

監管概覽

中國物業管理板塊的法律監管

外商投資物業管理企業

根據《指導外商投資方向規定》(國務院令第346號)(「外商投資方向規定」)(由國務院於2002年2月11日頒佈，並於2002年4月1日生效)，外商投資專案分為鼓勵、允許、限制和禁止四類。鼓勵、限制及禁止外商投資專案載列於《外商投資產業指導目錄》(2017修訂)，而不載於《外商投資產業指導目錄》的專案被視作允許外商投資的項目。

根據《外商投資產業指導目錄》(由發改委及商務部於2017年6月28日共同修訂，並於2017年7月28日生效)，物業管理行業屬允許外商投資的行業。

物業服務企業的資質

根據《物業管理條例》(國務院令第379號)(由國務院於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)，為從事物業管理活動的企業而設的資質審查制度已獲採納。根據《物業服務企業資質管理辦法》(建設部令第125號)(「物業服務企業資質辦法」)(由住房和城鄉建設部於2004年3月17日頒佈，於2004年5月1日生效，並於2007年11月26日、2015年5月4日修訂)，新設立的物業服務企業應當自領取營業執照之日起30日內，向工商註冊所在地直轄市、設區的市的人民政府房地產主管部門申請資質。資質審批部門會審批有關申請，對符合相應資質等級條件的物業服務企業核發物業服務資質證書。

根據物業服務企業資質辦法，物業服務企業的資質等級分為一、二、三級。物業服務企業資質辦法已對各等級訂立具體條件。

一級資質物業服務企業可以承接各種規模的物業管理項目。二級資質物業服務企業僅可以承接300,000平方米以下的住宅項目和80,000平方米以下的非住宅專案的物業管理業務。三級資質物業服務企業僅可以承接200,000平方米以下住宅項目和50,000平方米以下的非住宅專案的物業管理業務。物業服務公司須進行年度審批，以保持其資質。

監管概覽

根據國務院於2017年1月12日頒布的《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》，住房和城鄉建設部取消省、市二級以下物業管理公司的資質認定。

倘物業服務企業並未取得資質證書，或其承接的專案超越資質等級許可的經營範圍，物業服務企業可能被責令交出自該等非法物業管理活動賺取的任何收入及支付罰款。

物業服務企業的委任

根據《物權法》(主席令第62號)(由全國人大於2007年3月16日頒佈，並於2007年10月1日生效)，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業服務企業或者其他管理人管理。對建設單位聘請的物業服務企業或者其他管理人，業主有權依法更換。物業服務企業或者其他管理人根據業主的委託管理建築區劃內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

根據《物業管理條例》，於業主大會上，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投下贊成票，業主即可選聘或解聘物業服務企業。於業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位(如房地產開發商)選聘物業服務企業須簽訂書面的前期物業服務合同。當業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合同生效時，前期物業服務合同即告終止。

物業服務企業的收費

根據《物業服務收費管理辦法》(發改價格[2003]1864號)(由發改委及住房和城鄉建設部於2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日生效)，物業服務企業獲准按照物業管理協議的約定，就對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、保養、管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主所收取的費用。

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

監管概覽

行政區域內物業服務收費的監督管理工作。

物業服務收費根據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。

業主與物業管理企業可以採取包幹制(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)或者酬金制(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協議約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔)約定物業服務費用。

物業管理企業應當按照政府價格主管部門的規定實行明碼標價，在物業管理區域內的顯著位置，將服務內容、服務標準以及收費專案、收費標準等有關情況進行公示。

根據《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]1428號)(由發改委及住房和城鄉建設部於2004年7月19日頒佈，並於2004年10月1日生效)，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物業服務協議約定以外的服務)，應當實行明碼標價，標明服務專案、收費標準等有關情況。物業服務收費的標準發生變化時，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，並應標示新標準開始實行的日期。

倘物業管理企業未能根據地方法規遵守政府指導價，其可能被責令沒收違法所得，處以罰款；情節嚴重的，責令停業整頓。

根據《物業服務定價成本監審辦法(試行)》(發改價格[2007]2285號)(由發改委及住房和城鄉建設部於2007年9月10日頒佈，並於2007年10月1日生效)，物業服務的定價成本是價格主管部門核定的物業服務社會平均成本。政府價格主管部門於房地產主管部門的協助下負責監管及調查物業管理服務的定價。物業服務定價成本應公平反映人員費用、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

監管概覽

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它費用組成。

根據《國家發展改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)(由發改委於2014年12月17日頒佈及生效)，下列價格管制已被取消：

- (1) 向住宅物業所提供之物業管理服務(保障性住房除外)：對非保障性住房及配套的設施設備和相關場地進行維修、保養和管理，維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序的活動等向業主收取的費用。保障性住房、房改房、老舊住宅社區和前期物業管理服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價；及
- (2) 住宅社區停車服務：物業服務企業或停車服務企業向住宅社區業主或使用人提供停車場地、設施以及停車秩序管理服務所收取的費用。

司法解釋

《關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》(法釋[2009]8號)(由最高人民法院於2009年5月15日頒佈，並於2009年10月1日生效)規定法院於業主與物業服務企業就特定議題的爭議的審理上所採用的解釋原則。在《關於審理物業服務糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》規限下，房地產開發商或代表業主的業主委員會依法與物業服務企業簽訂的物業管理協議，對業主具有法律約束力。業主以其並非合同當事人為由提出抗辯，人民法院不予支持。此外，法院確認免除物業服務企業責任、加重業主委員會或者業主責任、排除業主委員會或者業主主要權利的物業管理協議條款無效。

監管概覽

對中國勞動保障的法律監管

根據《中華人民共和國勞動法》(主席令[1994]第28號)(「**勞動法**」)(由全國人大常務委員會於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)，用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全衛生規程和標準，對勞動者進行勞動安全衛生教育，防止勞動過程中的事故，減少職業危害。用人單位的勞動安全衛生設施必須符合國家規定的標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品，對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。從事特種作業的勞動者必須經過專門培訓並取得特種作業資格。用人單位應當建立職業培訓制度，按照國家規定提取和使用職業培訓經費，根據本單位實際，有計劃地對勞動者進行職業培訓。

《中華人民共和國勞動合同法》(主席令第65號)(「**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日生效，並於2012年12月28日修訂)及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)(「**勞動合同法實施條例**」)，由國務院於2008年9月18日頒佈及生效)透過勞動合同規管僱主及僱員雙方關係，並包含有關勞動合同條款的具體規定。根據《勞動合同法》及《勞動合同法實施條例》，勞動合同須以書面擬定。僱主與僱員協商一致，可以訂立固定期限勞動合同、無固定期限勞動合同或以完成一定工作任務為期限的勞動合同。於與僱員作充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的情況下，僱主可以終止勞務合同，並遣散其僱員。《勞動合同法》施行前已依法訂立的有效勞動合同繼續履行，倘勞動關係已建立但尚未訂立書面勞動合同，須於《勞動合同法》生效之日起一個月內訂立書面勞動合同。

勞務派遣業務及內容

根據《勞動合同法》及《勞動合同法實施條例》，經營勞務派遣業務的主體，須向人力資源和社會保障部地方機關依法申請行政許可，未經許可，任何單位和個人不得經營勞務派遣業務。未經許可擅自經營勞務派遣業務，會被依法責令停止違法行為，沒收違法所得，並處以罰款。

監管概覽

根據《勞務派遣行政許可實施辦法》(人力資源和社會保障部令第19號)(由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)，地方人力資源社會保障行政部門(「許可機關」)負責實施其行政區域內勞務派遣行政許可工作。申請人的申請符合法定條件，許可機關向申請人頒佈《勞務派遣經營許可證》。《勞務派遣經營許可證》有效期為3年，勞務派遣單位取得該證後，應當妥善保管，不得塗改、倒賣、出租、出借或者以其他形式非法轉讓。勞務派遣單位應當於每年3月31日前向許可機關提交上一年度勞務派遣經營情況報告。許可機關對勞務派遣單位以欺騙、賄賂等不正當手段和隱瞞真實情況或者提交虛假材料取得的行政許可予以撤銷。被撤銷行政許可的勞務派遣單位在1年內不得再次申請勞務派遣行政許可。

根據《勞動合同法》及《勞動合同法實施條例》，勞務派遣單位不得以非全日制用工形式招用派遣員工。勞務派遣單位須與派遣員工訂立二年以上的固定期限書面勞動合同，除應當載明勞動合同除前款規定的必備條款外，還應當載明派遣員工的用工單位以及派遣期限、工作崗位等情況。勞務派遣單位須與接受以勞務派遣形式用工的單位(「用工單位」)訂立勞務派遣協議，約定派遣崗位和人員數量、派遣期限、勞動報酬和社會保險費的數額與支付方式以及違反協定的責任。勞務派遣單位須將勞務派遣協定的內容告知派遣員工，不得克扣用工單位按照勞務派遣協定支付給派遣員工的勞動報酬。用工單位應當根據工作崗位的實際需要與勞務派遣單位確定派遣期限，不得將連續用工期限分割訂立數個短期勞務派遣協議。勞務派遣單位、用工單位違反有關勞務派遣規定，由許可機關責令限期改正；情節嚴重的，處以罰款，吊銷僱主勞務派遣業務經營許可證。用工單位給僱員造成損害，勞務派遣單位與用工單位承擔連帶賠償責任。

根據《勞務派遣暫行規定》(人力資源和社會保障部令第22號)(由人力資源和社會保障部於2014年1月24日頒佈，並於2014年3月1日生效)，用工單位只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上使用派遣員工，僱員數量不得超過其用工總量的10%。用工總量是指用工單位訂立勞動合同人數與使用的僱員人數之和。用工單位在《勞務派遣暫行規定》施行前使用僱員數量超過其用工總量10%，須制定調整用工方案並報許可機關備案，在《勞務派遣暫行規定》施行之日起2年內降至規定比例，未降至符合

監管概覽

規定比例之前，不得新用派遣員工。在《勞動合同法》修訂版公佈前已依法訂立的勞動合同和勞務派遣協議期限屆滿日期在《勞務派遣暫行規定》施行之日起2年後的，可以依法繼續履行至期限屆滿。用工單位未將《勞務派遣暫行規定》施行前使用的派遣員工數量降至符合規定比例之前，不得新用派遣員工。派遣員工在用工單位因工作遭受事故傷害的，勞務派遣單位應當依法申請工傷認定，用工單位應當予以協助調查核實。勞務派遣單位承擔工傷保險責任，但可以與用工單位約定補償辦法。勞務派遣單位跨地區派遣派遣員工，須在用工單位所在地為派遣員工參加社會保險，按照用工單位所在地的規定繳納社會保險費。

勞動保險及公積金

根據《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》，於中國註冊成立的公司應為其僱員提供包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的福利計畫。於中國註冊成立的公司必須向當地社會保險經辦機構登記，以提供社會保險，並未僱員繳交或代扣代繳相關社會保險費。《中華人民共和國社會保險法》（主席令第35號）（由全國人大常委會於2010年10月28日頒佈，並於2011年7月1日生效）結合基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的相關規定，並詳細列出僱主違反相關社會保險法律及法規的法律義務及責任。

根據《住房公積金管理條例》（國務院令第262號）（由國務院於1999年4月3日頒佈及生效，並於2002年3月24日修訂），僱員個人繳存及其僱主代為繳存的住房公積金，屬該僱員個人所有。僱主須按時悉數繳納住房公積金，不得逾期或付款不足。僱主應向住房公積金管理中心辦理支付住房公積金及繳存登記。僱主違反該等法規以及未能於指定期限內到住房公積金管理中心辦理支付住房公積金或繳存登記，將處以人民幣

監管概覽

10,000元至人民幣50,000元罰款。倘僱主違反該等法規逾期不繳或少繳住房公積金，由住房公積金管理中心責令限期繳存，逾期仍不繳存的，將對僱主申請人民法院強制執行。

中國稅法法規

所得稅

根據《企業所得稅法》(由全國人大於2007年3月16日頒佈，並於2008年1月1日生效)及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院令第512號)(「《企業所得稅法實施條例》」)，由國務院於2007年12月6日頒佈，並於2008年1月1日生效)，所有中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業採用25%統一所得稅率。企業分為居民企業和非居民企業。在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但實際管理機構在中國境內的企業，被視為居民企業，按25%稅率就全球收入計繳企業所得稅。《企業所得稅法實施條例》將「實際管理機構」界定為「對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構」。

根據《企業所得稅法》，依照外國(地區)法律成立且實際管理機構不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業，被視為非居民企業。根據《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，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫，其來源於中國境內的所得須減少10%的稅率徵收企業所得稅。因此向非居民企業投資者派發的股息，倘源自中國，則須繳納10%中國預扣稅。惟中國與非居民且司法轄區之間定有適用稅收條約，降低稅率或提供減免者除外。同理，該投資者轉讓股份獲得的任何收益，倘被視為中國境內來源的收益，須按10%繳納中國所得稅(或較低條約稅率(倘適用))。

根據《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》(2006年8月21日簽署，於2007年1月1日起執行，並於2008年7月19日、2011年1月6日及2016年3月9日修訂)，香港股息受益所有人直接擁有中國公司25%或以上權益，其自中國註冊成立公司收取的股息須按5%稅率繳納預扣稅；在其它情況下，稅率為10%。根據《關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》(國稅函[2009]601號)

監管概覽

(由國家稅務總局於2009年10月27日及生效)，在判定“受益所有人”身份時，將按照「實質重於形式」的原則，結合具體案例的實際情況進行分析，以釐定是否給予稅收條約優惠。

根據《國家稅務總局關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(國家稅務總局公告2015年第7號)(由國家稅務總局於2015年2月3日頒佈及生效)，間接轉讓中國應稅財產，是指非居民企業通過轉讓直接或間接持有中國應稅財產的境外企業(不含境外註冊中國居民企業)股權及其他類似權益，產生與直接轉讓中國應稅財產相同或相近實質結果的交易，包括非居民企業重組引起境外企業股東發生變化的情形。倘非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，間接轉讓中國居民企業股權等財產，規避企業所得稅納稅義務，該間接轉讓交易將被確認為直接轉讓中國居民企業股權等財產，並根據財產類型按照25%或10%的稅率繳納稅款。判斷合理商業目的，將整體考慮與間接轉讓中國應稅財產交易相關的所有安排，結合實際情況綜合分析相關因素。間接轉讓中國應稅財產的交易雙方及被間接轉讓股權的中國居民企業可自願向主管稅務機關報告股權轉讓事項並提交相關資料。股權轉讓方自簽訂境外企業股權轉讓合同或協定之日起30日內自願提供相關資料或就間接轉讓機構、場所財產、不動產或股權申報繳納稅款，按《企業所得稅法實施條例》第122條規定的基準利率計算利息；未按規定提供資料或申報繳納稅款的，按基準利率加5個百分點計算利息。股權轉讓方未按期或未足額申報繳納間接轉讓中國應稅財產所得應納稅款，扣繳義務人也未扣繳稅款的，除追繳應納稅款外，還將對股權轉讓方按日加收利息。

根據《中華人民共和國稅收徵收管理法》(主席令第四十九條)(由全國人大常委會1992年9月4日頒佈，於1993年1月1日生效，並於1995年2月28日、2001年5月1日、2013年6月29日、2015年4月24日修訂)，納稅人有下列情形之一的，稅務機關有權核定其應納稅額：(一)依照法律、行政法規的規定可以不設置帳簿的；(二)依照法律、行政法規的規定應當設置帳簿但未設置的；(三)擅自銷毀帳簿或者拒不提供納稅資料的；(四)雖設置帳簿，但帳目混亂或者成本資料、收入憑證、費用憑證殘缺不全，難以查帳的；(五)發生納稅義務，未按照規定的期限辦理納稅申報，經稅務機關責令限期申報，

監管概覽

逾期仍不申報的；及(六)納稅人申報的計稅依據明顯偏低，又無正當理由的。稅務機關核定應納稅額的具體程序和方法由國務院稅務主管部門規定。

根據《中華人民共和國稅收徵收管理法實施細則》(由國務院於2002年9月7日頒佈，於2002年10月15日生效，並於2012年11月9日、2013年7月18日及2016年2月6日修訂)，納稅人有稅收徵管法第三十五條或者第三十七條所列情形之一的，稅務機關有權採用下列任何一種方法核定其應納稅額：(一)參照當地同類行業或者類似行業中經營規模和收入水平相近的納稅人的稅負水平核定；(二)按照營業收入或者成本加合理的費用和利潤的方法核定；(三)按照耗用的原材料、燃料、動力等推算或者測算核定；(四)按照其他合理方法核定。採用前款所列一種方法不足以正確核定應納稅額時，可以同時採用兩種以上的方法核定。納稅人對稅務機關採取本條規定的方法核定的應納稅額有異議的，應當提供相關證據，經稅務機關認定後，調整應納稅額。

根據《企業所得稅核定徵收辦法(試行)》第三條(由國家稅務總局於2008年3月6日發佈，於2008年1月1日生效)，納稅人具有下列情形之一的，核定徵收企業所得稅：(一)依照法律、行政法規的規定可以不設置帳簿的；(二)依照法律、行政法規的規定應當設置但未設置賬薄的；(三)擅自銷毀帳簿或者拒不提供納稅資料的；(四)雖設置帳簿，但帳目混亂或者成本資料、收入憑證、費用憑證殘缺不全，難以查帳的；(五)發生納稅義務，未按照規定的期限辦理納稅申報，經稅務機關責令限期申報，逾期仍不申報的；及(六)申報的計稅依據明顯偏低，又無正當理由的。特殊行業、特殊類型的納稅人和一定規模以上的納稅人不適用本辦法。上述特定納稅人由國家稅務總局另行明確。

營業稅

根據《營業稅暫行條例》(由國務院於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效，並於2008年11月10日修訂)及《營業稅暫行條例實施細則》(財法字[1993]40號)(由財政部於1993年12月25日頒佈及生效，並於2008年12月15日及2011年12月28日修訂)，提

監管概覽

供規定的勞務、轉讓不動產或無形資產所得收入須視乎業務而定，按3%至20%的稅率繳納營業稅。從提供物業管理服務獲取的收入須按5%稅率徵收營業稅。

增值稅

根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第134號)(「《增值稅暫行條例》」)，由國務院於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效，並於2008年11月10日及2016年2月6日修訂)及《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財法字[1993]38號)(「《增值稅暫行條例實施細則》」)由財政部於1993年12月25日頒佈及生效，並於2008年12月15日及2011年10月28日修訂)，於中國境內銷售貨物、提供加工、修理或修配服務，或進口貨物的納稅人均須繳納17%增值稅。

根據《營業稅改徵增值稅試點方案》(財稅[2011]110號)(由財政部、國家稅務總局於2011年11月16日頒佈及生效)，自2012年1月1日開始在中國境內部分地區、交通運輸業、部分現代服務業等生產性服務業開展營業稅改徵增值稅試點。隨後試點區域與行業範圍逐漸擴大，至2016年3月23日，財政部、國家稅務總局聯合頒佈《關於全面推開營業稅改征增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)及附件，包括《營業稅改徵增值稅試點有關事項的規定》、《營業稅改徵增值稅試點過渡政策的規定》和《跨境應稅行為適用增值稅零稅率和免稅政策的規定》，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開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。在中國境內銷售服務、無形資產或者不動產的單位和個人，為增值稅納稅人，繳納稅率為0%至17%的增值稅，不繳納營業稅。

中國外匯法規

根據《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院令第193號)(「《外匯管理條例》」)，由國務院於1996年1月29日頒佈，於1996年4月1日生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂)，境內機構或個人的外匯收入可調回中國境內或存放境外；調回中國境內或存放境外的條件、期限及其他規定由國務院外匯管理部門按照國際收支狀況及外匯管理的需要作出規定。經常專案交易外匯收入可按國家有關規定保留或出售予經營結

監管概覽

匯、售匯業務的金融機構。境外機構或個人在境內直接投資，經有關主管部門批准後，應當到外匯管理機關辦理登記。境內機構或個人向境外直接投資或者從事境外有價證券、衍生產品發行或交易，應當按照國務院外匯管理部門的規定辦理登記。上述機構或個人倘根據國家規定須事先經主管部門批准或者備案者，須在辦理外匯登記前呈交相關檔以供檢查及批准或備案。人民幣匯率按市場供求實行有管理的浮動匯率制度。

根據《結匯、售匯及付匯管理規定》（銀發[1996]210號）（由中國人民銀行於1996年6月20日頒佈，並於1996年7月1日生效），外商投資企業可在外匯局核定的最高金額以內保留經常項目下外匯收入，超出部分須售予外匯指定銀行或者透過外匯調劑中心出售。

根據《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》（匯發[2014]37號）（「37號文」）（由國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈及生效），「特殊目的公司」是指境內居民（含境內機構和境內居民個人）以投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益，在境外直接設立或間接控制的境外企業。「返程投資」是指境內居民直接或間接通過特殊目的公司對境內開展的直接投資活動，即通過新設、並購等方式在境內設立外商投資企業或專案（以下簡稱「外商投資企業」），並取得所有權、控制權、經營管理權等權益的行為。「境內機構」是指中國境內依法設立的企業事業法人以及其他經濟組織；「境內居民個人」是指持有中國境內居民身份證、軍人身份證件、武裝員警身份證件的中國公民，以及雖無中國境內合法身份證件、但因經濟利益關係在中國境內習慣性居住的境外個人。「控制」是指境內居民通過收購、信託、代持、投票權、回購、可轉換債券等方式取得特殊目的公司的經營權、收益權或者決策權。

根據國家外匯管理局37號文，境內居民個人以其境內及境外合法資產或權益投資於境外特殊目的公司，必須向外匯管理局地方分局登記有關投資。倘境內居民個人股東、名稱、經營期限等基本資訊變更，或發生增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分

監管概覽

立等重要事項變更，須及時辦理變更登記。根據國家外匯管理局37號文附件一《返程投資外匯管理所涉業務操作指引》第十項「境內居民個人特殊目的公司外匯(補)登記」，境內居民個人只為直接設立或控制的(第一層)特殊目的公司辦理登記。

根據《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(匯發[2015]13號)(「13號文」)(國家外匯管理局於2015年2月13日頒佈，並於2015年6月1日生效)及其附件一《直接投資外匯業務操作指引》，境內及境外直接投資項下外匯登記審批事項被取消，改由銀行按照13號文及其附件一直接審核辦理境內和境外直接投資項下外匯登記(以下合稱「直接投資外匯登記」)，國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

《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》(匯發[2016]16號)(由國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈，並於2016年6月9日生效)，資本項目外匯收入意願結匯是指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%。

境內機構資本項目外匯收入的使用應在經營範圍內遵循真實、自用原則。境內機構的資本項目外匯收入及其結匯所得人民幣資金，可用於自身經營範圍內的經常項下支出，以及法律法規允許的資本項下支出。境內機構的資本項目外匯收入及其結匯所得人民幣資金的使用，應當遵守以下規定：

- (1) 不得直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；
- (2) 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；

監管概覽

- (3) 不得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；及
- (4) 不得用於建設、購買非自用房地產(房地產企業除外)。

境內機構與其他當事人之間對資本項目收入使用範圍存在合同約定的，不得超出該合同約定的範圍使用相關資金。除另有規定外，境內機構與其他當事人之間的合同約定不應與本通知存在衝突。

根據《關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(匯發[2015]19號)(「**19號文**」)(由國家外匯管理局於2015年3月30日頒佈，並於2015年6月1日生效)，外商投資企業外匯資本金意願結匯是指外商投資企業資本金帳戶中經外匯局辦理貨幣出資權益確認(或經銀行辦理貨幣出資入帳登記)的外匯資本金可根據企業的實際經營需要在銀行辦理結匯。外商投資企業外匯資本金意願結匯比例暫定為100%。

外商投資企業資本金只可在經營範圍內作合法經營用途，外商投資企業資本金及其結匯所得人民幣資金不得用於以下用途(若上述《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》對此有更嚴格的規定，則從其規定)：

- (1) 不得直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；
- (2) 除法律法規另有規定外，不得直接或間接用於證券投資；
- (3) 不得直接或間接用於發放人民幣委託貸款(經營範圍許可的除外)、償還企業間借貸(含協力廠商墊款)以及償還已轉貸予協力廠商的銀行人民幣貸款；
- (4) 除外商投資房地產企業外，不得用於支付購買非自用房地產的相關費用。

除原幣劃轉股權投資款外，投資為主要業務的外商投資企業(包括外商投資性公司、外商投資創業投資企業和外商投資股權投資企業)，可以在其境內所投資項目真實、合規的前提下，按實際投資規模將外匯資本金直接結匯或將結匯待支付帳戶中的人民

監管概覽

幣資金劃入被投資企業帳戶。

上述企業以外的一般性外商投資企業以資本金原幣劃轉開展境內股權投資的，按現行境內再投資規定辦理。以結匯資金開展境內股權投資的，應由被投資企業先到註冊地外匯局(銀行)辦理境內再投資登記並開立相應結匯待支付帳戶，再由開展投資的企業將結匯所得人民幣資金劃往被投資企業開立的結匯待支付帳戶。被投資企業繼續開展境內股權投資的，按上述原則辦理。

中國的併購法規

根據《關於外國投資者併購境內企業的規定》(商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證券監督管理委員會、國家外匯管理局令2006年第10號)(於2006年8月8日頒佈，於2006年9月8日生效，並於2009年6月22日修訂)，並購分為股權併購和資產併購。股權併購是指外國投資者購買境內非外商投資企業(以下稱「境內公司」)的股權或認購境內公司增資，使該境內公司變更設立為外商投資企業。資產併購是指(i)外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業協議購買境內企業資產且運營該資產，或(ii)外國投資者協定購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業運營該資產。境內公司、企業或自然人以其在境外合法設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內的公司，應報商務部審批。倘境內公司或個人透過境外特殊目的公司購買境內公司股權，特殊目的公司在境外上市交易，應經中國證監會批准。