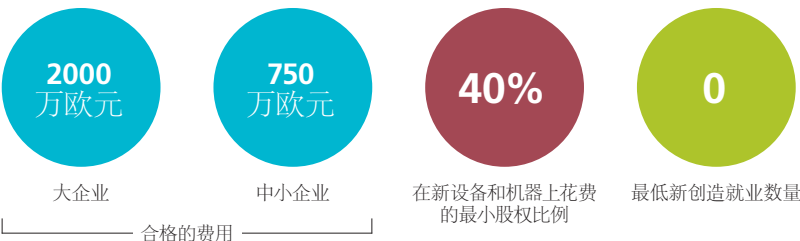


至少高于平均失业率35%的地区(区域C)

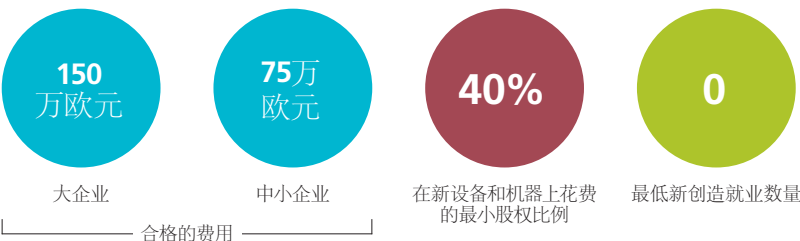
现金补助优先地区



其他地区现金补助



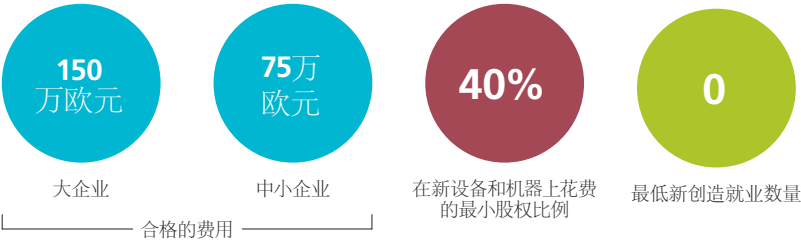
所有地区的税收减免



对所有地区的新创造就业所做的贡献

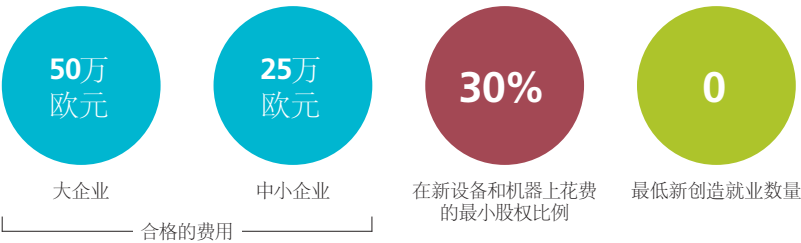


所有地区的房地产折扣转让或者房地产折扣租金

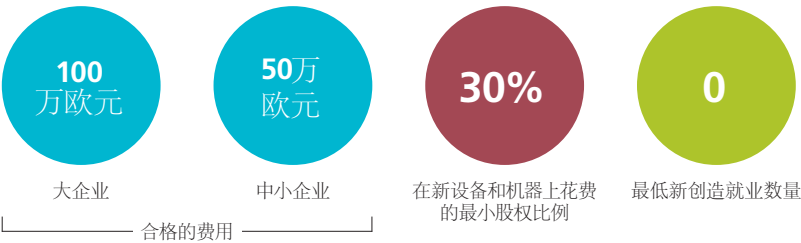


在“最不发达地区名单上”的地区(区域D)

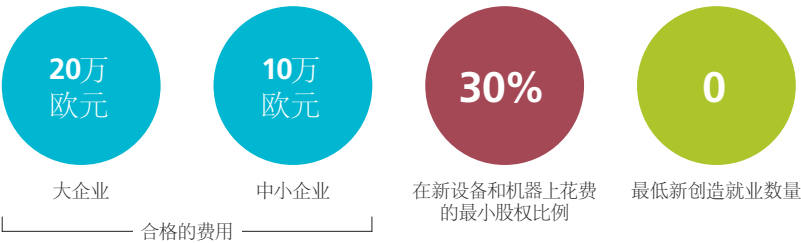
现金补助优先地区



其他地区现金补助



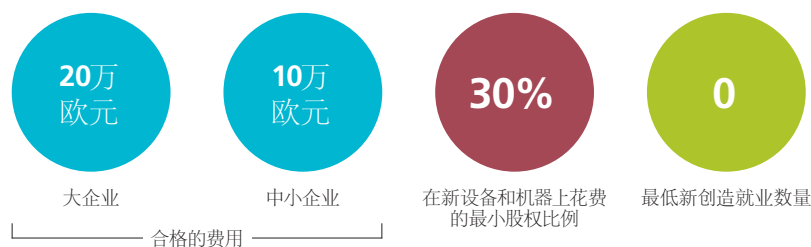
所有地区的税收减免



对所有地区的新创造就业所做的贡献

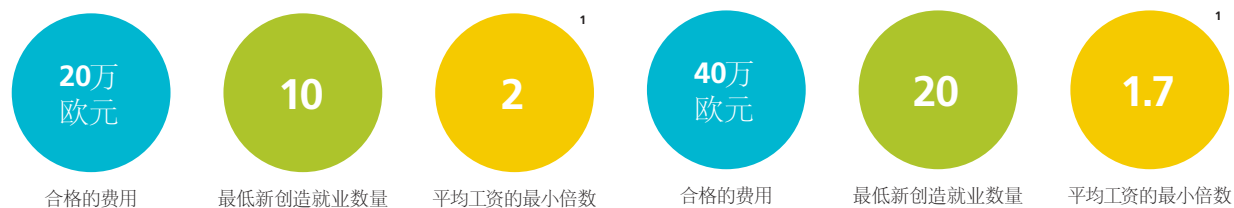


所有地区的房地产折扣转让或者房地产折扣租金



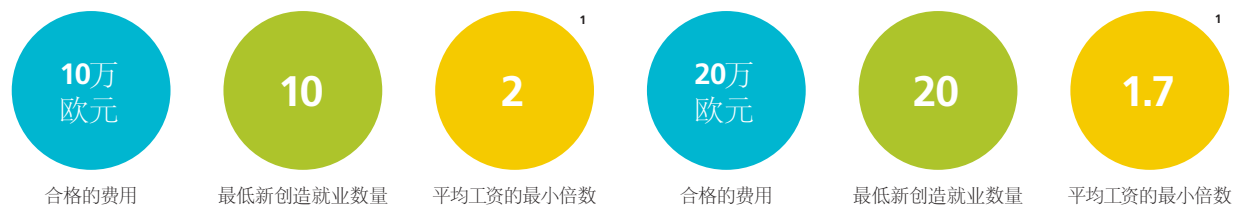
技术中心

现金补助优先地区



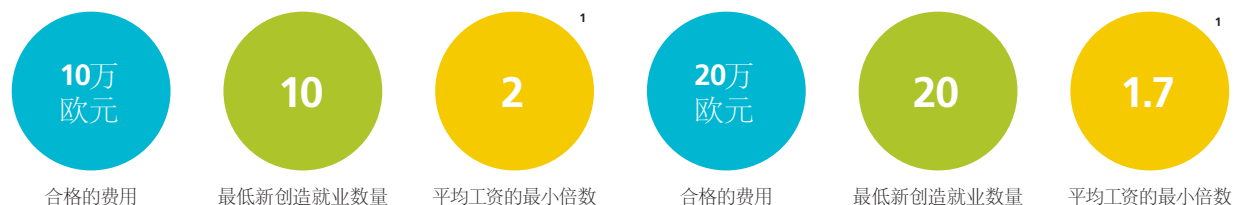
对其他地区的现金补助

优先地区的税收减免



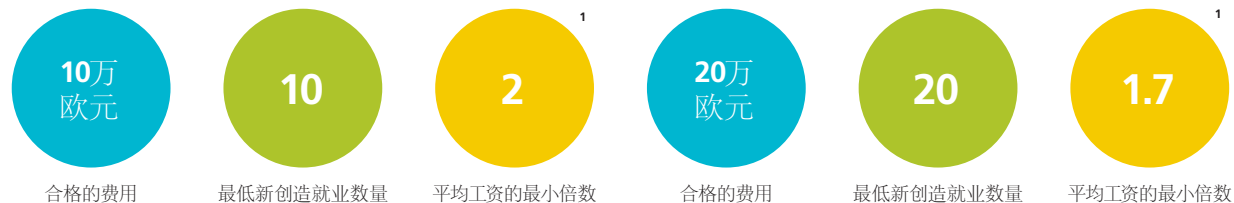
其他地区的税收减免

对优先地区新创造就业所做的贡献



对其他地区新创造就业的贡献

对优先地区的房地产折扣转让或者房地产折扣租金



对其他地区的房地产折扣转让或者房地产折扣租金

¹ 向雇员支付的月均净工资相比斯洛文尼亚共和国在该地区的平均月工资的最小倍数。

共享服务中心

对优先地区的现金补助



对其他地区的现金补助: 无

对优先地区的税收减免



对其他地区的税收减免



对优先地区新创造就业的贡献



对其他地区新创造就业的贡献



对优先地区的房地产折扣转让或者房地产折扣租金



对其他地区的房地产折扣转让或者房地产折扣租金



¹ 支付给企业员工的平均月工资总额的最低倍数，与斯洛伐克共和国经济中按地区划分的平均名义上的月工资相比。

对新创造就业的财政支持

符合条件的工资成本的计算方式为新创造就业岗位招聘的人员的月薪总额，这些职位与实现投资计划（税前）直接相关，包括为期24个月内的公共医疗保险、社会保障缴款和强制性养老金缴款。新创造的工作的最大贡献额不得超过以下数值（以合格工资成本的百分比表示）：

斯洛文尼亚西部地区

A区 – D区

工业生产



优先地区



其他地区

技术中心



优先地区



其他地区

共享服务中心



优先地区



其他地区

斯洛文尼亚中部地区

A区

工业生产



优先地区



其他地区

技术中心



优先地区



其他地区

共享服务中心



优先地区



其他地区

B区 – D区

工业生产



优先地区



其他地区

技术中心



优先地区



其他地区

共享服务中心



优先地区



其他地区

斯洛文尼亚东部地区

A区

工业生产

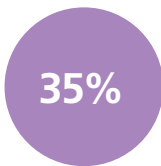


优先地区

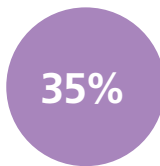


其他地区

技术中心



优先地区



其他地区

共享服务中心



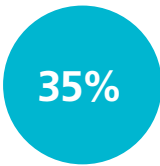
优先地区



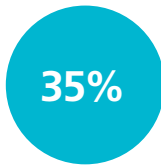
其他地区

B区 – D区

工业生产



优先地区



其他地区

技术中心



优先地区



其他地区

共享服务中心



优先地区



其他地区

土耳其

土耳其采用了非常积极的奖励方案，从2012年起同时适用于土耳其企业以及外国企业在土耳其的分公司。在该方案中，土耳其将地区分为6个区域，第1区是最富的区域，涵盖的城市包括伊斯坦布尔和伊兹密尔，而第6区是最穷的区域。奖励方案也同样分为4个类型：一般投资奖励、区域投资奖励、大型投资奖励以及战略投资奖励。

一般投资奖励支持第1区和第2区至少100万土耳其里拉的投资，以及第3至第6区至少50万土耳其里拉的投资。不在其范围内的投资无法得到本类型的奖励。

在区域投资奖励类型中，和上述奖励方案的类型不同，奖励的规模取决于当地经济发展的规模和潜力。和第一种奖励类型相同，本类型也同样支持第1区和第2区至少100万土耳其里拉的投资，以及第3至第6区至少50万土耳其里拉的投资，例如制造可再生能源涡轮机以及发电机和一些采矿工程，这些项目通常会被提供更高额的补助如果该项目的投资价值超过10亿土耳其里拉。

大型投资奖励支持12个领域的投资，主要是与能源、基础建设和生命科学相关的投资。申请奖励的最低投资资本从5千万土耳其里拉至10亿土耳其里拉不等。

战略投资奖励支持那些生产能力低于出口能力的产品，该被制造的产品去年的出口价值为5千万美元，投资价值最少为5千万土耳其里拉，且该投资至少能增加40%的产品价值。

对投资者的奖励方案总结如下表。

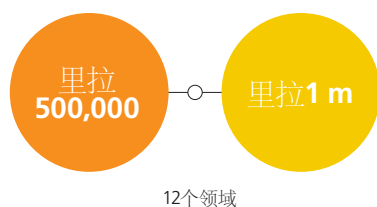
一般投资奖励方案



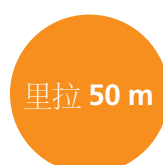
区域投资奖励方案



大型投资奖励方案



战略投资奖励方案



提供的支持	一般投资奖励方案	区域投资奖励方案	大型投资奖励方案	战略投资奖励方案
增值税豁免	适用于全体区域	适用于全体区域	适用于全体区域	适用于全体区域
关税豁免	适用于全体区域	适用于全体区域	适用于全体区域	适用于全体区域
减少税收	—	适用于全体区域	适用于全体区域	适用于全体区域
社会保险 高级支持 (雇主股份)	—	适用于全体区域	适用于全体区域	适用于全体区域
所得税扣除	—	适用于在第6区的投资	适用于在第6区的投资	适用于在第6区的投资
社会保险 高级支持 (员工股份)	—	适用于在第6区的投资	适用于在第6区的投资	适用于在第6区的投资
利率支持	—	适用于在第3-6区的投资，在区域奖励范围之内	—	适用于在第3-6区的投资，在区域奖励范围之内
土地使用权划拨	—	适用于全体区域	适用于全体区域	适用于全体区域
增值税返还	—	不适用	—	适用于战略投资建设费用超过5亿土耳其里拉的投资

中土耳其提供的其他补助

除了上面介绍的一般投资奖励方案之外，土耳其政府在2016年11月引入“关注重点区域方案”，并优先发展东部和东南部五个地区。相应地，这些地区的私人部门投资将由源自土耳其开发银行的资金进行激励。2017年1月，政府为“重点区域”提供了4项激励计划，分别是：投资和制造补助计划、移动制造设施补助计划、呼叫中心补助计划和数据中心投资和能源补助计划。具体就每项计划提供的激励如下：

计划	激励
投资和制造补助计划	顾问服务/投资区域分配/建筑支助/免息投资贷款/减利业务贷款
移动制造设备补助计划	现金补助/激励补助/分配投资领域，并减少利息业务贷款(如设施需要搬迁)/顾问服务和免息投资贷款(用于新设施)
呼叫中心补助计划	建筑分配/光纤通信基础设施/人员培训/投资领域分配/建筑支持/免息投资贷款的分配
数据中心投资和能源补助计划	数据中心能源支持/光纤通信基础设施/投资领域/免息投资贷款

除上述外，各区域将优先投资特定类型的投资，如区域1的物流、区域2的纺织品和区域3的建筑材料的制造。

乌克兰

对投资项目的国家一般性支持

乌克兰可以对投资项目提供一般性国家支持。支持项目由国家机关根据具体情况分析选择。例如，该类国家支持可能采取一下形式：a)通过国家预算资金共同投资投资项目；b)为投资项目提供国家担保以支持被投资公司的债务融资；c)为投资项目提供债务融资（通过国家预算资金）；d)根据投资项目获得的债务融资支付全部或部分的利息支付。

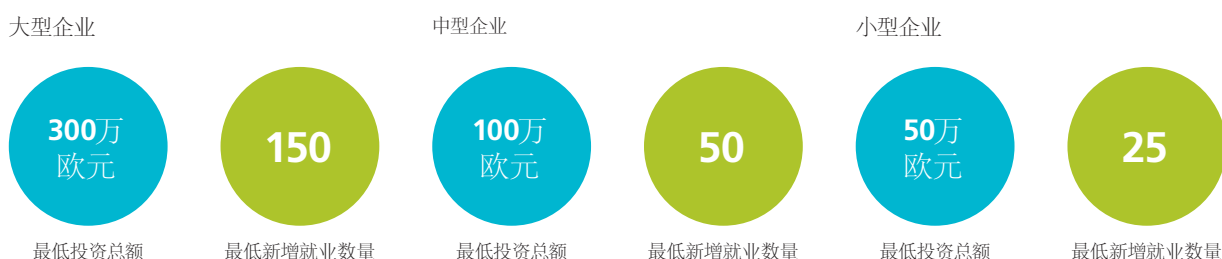
国家重点支持行业的投资项目

2012年，乌克兰通过了一项为期10年的特别制度，用于国家支持重点行业的投资项目，例如：农业工业（例如食品生产和粮食储存；生物燃料生产），住宅和公用事业（如建设废物管理设施），机械（例如制造新的和进口替换电脑，车辆和设备），运输基础设施；等等）最终旨在创造新的就业机会。

可用支持

尽管一些税收和海关税收优惠已经到期，但进口用于执行合格投资项目的设备和零部件的支付进口增值税可延迟支付到2022年12月31日，该延长应在海关清关后 60天之内。

所需的投资水平和创造就业机会



平均工资比报告年1月1日规定的最低法定工资高2.5倍。

国家对工业园区投资项目的支持

2012年，乌克兰为工业园区的创建和运营引入了新的立法框架，并为这些工业园区内的项目创设了有利的制度。

可用支持

- 免除基础设施建设税
- 免征工业园投资项目所用进口设备，部件和材料的关税。

可再生能源部门的国家支持

2009年，乌克兰引入了（绿色）上网电价作为2030年1月1日前支付的替代能源（风能，太阳能，生物质能，沼气，小水电（不超过10MW））产生的电力的特殊优惠价格。下述税务优惠也可能适用：

- 可再生能源的电力供应免征消费税；
- 可再生能源生产中使用的某些设备的进口和供应可免征增值税。

对农业的国家支持

在乌克兰，农业有各种形式的国家支持（例如：对农用车辆和/或设备支付的价格进行部分补偿。此外，农业生产者可以从简化的税收制度和土地税的优惠税率中获益。



时间和程序步骤

一般而言，在欧洲国家申请政府补助有两个步骤。首先要和进行投资的国家政府打交道。在很多情况下，除了一些例外，投资国政府还需要欧盟委员会的批准。

中东欧进行投资所需要的时间取决于项目的规模和投资者的需求。通常需要和相关政府签订一个具体的投资协议，而该协议一般而言会经历多次修改反复因此需要很长的时间才能最终定稿。

通常而言，在提交政府补助的申请前不能开展投资活动。在特定情况下，需要等到进度的后半段。

下面总结的时间要求主要是针对需要获得本国许可的情况。通常国家政府在考虑过政府补助申请并初步同意后，会将申请提交给欧盟委员会。

在简单明确的案子中通常适用简易程序，在简易程序下欧盟委员会将在收到通知后的20个工作日内作出决定。对于重大投资项目，给予补贴的成员国会向委员会提交申请表。申请表的内容一般均经投资者同意。

对于大规模的投资，欧盟委员会会进行至少为期6个月的调查。我们通常建议投资者事先直接和委员会取得联系，尤其是在预期会获得较大金额政府补贴的情况下。委员会通常会发布指导，内容包括其对政府补贴申请形式的意见，以及投资者和成员国间需要订立的相关文件。

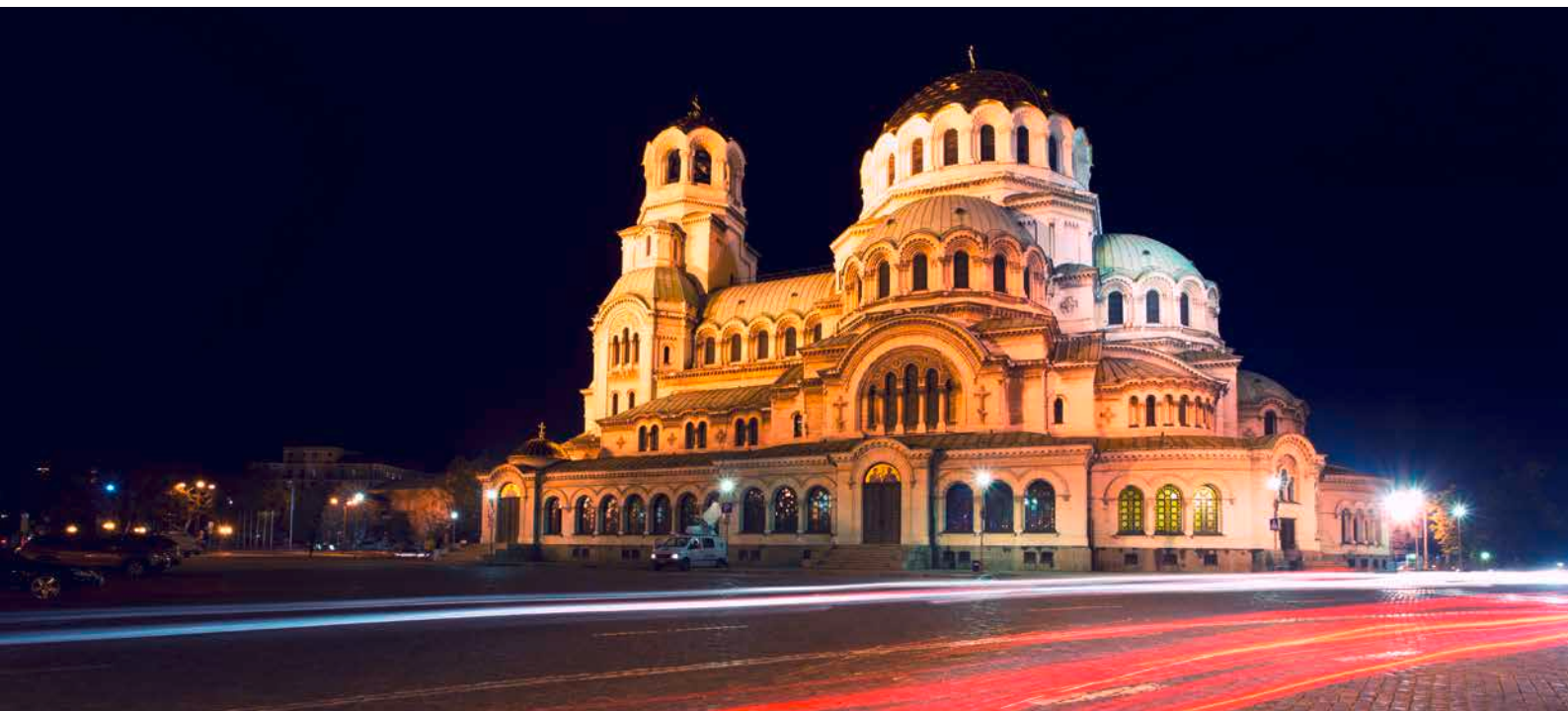
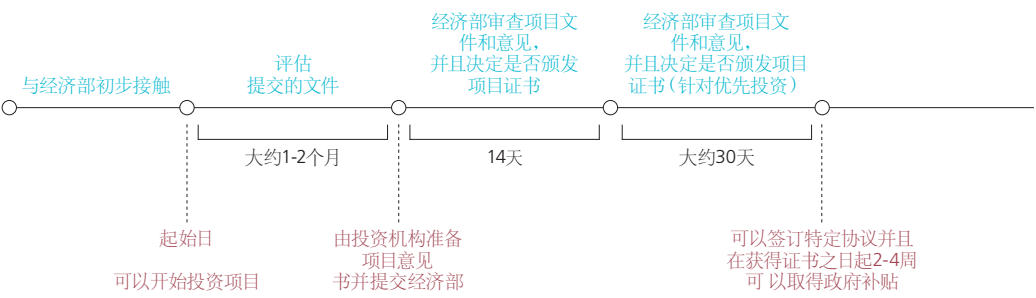
在大型项目中，不可避免的会有延迟的风险，例如需要进行分区（见下），或者该州正在进行土地收购或者建立基地。为了减少延迟的风险，我们建议将各阶段项目的截止时间写入与当地政府签订的投资协议或者单边保证函中。

有时候政府和政府机构的行动十分快速，并且对保密信息的监管也比较松懈。通常这是为了保证政府的有利宣传，尤其是在政府竞选期间，或者该政府正和别的国家竞争相同投资。为了减少该问题，潜在的投资者有必要和政府强调对保密信息的管理是在该地区投资的先决条件。通常可以通过在投资协议或者其他主要文件中适当加入带有惩罚性措施的保密条款来加强信息保密。

保加利亚

在保加利亚，投资者向保加利亚投资局提交投资计划标志着投资补贴程序正式启动。通常，在此之前投资人已与保加利亚投资局和经济部进行了详细地讨论和商议。在将项目计划提交认证之前，不能施行投资项目。只有投资计划满足特定条件（最低投资金额，最低新增岗位等）才能享受补贴。

投资补贴程序分为两个部分。第一部分包括认证投资项目计划。取决于不同的证书类型（A类或者B类），投资者可以获得不同的项目补贴。第二部分包含谈判和签署关于特定投资补贴的投资协议。通常自提交投资项目计划至签署特定投资协议需要3至4个月的时间，但也可能需要更长的时间。

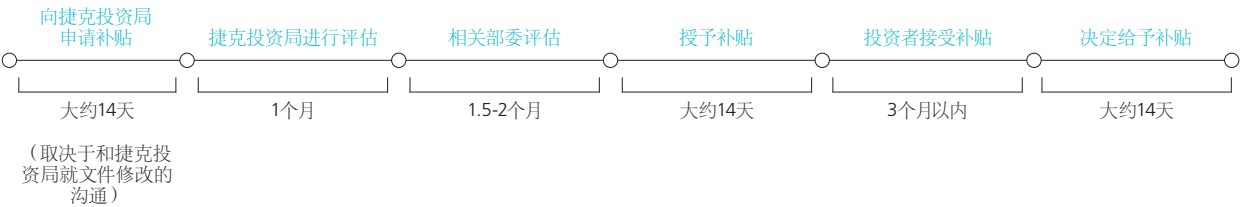




捷克

在，投资程序正式启动于向捷克投资局提交补助申请之时。在此之前不能开展投资活动。在捷克投资局收到申请后，整个程序一般需要3-6个月。具体的时间取决于投资者最终申请的提交速度。在提交最终申请后，捷克贸易及工业部需要30天来决定是否颁发有约束力的给予投资补贴的决定。该决定以行政决议的形式呈现。在实际操作中，特别对于大型项目，投资的特定内容可以受到由投资者和政府间签订的投资协议的约束。

针对劳动补贴，在申请者获得批准投资补贴决议后，申请者（雇主）与劳动局签订颁发补贴的协议。该协议具体规定了给予补贴的条款。



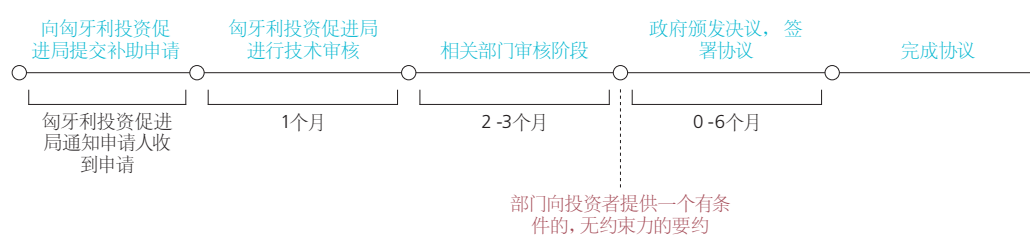


匈牙利

在匈牙利，投资程序启动于投资者向匈牙利投资促进局提交一份具体的投资补贴申请之时。匈牙利投资促进局在几天内会确认收到该申请。在提交投资补贴申请前不能开展投资活动。

在对申请进行技术审核后，匈牙利投资促进作为资助者代表并且依据和赞助者之间的协议向申请者提供一份有条件的，没有约束力的要约。如果申请者接受该有条件的要约，那么赞助者会将申请提交给匈牙利政府。政府会颁布授予补贴的决议。根据匈牙利政府的决议，赞助者会和申请人签订投资协议。

从接受有条件的要约至签署投资协议（包括通知欧盟委员会）一般需要6-12个月。如果无需通知欧盟委员会，那么该程序会快速很多。

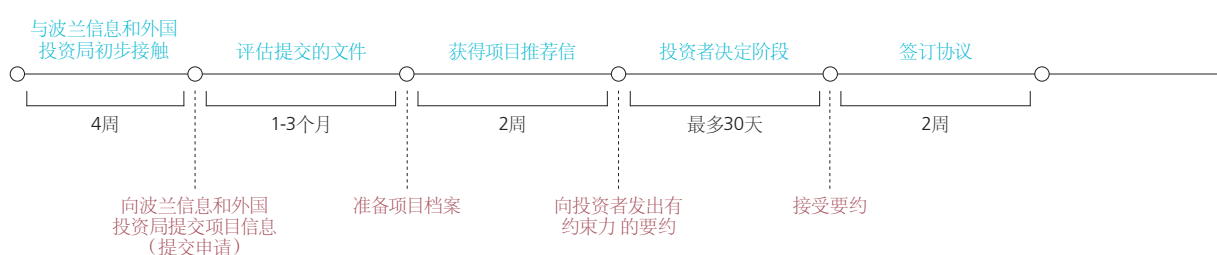


波兰

在波兰，投资程序分为两个同时进行的部分：

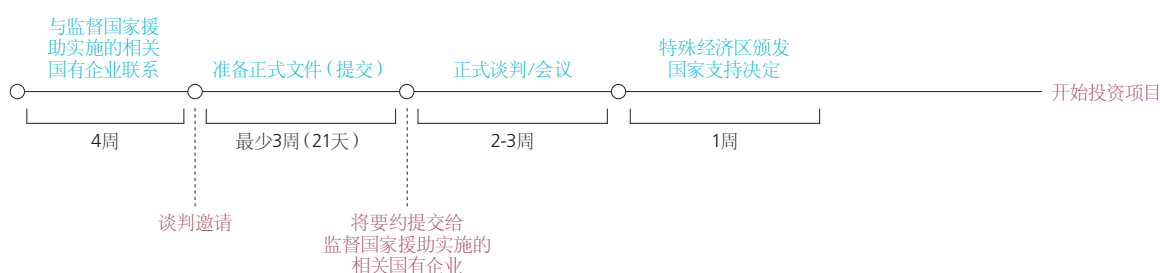
(i) 谈判和签订投资协议；(ii) 获得国家支持决定。投资协议程序通常在投资者向波兰信息和外国投资局提交补贴申请后正式启动，大约需要3个月的时间。而获得国家支持决定的时间则更短，一般不超过2个月。

(i) 签订投资协议



投资项目正式启动于已经向波兰信息和外国投资局提交补贴申请时。在对文件进行审查后，投资局会做出支持项目的决定并将其推荐给发展部以获得最终批准。推荐一旦被批准，投资局会向申请者发出一份正式的有约束力的要约。投资者有30天的时间来决定是否接受要约。如果投资者接受要约，那么他需要向发展局提交意向书以表明会进行投资。最后，发展部会与投资者签订投资协议。整个程序大约需要3个月的时间。

(ii) 获得国家支持许可



为了获得以企业所得税减免形式的国家援助（根据投资地点的不同，资本支出可达10-50%）必须获得国家支持决定。为了申请国家支持决定，企业必须准备一份正式的文件（“要约”），并提交给监督国家援助的国有企业（波兰将划分为14个区域，国家援助将由这些公司监督）。要约必须包含商业计划，阐明今后在经济区所开展活动的计划和将要花费的基本建设费用以及符合投资质量标准（即提供将创建的新工作岗位数量，在投资范围内开展研发活动，提高员工专业资格）。最低的资本投资费用所获得的国家援助视情况而定，开展研发活动的小企业可获得5万欧元左右，进行制造活动的大型企业可获2300万欧元。请注意一些活动不能通过国家支持决定获得国家援助（例如：生产香烟、生产酒精饮料、进行批发和零售服务）。因此，在提交要约前，我们建议检查企业将要进行的活动是否包含在援助支持列表内。获得国家支持许可的过程一般不超过2个月。



罗马尼亚

在罗马尼亚，批准政府补贴的程序如下：

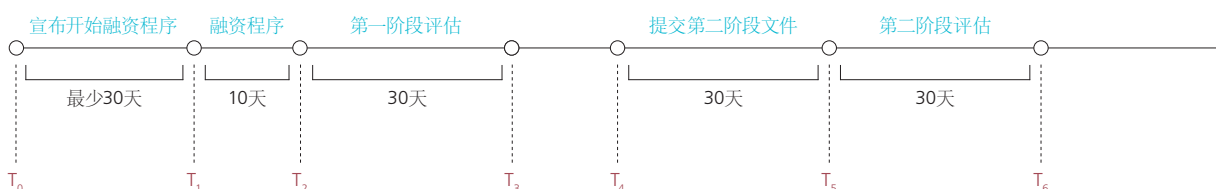
(i) 第一阶段- 申请融资协议, 包括:

- 提交融资申请；
- 从书面和合格/合规两方面评估融资申请；
- 在公共融资部网站上公布结果；
- 将结果告知满足合格/合规条件的申请人；

(ii) 第二阶段- 评估申请, 包括

- 申请人提交评估/评价文件；
- 评估第二阶段文件（在这一阶段，申请人可能被要求提交格外的文件和/或者申明）；
- 颁发融资协议；
- 通过邮递的方式向投资者传达融资协议通知。

申请融资只能在“融资阶段”提交，一般需要10-15个工作日进行评估并提前30日在公共融资部网站上提前公布。国家援助项目下的融资批准所需要的时间如下：



- T₀ 公共融资部网站宣布开始融资之日；
- T₁ 融资程序开始之日；
- T₂ 融资程序结束之日；
- T₃ 第一阶段评估结束之日；
- T₄ 向合格申请人宣布结果之日；
- T₅ 第二阶段提交文件截止至日；
- T₆ 第二阶段结束之日。（*30日开始于第二阶段文件准备完毕之时；公共融资局可能要求额外的文件/申明；所有文件要求需在10个工作日内回复）

一般而言，公共融资局推荐从提交融资申请到最后依据欧盟第650/2014号法案颁发政府补贴的融资文件，投资者需要留出5-10个月的时间，该时间不包含通知欧盟委员会的时间。

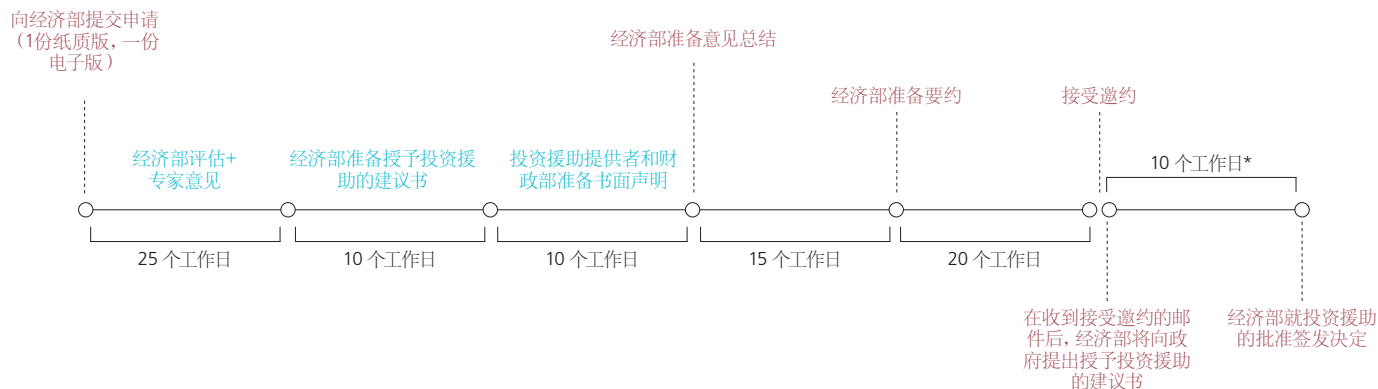
斯洛伐克

当投资申请提交给经济部时，投资过程就开始了。该程序通常需要花费约三个月的时间。然而，在提交投资申请前，我们建议与教育部以及斯洛伐克投资与贸易发展局(SARIO)进行详细讨论，以确保提交申请后事宜能够顺畅进行。

投资过程包含多个步骤，每个步骤的期限都有法律明文规定。

1. 投资申请提交后（1份纸质版，1份电子版），教育部有25个工作日的时间来评估投资的区域贡献，并确保编写独立而详细的专家意见。
2. 如果意见表明申请人有能力遵守允许投资的一般条款和条件，并且投资将对区域经济做出重大贡献，则经济部应在10个工作日内准备批准投资援助的提案。
3. 提案将发给斯洛伐克共和国投资援助提供者和财政部，他们有10个工作日的时间来准备一份关于他们是否同意提供援助的书面声明。
4. 经济部将编写一份总结性意见。如果是正面的总结意见，教育部将在15个工作日内准备并向申请人发送书面形式的投资援助。
5. 申请人必须在投递后20个工作日内向经济部提交接受函（1份纸质版，1份电子版）。
6. 经济部在接受接受函之后，提交了一份投资援助申请，供斯洛伐克政府批准。如果投资援助无需通知欧盟委员会，经济部必须在收到斯洛伐克政府正面决定的10个工作日内向申请人发出投资援助批准决定。如果投资援助需要通知欧盟委员会，经济部将确保（在斯洛伐克斯洛伐克政府做出正面决定后）评估拟议援助与内部市场的兼容性。如果欧盟委员会做出了积极的决定，经济部必须在欧盟委员会最终决定交付后10个工作日内向申请人发布投资援助决定。

投资援助的接受者应在斯洛伐克公共部门合作伙伴注册登记。



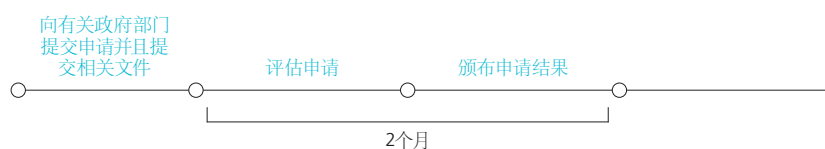
* 如果投资援助无需通知欧盟委员会，经济部必须在收到斯洛伐克政府的同意决定后的10个工作日内向申请人签发投资援助批准决定。如果投资援助需要通知欧盟委员会，经济部将确保（在斯洛伐克政府作出同意决定后）对拟议援助与内部市场的兼容性进行评估。在欧盟委员会作出肯定答复的情况下，经济部必须在收到欧盟委员会最终决定后的10个工作日内签发投资援助的批准决定。

土耳其

为了申请政府补助，投资者必须向经济部支付申请费。在缴纳申请费后，投资者可以向经济部下属的补助活动和外国资产总理事会提交申请和与投资相关的文件。投资额少于1千万里拉的投资，投资者可以向当地发展局和行业工会提交申请以获得投资补助证书。各申请根据微型经济政策进行技术和财务审查。包括评估在内的整个程序需在提交申请之后2个月内完成。

可获得的激励措施的主要要求是至少投资200万里拉，在制造业方面至少雇用30人；呼叫中心至少雇用200人，数据中心至少占地5000平方米。那些创造更高就业率，有研发活动参与以及投资者在相关投资领域更有经验的项目会被优先考虑。

在发布时，重点关注项目的补助申请没有具体的程序或时间节点。



收购房地产

根据投资类型的不同，投资者可以以多种形式利用房地产。其中最为广泛的是：(i)所有权（使用、管理以及处置权）；(ii)出租权；(iii)在波兰，永久用益物权（一种长期的使用或者管理权，并且可以在国有土地上建造建筑）；或者 (iii)其他受期限和范围限制的权利（例如地役权，用益物权）

在收购房地产的情况下，通常的做法是签署一份初步或者有条件的出售协议。在购买房地产时需要满足所有的正式条件—通常需要在公证处签署完整的法律文书。根据各国的法律不同，外国投资者可能需要获得特别的批准来购买房地产（在乌克兰，投资者要在当地开展业务才能购买土地）。很重要的一点是，投资者需要向公共登记处进行确认，因为在一些国家，只有注册在登记处的权利才被视为有效，如果权利没有被注册在登记处，那么视为不存在。

投资者在开始进行商业活动前需要获得多个许可。最主要的一个是建筑许可（建造、翻修、再建造）。建造许可只有在投资者符合分区规定，环境决议以及所有技术要求后才能获得。如果购买的土地是农业用地，那么投资者需要获得允许其从事除农业以外其他活动的许可。一般而言，这意味着投资者需要花费更多的费用。

在建造阶段末期，投资者还需要获得占用许可。

许多中东欧国家还有其他的特别规定：

1. 残留的共产主义法律体系，例如所有权人被纳粹或者共产主义剥夺的赔偿权；
2. 保护历史古迹；
3. 征收条例；
4. 特定类型房地产收购的限制（例如农业或森林用地）（仅限波兰和乌克兰；以及
5. 支持新投资的规则（仅限波兰）

分区

每项投资必须与针对特定房产的当地总体规划一致。当地总体规划 是一部当地法律，用来指示其所覆盖范围内的财产。一般而言，不得在农业用地上从事非农业活动。分区通常由当地政府进行管理。

基础设施建设

在选定最终项目地址前，投资者十分有必要进行现有基础设施的评估。调查的重点包括：

1. 道路
2. 铁路
3. 航空通行
4. 水路

中东欧地区基础设施建设情况总结如下：

国家	道路	铁路	机场	水路
保加利亚	776公里公路	目前6500公里铁路由国有和私营铁路公司运营	5个国际机场	4个港口边境连接多瑙河和黑海
捷克	1250公里公路	目前9580公里铁路由国有和私营铁路公司运营	5个公共国际机场（总共24个国际机场）	捷克不与海相连，但是有许多河流尤其是易北河流入北海
匈牙利	1883公里高速公路	7794公里公共铁路由1家国有全资子公司以及1家由国家拥有多数股份的公司运营	5个国际机场	多瑙-莱茵-美因运河以及多瑙-黑海运河，和内陆河
波兰	3253公里高速公路（其中1641公里是公路）	目前20,000公里铁路，由国有和私营公司共同运营	15个国际机场	边境与波罗的海相连。主要港口为 Gdańsk, Gdynia, Szczecin-Świnoujście, Kołobrzeg
罗马尼亚	17,654公里国道其中6,200公里为欧洲道路；763公里为公路	10,777公里公共铁路	12个国际机场	边境与黑海相连。主要港口包括：Constanta、Sulina以及Mangalia。多瑙河也流经罗马尼亚。主要军事港口为：Braila、Galati和Tulcea
斯洛伐克	464公里公路（额外230公里在建）	目前3,600公里铁路由国有公司运营	9个国际机场	多瑙河流经布拉迪斯拉发，并且与北海和黑海相连
土耳其	65,909公里公路（包括高速公路，悬索桥和将连接欧洲和亚洲的伊斯坦布尔隧道项目，预计2018年开工建设）	目前12,097公里铁路由国有公司运营（正在规划在未来7年内新的铁路线的投资，政府的目标是将铁路长度加倍，其中包括10,000公里的新的客运线）	55个机场其中21个被归为国际机场	7,186公里边境和黑海，爱琴海，地中海和马尔马拉海相连。主要的港口为：Ambarli, Mersin, Haydarpasa以及Iskenderun
乌克兰	17万 公里公路	由国有公司运营的22万公里的铁路线	21个机场，其中17个国际机场	毗邻黑海和亚速海。有13个海港和11个河流码头。

税收

税收问题是决定在何地投资的重点。投资者通常通过设立公司或者合伙进行。因此所适用的税制也取决于投资者所选择的投资形式。

我们将主要的税收形式总结概括如下。投资者需要确认税负水平、相关的税收减免措施以及适用的情况。投资者还需要确认是否存在印花税、交易税等其他税收。

国家	个人所得税	企业所得税	增值税（标准税）	房地产税
保加利亚	10%	10%统一税率，所得税和社保费用减免，适用于特定领域的特定行业	20%	由各级政府决定，范围在，税收价值/资产负债表价值的0.1-4.5%之间。农业用地不征不动产税
捷克	15%（对于年收入超过474,890欧元的个人征收额外7%的个人所得税）	19%	10%, 15%, 21%	根据类型、地点以及用途的不同，每平方米适用，下列税率：住宅和农业用地：0.7欧元；工业用地：0.37欧元；其他用途：0.37欧元；特殊工业区：减免最多5年
匈牙利	15%	9%	5%, 18%, 27%	区政府可以决定征收房产税/土地税的费用。年房产税不能超过1,854福林每平方米或者调整后的市场价值的3.6%。年土地税不能超过337福林每平方米，或者市场价值的3%。
波兰	18-32%(或19%统一税率—针对企业家)	19% 所得税；收入最高达 120万欧元 的公司或在特别经济区第一年经营的企业需缴纳15%所得税。	0%, 5%, 8%, 23%	作为商业用途的土地的年税率 不能超过0.91兹罗提每平方米，每栋建筑不能超过23.10兹罗提每平方米。获得当地政府决议的企业可以得到税收减免。

国家	个人所得税	企业所得税	增值税 (标准税率)	房地产税
罗马尼亚	10% 为研发人员免征个人所得税	10%; 收益税收减免	19%	对于住宅类建筑: 建筑物应税价值的0.08%至0.2% 对于非住宅建筑: 建筑物应税价值的0.2% – 1.3% (由地方市议会的决定); 重新征收土地税: 公式非常复杂 – 取决于土地类型 (农业/建筑) 和地理位置等。
斯洛伐克	19% (年收入最高为35,268.064 欧元) 25% (年收入超过35,268.064 欧元的部分)	21%	10%, 20%	土地税税率为0.25%, 由政府进行评估。税率根据土地所在地和适用目的不同而不同。建筑税一般税率为0.033每平方米。上述税率区政府可能会适当增加或减少。
土耳其	15-35%	20% 对在特别经济区进行的活动有减免	1%, 8%, 18%	土地年税率最高为0.4%, 建筑年税率最高为0.6%, 根据其登记的价值计算。
乌克兰	18% (加上额外的1.5%军费)	18% (保险公司适用特别税率)	0% / 20%; 7%的税率适用于采购药品和医疗用途的某些设备	由各市政府确定 取决于类型和财产/土地的位置在以下范围内: – 住宅和非住宅物业的每平方米最低法定工资 (目前约1.8欧元) 不得超过1.5%; – 不低于农业用地规范性土地价值的0.3%和不超过1%; – 一般用地规范土地价值不超过1%; – 其他类型土地 (包括工业用地和建设用地) 的规范性土地价值不得超过3%; – 不超过商业实体永久租赁土地的规范性土地价值的12%。

劳工问题

欧盟统计局数据表明在2017年，欧盟平均每小时的劳工成本为26.8欧元。中东欧地区劳动成本比西欧国家少70%左右。

费用	保加利亚	捷克	匈牙利	波兰
月最低工资总额 (欧元) ¹	235欧元	488欧元	444欧元	497欧元
月平均工资总额 (欧元) ¹	507欧元	1,244欧元	1,057欧元	1,176欧元
社保费用 ¹	18.1%雇主支付	34%雇主支付	23.5%雇主支付	大约22.4%
登记失业率 ¹	7.6% (2017年4月)	3.8% (2018年1月)	3.8% (2018年3月)	6.8% (2018年2月)
受过高等教育的居民人数率 ²	28.9% (2015)	24.5% (2015)	25.9% (2016)	32.7% (2015)
大学数量	46个大学	68个大学	67个大学	347个大学
工会成员比例 (大约) ³	20%	17%	12%	15%

费用	罗马尼亚	斯洛伐克	土耳其	乌克兰
月最低工资总额 (欧元) ¹	320欧元	480 欧元	446 欧元	123欧元
月平均工资总额 (欧元) ¹	813 欧元	1,033 欧元	385 欧元	278欧元 (2018年三月)
社保费用 ¹	约23%由雇主支付 (正常工作条件); 16.5%由雇员支付	35.2% 雇主支付	22.5% 雇主支付	22%雇主支付 (统一社会税)
登记失业率	4.9% (2017年12月)	7.4% (2017年12月)	10.3% (2017年12月)	1.4% 官方注册失业人口 (2018年3月) 9.9% - ILO方法下的失业率 (2018年2月)
受过高等教育的居民人数率 ²	19.6% (2015)	23.5% (2015)	18.2% (2015)	79% (2017)
大学数量	96个大学	35个大学	183个大学	661 (2017)
工会成员比例 (大约) ³	33%	17%	4.5%	13% (2017)

¹ Source来源: tradingeconomics.com

² Source来源: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/images/7/7a/Share_of_the_population_by_level_of_educational_attainment%2C_by_selected_age_groups_and_country%2C_2015_%28%25%29.png

³ Source来源: www.worker-participation.eu/National-Industrial-Relations/Countries/Czech-Republic/Trade-Unions

许多国家的劳动法因需要符合欧盟规则而进行了调整，但是各国的法律仍存在很大的不同。尽管如此，他们中间仍有一些共通之处。

在地区内，个人可以作为员工被雇用，或者作为自由职业者，亦或者成为个体经营者。无雇员模式可能很吸引人，因为不需要满足社保和税收的要求，但是雇主和雇员的雇用关系依旧处于支配地位并且被欧洲和地区所推荐。此外，当地政府试图打击“隐形雇用”结构，即自由职业者和“B2B”的结构可能受到限制。

新的投资者有时可以先从临时的工作中聘请中介员工以开始本地运营。这是一个很快捷且廉价的开始运营的方式。但是，对聘任中介员工的限制可能阻挠该雇用结构的可行性。因此，大多数企业对于主要员工仍选择聘请永久性而非临时性的员工。雇用关系需要通过书面合同确认。合同类型包括试用期合同，固定期限合同以及无固定期限合同。对于中东欧地区雇主而言，他们更偏向最后一种形式的合同。尽管对于商业活动而言固定期限的合同更吸引人，但是他们使用的范围受到了限制，例如对单一合同的期限有限制（在波兰为33个月）。固定期限合同适用的情形也同样受到了限制，例如在乌克兰，固定期限劳动合同适用于替换暂时离职的其他员工或季节性工作等情形。

尽管雇用合同通常都简单明确，但是许多劳动法规定会直接适用并且对劳动关系进行控制。各国对工作时间、休假时间、加班、周末商业经营的等有着一系列的规定。投资者需要特别注意工作时间的限制，因为工时限制可能无法满足其商业经营的需要。例如，想实行一周七天每天二十四小时的工时可能面临很大的挑战。所有违规的行为都会被严格管理，因为法律和法庭通常都偏倾向于保护雇员。

所有的中东欧国家都对员工就其没有接到通知就被解雇的遭遇进行保护。保护的方法包括：法定通知期限，雇主有义务就解雇员工给出理由，对重点受到保护的员工进行归类，例如孕妇。此外，单个或集体裁员需要支付遣散费并且进行协商和通知。

雇用本地员工使得投资者不可避免的需要遵守当地税收、社保以及工资单规定。通常而言，雇员享受由政府运营的养老保险，而雇主和雇员都需要承担费用。

中东欧国家根据欧盟法要求一允许员工参与公司重大决策。员工有权自由设立工会。在对大规模裁员或者社会问题做出决策时，必须通知员工代表进行讨论。

雇员的流动性是中东欧国家经济发展的关键。在大多数情况下，欧洲公民可以在欧盟成员国间自由活动并且在其选择的国家工作。多亏了这一点，投资者可以直接利用其已有的欧盟员工和专家开展其在中东欧地区的活动。非欧盟国家公民只能在满足签证和居住要求后在中东欧国家生活工作。

请阅读CMS有关东欧和中欧劳工法的指南：<http://bit.ly/2wV5lwZ>

公用设施

投资者和供应商之间需要签订公用设施合同（供水、供电、天然气）。因此，投资者需要确定其最需要的公用设施是什么。

在有些国家投资者越来越多地和设施供应商在投资初期就签订初步协议。这样可以将供应量和供货价格固定下来。

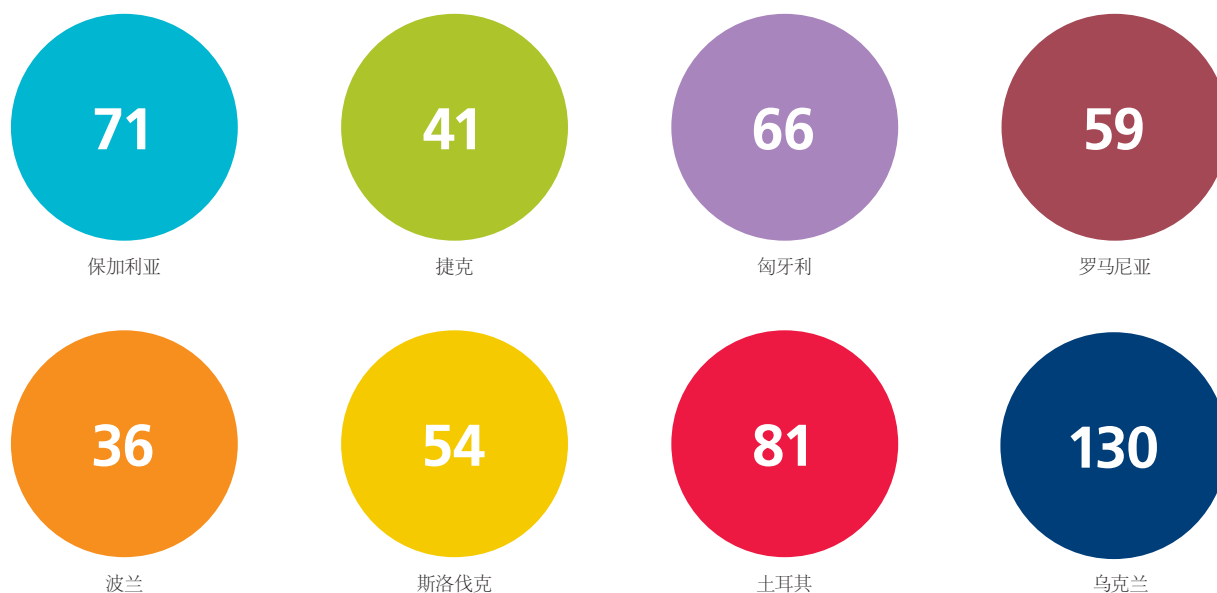
需要和供应商讨论的重点内容有：

1. 费用；
2. 时间；和
3. 将公用设施管道连接到工厂可能带来的风险。



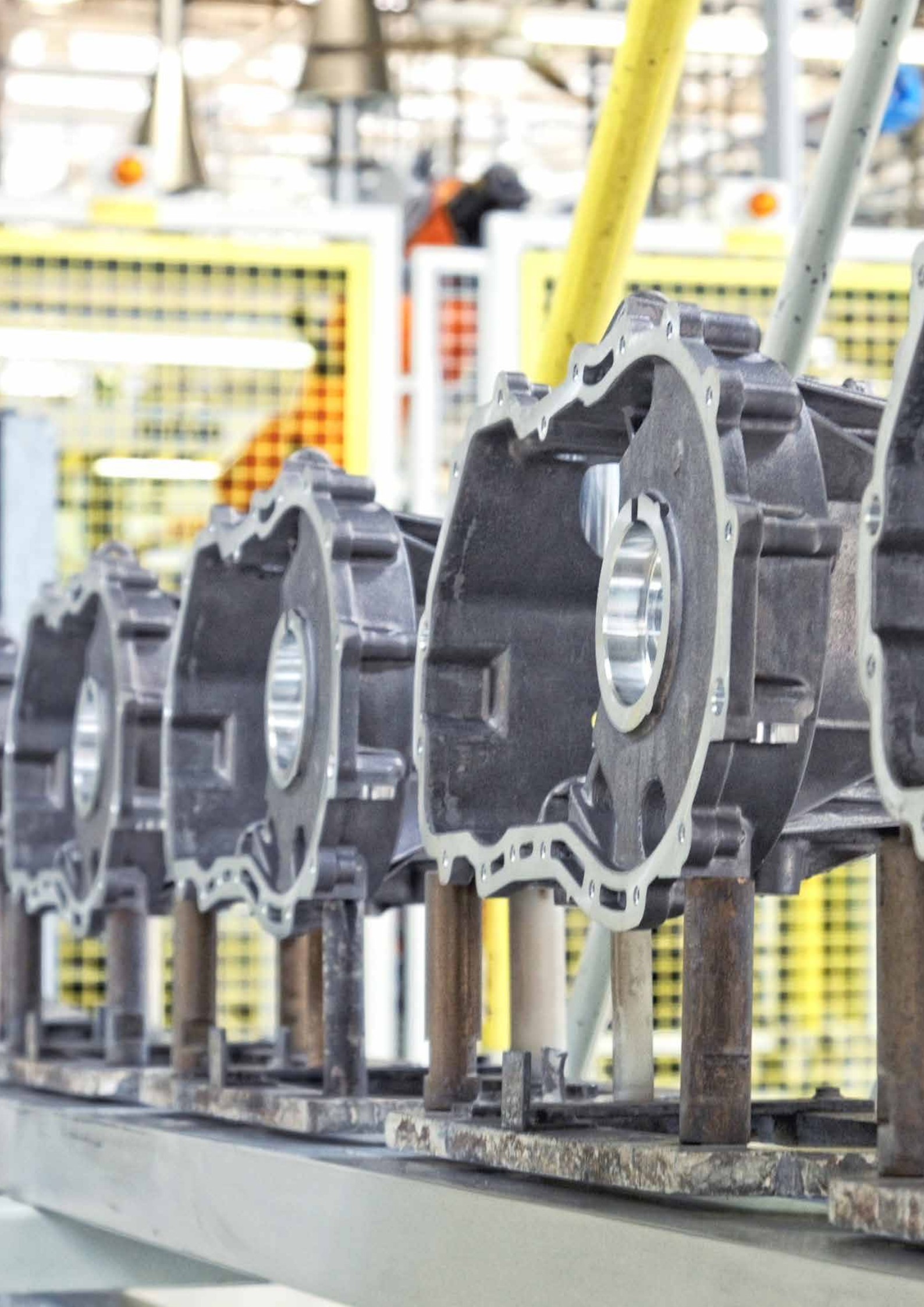
反腐问题

许多中东欧国家都在采取行动打击贪污问题。尽管如此，中东欧地区的腐败问题仍然要比西欧大部分地区普遍。在2017年国际透明组织报告中，该报告中的国家排名如下（其中1是最清廉的国家（新西兰），180是最腐败的国家（索马里））。



所有投资者都必须警惕腐败所带来的风险。尤其需要保证所有参与投资项目的员工与顾问都了解这一风险，并采取合理的公司程序。

CMS制作了一个详细的中东欧地区以及其他国家反贪污法指南。您可以在<https://cms.law/en/GBR/News-Information/CMS-Guide-to-Anti-Bribery-and-Corruption-Laws> 上面找到具体内容。

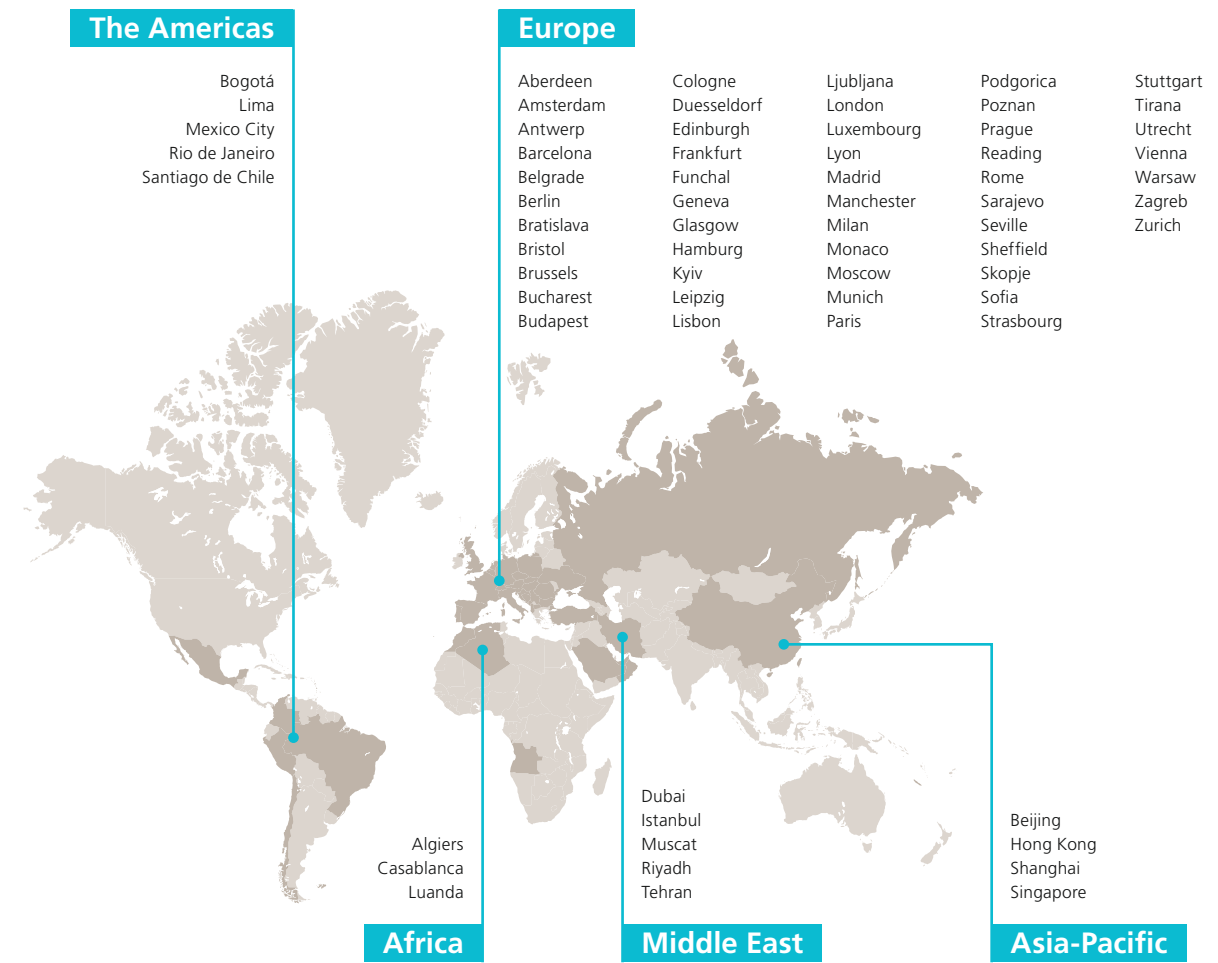


有效的投资 项目协调

各地的法律体系通常都很复杂，稍有不慎便可能落入陷阱。为了节约交易时间，选择合适的法律顾问至关重要。

CMS作为全球十大律师事务所之一，能够在全世界42个国家74个代表处为您提供服务。无论您身处一国国内市场，还是涉及跨境业务，4500名CMS律师竭诚为您提供量身定制的法律咨询服务。我们发达的办公室网络使我们成为中东欧地区最大的法律服务提供者。

我们在跨境投资项目中有着大量的经验。我们的客户可以从我们和政府以及投资主管机关良好的联络关系中获益，并且享受我们提供的清晰的商业服务。



中东欧

Iain Batty

合伙人、中东欧商业事务负责人
CMS 华沙
+48 22 520 5505
iain.batty@cms-cmno.com

保加利亚

Atanas Bangachev

公司法
合伙人
+359 2 921 9913
atanas.bangachev@cms-cmno.com

捷克

Tomáš Matějovský

合伙人，商业法规争端事务负责人
CMS 布拉格
+420 296 798 852
tomas.matejovsky@cms-cmno.com

Helen Rodwell

管理合伙人，中东欧地区公司事务负责人
CMS 布拉格
+420 296 798 818
helen.rodwell@cms-cmno.com

匈牙利

Dóra Petrányi

合伙人，商业事务共同负责人
CMS 布达佩斯
+36 1 483 4820
dora.petranyi@cms-cmno.com

Tamás Tercsák

高级顾问
CMS 布达佩斯
+36 1 505 4964
tamas.tercsak@cms-cmno.com

波兰

Andrzej Pośniak

合伙人，企业&税务
CMS 华沙
+48 22 520 5673
andrzej.posniak@cms-cmno.com

Wojciech Koczara

合伙人，CEE不动产和建设负责人
CMS 华沙
+48 22 520 5583
wojciech.koczara@cms-cmno.com

罗马尼亚

Gabriel Sidere

管理合伙人
CMS 布加勒斯特
+40 21 407 3800
gabriel.sidere@cms-cmno.com

Cristina Popescu

高级律师
CMS 布加勒斯特
+40 21 407 3811
cristina.popescu@cms-cmno.com

斯洛伐克

Petra Čorba Stark

合伙人
CMS 布拉提斯拉发
+421 940 637 825
petra.corbastark@cms-cmno.com

土耳其

Alican Babalioglu

合伙人，公司&合并
CMS 伊斯坦布尔
+90 212 401 42 60
alican.babalioglu@ybb-av.com

乌克兰

Olga Belyakova

合伙人
CMS 乌克兰
+38044 391 3377
olga.belyakova@cms-cmno.com

与当地政府联系

每个国家都有隶属于政府的外国投资局。在决定投资初期，投资者会考虑多个国家。在此种情况下，我们建议可以让各国的投资局互相竞争，这样投资者可以从中获益，特别是缩短获得投资补助的时间。

通常我们建议投资者在投资初期就和投资局签订书面合同。投资局可以提供详细的投资介绍以及帮助投资者选择投资地点。

各国投资局的信息如下：

保加利亚投资局

保加利亚投资局是一个鼓励、吸引以及帮助外国投资者在保加利亚进行投资的机构。该机构的职责是协助企业进行投资，并且提供及时更新的投资信息，法律帮助，选择合适的保加利亚合伙人，帮助投资者与其他机构协调投资项目等等。保加利亚投资局也帮助投资者与保加利亚政府进行沟通联系。

www.investbg.government.bg
+359 2 9855500
iba@investbg.government.bg



捷克投资局

捷克投资局设立于1992年。捷克投资局隶属于捷克工业和贸易部，为现有和潜在的外国投资者在捷克进行商业活动提供帮助和意见。捷克投资局是唯一有权向相关机构提交投资补助申请并准备投资补助要约草案的机构。该机构的任务还包括提供捷克商业环境数据和信息，以及在捷克的投机机会等。

www.czechinvest.org
+420 296 342 579
fdi@czechinvest.org



匈牙利投资促进局

匈牙利投资促进局设立于2011年1月1日。其依据政府法令旨在为有意向在匈牙利进行投资的外国投资者提供专业的帮助。匈牙利投资促进局受外国事务和贸易部的管辖。匈牙利投资促进局在公共和私有领域有着广泛的联系，因此其可以为投资者提供高质量的投资意见以及一系列辅助服务。匈牙利投资促进局从投资开始至投资结束都能为投资者提供一站式的免费服务。

www.hipa.hu
+36 1 872 6520
info@hipa.hu



波兰信息和外国投资局

该部门帮助投资者进入波兰市场并且为投资者寻找最好的公共设施。投资局将协助投资者完成投资项目中所有有必要的行政和法律程序。投资局也能提供详细的法律和商务信息，帮助投资者寻找合适的合作伙伴以及供应商，并且帮助选择最合适的投资地点。

www.paih.gov.pl
+48 22 334 98 00
invest@paih.gov.pl



外国投资部

罗马尼亚外国投资&公共-私人合伙局是一个罗马尼亚政府部门。他的主要职责包括协调, 监管以及适用罗马尼亚政府有关推动、促进和吸引国外直接投资和公共私人合伙方面的政策规定。投资局同时也作为外国投资者和罗马尼亚当地和中央政府联系的纽带。

电子邮件: investromania@investromania.gov.ro;
office@investromania.gov.ro;
电话: +40 21 202 54 41
网址: www.imm.gov.ro/en/investitii-straine



斯洛伐克投资和贸易发展局

斯洛伐克投资和贸易发展局是由政府补助的组织, 受到斯洛伐克经济部的监管。该组织的职责是促进外国在斯洛伐克的投资并且帮助斯洛伐克企业在竞争日益激烈的国际市场提供高度专业的商业服务。斯洛伐克投资和贸易发展局为投资者提供深度的斯洛伐克商业环境信息, 以及行业投资机会。他也提供如何在斯洛伐克设立商业存在的相关内容, 提供选址帮助以及不动产服务。提供有关政府补助的顾问服务也是斯洛伐克投资和贸易发展局的一项重要任务。

www.sario.sk/en
+421 2 58 260 100
sario@sario.sk

SARIO
Slovak Investment
and Trade Development Agency

土耳其投资支持和促进机构 (ISPAT)

土耳其共和国总理府投资支持和促进局 ("ISPAT") 是促进土耳其投资机会并在投资的各个阶段向投资者提供援助的官方机构。ISPAT直接向首相报告, 并鼓励投资土耳其的经济发展。

超链接 www.invest.gov.tr
+90 (312) 413 89 00
超链接 info@invest.gov.tr



TC BAKANLIK
YATIRIM
DESTEK VE TANITIM
AJANSI

UkraineInvest

是乌克兰的官方投资促进办公室, 该项目是为了吸引和支持在乌克兰的投资而设立的, 并且可以提供以下帮助:

- 识别机会, 解决问题并提供指导;
- 提供详细信息, 以便就乌克兰如何以及为何成为正确的商业目的地做出明智的决定;
- 提供全国各地的商业和政府联系, 将投资者与他们想要和需要知道的人联系起来; 和
- 在高潜力, 高增长行业和利基市场提供经验和专业知识, 使投资者从广泛的角度和深入的机会中受益。

<https://ukraineinvest.com/>
+38 044 256 7832

更多一般信息或联系人:
info@ukraineinvest.com

更多投资支持
howcanwehelp@ukraineinvest.com

**Ukraine
Invest**

乌克兰国家投资委员会办公室

乌克兰国家投资委员会促进投资并为投资者提供咨询解决方案。该机构为优先投资项目提供支持, 改善投资环境, 保障投资者权益的保护, 确保投资者与国家主管部门的有效合作。

虽然它是一个非政府组织, 但该办公室与政府和寻求在乌克兰投资机会的投资者密切合作。

<https://www.facebook.com/nicoffice/>

<https://www.facebook.com/yuliya.kovaliv>





C/M/S' Law-Now™

Law . Tax

Your free online legal information service.

A subscription service for legal articles on a variety of topics delivered by email.
cms-lawnow.com

C/M/S' e-guides

Law . Tax

Your expert legal publications online.

In-depth international legal research and insights that can be personalised.
eguides.cmslegal.com

CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG) is a European Economic Interest Grouping that coordinates an organisation of independent law firms. CMS EEIG provides no client services. Such services are solely provided by CMS EEIG's member firms in their respective jurisdictions. CMS EEIG and each of its member firms are separate and legally distinct entities, and no such entity has any authority to bind any other. CMS EEIG and each member firm are liable only for their own acts or omissions and not those of each other. The brand name "CMS" and the term "firm" are used to refer to some or all of the member firms or their offices.

CMS locations:

Aberdeen, Algiers, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Belgrade, Berlin, Bogotá, Bratislava, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Cologne, Dubai, Duesseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Funchal, Geneva, Glasgow, Hamburg, Hong Kong, Istanbul, Kyiv, Leipzig, Lima, Lisbon, Ljubljana, London, Luanda, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Mexico City, Milan, Monaco, Moscow, Munich, Muscat, Paris, Podgorica, Poznan, Prague, Reading, Rio de Janeiro, Riyadh, Rome, Santiago de Chile, Sarajevo, Seville, Shanghai, Sheffield, Singapore, Skopje, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Tehran, Tirana, Utrecht, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich.

cms.law

1710-029302-9