

監管概覽

公司及外商投資法規

中國境內企業實體的設立、運營與管理，受《中華人民共和國公司法》規管，該法由中國全國人民代表大會常務委員會（「全國人大常委會」）於1993年12月29日頒佈，並於1994年7月1日生效，最近一次修訂於2023年12月29日，並於2024年7月1日生效。《中華人民共和國公司法》一般規範兩類公司，即有限責任公司和股份有限公司。此兩類公司均具有法人地位，有限責任公司或股份有限公司股東的責任以其認繳的出資額為限。《中華人民共和國公司法》同樣適用於以有限責任公司或股份有限公司形式設立的外商投資企業。如外商投資相關法律另有規定，則從其規定。

2020年1月1日，《中華人民共和國外商投資法》（「外商投資法」）及《中華人民共和國外商投資法實施條例》生效，並同時取代此前規管中國外商投資的三部法律，即《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》及《中華人民共和國外資企業法》，連同其相關實施細則和附屬法規。外商投資法確立了外商投資的定義，並構建了促進、保護和管理外商投資活動的框架。2019年12月30日，中華人民共和國商務部（「商務部」）和國家市場監督管理總局（「國家市場監管總局」）聯合頒佈《外商投資信息報告辦法》，該辦法於2020年1月1日生效。根據該辦法，外國投資者設立外商投資企業，以及通過購買非外商投資企業的股權而設立外商投資企業，及其後續變更，均須通過企業登記系統提交設立或變更報告。

根據外商投資法，國家對外商投資實行國民待遇加負面清單管理制度。負面清單將由國務院批准後不時發佈、修訂或公佈。負面清單將列出禁止外商投資的行業和限制外商投資的行業。禁止外商投資的行業，不得進行外商投資；限制外商投資的行業，應滿足負面清單規定的特定條件。對於負面清單規定的禁止和限制行業範圍之外的行業，外商投資與國內投資享有同等待遇。由國家發改委和商務部於2024年9月6日發佈並於2024年11月1日生效的《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2024年版）》（「負面清單」）以及由國家發改委和商務部於2025年12月15日發佈並於2026年2月1日生效的《鼓勵外商投資產業目錄（2025年版）》（「鼓勵目錄」），列出了鼓勵類、限制類和禁止類行業。凡未列入負面清單的行業，應按照內外資一致的原則實施管理。於最後實際可行日期，根據負面清單和鼓勵目錄，物業管理服務行業不屬於負面清單範圍，不受特殊管理措施約束。

中國有關物業管理服務的法律監管

於2020年5月28日，全國人民代表大會通過了《中華人民共和國民法典》（「民法典」），於2021年1月1日生效，取代了《中華人民共和國合同法》、《中華人民共和國物權

監管概覽

法》及其他幾部中國基本民事法律。民法典基本遵循當前物業管理行業的監管原則，構成中國物業管理服務的法律基礎。

物業管理企業的資質

根據於2003年6月8日頒佈、自2003年9月1日起生效並分別於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂的《物業管理條例》，對從事物業管理活動的企業實行資質管理制度。

根據國務院於2017年1月12日頒佈並於同日生效的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》，取消物業管理企業二級、三級資質認定。根據國務院於2017年9月22日頒佈並於同日生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》，取消物業管理企業一級資質核定。

根據住房和城鄉建設部（「**住房和城鄉建設部**」）於2017年12月15日頒佈並於同日生效的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業管理企業資質核定相關工作的通知》，各地不再受理物業管理企業資質核定申請和資質變更、更換、補證申請，不得以任何方式要求將原核定的物業管理企業資質作為承接物業管理業務的條件。

於2018年3月19日，國務院頒佈《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定(2018)》（國務院令 第698號），據此對《物業管理條例》進行了修訂。《物業管理條例（2018年修正）》取消了對物業管理企業的所有資質要求。

物業管理企業的聘任

根據民法典，選聘或解聘物業管理企業的業主大會的法定人數應當由專有部分面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主組成以及應當經參與表決專有部分面積過半數的業主且參與表決人數過半數的業主同意。民法典明確規定，物業服務期限屆滿前，業主依法共同決定續聘的，應當與原物業服務人在合同期限屆滿前續訂物業服務合同。此外，物業服務期限屆滿後，業主沒有依法作出續聘或者另聘物業服務人的決定，物業服務人繼續提供物業服務的，原物業服務合同繼續有效，但是服務期限為不定期。當事人可以提前六十日書面通知對方解除合同。

監管概覽

根據《物業管理條例(2018年修正)》，業主大會選聘或解聘物業管理企業，應當經專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意。業主委員會可代表業主與業主大會選聘的物業管理企業簽訂物業服務合同。在業主、業主大會選聘物業管理企業之前，建設單位選聘物業管理企業的，應當簽訂書面的前期服務合同。前期物業服務合同可以約定期限；但是，期限未滿、業主委員會與物業管理企業簽訂的物業服務合同生效的，前期物業服務合同自動終止。

根據於2002年6月29日頒佈並於2014年8月31日修訂的《中華人民共和國政府採購法》(「政府採購法」)，公開招標應作為政府採購的主要採購方式。政府採購是指各級國家機關、事業單位和團體組織，使用財政性資金採購依法制定的集中採購目錄以內的或者採購限額標準以上的貨物、工程和服務的行為。根據於2019年3月2日最新修訂並於同日生效的《中華人民共和國招標投標法實施條例》，依法必須進行招標的項目的招標投標活動違反《招標投標法》和本條例的規定，對中標結果造成實質性影響，且不能採取補救措施予以糾正的，招標、投標、中標無效，應當依法重新招標或者評標。

物業管理服務收費

根據《物業管理條例》，業主應當根據物業服務合同的約定交納物業服務費用。已竣工但尚未出售或者尚未交給物業買受人的物業，物業服務費用由建設單位交納。

根據國家發改委與建設部於2003年11月13日聯合頒佈並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》(「收費管理辦法」)，物業管理企業獲准按照物業服務合同的約定，對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取費用。物業服務收費應當區分不同物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。具體定價形式由省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。國務院價格主管部門會同國務院建設行政主管部門負責全國物業服務收費的監督管理工作。縣級以上地方人民政府價格主管部門會同同級房地產行政主管部門負責本行政區域內物業服務收費的監督管理工作。

監管概覽

業主與物業管理企業可以採取包幹制或者酬金制等形式約定物業服務費用。包幹制是指由業主向物業管理企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔的計費方式。酬金制是指在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業管理企業，其餘全部用於物業服務合同約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔的計費方式。

根據收費管理辦法，除實行政府指導價的情況外，物業服務收費一概採用市場調節價。收費標準由物業管理企業與開發建設單位或業主協商而定。

根據國家發改委與建設部於2004年7月19日聯合頒佈並於2004年10月1日生效的《物業服務收費明碼標價規定》，物業管理企業向業主提供服務（包括按照物業服務合同約定提供物業服務以及根據業主委託提供的其他服務），應當實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。收費標準發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準實行的日期。

根據國家發改委與建設部於2007年9月10日聯合頒佈並於2007年10月1日生效的《物業服務定價成本監審辦法（試行）》，人民政府價格主管部門制定及調整物業服務收費標準，對相關物業管理企業實施定價成本監審。物業服務定價成本是指人民政府價格主管部門核定的物業服務社會平均成本。物業服務定價成本監審工作由政府價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門應當配合價格主管部門開展工作。物業服務定價成本由人員費用、物業共用部位共用設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、物業共用部位共用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用組成。

根據浙江省物價局及浙江省建設廳於2005年3月28日頒佈並於2005年5月1日生效的《浙江省物業服務收費管理實施辦法（試行）》，物業服務收費根據物業的類型、物業服務的不同階段、提供服務的性質、特點等不同情況，分別實行政府指導價或市場調節價。普通住宅小區（不包括別墅等高標準住宅）的前期物業服務收費實行政府指導價；非住宅物業、別墅等高標準住宅，以及業主委員會成立以後的普通住宅小區的物業服務收費實行市場調節價。

監管概覽

物業管理服務外包

根據《物業管理條例》，物業管理企業可以將物業管理區域內的專項服務業務委託給專業性服務企業，但不得將該區域內的全部物業管理業務一併委託給他人。

保安服務

根據國務院於2009年10月13日頒佈、於2010年1月1日生效並分別於2020年11月29日及2022年3月29日修訂的《保安服務管理條例》，自行招用保安員的單位，應當自開始保安服務之日起30日內向所在地設區的市級人民政府公安機關備案。

房地產相關政策與規定

於2020年8月，中國人民銀行（「中國人民銀行」）與住房和城鄉建設部共同制定了「三條紅線」政策，旨在監測房地產企業的槓桿比率並規制其新增債務能力。「三條紅線」指的是房地產企業需滿足的特定財務指標：(i)扣除預收客戶款項後的資產負債率不得超過70%；(ii)淨負債率不得超過100%；(iii)現金短期負債比率不得小於1。根據上述指標的達標情況，對房企的計息負債規模增長進行分級管控：未滿足全部三條紅線的企業，不得增加有息負債；未滿足其中兩條的企業，有息負債規模年增速不得超過5%；未滿足一條的企業，有息負債規模年增速不得超過10%；全部滿足三條紅線的企業，有息負債規模年增速上限為15%。此外，中央及地方政府亦不時出台支持性措施，包括但不限於自2023年以來為促進住宅銷售、保障房地產融資平穩有序、推動金融與房地產良性循環、以及完善房地產融資宏觀審慎管理而採取的一系列政策。

根據我們董事與母公司集團的諮詢及彼等所深知，於最後實際可行日期，母公司集團成員並未被主管機關要求定期提交其財務報表以確保其遵守三條紅線政策所載規定。

根據中國法律顧問與中國人民銀行金華、義烏及紹興當地分行進行的匿名電話諮詢（該等地區為母公司集團開發的我們所管理項目的主要所在地），三條紅線政策並無正式書面文件，其執行取決於個別商業銀行。根據與母公司集團獲得外部融資的三家商業銀行分行的諮詢，自「三條紅線」政策提出以來，母公司集團獲得外部融資的能力並未受到重大不利影響，原因為母公司集團主要從事產業物業開發，而該等開發並不屬於「三條紅線」政策的範圍。經董事諮詢母公司集團後確認，母公司集團於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並無財務困難，並已自出台「三條紅線」政策起於無需提交其財務報表以供「三條紅線」政策評估的情況下從銀行獲得外部融資。於2026年6月30日，經諮詢母公司集團後，據董事所深知，母公司集團於中國擁有約6個開發中或持作開發的物業項目。

監管概覽

於2026年6月30日，我們12個管理項目來自母公司集團，而10個管理項目來自七家不同獨立第三方。我們已從多元化的物業開發商獲得項目，並將繼續向各類物業開發商採購新項目。於往績記錄期間，母公司集團及其他獨立物業開發商擬授予本集團的物業管理項目服務協議並無因該等政策而終止。

誠如我們中國法律顧問所告知，基於上述情況，該等政策於往績記錄期間並未對我們相關物業管理項目服務協議的履行造成重大不利影響。基於上述情況，董事認為（獨家保薦人亦同意），「三條紅線」政策並未且預期不會對母公司集團及其他與本集團有重大關係的獨立物業開發商擬授予本集團的物業管理項目造成任何重大不利影響。

房屋租賃管理法規

根據(i)由全國人大常委會於1994年7月5日頒佈並於2019年8月26日最新修訂及於2020年1月1日生效的《中華人民共和國城市房地產管理法》及(ii)由住房和城鄉建設部於2010年12月1日頒佈並於2011年2月1日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃時，出租人和承租人應當簽訂書面租賃合同，約定租期限、物業用途、租賃價格、修繕責任等條款，以及雙方的其他權利和義務。房屋租賃合同訂立後三十日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在地房地產主管部門辦理房屋租賃登記備案。房屋租賃當事人未辦理登記備案的，或會被處以罰款。

有關知識產權的中國法律法規

商標

《中華人民共和國商標法》由全國人大常委會於1982年8月23日頒佈，於1983年3月1日實施，並於2026年6月26日最新修訂，自2027年1月1日起實施。《中華人民共和國商標法實施條例》由國務院於2002年8月3日頒佈，於2002年9月15日實施並於2014年4月29日最新修訂及於2014年5月1日實施。根據上述法律及條例，註冊商標的有效期為十年，自核准註冊之日起計算。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，商標註冊人應當在期滿前十二個月內按照規定辦理續展手續；在此期間未能辦理的，可以給予六個月的寬展期。每次續展註冊的有效期為十年，自上一屆有效期滿次日起計算。商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合同，許可他人使用其註冊商標。

域名

《互聯網域名管理辦法》由工信部於2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日實施。根據上述管理辦法，工信部為負責中國互聯網域名管理的主要監管機構。域名註冊通過

監管概覽

根據有關規定設立的域名根服務器及域名根服務器運行機構、域名註冊管理機構和域名註冊服務機構處理。

僱傭及社會福利法規

僱傭

《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》(「**勞動合同法**」)及其實施條例是中國規管勞動關係的主要法律法規，對用人單位訂立固定期限勞動合同、招用非全日制用工及解聘員工作出嚴格規定。

《中華人民共和國勞動法》由全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日實施並於2018年12月29日最新修訂及實施。《中華人民共和國勞動法》規定有關促進就業、勞動合同、工作時間、休息休假、工資、勞動安全衛生、女職工和未成年工特殊保護、職業培訓、社會保險和福利、勞動爭議、監督檢查、法律責任的事宜。

《中華人民共和國勞動合同法》由全國人大常委會於2007年6月29日頒佈，於2008年1月1日實施並於2012年12月28日最新修訂(該修訂於2013年7月1日生效)。《中華人民共和國勞動合同法實施條例》於2008年9月18日由國務院頒佈及實施。根據上述法律及條例，建立勞動關係，應當訂立書面勞動合同。用人單位不得強迫勞動者加班，用人單位安排加班的，應當按照國家有關規定向勞動者支付加班費。工資不得低於當地最低工資標準，並且必須及時支付給員工。

社會保險

《中華人民共和國社會保險法》(「**社會保險法**」)由全國人大常委會於2010年頒佈並於2018年12月29日最新修訂，建立了基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險、生育保險的社會保險制度，並詳細規定用人單位未遵守相關社會保險法律法規的法律義務和責任。根據社會保險法及於1999年1月22日由國務院頒佈並於2019年3月24日最新修訂及於同日生效的《社會保險費徵繳暫行條例》，企業應當向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，為其員工或代其員工繳納或代扣代繳相關社會保險。用人單位未繳納社會保險費的，責令改正，限期繳納，並加收滯納金；逾期仍不繳納的，可處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

於2025年7月31日，中國最高人民法院頒佈《最高人民法院關於審理勞動爭議案件適用法律問題的解釋(二)》，於2025年9月1日生效。該解釋第19(1)條規定，若用人單位與僱員協定或僱員承諾無需繳納社會保險費，人民法院應認定該協議或承諾無效。此

監管概覽

外，倘用人單位未依法繳納社會保險費，而僱員依據中國勞動合同法第38(3)條規定要求解除勞動合同並向用人單位索取經濟補償，人民法院應依法予以支持，明確用人單位未依法繳納社會保險費的，勞動者有權根據中國勞動合同法請求終止勞動合同及獲取相應的經濟補償。

住房公積金

根據於1999年4月3日頒佈並於2019年3月24日最新修訂的《住房公積金管理條例》，中國內地的用人單位應當為其職工提供涵蓋基本養老保險、基本醫療保險、失業保險、生育保險、工傷保險及住房公積金在內的福利計劃。用人單位未繳納上述社會保險及住房公積金的，可處以罰款，並責令限期繳足。用人單位逾期仍未繳納社會保險及住房公積金的，可申請人民法院強制徵繳。

外匯法規

根據國務院於1996年1月29日頒佈，於1996年4月1日生效並於2008年8月5日最新修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》及於1996年6月20日由中國人民銀行頒佈並於1996年7月1日生效的《結匯、售匯及付匯管理規定》，於相關金融機構對交易的真實性及其與外匯收支的一致性進行合理審查後，為支付貿易、服務相關外匯交易以及股利支付等經常項目而進行的人民幣兌換不受限制，但為直接投資、貸款或投資於中國境外證券等資本支出項目而進行的人民幣兌換則須取得國家外匯管理局或其地方分支機構的事先批准。

根據國家外匯管理局於2016年6月9日公佈並生效的《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》及於2023年12月4日公佈並生效的《國家外匯管理局關於進一步深化改革促進跨境貿易投資便利化的通知》，境內機構的資本項目外匯收入須遵守意願結匯政策。相關政策已經明確實行意願結匯的資本項目外匯收入（包括外匯資本金、外債資金和境外上市調回資金等），可根據境內機構的實際經營需要在銀行辦理結匯。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。在實行資本項目外匯收入意願結匯的同時，境內機構仍可選擇按照支付結匯制使用其外匯收入。銀行按照支付結匯原則為境內機構辦理每一筆結匯業務時，均應審核境內機構上一筆結匯（包括意願結匯和支付結匯）資金使用的真實性與合規性。境內機構資本項目外匯收入及其結匯所得人民幣資金，不得直

監管概覽

接或間接用於企業經營範圍之外或國家法律法規禁止的支出。除另有明確規定外，不得直接或間接用於證券投資或除銀行保本型產品之外的其他投資理財，不得將資金用於向非關聯企業發放貸款，經營範圍明確許可的情形除外，不得用於建設、購買非自用地產（房地產企業除外）。

根據國家外匯管理局於2020年4月10日頒佈的《國家外匯管理局關於優化外匯管理支持涉外業務發展的通知》，在確保資金使用真實合規並符合現行資本項目收入使用管理規定的前提下，允許符合條件的企業將資本金、外債和境外上市等資本項目收入用於境內支付時，無需事前向銀行逐筆提供真實性證明材料。所在地外匯局應加強監測分析和事中事後監管。

稅務法規

企業所得稅

根據於2007年3月16日頒佈並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》（「**企業所得稅法**」），25%的統一所得稅稅率將適用於在中國境內設立機構或場所的外商投資及外國企業以及中國企業。根據企業所得稅法，在中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「居民企業」，一般將須就其全球收入按25%的統一企業所得稅稅率繳稅。

增值稅

根據國務院於2017年11月19日修訂並生效的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及財政部於2011年10月28日修訂並於2011年11月1日生效的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》，在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務以及進口貨物的單位和個人須繳納增值稅。納稅人銷售或進口貨物，除前述法規另有規定外，一般適用稅率為17%。

根據財政部、國家稅務總局於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》（財稅[2018]第32號），納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用17%和11%稅率的，稅率分別調整為16%、10%。

根據財政部、國家稅務總局、海關總署於2019年3月20日頒佈並於2019年4月1日生效的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》（財政部、國家稅務總局、海關總署公告2019年第39號），納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用16%稅率的，稅率調整為13%；原適用10%稅率的，稅率調整為9%。

監管概覽

於2024年12月25日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國增值稅法》，將於2026年1月1日生效並取代《中華人民共和國增值稅暫行條例》。

股息稅

個人投資者

根據全國人大常委會於2018年8月31日修訂並於2019年1月1日生效的《中華人民共和國個人所得稅法》(或稱個人所得稅法)及國務院於2018年12月18日修訂並於2019年1月1日生效的《中華人民共和國個人所得稅法實施條例》，中國公司向個人投資者支付的股息通常須按20%的統一稅率代扣代繳所得稅。同時，根據財政部、國家稅務總局、中國證監會於2015年9月7日頒佈並於2015年9月8日生效的《關於上市公司股息紅利差別化個人所得稅政策有關問題的通知》，個人從公開發行和轉讓市場取得的上市公司股票，持股期限超過1年的，股息紅利所得暫免徵收個人所得稅。個人從公開發行和轉讓市場取得的上市公司股票，持股期限在1個月以內(含1個月)的，其股息紅利所得全額計入應納稅所得額；持股期限在1個月以上至1年(含1年)的，暫減按50%計入應納稅所得額；上述所得統一適用20%的稅率計徵個人所得稅。

根據於2006年8月21日簽訂的《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》(或稱《所得稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》)，中國政府可對中國公司向香港居民(包括自然人及法人)支付的股息徵稅，但稅率不超過應付股息總額的10%。倘香港居民直接持有中國公司25%或以上的股權，且該香港居民為股息的實益擁有人，並符合其他條件，則該稅額不得超過該中國公司應付股息總額的5%。由國家稅務總局頒佈並於2019年12月6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稅漏稅的安排》第五議定書(或稱第五議定書)規定，上述條款不適用於以獲取上述稅收優惠為主要目的之一的安排或交易。

企業投資者

根據全國人大常委會於2018年12月29日修訂並生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(或稱企業所得稅法)及國務院於2024年12月6日最新修訂並於2025年1月20日生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(或稱企業所得稅法實施條例)，非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖在中國境內設立機構、場所但取得的來源於中國境內的所得與其在中國境內所設機構、場所沒有實際聯繫的，其來源於中國境內的所得(包括在香港發行並上市股票的中國居民企業分派的股息)減按10%的稅率繳納企業所得稅。上述非居民企業應繳納的所得稅，實行源泉扣繳，以支付人為扣繳義務人。稅款由

監管概覽

扣繳義務人在每次支付或者到期應支付時，從支付或者到期應支付的款項中扣繳。有關稅項可根據適用的避免雙重徵稅協定減按或豁免。

根據國家稅務總局頒佈並於2008年11月6日生效的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》，中國居民企業向H股非中國居民企業股東派發來自於2008年及之後所取得溢利的股息時，須按10%的稅率代扣代繳企業所得稅。國家稅務總局頒佈並於2009年7月24日生效的《關於非居民企業取得B股等股票股息徵收企業所得稅問題的批覆》進一步規定，在中國境內外證券交易所公開發行上市股票（A股、B股和海外股）的中國居民企業，在向非居民企業股東派發2008年及以後年度股息時，須統一按10%的稅率代扣代繳企業所得稅。有關稅率可根據中國與相關司法權區簽訂的稅收協定或協議（如適用）進一步修改。

根據《所得稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，中國政府可就中國公司向香港居民（包括自然人及法人實體）支付的股息徵稅，但該稅額不得超過該中國公司應付股息總額的10%。倘一名香港居民在一家中國公司直接持有25%或以上股權且該香港居民為股息的實益擁有人，並符合其他條件，則該稅額不得超過該中國公司應付股息總額的5%。第五議定書規定，上述條款不適用於以獲取上述稅收優惠為主要目的之一的安排或交易。

根據適用法規，我們擬從向H股非中國居民企業股東（包括[編纂]）派發的股息按10%稅率代扣代繳稅款。根據適用所得稅協定享有按減按稅率繳稅的非中國居民企業須向中國稅務機關申請退還任何超過適用協定稅率的預扣金額，而支付有關退款將須經中國稅務機關核實。

股權轉讓收入稅項

個人投資者

根據個人所得稅法及其實施條例，個人出售中國居民企業股權所得收益須按20%稅率繳納個人所得稅。根據財政部、國家稅務總局頒佈並於1998年3月30日生效的《關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的通知》，從1997年1月1日起，對個人轉讓上市公司股票取得的所得繼續暫免徵收個人所得稅。國家稅務總局於新修訂的企業所得稅法及企業所得稅法實施條例中並未明確是否繼續對個人轉讓上市公司股票所得免徵收個人所得稅。

監管概覽

企業投資者

根據企業所得稅法及其實施條例，非中國居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖在中國境內設立機構、場所但取得的來源於中國境內的所得與其在中國境內所設機構、場所沒有實際聯繫的，其來源於中國境內的所得（包括出售中國居民企業股票所得收益）按10%的稅率繳納企業所得稅。上述非中國居民企業應繳納的所得稅，實行源泉扣繳，以支付人為扣繳義務人。稅款由扣繳義務人在每次支付或者到期應支付時，從支付或者到期應支付的款項中扣繳。有關稅項可根據適用的稅收協定或安排減按或豁免。

印花稅

根據2021年6月10日頒佈並於2022年7月1日生效的《中華人民共和國印花稅法》，非中國大陸投資者在中國大陸以外出售H股不適用《中華人民共和國印花稅法》的規定。

境外發行及上市法規

於2023年2月17日，中國證監會頒佈《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》（「**境外上市試行辦法**」）及相關五項指引，於2023年3月31日生效。根據境外上市試行辦法，中國境內企業直接或者間接到境外發行證券及將其證券在境外上市（「**境外發行上市**」），須向中國證監會履行備案程序、報送備案報告、法律意見書等有關材料。根據具體情況，境外上市試行辦法規定（其中包括）(i)發行人境外首次公開發行或者上市的，應當在境外提交有關申請後3個工作日內向中國證監會備案；(ii)發行人境外發行上市後，在同一境外市場發行證券的，應當在發行完成後3個工作日內向中國證監會備案；及(iii)發行人境外發行上市後，在其他境外市場發行上市的，應當在境外提交有關申請後3個工作日內向中國證監會備案。倘中國公司未能完成備案程序，或中國公司提交的備案文件存在虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏，該中國公司可能會被責令改正、給予警告並處以罰款，而其控股股東、實際控制人、直接負責的主管人員和其他直接責任人員亦可能會被處以罰款。

基於前述情況，我們的中國法律顧問認為，根據境外上市試行辦法，我們需就[編纂]向中國證監會完成備案程序。我們已於2026年1月5日就[編纂]及[編纂]向中國證監會提交了備案申請。

境外上市試行辦法亦載明發行人境外發行上市後發生重大事項（「**重大事項**」）時的報告義務。倘境外發行及上市被視為中國境內企業之間接境外發行及上市，發行人應在相關事件發生並公開公佈後3個工作日內向中國證監會提交詳細報告：(i)控制權變更；(ii)被境外證券監督管理機構或者有關主管部門採取調查、處罰等措施；(iii)轉換上市地位或者上市板塊；或(iv)主動終止上市或者強制終止上市。此外，發行人境外發行上市後

監管概覽

主要業務經營活動發生重大變化，不再屬於備案範圍的，應當自相關變化發生之日起3個工作日內，向中國證監會提交專項報告及中國境內律師事務所出具的法律意見書，說明有關情況。根據境外上市試行辦法，中國境內企業境外發行上市活動應當遵守外商投資、國有資產管理、行業監管、境外投資等中國法律、行政法規和有關規定，不得擾亂境內市場秩序，不得損害國家利益、社會公共利益和境內投資者合法權益。境外發行上市的中國境內企業應當(i)依照中國公司法、中國會計法等中國法律、行政法規和有關規定製定章程，完善內部控制制度，規範公司治理和財務、會計行為；(ii)遵守中國保密法律制度，採取必要措施落實保密責任，不得洩露國家秘密和國家機關工作秘密，涉及向境外提供個人信息和重要數據等的，應當符合中國法律、行政法規和有關規定。

此外，境外上市試行辦法亦規定明確禁止境外發行上市的情形，包括：(i)法律、行政法規或者國家有關規定明確禁止證券發行上市的；(ii)經國務院有關主管部門依法審查認定，境外發行上市可能危害國家安全的；(iii)中國境內企業或者其控股股東、實際控制人最近3年內存在貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產或者破壞社會主義市場經濟秩序的刑事犯罪的；(iv)中國境內企業因涉嫌犯罪或者重大違法違規行為正在被依法立案調查，尚未有明確結論意見的；或(v)控股股東或者受控股股東及／或實際控制人支配的股東持有的股權存在重大權屬糾紛的。

於2023年2月24日，中國證監會聯同國家保密局及國家檔案局頒佈《關於加強境內企業境外發行證券和上市相關保密和檔案管理工作的規定》，據此，境內企業境外發行上市活動中，境內企業以及提供相應服務的證券公司、證券服務機構應當嚴格遵守中國相關法律法規以及該規定的要求，增強保守國家秘密和加強檔案管理的法律意識，建立健全保密和檔案工作制度，採取必要措施落實保密和檔案管理責任，不得洩露國家秘密和國家機關工作秘密，不得損害國家和公共利益。境內企業向有關證券公司、證券服務機構、境外監管機構等單位和個人提供、公開披露，或者通過發行人提供、公開披露涉及國家秘密、國家機關工作秘密的文件、資料的，應當依法報有審批權限的主管部門批准，並報同級保密行政管理部門備案。

境內企業境外上市資金管理

中國人民銀行及國家外匯管理局於2025年12月24日頒佈《關於境內企業境外上市資金管理有關問題的通知》(以下稱為「**252號文**」)，自2026年4月1日起施行。根據252號文，境內註冊的股份有限公司在向中國證監會備案後，直接在境外發行證券或發行境外存託憑證(「境外上市」)，應在境外上市首個交易日起或超額配售完成後30個工作日內，

監管概覽

持相關材料到其註冊地轄內銀行辦理境外上市登記；境外上市募集的資金，原則上應及時調回境內。境內企業境外上市募集資金以外匯調回境內的，應匯入資本項目－結匯待支付賬戶存放和使用，並可按意願結匯；以人民幣調回境內的，可匯入資本項目－結匯待支付賬戶或境內人民幣銀行結算賬戶存放和使用；境外上市募集資金的使用，應與本文件或公司債券募集說明文件、股東通函、董事會或股東大會決議等公開披露文件所列相關內容一致。

H股全流通

「全流通」是指H股上市公司的境內未上市股份（包括境外上市前境內股東持有的未上市內資股、境外上市後在境內增發的未上市內資股以及外資股東持有的未上市股份）到證券交易所上市流通。於2019年11月14日，中國證監會公佈《H股公司境內未上市股份申請「全流通」業務指引》（「**全流通業務指引**」），並於2023年8月10日根據《中國證券監督管理委員會關於修改、廢止部分證券期貨制度文件的決定》進行了部分修訂。

根據全流通業務指引，在符合相關法律法規以及國有資產管理、外商投資和行業監管等政策要求的前提下，境內未上市股份股東可自主協商確定申請流通的股份數量和比例，並委託H股上市公司提出全流通申請。H股上市公司提出的全流通申請應當按照境外上市試行辦法行政許可程序向中國證監會提出申請。在中國證監會批准全流通申請後，H股上市公司應於申請所涉股份在中國結算完成轉登記後15日內向中國證監會報送相關情況報告。於2019年12月31日，中國結算與深圳證券交易所（「**深交所**」）共同公佈《H股「全流通」業務實施細則》（「**實施細則**」）。H股全流通業務涉及的跨境轉登記、存管和持有明細維護、交易委託與指令傳遞、結算、結算參與人管理、名義持有人服務等相關業務適用實施細則。

中國結算深圳分公司於2024年9月20日發佈並於2025年6月30日修訂《中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司H股「全流通」業務指南》，其適用於業務準備、跨境股份轉讓登記及境外集中存管、境內股權明細初始維護及變更維護、公司行為、清算、結算及風險管理措施。於2024年9月20日，中國證券登記結算（香港）有限公司亦發佈《中國證券登記結算（香港）有限公司H股「全流通」業務指南》，其適用於股份託管和存管、代理服務、清算交收安排等業務及風險管理措施。