

監管概覽

以下為目前與本集團現有主要業務有關的中國法律及法規的簡短概要。本概要的主要目的是為有意投資者提供適用於我們的主要法律及法規的概覽。本概要並非旨在全面說明適用於本集團業務及經營及／或對有意投資者而言可能屬重要的所有法律及法規。投資者應注意，以下概要乃基於本文件日期生效的法律、法規及規範文件，或會不時有所變動。

I. 外商投資

於2019年3月，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國外商投資法》（「外商投資法」）（主席令第二十六號），自2020年1月1日起生效，同時廢除《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》。外商投資法對外商投資採納准入前國民待遇加負面清單管理制度，已成為境外投資者於中國投資的統一適用法律。

因此，境外投資者在中國進行的投資應遵守《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2019年版）》（國家發展和改革委員會和商務部令第25號，由國家發展和改革委員會和商務部於2019年6月30日頒佈，自2019年7月30日起生效）（「**2019年版負面清單**」）。境外投資者投資2019年版負面清單之內的非禁止投資領域時，應取得外資准入許可。2019年版負面清單之外的領域，按照內外資一致原則實施管理。

代建行業未列入2019年版負面清單，因此不受外商投資准入的特殊管理措施的約束。

於2019年12月，商務部發佈了外商投資信息報告辦法（於2020年1月生效），其規定境外投資者或外資企業應通過企業登記系統及國家企業信用信息公示系統向商務主管部門報送投資資料。

監管概覽

II. 代建公司的資格或質量條件

中國現行法律法規並無專門為從事代建業務的代建公司建立統一的資格管理體系。儘管並無強制要求公司須具有相應的資格以從事全部類型的代建業務，但代建公司仍需具有專業人力、管理經驗及勝任各種類型的代建業務的能力。

根據《國務院關於投資體制改革的決定》(國發[2004]第20號)，對於正實施「代建制」的非經營性政府投資項目，應通過招標選擇專業化的代建單位進行開發及實施。

根據不同行業或地區的政府部門對政府投資項目實施代建制的規定，例如《浙江省政府投資項目管理辦法》(根據2005年1月19日浙江省人民政府第185號令頒佈，經於2018年1月22日浙江省人民政府第363號令頒佈的《浙江省人民政府關於修改〈浙江省政府投資項目管理辦法〉等4件規章的決定》作出修訂)、《浙江省政府投資項目實施代建制暫行規定》(浙發改法規[2005]第130號)及《杭州市政府投資項目代建制管理暫行辦法》(杭政辦函[2009]第33號)，代建公司須具有適合政府投資代建項目的管理業務資格或質量條件。該等資格或質量條件包括房地產開發企業的資格。

根據《房地產開發企業資質管理規定》(國家住建部於2000年3月29日頒佈的第77號令，並於2015年5月及2018年12月修訂)，房地產開發企業須申請查核及批准其物業開發資質層級，且尚未取得物業開發資質層級證書的房地產開發企業不得從事房地產開發及經營業務。根據企業條件，房地產開發企業的資質可分為四個層級，即第一層、第二層、第三層及第四層。符合相應資質層級的企業條件包括但不限於業務經營期及表現、專業管理人員人數及職稱等。

監管概覽

III. 獲取代建業務

直接委託

就商業管理項目而言，除招標及投標（如有）過程外，當事人及代理人將擁有根據《中華人民共和國合同法》於彼等間簽訂的合約中所澄清的權利及義務。

根據《中華人民共和國合同法》（由中華人民共和國主席令第15號頒佈並自1999年10月1日起生效），委託合約指委託人及受託人同意應據此代為處理當事人之事宜的合約；當事人可指名委託一名代理人處理一項或多項事宜，或委託該名代理人處理所有事宜；及當事人應支付薪酬予完成受委託事宜的代理人。

招標及投標

我們的政府相關管理項目很可能將透過受《中華人民共和國招標投標法》規管的招標及投標過程取得。

根據《中華人民共和國招標投標法》（由中華人民共和國主席令第21號頒佈並自2000年1月1日起生效，並經2017年12月27日頒佈的中華人民共和國主席令第86號《全國人民代表大會常務委員會關於修改〈中華人民共和國招標投標法〉、〈中華人民共和國計量法〉的決定》作出修訂），招標及投標活動應以公開、公平、公正的方式及以誠信進行；招標人及中標人應當自中標通知書發出之日起三十日內，按照招標文件和中標人的投標文件訂立書面合約；且中標人應當按照合約履行義務，完成中標項目。

與政府有關管理項目的政策

根據《國務院關於投資體制改革的決定》（國發[2004]第20號）（由國務院頒佈並自2004年7月16日起生效），應加強政府投資項目管理，改進建設實施方式。對非經營性政府投資項目加快推行「代建制」，即通過招標等方式，選擇專業化的代建單位負責建設實施，嚴格控制項目投資、質量和工期，竣工驗收後移交給使用單位。

監管概覽

根據《浙江省政府投資項目管理辦法》(浙江省政府令第185號，於2005年1月19日由浙江省政府頒佈並於2005年3月1日生效，經於2018年1月22日浙江省人民政府令第363號頒佈的《浙江省人民政府關於修改〈浙江省政府投資項目管理辦法〉等4件規章的決定》作出修訂)，對非經營性政府投資項目應當推行代理建設制度(「代建制」)。對實施代建制的項目，投資綜合管理部門應當在項目建議書或可行性研究報告批復時予以明確，代建單位通過招標等方式選擇確定。

根據《浙江省政府投資項目實施代建制暫行規定》(浙發改法規[2005]第130號，由浙江省發展和改革委員會於2005年2月21日頒佈及自當日起生效)，代建制是指政府投資項目通過招標等方式，選擇專業化的項目管理單位(簡稱「代建單位」)，負責項目的投資管理和建設組織實施工作，嚴格控制項目投資、質量和工期，項目建成後交付給使用單位的制度。

根據《杭州市政府投資項目代建制管理暫行辦法》(杭政辦函[2009]第33號，由杭州市政府辦公廳於2009年2月4日頒佈及自當日起生效)，凡工程造價人民幣5,000,000元以上的市政府投資項目，原則上應實行代建制。實行代建制項目均須通過招標投標方式選擇代建單位，項目使用單位(或主管部門)應當根據《中華人民共和國招標投標法》等有關規定和程序進行招標。

IV. 對勞工保護的法律監管

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日頒佈並自1995年1月1日起生效，於2009年8月27日首次修訂，於2018年12月29日第二次修訂)，用人單位應當建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利。

《中華人民共和國勞動合同法》(主席令第65號，由全國人大常委會於2007年6月29日頒佈，自2008年1月1日起生效，並於2012年12月28日修訂(「勞動合同法」))及《勞動合同法實施條例》(國務院令第535號，於2008年9月18日頒佈並生效)透過勞動合

監管概覽

約規管用人單位及勞動者雙方關係，並包含有關勞動合約條款的具體規定。根據勞動合同法及《勞動合同法實施條例》，勞動合約需以書面擬定。用人單位與勞動者協商一致，可以訂立固定期限勞動合約、無固定期限勞動合約或以完成若干工作任務為期限的勞動合約。於與勞動者做充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的情況下，用人單位可以終止勞動合約，並遣散其勞動者。勞動合同法施行前已訂立的有效勞動合約繼續履行，倘勞動關係已建立但尚未訂立正式勞動合約，須於用工之日起一個月內訂立書面勞動合約。

根據《社會保險費徵繳暫行條例》(經1999年1月22日國務院令第259號頒佈及自當日起生效，並於2019年3月24日修訂)、《國務院關於建立統一的企業職工基本養老保險制度的決定》(經1997年7月16日國務院令第26號頒佈及自當日起生效)《失業保險條例》(經1999年1月22日國務院令第258號頒佈及自當日起生效)、《企業職工生育保險試行辦法》(經1994年12月14日勞動部令第504號頒佈並自1995年1月1日起生效)、《工傷保險條例》(經2003年4月27日國務院令第375號頒佈及經2010年12月20日《國務院關於修改〈工傷保險條例〉的決定》作出修訂)，以及《國務院關於建立城鎮職工基本醫療保險制度的決定》(經1998年12月14日國務院令第44號頒佈及自當日起生效)，於中國註冊成立的公司必須為其職工提供社會保險，其包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的社會保險。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，並為職工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》(中華人民共和國主席令第35號，於2010年10月28日頒佈，自2011年7月1日起生效，並於2018年12月29日修訂) 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，並詳細列出用人單位違反相關社會保險法律及法規的法律義務責任。

監管概覽

根據《住房公積金管理條例》(國務院令第262號，於1999年4月3日頒佈及生效，並於2002年3月24日及2019年3月24日修訂)，職工個人繳存的住房公積金和職工所在單位為職工繳存的住房公積金，屬於職工個人所有。

用人單位須按時悉數繳存住房公積金供款。用人單位應向住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。用人單位若違反該等法規定或未能於指定期限內到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，或未經手續為僱員設立住房公積金賬戶，相關住房公積金管理中心將責令該等用人單位於時限內辦理有關註冊手續；未辦理者將被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元罰款。倘用人單位違反該等規定或未能於期限前悉數支付住房公積金，住房公積金管理中心將責令該等用人單位於寬限期內支付款項，並可就未能於寬限期屆滿前悉數支付住房公積金的用人單位申請人民法院強制執行。

V. 商標法

根據《中華人民共和國商標法》(於1982年8月23日由第五屆全國人民代表大會常務委員會第二十四次會議通過，並於1993年2月22日根據第七屆全國人民代表大會常務委員會第三十次會議通過的《關於修改〈中華人民共和國商標法〉的決定》首次修訂，於2001年10月27日根據第九屆全國人民代表大會常務委員會第二十四次會議通過的《關於修改〈中華人民共和國商標法〉的決定》第二次修訂，並於2013年8月30日根據第十二屆全國人民代表大會常務委員會第四次會議通過的《關於修改〈中華人民共和國商標法〉的決定》第三次修訂，以及於2019年4月23日根據中國第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十次會議上通過的《關於修改〈中華人民共和國建築法〉等八部法律的決定》第四次修訂) (「商標法」) 以及《中華人民共和國商標法實施條例》(於2002年8月3日由國務院第358號令頒佈，並經2014年4月29日國務院第651號令修改) (「商標法實施條例」)，自然人、法人或者其他組織在生產經營活動中，對其商品或者服務需要取得商標專用權的，應當向商標局申請商標註冊。商標局應當按照《商標法》和商標法實

監管概覽

施條例的相關條文，對受理的商標註冊申請進行審查；對符合規定或者符合某些指定商品的使用規定的商標註冊申請，予以初步審定公告；對不符合規定或者不符合在某些指定商品上使用的規定的商標註冊申請，由商標局駁回申請或者拒絕在某些指定商品上使用的申請，應當以書面通知申請人，並說明原因。使用註冊商標的專用權應限於已批准的註冊商標及獲許可使用該商標的商品。註冊商標自註冊日期起有效期為十年。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12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，自該商標上一屆有效期滿次日起計算。期滿未辦理續展手續的，註銷其註冊商標。轉讓註冊商標的，轉讓人與受讓人應當訂立轉讓協議，並共同向商標局提交轉讓註冊商標的申請表。當商標局批准註冊商標轉讓申請，應當向受讓人簽發相應的證明書，並予以公告。為獲得註冊商標的許可使用，許可人和被許可人應訂立許可合同，許可人應在許可合同的有效期限內向商標局備案並提交備案材料，並由商標局予以公告。備案材料應列明註冊商標的許可人和被許可人、許可期限、許可使用的商品或服務的範圍等。

VI. 稅法

所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》（於2007年3月16日由全國人民代表大會頒佈並自2008年1月1日起生效，並於2017年2月24日根據第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十六次會議通過的《關於修改〈中華人民共和國企業所得稅法〉的決定》首次修訂，於2018年12月29日根據第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議通過的《關於修改〈中華人民共和國電力法〉等四部法律的決定》第二次修訂）（「**企業所得稅法**」）及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》（於2007年12月6日由國務院頒佈並自2008年1月1日起生效，並根據《國務院關於修改部分行政法規的決定》（2019年4

監管概覽

月)》修訂)，對於實際管理機構在中國境內的所有中國公司、外資公司及外國公司，統一施加25%的稅率。「實際管理機構」的定義為實際上全面管理及控制一間公司的營運、人力資源、財務及財產。

根據《企業所得稅法》及其實施條例，對於在中國並未設立機構或場地的非居民企業（或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的），應徵收10%的企業所得稅，除非稅項根據中國與非居民企業所在國家或地區之間的任何稅收協議獲減免或豁免。

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》（於2006年8月21日由國家稅務總局頒佈並自2006年12月8日起生效），作為股息的受益所有人且於中國公司持有25%或以上股權的任何人士或公司，應就該人士或公司可能自中國公司收取的股息按稅率5%支付所得稅，而在任何其他的情況，則按股息總額的10%。根據《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》（國家稅務總局公告[2018]第9號），當稅務局按實質重於形式原則分析及釐定受益所有人時，應根據多項相關因素並考慮到特定個案的實際情況作出全面分析，以決定是否向受益所有人給予任何稅收優惠。

根據《國家稅務總局關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》（國稅發第82號[2009]，於2017年部分廢止）、《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法（試行）》（國家稅務總局第45號公告，2011年，於2015年、2016年及2018年修訂）及《關於依據實際管理機構標準實施居民企業認定有關問題的公告》（國家稅務總局第9號公告，2014年），境外中資企業但其管理機構被認定為在中國境內的居民企業應就其源自於中國境內及境外的收入以稅率25%支付企業所得稅（除非稅項根據稅法獲減免或豁免）。對於實際管理機構的判斷，應當遵循實質重於形式的原則。

監管概覽

根據《關於非居民企業所得稅管理若干問題的公告》(國家稅務總局第24號公告，2011年，於2015年及2017年部分廢止)、《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》(於2015年2月由國家稅務總局頒佈，分別於2017年10月及2017年12月部分廢止)(「**第7號公告**」)，倘非居民企業透過非合理的商業安排間接轉讓其於中國居民企業之股權或其他財產(換言之，非居民企業轉讓其在中國直接或間接擁有應稅財產的外商公司之股權或其他類似權益，從而導致與於中國直接轉讓應稅財產相同或類似的結果)，為了迴避繳納企業所得稅的義務，則該間接轉讓交易應再次分類為直接轉讓中國居民企業的股權或其他財產，於此情況下，須就中國應稅財產的金額施加企業所得稅，作為轉讓人自轉讓外商公司股權的部分收入。第7號公告包含有關間接財產轉讓範圍的明確規定，該規定受一般反避稅方法、釐定合理商業目標的要素、稅收義務及法律責任所規管。

增值稅

根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(由國務院於1993年12月頒佈並於2008年11月、2016年2月及2017年11月修訂)及《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(於1993年12月頒佈並於2008年12月及2011年10月修訂)，於中國境內銷售貨物、提供加工、修理修配勞務以及進口貨物的單位和個人，為增值稅的納稅人，有關納稅人應繳納增值稅。

根據《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(由財政部、國家稅務總局於2016年3月頒佈並於2017年7月、2019年3月修訂及部分廢止)，經國務院批准後自2016年5月1日起，全國範圍內全面推行營業稅改徵增值稅的綜合試點。建築業、房地產業、金融業及社會服務業等全部的納稅人納入試點範圍，必須繳納增值稅而非營業稅。於有關本文件當日，我們的建築管理代理服務應按稅率6%繳納增值稅。

監管概覽

VII. 有關外匯的法規

根據《外匯管理條例》(國務院令第532號)(由國務院於1996年1月29日頒佈，自1996年4月1日起生效，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、期限及其他詳情等條件由國務院外匯管理部門訂明。經常項目外匯收入可按有關規定保留或出售予經營結匯業務的金融機構。境內機構或個人於境外直接投資或從事有價證券或衍生產品境外發行或交易者，應當按照國務院外匯管理部門規定辦理登記。有關機構或個人倘根據國家規定須事先經主管行政部門備案或批准者，須於辦理外匯登記前呈交相關文件以供檢查及批准或備案。人民幣匯率按市場供求實行受管理的浮動匯率制度。

外匯管理局第37號通知

《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]第37號)(「**外匯管理局第37號通知**」)及其附件於2014年7月4日頒佈並生效。

以其合法境內外資產或權益投資於境外特殊目的公司(「**特殊目的公司**」)藉以參與投資及融資的中國個人居民須就彼等境外投資的設立及變更於當地外匯管理局分局登記。特殊目的公司完成融資後，外匯管理局第37號通知亦規定匯回在中國使用的融資資金須符合中國有關外國投資管理、外國債務管理及外國直接投資的外匯管理的規定。

外匯管理局第13號通知

《國家外匯管理局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]第13號)(「**外匯管理局第13號通知**」)於2015年2月13日頒佈並自2015年6月1日起生效。

監管概覽

境內直接投資外匯登記及境外直接投資外匯登記將根據外匯管理局第13號通知及《直接投資外匯業務操作指引》(為外匯管理局第13號通知的附件) 將由銀行直接審核及辦理，而外匯管理局及其分支機構(「外匯規管機構」) 須透過上述銀行對直接投資相關的外匯登記進行間接規管。

外匯管理局第19號及第16號通知

《國家外匯管理局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]第19號)(「外匯管理局第19號通知」) 於2015年3月30日頒佈，自2015年6月1日起生效並於2019年12月部分廢止。《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]第16號)(「外匯管理局第16號通知」) 於2016年6月9日頒佈並生效。外匯管理局第19號通知及外匯管理局第16號通知如有牴觸，以外匯管理局第16號通知為準。

根據外匯管理局第19號通知，外商投資公司的外匯資本可實行意願結匯(「意願結匯」)，意即資本賬戶中的外匯資金經外匯監管部門確認為現金出資權益(或經銀行辦理貨幣出資入賬登記)，可根據銀行的實際業務需求以暫定為不多於100%百分比率結匯。根據外匯管理局第16號通知，意願結匯伸展至外匯資本金、外債資金及通過境外上市調回資金。但倘若監管境內機構外匯收款結算的現行法規有任何限制性條文，則以該等條文為準。

國家外匯管理局第28號通知

《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》(匯發[2019]第28號)(「國家外匯管理局第28號通知」) 於2019年10月23日頒佈並生效。

根據法律，非投資性外商投資企業在不違反現行外商投資准入特別管理措施(負面清單) 且中國境內所投資項目皆為真實及合規的前提下，允許以其資本金進行境內股權投資。試點項目項下非金融企業須於每筆交易登記其外債的規定已取消，取代為至當地外匯機構以非金融企業淨資產兩倍的金額完成外債登記手續、於登記金額內借入外債資金、直接於銀行完成資金匯出入及購結匯等手續，並按照規定辦理國際收支申報。