

主要法律與監管規定概要

A. 物業管理服務

a. 物業服務企業資質

根據國務院於2003年6月8日頒佈、於2003年9月1日生效、並於2007年8月26日及2016年2月6日修訂的《物業管理條例》，政府對從事物業管理活動的企業實施資格審查制度。

根據建設部於2004年3月17日頒佈、並於2007年11月26日及2015年5月4日修訂的《物業服務企業資質管理辦法》（「物業服務管理辦法」），新設立的物業服務企業應當自領取其營業執照之日起30天內，向相關房地產主管部門申請物業服務資質。相關建設及房地產主管部門應當審議申請，對符合相應資質等級條件的物業服務企業核發物業服務企業資質證書。根據物業服務管理辦法，物業服務企業的資質應分為一級、二級及三級。就各個不同等級的資質，物業服務管理辦法已為各等級定立特定的準則。申請者需符合以下方面的詳細規定：(i)其註冊資本；(ii)其專業人員的數目；(iii)其管理的物業類型；及(iv)其管理的不同類型物業的面積。擁有一級資質的物業服務企業獲許承接任何房地產管理項目。擁有二級資質的物業服務企業獲許承接少於300,000平方米的住宅項目及少於80,000平方米的非住宅項目的房地產管理。擁有三級資質的物業服務企業獲許承接少於200,000平方米的住宅項目及少於50,000平方米的非住宅項目的房地產物業管理。

b. 物業管理企業的委任

根據全國人大於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》，業主可自行管理樓宇及配套設施，或委託物業服務企業或其他託管人管理。根據法律，業主有權替換由發展商聘用的物業服務企業或其他託管人。物業服務企業或其他託管人應管理業主託管的樓宇區域內的樓宇及配套設施，亦應受業主所監管。

根據物業管理條例，於業主大會上，倘擁有樓宇總建築面積過半數業權的業主及業主總數中過半數業主投下贊成票，即可聘用或解僱物業服務企業。

主要法律與監管規定概要

於業主或業主大會正式聘用物業服務企業前，如發展商已聘用物業服務企業，則須簽訂書面初步物業服務合約。業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合約生效後，初步物業服務合約即告終止。物業服務合約就物業管理、服務質量、服務費、雙方權責、特別維修基金的管理與使用、物業管理住房、合約期限、違約責任等作出規定。

根據廣東省人大(含常委會)於2008年11月28日頒佈並於2009年3月1日生效的《廣東省物業管理條例(2008年修訂)》，前期物業管理階段的住宅物業的建設單位應當通過招標及投標的方式選聘具有相應資質的物業服務企業進行前期物業管理服務，並簽訂書面的前期物業服務合約。投標人少於三個或者總建築面積不超過50,000平方米的住宅物業，經物業所在縣的人民政府房地產行政部門批准，可以採用協議方式選聘具有相應資質的物業服務企業。

根據建設部於2003年6月26日頒佈、並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，於業主或業主大會聘用任何物業管理企業前，應由建設單位聘請物業管理企業，提供前期物業管理服務。位於相同物業管理範圍的住宅樓宇及非住宅樓宇的發展商應透過招標及投標聘用擁有相應資格的物業管理企業。倘只有少於三名投標者或物業規模較小，經物業所在的地區的相關房地產主管部門批准，物業發展商可直接透過合約聘用物業管理企業。

根據《物業管理條例》及《廣東省物業管理條例》的規定，除決定(i)籌集和使用專項維修資金；和(ii)改建、重建建築物及其附屬設施，應當經佔建築物總面積2/3以上的專有部分的業主且佔總人數2/3以上的業主同意外，其他事項應當經佔建築物總面積過半數的專有部分的業主且佔單位數目過半數的業主同意。

廣州市人民政府於2014年3月13日頒佈，並於2014年5月1日起施行的《廣州市物業管理暫行辦法》指明上述規定內容，並列明物業服務內容的制定、

主要法律與監管規定概要

標準以及收費方案應當經佔建築物總面積過半數的專有部分的業主且佔總人數過半數的業主同意的決定其他事項之一。

c. 物業服務費

根據國家發改委及建設部於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》，物業管理企業獲准根據相關物業管理服務合約就物業、配套設施及相關空地的保養、保修及管理以及環境健康的維護及相關範圍的整理向業主收取費用。物業服務費應根據不同類型物業的性質及特色遵循政府指導定價或市場調節定價。特定定價準則須由省級價格主管部門及物業主管部門釐定。

業主與物業管理企業協定，物業服務費可以採取一筆過支付所有物業服務費(即包幹制，此情況下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自承風險享有或承擔)或者在物業服務收入中按固定百份比或者協定數額支付(即酬金制，此情況下在預收的物業管理收入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，其餘全部用於物業管理服務合同規定的項目，當中包括管理服務僱員薪金、社會保障及物業管理範圍的園境及清潔費等，盈餘或者虧損均由業主享有或者承擔)等方法支付。

物業管理企業應依法以明碼標價徵收服務費，並於管理範圍的醒目處向公眾展示其服務項目及準則、收費項目及準則以及其他相關內容。

根據國家發改委和建設部於2004年7月19日頒佈、並於2004年10月1日生效的《物業服務收費明碼標價規定》，物業管理企業於向業主提供服務期間(包括物業服務合約規定的物業服務以及業主要求的其他服務)應以明碼標價徵收服務費，並展示彼等服務項目、準則及其他相關內容。倘定價標準有任何改變，物業管理企業須於實行新準則的一個月前調整所展示的相關內容及表明新準則的執行日期。

根據《廣州市物業管理暫行辦法》，新建住宅物業(不包括別墅)的前期物業管理服務費應跟從政府指導價。倘上述物業管理費用實際應超出政

主要法律與監管規定概要

府指導價的最高收費標準，應獲得物業所在的縣級物價行政主管部門批准。

於2013年11月11日，廣州市物價局及廣州市國土資源和房屋管理局頒布《關於進一步加強我市住宅物業服務收費管理的通知》(穗價(2013)231號)及《關於廣州市住宅前期物業服務收費政府指導價的通知》(穗價(2013)232號)，據此，住宅前期物業管理服務收費的政府指導價為每月每平方米人民幣2.8元。上述通知自2013年12月18日起生效，有效期為三年。住宅物業區的業主委員會正式成立後，物業服務管理費將跟從市場調整價。

d. 停車場經營

於2015年12月15日，國家發改委、住房和城鄉建設部及交通運輸部聯合頒佈《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》，旨在健全主要由市場決定價格的停車服務收費機制、推進政府定價管理制度化科學化、規範停車服務收費行為及健全配套監管措施。

根據廣東省物價局於2009年10月27日頒布及2010年1月1日實施的《關於機動車停放保管服務收費管理辦法》，(i)商場、娛樂場所、賓館酒店、商業寫字樓、物流園區及專業批發市場的配套停車場；及(ii)住宅區停車場；及(iii)近郊地區露天停車場的機動車停放保管服務，適用政府指導價。適用政府指導價或政府定價的機動車停放保管服務之經營者必須向政府價格主管部門申領收費許可證，才能收費。

然而，根據廣州市發展和改革委員會於2016年1月12日發出的《關於取消收費許可證制度實事求是事後監督的通知》(穗發改[2016]25號)，廣州的收費許可證制度由2016年1月1日起取消，並將不再發出收費許可證(惟教育以及道路及大橋收費除外)。以往發出並仍於其有效日期內的收費許可證將自動失效。

根據廣東省發展和改革委員會及廣東省住房和城鄉建設廳於2015年8月10日發出的《關於放開住宅小區、商業配套、露天停車場停車保管服務

主要法律與監管規定概要

收費等有關問題的通知》(粵發改價格(2015)483號)，自2015年8月15日起，住宅小區、商場、娛樂場所、賓館酒店、商業寫字樓、物流園區、專業市場等配套停車場，以及政府列管停車場以外的露天停車場機動車停放保管服務收費實行市場調節價。

B. 餐飲服務及零售服務

a. 食品安全

根據於2015年4月24日獲修訂且於2015年10月1日生效的《中華人民共和國食品安全法》及於2009年7月20日頒佈且於2016年2月6日獲修訂的《中華人民共和國食品安全法實施條例》，為保證食品安全及保障公眾健康及生命安全，國家建立食品安全風險的監督、監控及評估制度，強制採用食品安全標準、食品生產經營、食品檢驗、食品進出口以及食品安全事故處置標準。食品生產商及經營者有責任確保其生產及經營食品的安全。《食品安全法》規定，違法法律責任的處分包括：警告、修正令沒收違法所得、沒收違法生產經營工具、設備、原料等物品、罰款、召回及銷毀違法食品、下令停止生產及／或經營、吊銷生產及／或經營牌照、以及追究刑事責任。《食品安全法實施條例》進一步說明食品生產者及經營者為確保食品安全而須採取及遵守的詳細辦法，以及因不實施規定辦法而應承受的處罰。

b. 餐飲服務許可

2010年3月4日，衛生部發佈《餐飲服務許可管理辦法》和《餐飲服務食品安全監督管理辦法》(合稱「**餐飲服務管理辦法**」)，自2010年5月1日起施行。根據餐飲服務管理辦法，地方各級食品藥品監督管理部門負責餐飲服務許可管理工作。餐飲服務提供者應當取得餐飲服務許可證，並依法承擔餐飲服務的社會及顧客安全責任。當同一餐飲服務提供者在不同地點或者場所從事餐飲服務活動，應當分別為各營業場所辦理餐飲服務許可證。倘餐飲服務經營地點或者場所改變，應當重新申請辦理餐飲服務許可證。餐飲服務許可證有效期為三年。臨時從事餐飲服務活動的，應取

主要法律與監管規定概要

得有效期不超過六個月的臨時餐飲服務許可證。如需更新服務許可證，應當至少在餐飲服務許可證有效期屆滿30日前向原發證部門書面提出更新申請。逾期提出更新申請的，按照新申請餐飲服務許可證辦理。原發證部門受理餐飲服務許可證更新申請後，應當重點檢查原許可的經營場所、佈局流程、衛生設施等是否有變化，以及申請人是否具備獲授許可證的基本條件，批准更新申請後將頒發新的食品服務許可證。餐飲食品服務提供者不得轉讓、塗改、出借、出售或出租餐飲服務許可證。餐飲服務提供者應當按照營業執照範圍及餐飲服務許可規定範圍依法經營，並就在餐場所醒目位置懸掛或者擺放餐飲服務許可證。

c. 食品流通許可證

根據國家工商總局於2009年7月30日頒佈及實施的《食品流通許可證管理辦法》（「**食品流通許可證管理辦法**」），在流通環節從事食品經營的單位或個人，應當依法向縣級及其以上工商行政管理機關取得食品流通許可。取得食品生產許可的食品生產者在其生產場所銷售其生產的食品，不需要取得食品流通的許可；取得餐飲服務許可的餐飲服務提供者在其餐飲服務場所出售其製作加工的食品，不需要取得食品流通的許可。食品流通許可證管理辦法自2015年11月10日起廢除。根據國家食品藥品監督管理總局於2015年9月30日頒佈並同日生效的《關於啟用《食品經營許可證》的公告》（「**《食品經營許可證》公告**」），以往發出的食品流通許可證在生效期期間會一直有效，直至換成食品經營許可證為止。

d. 食品經營許可

根據國家食品藥品監督管理總局於2015年8月31日頒佈並於2015年10月1日生效的《食品經營許可管理辦法》，在中國境內，從事食品銷售和餐飲服務活動，應當依法取得食品經營許可證。食品藥品監督管理部門按照食品經營主體業態和經營項目的風險程度對食品經營實施分類許可。申請食品經營許可，應當按照食品經營主體業態和經營項目分類提出。食品經營主體業態分為食品銷售經營者、餐飲服務經營者及單位食堂。視乎對許可申請材料進行的審查及實地查核等，縣級以上地方食品藥品監督管理部門將批准符合資格申請人就經營許可的申請，並在批准後10天內向申請人發出食品經營許可證。

主要法律與監管規定概要

根據《食品經營許可證公告》，有效期未屆滿的原食品流通許可證或餐飲服務許可證繼續有效；倘食品經營者在原食品流通許可證或餐飲服務許可證有效期內申請更換為食品經營許可證，許可機關應按照有關規定予以更換；原食品流通或餐飲服務許可證有效期屆滿，由原發證機關予以註銷。

根據廣東省食品藥品監督管理局於2016年1月29日頒佈並於2016年2月20日施行的《關於食品經營許可的實施細則(試行)》，廣東省從事食品經營管理的食品經營連鎖企業總部須取得包括食品經營管理項目的食品經營許可證。

e. 酒類專賣許可

根據廣東省人大(含常委會)於2002年10月13日頒佈並於2002年12月11日生效的《廣東省酒類專賣管理條例》，經營者必須向業務所在地的縣級或以上酒類專賣的行政主管部門取得酒類零售專賣許可證。然而，根據廣州市食品藥品監督管理局於2014年7月29日在官方網站發佈的《關於流通環節酒類市場主體准入有關工作的溫馨提示》，食品安全法及相關法律適用於含有酒精食品的安全管理。食品管理將包括酒精管理。符合相關規定的酒類經營者將獲發食品流通許可證。舊有的批發、零售酒類專賣許可證將不予發行。

f. 出版物

根據於2001年12月25日頒佈及於2013年7月18日、2014年7月29日及2016年2月6日獲國務院修訂的《出版管理條例》，從事出版物零售的單位，應向相關出版行政部門申請，經審核批准，方可從事相關業務。

根據國家新聞出版廣電總局及商務部於2016年5月31日頒佈及於2016年6月1日實施的《出版物市場管理規定》，國家依據相關法律實行出版物發行許可制度。未經許可，任何單位和個人不得從事出版物發行活動。擬從事出版物零售企業或其他單位，應當具備若干條件，譬如完成工商行

主要法律與監管規定概要

政管理機關的登記及擁有相關經營範圍及固定的經營場所。申請設立出版物零售企業或其他單位、個人申請從事出版物零售業務，須向相關出版行政部門提交申請材料，如獲批准，由相關出版行政部門向該企業或其他主體發出《出版物經營許可證》。

g. 商業預付卡

由商務部於2012年9月21日頒佈並於2012年11月1日生效之《單用途商業預付卡管理辦法(試行)》(「預付卡管理辦法」)適用於中國境內從事零售業、住宿及餐飲業及居民服務業並進行單用途商業預付卡業務之企業法人。根據預付卡管理辦法，單用途商業預付卡由上述類別的企業發出，且限於在該企業或該企業所屬的集團或同一品牌的特許經營系統兌現商品或服務。單用途預付卡可以以附有磁條卡、晶片卡或紙張券的主體卡，或附有密碼、序號、圖像、生物資訊的虛擬卡為載體。集團發卡企業為一家集團的母公司，為集團內之用途發行單用途預付卡。集團發卡企業應於開展單用途預付卡業務後的三十天內向其註冊的省級商務行政部門存檔記錄。倘集團發卡企業未能遵守上述要求，該不合規事宜發生所在地的縣級或更高級別的商務行政部門應下令於限期內予以修正，倘集團發卡企業未能於限期內修正，則將會處以介乎人民幣10,000元至人民幣30,000元的罰款。

C. 配套生活服務

a. 房地產中介服務

根據人大常委會1994年7月5日頒佈、並於2007年8月30日及2009年8月27日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》，房地產中介服務機構分為房地產諮詢機構、房地產價格評估機構及房地產經紀機構。因此，房地產中介服務機構必須持續符合若干組織、財政和營運準則，包括擁有足夠的資金、聘用足夠的合資格人員並已取得營業執照，方可開業。

根據人力資源和社會保障部、住房和城鄉建設部及國家發改委於2011年1月20日聯合頒佈、2016年3月1日獲修訂的《房地產經紀管理辦法》，房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到所在市政府建設(房地產)主管部門備案。

主要法律與監管規定概要

b. 民辦教育

於2002年12月28日由人大常委會頒布、於2003年9月1日生效、並於2013年6月29日作出修訂的《中華人民共和國民辦教育促進法》，以及國務院於2004年3月5日頒布、於2004年4月1日生效的《中華人民共和國民辦教育促進法實施條例》，適用於非國家機構的由社會組織或個人使用非政府資金開辦之學校或其他面向社會的教育機構。正式成立的民辦學校享有與公立學校相同之地位，惟禁止提供軍事、警察、政治及其它特殊性質教育。開辦民辦學校應符合當地之教育發展需要及教育法及相關法律及法規之規定，而開辦民辦學校之標準應遵照設立同級同類公立學校之標準。獲正式批准之民辦學校會獲授予辦學許可證，並應於民政部或其地方部門登記。

D. 整體營運

a. 外國投資

外國投資者及外資企業在中國進行投資須遵守商務部及國家發改委於2015年3月10日修訂《外商投資產業指導目錄》（「目錄」）的規定。目錄經修訂後於2015年4月10日生效，當中載有具體規定指導外資加入市場，詳細訂明有關獲鼓勵外商投資產業、限制外商投資產業及禁止外商投資產業分類的外資准入範圍。任何不列入目錄的產業均屬許可產業，除非中國法律法規明文禁止或限制，否則一般開放予外商投資。

外資企業的設立程序、批准程序、註冊資本規定、外匯事宜、會計常規、稅項及勞工事宜受《中華人民共和國外資企業法》的規管（下稱「外資企業法」）。外資企業法於1986年4月12日頒布及於2000年10月31日修訂，而《中華人民共和國外資企業法實施細則》於1990年12月12日頒布，並於2001年4月12日及2014年2月19日作出修訂。

《外資企業法》於2016年9月3日由人大常委會修改，並於2016年10月1日起生效。根據有關修改，倘外資企業的准入特別管理系統並不適用，其設立、經營期限及延長、分立、合併或者其他主要變動應備案管理。准入特別管理系統由國務院頒布或者批准頒布。

主要法律與監管規定概要

根據國家發改委及商務部於2016年10月8日發佈之2016年第22號公告，准入特別管理措施範圍按目錄中限制類和禁止類，以及鼓勵類中有股權要求、高管要求的有關規定執行。

根據商務部於2016年10月8日頒佈之《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》（「暫行辦法」），外商投資企業的設立及變更，不涉及准入特別管理措施的，應向商務主管部門辦理備案手續。自2016年10月8日起，屬於暫行辦法規定的備案範圍的外商投資企業，應在線填報和提交變更備案申報表及相關文件，辦理變更備案手續。

b. 產品質量

根據於人大常委會於1993年2月22日頒佈、1993年9月1日生效及於2000年7月8日及2009年8月27日修訂的《中華人民共和國產品質量法》（「產品質量法」），生產者及銷售者均須承擔產品質量責任。鼓勵產品質量達到並且超過行業標準、國家標準和國際標準。可能危及人體健康和人身、財產安全的工業產品，必須符合保障人體健康和人身、財產安全的國家標準及行業標準。產品質量法訂明，實行以抽查為主要方式的監督檢查制度。倘進行監督抽查的產品質量不合格，將由實施監督抽查的產品質量監督部門責令其生產者及銷售者限期改正。倘售出的產品有任何下列情形，銷售者應當負責修理、更換或退貨；倘產品對購買產品的消費者造成損失，銷售者應當賠償損失：(i)不具備產品應當具備的使用性能而銷售者事先未作說明；(ii)不符合在產品或者其包裝上註明採用的產品標準；(iii)不符合以產品說明、實物樣品等方式表明的質量狀況。銷售者依照產品質量法修理、更換、退貨或賠償損失後，倘責任屬於生產者或屬向銷售者提供產品的其他銷售者，銷售者有權向生產者或供貨者追償。

根據人大常委會於2009年12月26日頒佈並於2010年7月1日生效的《中華人民共和國侵權責任法》（「中國侵權法」），生產者有責任承擔其產品缺陷引致的損失，銷售者亦須承擔其過失所引致的損失。倘損害是因第三

主要法律與監管規定概要

方(如運輸者及倉儲者)造成的，生產者及銷售者賠償後有權向有關第三方追討賠償。產品投入流通後發現存在缺陷的，生產者、銷售者應當及時採取警示、召回等補救措施。倘明知產品存在缺陷仍然生產及銷售，造成他人死亡或者健康嚴重損害，被侵權人有權請求相應的懲罰性賠償。

c. 定價

根據人大常委會於1997年12月29日頒佈並於1998年5月1日生效的《中華人民共和國價格法》，國家會實行並逐步完善宏觀經濟調控下主要由市場形成價格的機制。釐定價格必須遵循價格法律。大部分產品及服務的價格乃市場調節，而少部分產品及服務應由政府指導或釐定。市場調節價格指商家按市場競爭自行釐定的價格。

d. 公共場所衛生管理

根據國務院於1987年4月1日頒佈且於2016年2月6日修訂的《公共場所衛生管理條例》、國家衛生和計劃生育委員會於2011年3月10日頒佈並於2011年5月1日生效且於2016年1月19日獲修訂的《公共場所衛生管理條例實施細則》以及廣東省衛生廳於2011年12月29日頒佈、於2012年1月30日生效並於2013年2月25日修訂的《關於公共場所衛生許可證發放的管理辦法》，縣級或以上地方各級人民政府衛生行政部門應當根據公共場所衛生監督管理需要，建立健全公共場所衛生監督隊伍和公共場所衛生監測體系，制定公共場所衛生監督計劃並組織實施。除公園、體育場(館)、公共交通工具外的公共場所經營者應當向縣級或以上的地方人民政府衛生行政部門申請衛生許可證。未取得衛生許可證的，不得營業。經營經營面積為10,000平方米以上或使用中央空調的運動場所(如健身中心)或購物場所(如購物商場或超市)須取得公共場所衛生許可證。對未依法取得公共場所衛生許可證擅自營業的，由縣級或以上地方人民政府衛生行政部門責令限期改正，給予警告，並處以人民幣500元至人民幣30,000元不等的罰款，視乎情況而定。

主要法律與監管規定概要

e. 外匯

監管中國外匯的主要法規，為《中華人民共和國外匯管理條例》（國務院於1996年1月29日頒佈、於1996年4月1日施行及於1997年1月14日及2008年8月5日先後修訂）及《結匯、售匯及付匯管理規定》（中國人民銀行於1996年6月20日頒佈及於1996年7月1日施行）。

根據該等條例及中國其他有關外匯兌換的規章制度，人民幣可就支付流動賬項目（如與貿易及服務有關的外匯交易及股息付款）自由兌換為外幣；惟資本賬項目（如直接投資、貸款或於中國境外證券的投資），未經國家外匯管理局或其地方部門的批准，不得自由兌換。

外商投資企業獲准將稅後股息兌換為外匯，並將該等外匯由其在中國的外匯銀行賬戶匯出。然而，涉及境外直接投資或境外證券、衍生產品投資與交換的外匯交易，須事先向國家外匯管理局登記，以及向相關中國政府部門申請批准或登記（如有需要）。但根據國家外匯管理局於2015年2月13日頒佈的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》，由2015年6月1日起，境外直接投資或境內直接投資將不需獲得國家外匯管理局批准，若干合資格本地銀行將負責處理相關註冊程序，國家外匯管理局及其地方分局將對上述程序實行間接監督。

於2016年6月9日，國家外匯管理局頒佈《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》（「**國家外匯管理局第16號通知**」）。國家外匯管理局第16號通知統一所有當地機構的意願結匯。意願結匯乃指倘意願結匯（包括外匯資本金、外匯借貸及來自海外上市所得款項的匯款）可於銀行根據當地機構的實際營運需要辦理結匯，方為經相關政策確認的資本金賬戶中的外匯資金。外匯資本金的意願結匯比例暫時訂為100%。

此外，國家外匯管理局第16號通知規定，外商投資企業對資本項目外匯收入的使用應在業務範圍內遵循真實、自用原則。資本項目外匯收入及外商投資企業自外匯結匯所得的人民幣資本不得作以下用途：

主要法律與監管規定概要

- (1) 直接或間接用於支付企業業務範圍以外或相關法律法規禁止的支出；
- (2) 直接或間接用於證券投資或財務計劃(擔保銀行產品除外)，除非有關法律和法規另有規定；
- (3) 用作向非關連企業授出借貸(除非業務範圍許可)；及
- (4) 用作建築或購買非自用房地產的相關費用(房地產企業除外)。

f. 環境保護

適用於我們的主要中國環保法律法規，包括《中華人民共和國環境保護法》(「**環境保護法**」)、《中華人民共和國環境影響評價法》(「**環境影響評價法**」)、《建設項目環境保護管理條例》、《中華人民共和國大氣污染防治法》(「**大氣污染防治法**」)、《中華人民共和國水污染防治法》(「**水污染防治法**」)、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》(「**噪聲污染防治法**」)、《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**」)及其他相關法律法規。

根據人大常委會於2014年4月24日頒布、2015年1月1日實施的《環境保護法》，國務院環境保護主管部門負責制訂國家環境質量標準。省、自治區、直轄市人民政府對國家環境質量標準中未作規定的項目，可以制定地方環境質量標準；對國家環境質量標準中已作規定的項目，可以制定嚴於國家環境質量標準的地方環境質量標準。

排放污染物的企業事業單位和其他生產經營者，應當採取措施，防治在生產、建設或者其他活動中產生的廢氣、廢水、廢物、粉塵等。排放污染物的企業事業單位，應當建立環境保護責任制度，明確單位負責人和相關人員的責任。建設項目中防治污染的設施，應當與主體工程同時設計、同時施工、同時投產使用。防治污染的設施應當符合經批准的環境影響評價文件的要求，不得擅自拆除或者閒置。國家實行排污許可管理制度。

主要法律與監管規定概要

實行排污許可管理的企業事業單位和其他生產經營者應當按照排污許可證的要求排放污染物；未取得排污許可證的，不得排放污染物。倘企業事業單位和其他生產經營者排放超過污染物排放標準的污染物，環境保護主管部門可以責令其採取限制生產、停產整治等措施；情況嚴重的，經有批准權的人民政府批准後，可責令停業、關閉。倘污染環境和破壞生態造成損害，則應當依照中國侵權法的有關規定承擔侵權責任。

遵照人大常委會於2002年10月28日頒布、於2016年7月2日獲人大常委會修訂(修訂部份自2016年9月1日起生效)的《環境影響評價法》及國務院於1998年11月29日頒布及生效的《建設項目環境保護管理條例》，建設項目需進行環境影響評價，建設單位應向相關環保部門提交環境影響報告書，對建設項目可能造成的污染及其對環境的影響作出評估，並說明防治措施。完成評估並獲相關環保部門批准後，項目才可開工建設。項目竣工後，建設單位亦須向相關環保部門申請相應環保設施驗收，完成環保設施驗收後，建設項目方可投產或使用。若建設單位未依法獲取建設項目環境影響報告書或報告表的批准而擅自開工建設，有關環境保護主管部門則可責令暫停建設，判處建設項目總投資額百分之一以上百分之五以下的罰款，並可以責令恢復原狀。凡項目主體已正式進入生產或使用階段，但未完成上述之驗收程序，相關環保部門應下令建設單位停止生產及使用項目，並對建設單位處以人民幣100,000元以下的罰款。

中國政府已頒佈一系列有關排放大氣污染物、廢水、固體廢物及環境噪聲的法律，包括《大氣污染防治法》(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日修訂並自2016年1月1日起生效)、《水污染防治法》(人大常委會於1984年5月11日頒佈、於1996年5月15日及2008年2月28日修訂及自2008年6月1日起生效)、《噪聲污染防治法》(人大常委會於1996年10月29日頒佈及自1997年3月1日起生效)及《固體廢物污染環境防治法》(人大常委會於1995年10月30日頒佈、於2013年6

主要法律與監管規定概要

月29日及2015年4月24日修訂)。該等法律分別規定了大氣污染、水污染以及噪聲及固體廢物污染的防控及監督管理。根據該等法律，對於向大氣或水體排放污染物及／或產生噪聲或固體廢物的新建、擴建及改建項目，相關企業須遵守國家有關建設項目環境保護管理的規定，依法作出排污申報及按法規排污。

對於違反該等法律的企業，相關環保主管機關可依照中國法律法規施加行政處罰。任何造成環境污染危害的企業將負責清理污染，並向直接受害的主體或人士作出賠償。

g. 消防

中國人民共和國消防法(「消防法」)於2008年10月28日頒佈並於2009年5月1日生效。根據消防法及其他中國相關法律法規，大型的人員密集場所和其他特殊建設工程的建設單位應當將消防設計文件報送消防機構審核，在建設工程竣工後完成消防驗收程序。其他建設工程，建設單位應當在取得施工許可及通過工程竣工驗收後七個工作日內，完成將消防設計文件備案及消防驗收程序。否則，將被責令限期改正，處以5,000人民幣以下罰款。在投入使用及經營有關公眾聚集場所(如卡拉OK俱樂部、舞廳、戲院、賓館酒店、餐廳、商場、交易市場等)前，建設單位或者使用單位應當向場所所在地的縣級以上地方人民政府公安機關消防機構申請消防安全檢查。如未能通過消防安全檢查或於檢查後未能遵守消防安全規定，將不能使用及經營有關場所，如擅自使用及經營，消防主管部門則會責令停止使用或者停產停業，並處人民幣30,000元至人民幣300,000元不等的罰款。

h. 勞工

(i) 勞工保障

根據人大常委會於1994年7月5日頒佈、於1995年1月1日生效並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國勞動法》，企業及機構必須於中國建立及完善工作場所的安全及衛生系統制度，嚴格遵守有關工作場所安全的國家規則及標準，對僱員進行工作場所安全衛生教育。

主要法律與監管規定概要

工作場所安全及衛生設施須符合國家標準。企業及機構必須為勞動者提供符合國家規定及相關勞動保護細則的工作場所安全衛生環境。

根據人大常委會於2007年6月29日頒佈、於2008年1月1日生效並於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》，倘企業或機構與僱員將或已建立僱傭關係，則勞動合約須以書面方式訂立。企業及機構不得強迫僱員於法定時限以外工作，而僱主應根據國家法規支付僱員加班工資。此外，酬金不得低於地方的最低工資標準，並須及時向僱員支付報酬。

根據適用中國法律及法規，包括《中華人民共和國社會保險法》(由人大常委會於2010年10月28日頒佈並於2011年7月1日生效)及《住房公積金管理條例》(於2002年3月24日經國務院修訂並生效)，僱主及／或僱員(視情況而定)須向基本養老保險、失業保險、基本醫療保險、工傷保險、生育保險等多個社保基金及住房公積金繳費。該等費用向地方行政部門繳納，未繳納的僱主或會遭致罰款或限期責令改正。

(ii) 勞務派遣經營許可

根據人力資源和社會保障部於2013年6月20日頒佈並於2013年7月1日生效的《勞務派遣行政許可實施辦法》，經營勞務派遣業務，應當向所在地有許可管轄權的人力資源社會保障行政部門申請行政許可。申請人的申請符合法定條件的，許可機關應當依法作出准予行政許可的書面決定，並自作出決定之日起五個工作日內通知申請人領取《勞務派遣經營許可證》。《勞務派遣經營許可證》有效期為3年。任何單位和個人違反《中華人民共和國勞動合同法》的規定，在未獲得許可證的情況下，擅自經營勞務派遣業務的，由人力資源社會保障行政部門責令停止違法行為，沒收違法所得，並處違法所得一倍以上五倍以下的罰款；沒有違法所得的，可以處人民幣50,000元以下的罰款。

(iii) 人力資源服務許可

根據人力資源和社會保障部於2007年11月5日頒佈、於2008年1月1日生效、於2014年12月23日及2015年4月30日修訂並於2015年4月30日最新生效的《就業服務與就業管理規定》以及人大常委會於2007年8

主要法律與監管規定概要

月30日頒佈、於2008年1月1日生效並於2015年4月24日修訂及生效的《中華人民共和國就業促進法》，行政許可制度適用於職業中介業務。職業中介機構或任何其他從事職業中介的機構須獲勞動和社會保障部批准並獲發職業中介許可證，方能營業。未經合法許可和登記的機構不得從事職業中介活動，否則，勞動行政部門或者其他主管部門將依法予以關閉；沒收違法所得(如有)，並處人民幣10,000元以上人民幣50,000元以下的罰款。此外，根據人力資源和社會保障部於2010年1月29日發出並生效的《關於進一步加強人力資源市場監管有關工作的通知》，舊有的職業中介許可證由人力資源服務許可證取代，由人力資源和社會保障部統一印製並免費發放。

i. 稅務

(i) 所得稅

根據於2007年3月16日頒佈及於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)，內資及外資企業的所得稅稅率一律為25%。

(ii) 股息代扣代繳稅

企業所得稅法規定，在中國沒有設立經營機構或場所的非中國居民企業股東所得股息及其他源於中國的收入，或已設立經營機構或場所惟實質上與該等經營機構或場所不相關的股息或其他源於中國收入，按20%的標準代扣代繳稅率繳稅。然而根據《企業所得稅法實施條例》，代扣代繳稅稅率由20%降至10%。

根據於2007年1月1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》，直接持有中國居民企業資本最少25%的香港企業，為收取該中國居民企業股息繳納的代扣代繳所得稅稅率不超過5%，直接持股少於25%則稅率不超過所派股息10%。根

主要法律與監管規定概要

據於2009年2月20日頒佈的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，接受中國居民企業分派股息的企業必須在接受股息之前連續12個月時刻符合規定的直接所有權限額。

(iii) 營業稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈、2008年11月10日修訂及2009年1月1日生效的《中華人民共和國營業稅暫行條例》及財政部於1993年12月25日頒佈、2011年10月28日修訂及2011年11月1日生效的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》規定，建造、文化及運動行業適用稅率3%、娛樂休閒行業為5%至20%、服務業及轉讓不動產、上層結構及附著物為5%。

(iv) 增值稅

根據最近一次於2008年11月10日修訂並自2009年1月1日起生效的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及其實施細則，所有於中國從事銷售貨物、提供加工服務、修理修配服務及進口貨物的主體或個人，均須繳納增值稅。應繳增值稅的金額按「銷項增值稅」減「進項增值稅」計算。除《中華人民共和國增值稅暫行條例》第2條第(2)及第(3)段另有規定外，銷售或進口貨物的主體或個人的增值稅稅率為17%，而提供加工服務及修理修配服務的主體或個人的增值稅稅率亦為17%。

根據財政部與國家稅務總局於2016年3月23日聯合頒佈的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅（「營業稅」）改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。根據《營業稅改徵增值稅試點實施辦法》（「實施辦法」），於中國銷售服務、無形資產或者不動產（以下稱應稅行為）的個人及單位，為增值稅納稅人，應當按照本辦法繳納增值稅，不繳納營業稅。

根據實施辦法，提供物業管理服務、代理服務、人力資源服務、教育及醫療服務、旅遊及娛樂服務、餐飲及住宿服務及租賃服務將由繳納營業稅改為繳納增值稅。

主要法律與監管規定概要

另外，根據實施辦法，增值稅的稅率如下：

- (i) 提供交通運輸、郵政、基礎電信、不動產租賃服務、銷售不動產及轉讓土地使用權，稅率為11%。
- (ii) 提供有形動產租賃服務，稅率為17%。
- (iii) 境內單位和個人發生的跨境應稅行為，稅率為零。
- (iv) 上列以外者的稅率為6%。

j. 知識產權

中國已就知識產權立法，其中包括商標、專利、版權及域名的應用、獲取或授權許可。

(i) 商標許可

根據於1982年8月23日頒佈且隨後分別於1993年2月22日、2001年10月27日及2013年8月30日經修訂的《中華人民共和國商標法》(「商標法」)(最近修訂的生效日期為2014年5月1日)以及於2014年4月29日經國務院修訂且於2014年5月1日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》，商標註冊人可訂立商標許可合約授權他人使用經註冊商標。許可人須監督被許可人使用許可人註冊商標的貨品質量，而被許可人須保證其使用註冊商標的貨品質量。商標使用許可未經備案，不得利用商標對抗善意第三人。

(ii) 域名

信息產業部於2004年11月5日頒佈且於2004年12月20日生效的《中國互聯網絡域名管理辦法》。此等辦法旨在監管互聯網國家編號「.cn」中文域名的註冊。中國互聯網絡信息中心於2012年5月28日修訂《中國互聯網絡信息中心域名爭議解決辦法》，並於2012年6月28日生效。該等辦法規定有關域名爭議須提交中國互聯網絡信息中心授權的機構解決。