

---

## 監管概要

---

本節載有影響我們所經營業務及行業的最主要中國法律及法規。

### 有關外商投資的法律監管

於2000年7月25日頒佈、2000年9月1日生效並於2015年10月28日修訂的《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》規定，外商投資企業的境內投資須遵守(i)1995年6月20日頒佈並於同日生效的《指導外商投資方向暫行規定》(後被2002年2月11日頒佈並於2002年4月1日生效的《指導外商投資方向規定》取代)，以及(ii)1995年頒佈及不時修訂或重述的《外商投資產業指導目錄》(「**指導目錄**」)所載要求。

根據最近於2017年6月28日修訂並於2017年7月28日生效的指導目錄，外商投資者投資的行業分為兩類：鼓勵類行業及列入外商投資准入特別管理措施的行業(包括限制類行業及禁止類行業)。於2018年6月2日頒佈、於2019年6月30日及2020年6月23日重述並於2020年7月23日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)》(「**負面清單**」)，取代之指導目錄中的外商投資准入特別管理措施。於2019年6月30日頒佈並於2019年7月30日生效的《鼓勵外商投資產業目錄》(「**鼓勵目錄**」)，取代之指導目錄中的鼓勵類行業。外商投資者不得投資負面清單中禁止外商投資的類別。取得外商投資准入許可方可投資負面清單中的限制類投資。除中國法律另有規定外，任何不屬於鼓勵目錄或負面清單所載鼓勵類、限制類或禁止類的行業，一般視為允許外商投資。因此，物業管理服務行業屬允許外商投資行業。

2019年3月15日，第十三屆全國人民代表大會第二次會議通過於2020年1月1日實施的《中華人民共和國外商投資法》。《中華人民共和國外商投資法》取代了《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》以及《中華人民共和國外資企業法》，成為中國外商投資的法律基礎。根據《中華人民共和國外商投資法》，外商投資指外國自然人、企業或其他組織(統稱「外國投資者」)直接或間接的投資活動。中國採用先前建立

---

## 監管概要

---

的國民待遇加負面清單的外商投資管理制度。負面清單指國家對所規定特定領域的外商投資准入的特殊行政措施。中國將就負面清單制度範圍以外的外商投資給予國民待遇。

商務部及國家市場監督管理總局於2019年12月30日頒佈於2020年1月1日生效的《外商投資信息報告辦法》，取代了《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》。自2020年1月1日起，倘外國投資者直接或間接在中國進行投資活動，外國投資者或外商投資企業應根據該辦法向商務主管機關提交投資資料。

### 物業服務法律監管

#### 物業服務企業資質

根據於2003年6月8日頒佈、於2003年9月1日生效，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》，對於從事物業管理活動的企業採取資質管理制度。

根據於2017年1月12日頒佈並生效的《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》(國發[2017]第7號)，取消由省級及市級住房和城鄉建設主管部門進行的物業服務企業二級或以下的資質核定。

根據於2017年9月22日頒佈並生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》(國發[2017]第46號)，取消物業服務企業一級資質核定。

根據於2017年12月15日頒佈並生效的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業服務企業資質核定相關工作的通知》(建辦房[2017]75號)，將不再受理物業服務企業資質核定申請和資質變更、更換、補證申請，不得要求將原核定的物業服務企業資質作為承接新物業管理業務的條件。

國務院於2018年3月19日頒佈《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)，修訂了《物業管理條例》。《物業管理條例(2018)》刪除了物業服務企業的所有資質規定。

---

## 監管概要

---

### 物業服務企業的委聘

根據於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》，業主可自行或委聘物業服務企業或管理人管理建築物及附屬設施。業主有權根據相關法律替換由開發商僱用的物業服務企業或任何其他管理人。物業服務企業或其他管理人應當按照與業主的協議管理建築物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》，小區業主大會在取得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後，可委聘或解聘物業服務企業。業主委員會可代表業主與業主大會選聘的物業服務企業訂立物業服務合同。在由業主及業主大會委聘物業服務企業之前，開發商應當與所選擇及委聘的物業服務企業訂立書面的前期物業服務合同。前期物業服務合同可規定合同期限。然而，倘由業主委員會與物業服務企業訂立的物業服務合同於前期物業服務的期限內生效，則前期物業服務合同將自動終止。

根據《物業管理條例》及於2003年6月26日頒佈並於2003年9月1日效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建住房[2003]130號)，住宅及同一物業管理區域內的非住宅的建設單位應當通過招投標或在媒體刊發公告的方式選聘具有相應資質的物業服務企業；投標人少於3個或者住宅規模較小的，經物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方式選聘具有相應資質的物業服務企業。建設單位未通過招投標的方式選聘物業服務企業或者未經批准，擅自採用協議方式選聘物業服務企業的，由縣級或以上地方人民政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，可以並處人民幣100,000元以下的罰款。

根據於2009年5月15日頒佈並於2009年10月1日生效的《最高人民法院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]第8號)，建設單位與物業服務企業根據相關法律法規簽訂的前期物業服務合同，以及業主委員會與業主大會根據相關法律法規

---

## 監管概要

---

選聘的物業服務企業簽訂的物業服務合同，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的，法院不予支持。業主委員會或業主向法院提起訴訟，請求確認物業服務合同中免除物業服務企業責任、加重或排除業主委員會或業主責任或權利的條款無效的，法院應予支持。

### 物業服務收費

根據《物業管理條例》，業主應根據物業服務合同支付物業服務費用。對於已竣工但尚未出售或未向物業買受人交付的物業，物業服務費用由建設單位支付。

根據於2003年11月13日頒佈並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》(發改價格[2003]1864號)物業服務收費應當區分不同物業的性質及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。

全國物業物業服務收費受國務院價格主管部門及建設主管部門監督管理。縣級或以上地方人民政府的價格主管部門以及同級的建設主管部門，負責監督管理各自行政範圍內物業服務收費。

業主與物業服務企業可以採取包乾制或者酬金制等形式約定物業服務費用。包乾制是指由業主向物業服務企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業服務企業享有或者承擔的物業服務計費方式。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服務企業，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物業服務計費方式。

物業服務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、服務標準以及收費項目、收費標準等有關情況進行公示。

---

## 監管概要

---

根據於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》(發改價格[2004]1428號)，物業服務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合同約定以外的服務)，應當按照該規定實行明碼標價，標明服務項目、收費標準及其他有關情況。實行明碼標價的物業服務收費的標準等發生變化時，物業服務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。

根據國家發改委及建設部於2007年9月10日聯合發佈並於2007年10月1日生效的《物業服務定價成本監審辦法(試行)》的通知(發改價格[2007]2285號)，人民政府價格主管部門應制定及監管物業服務收費標準並對相關物業服務企業實施政府定價成本監審。物業服務定價成本根據人民政府價格主管部門核定的物業服務社會平均成本釐定。價格主管部門負責在房地產行政主管部門的協助下組織實施物業服務定價成本監審工作。物業服務定價成本包括人員費用、物業共用部位共用設施設備日常運行及維護費用、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。

根據於2014年12月17日頒佈及生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，放開非保障性住房物業服務費的價格管理。保障性住房、房改房、老舊住宅小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。

### 停車服務費

根據《關於城市停車設施規劃建設及管理的指導意見》(建城[2010]74號)(由中華人民共和國住房和城鄉建設部、中華人民共和國國家發改委及中華人民共和國公安部共同頒佈，並於2010年5月19日實施)，各地要對城市專業停車服務經營單位實行特許經營管理制度，制定市場準入和退出標準，公開、公平、公正地擇優選擇停車服務經營單位。

---

## 監管概要

---

根據《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》(發改價格[2015]2975號)(由國家發展和改革委員會、住房和城鄉建設部及交通運輸部於2015年12月15日聯合頒佈並於同日起生效)，停車服務收費主要依市場而定，逐步縮小政府於停車服務的定價管理範圍，以鼓勵引導社會資本建設停車設施。

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》，對住宅社區停車服務的價格控制亦已被取消。

### 物業服務外包

根據《物業管理條例》，物業服務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一併委託予第三方。

### 對互聯網信息服務的法律監管

#### 對互聯網信息服務的監管

根據國務院於2000年9月25日頒佈並於同日生效、其後於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》(國務院令第292號[2000])，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，具體分為經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動。非經營性互聯網信息服務，是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。

從事經營性互聯網信息服務的實體，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信業務運營許可證。從事非經營性互聯網信息服務，僅需辦理備案手續。互聯網信息服務提供者應當按照經許可或者備案的項目提供服務。非經營性互聯網信息服務提供者不得從事有償服務。

倘違反規定，未取得經營許可證，擅自從事經營性互聯網信息服務，或者超出許可的項目提供服務的，由省級電信管理機構責令限期改正。有違法所得的，沒收違法所得；處違法所得三倍以上五倍以下的罰款。沒有違法所得或者違法所得不足人民幣50,000元的，處以人民幣100,000元至人民幣1百萬元以下的罰款。情節嚴重的，責令關閉網站。倘違反規定，未履行備案手續，擅自從事非經營性互聯網信息服務的實體，由省級電信管理機構責令限期改正，拒不改正的，責令關閉網站。

---

## 監管概要

---

### 移動互聯網應用程序信息服務的監管

根據國家互聯網信息辦公室於2016年6月28日頒佈並於2016年8月1日生效的《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》，通過移動互聯網應用程序提供信息服務，應當按照法律法規取得相關資質。移動互聯網應用程序提供者不得利用移動互聯網應用程序從事危害國家安全、擾亂社會秩序、侵犯他人合法權益等法律法規禁止的活動，不得利用移動互聯網應用程序製作、複製、發佈及傳播法律法規禁止的信息內容。

### 廣告業務的法律監管

根據全國人大常委會於1994年10月27日頒佈、於1995年2月1日生效並於2015年4月24日及2018年10月26日修訂的《中華人民共和國廣告法》(中華人民共和國主席令第16號)，廣告應當真實、合法，以健康的表現形式表達廣告內容，符合社會主義精神文明建設和弘揚中華民族優秀傳統文化的要求。廣告不得含有虛假或者引人誤解的內容，不得欺騙、誤導消費者。廣告主、廣告經營者、廣告發佈者從事廣告活動，應當遵守法律、法規，公正、誠實信用以及公平競爭。縣級以上地方市場監督管理部門主管本行政區域的廣告監督管理工作，縣級以上地方人民政府其他有關部門在各自的職責範圍內負責廣告管理相關工作。

### 勞動及社會保險法律監管

根據於1994年7月5日頒佈並於1995年1月1日生效，隨後於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》，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。勞動安全衛生設施須符合國家規定的標準，亦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。

根據2007年6月29日頒佈、2008年1月1日生效並於2012年12月28日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》用人單位與勞動者建立勞動關係，應當訂立書面勞動合同。用人單位不得強迫勞動者違法超時工作，並須按照國家法規向勞動者支付超時工作工資。此外，用人單位支付勞動者的工資不得低於當地最低工資標準，且須按時支付給勞動者。國務院於2008年9月18日頒佈並於同日生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)規管簽訂勞動合同的雙方(即用人單位及勞動者)，並載有若干涉及勞動合同條款的條文。此

---

## 監管概要

---

外，勞動合同須以書面擬定，經充分磋商並達成共識後，用人單位和勞動者可訂立固定期限的勞動合同、非固定期限的勞動合同和以完成壹定工作任務為期限的勞動合同。與勞動者作充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的情況下，用人單位可依法終止勞動合同，並解僱勞動者。於《中華人民共和國勞動合同法》頒佈前訂立的勞動合同及於其有效期內存在的勞動合同應繼續履行。如已達成勞動關係但尚未訂立勞動合同，應自勞動者開始工作後一個月內簽訂勞動合同。

根據於2014年1月24日頒佈並於2014年3月1日生效的《勞務派遣暫行規定》(人力資源和社會保障部令第22號)，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被派遣勞動者，被派遣勞動者不得超過其用工總量的10%。

根據於1994年12月14日頒佈並於1995年1月1日生效的《勞動部關於企業實行不定時工作制和綜合計算工時工作制的審批辦法》(勞部發[1994]503號)，企業因生產特點可以實行不定時工作制或綜合計算工時工作制等其他工作和休息辦法。

根據2010年10月28日頒佈、2011年7月1日實施並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》、1999年1月22日頒佈及實施並於2019年3月24日修訂的《社會保險費徵繳暫行條例》、2003年4月27日頒佈、2004年1月1日實施並於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》、1999年1月22日頒佈並實施的《失業保險條例》(國務院令第258號[1999])以及1994年12月14日頒佈並於1995年1月1日實施的《企業職工生育保險試行辦法》(勞部發[1994]504號)，中華人民共和國境內的用人單位應為員工繳納基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險以及基本醫療保險。用人單位必須向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，提供社會保險，並為職工繳交或代扣代繳相關社會保險費用。用人單位不辦理社會保險登記的，

---

## 監管概要

---

由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不改正的，對用人單位處應繳社會保險費數額一倍以上三倍以下的罰款，對其直接負責的主管人員和其他直接責任人員處人民幣500元以上人民幣3,000元以下的罰款。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收萬分之五的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

根據1999年4月3日頒佈並於同日生效、其後分別於2002年3月24日及2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》(國務院令第262號)，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。用人單位須按時足額繳存住房公積金，禁止逾期或少繳。用人單位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。就違反上述法律法規以及未能辦理住房公積金繳存登記或為僱員開設住房公積金賬戶的公司而言，住房公積金管理中心有權力責令有關公司於限期內整改。未能於指定時限為職工辦理公積金賬戶登記者將被罰款人民幣10,000元至人民幣50,000元。倘公司違反該等法規及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公司限期支付款項，倘於上述限期屆滿後，公司仍未能遵守法規的，可以向人民法院進一步申請強制執行。

根據中共中央辦公廳及國務院辦公廳於2018年7月20日頒佈的《國稅地稅徵管體制改革方案》，自2019年1月1日起，將基本養老保險費、失業保險費、生育保險費、工傷保險費及基本醫療保險費等各項社會保險費交由稅務部門統一徵收。此外，根據於2018年9月13日頒佈的《國家稅務總局辦公廳關於穩妥有序做好社會保險費徵管有關工作的通知》(稅總辦發[2018]142號)以及於2018年9月21日頒佈的《人力資源社會保障部關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》(人社廳函[2019]142號)，仍承擔社保費徵繳和清欠職能職責的地區嚴禁自行組織對企業歷史社保欠費進行集中清繳。於2018年11月16日頒佈的《國家稅務總局關於實施進一步支援和服務民營經濟發展若干措施的通知》(稅總

---

## 監管概要

---

發[2018]174號)重申各級稅務機關一律不得對包括民營企業在內的繳費人以前年度欠費自行組織開展集中清繳。

### 知識產權法律監管

#### 專利法

根據全國人大常委會於1984年3月12日頒佈、1985年4月1日生效並分別於1992年9月4日、2000年8月25日及2008年12月27日修訂的《中華人民共和國專利法》(中華人民共和國主席令第11號)，國家知識產權局負責管理全國的專利工作。直屬中央政府的各省、自治區、直轄市人民政府專利管理部門負責其行政區域內的專利管理工作。中國的專利制度採用「在先申請」原則，即兩個以上的申請人分別就同樣的發明或創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。若想申請專利權，發明或實用新型必須滿足以下三個標準：新穎性、創造性及實用性。發明專利的有效期限為20年，實用新型及外觀設計專利的有效期限為10年。他人必須取得專利持有人許可或適當授權後，方可使用專利，否則將構成專利權侵權行為。

#### 商標法

商標受全國人民代表大會常務委員會於1982年8月23日頒佈、於1983年3月1日生效、最後於2019年4月23日修訂並於2019年11月1日生效的《中華人民共和國商標法》(中華人民共和國主席令第29號)以及國務院於2002年8月3日頒佈、於2002年9月15日生效、於2014年4月29日修訂並於2014年5月1日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第651號)保護。工商行政管理總局轄下的商標局負責商標註冊並就註冊商標授出為期10年的有效期。倘註冊商標須於有效期屆滿後繼續使用，可每十年進行續期。商標註冊人可通過訂立商標授權合同許可、授權他人使用其註冊商標。商標授權協議須向商標局存檔備案。就《商標法》而言，商標法在處理商標註冊時採用「申請在先」原則。申請註冊的商標，凡與他人在同一種商品或服務或者類似商品或服務上已經註冊的或者初步審定的商標相同或者近似，商標註冊申請可能被駁回。申請商標註冊的任何人士不得損害他人現有的在先權利，或搶先註冊他人已經使用並有「一定知名度」的商標。

---

## 監管概要

---

### 著作權法

由全國人民代表大會常務委員會於1990年9月7日頒佈、於1991年6月1日生效並於2001年10月27日及2010年2月26日修訂的《中華人民共和國著作權法》(中華人民共和國主席令第31號)規定，中國公民、法人或其他組織的作品，包括以文字、口述等形式創作的文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件，不論是否發表，均由其享有著作權。著作權持有人享有多種權利，包括發表權、署名權及複製權等。

國家版權局於2002年2月20日頒佈並於同日生效的《計算機軟件著作權登記辦法》(國家版權局令第1號)規管軟件著作權、軟件著作權專有許可合同及軟件著作權轉讓合同登記。中國國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將向符合《計算機軟件著作權登記辦法》及國務院於1991年6月4日頒佈、於1991年10月1日生效並分別於2001年12月20日、2011年1月8日及2013年1月30日修訂的《計算機軟件保護條例》(國務院令第84號)規定的計算機軟件著作權申請人授予登記證書。

### 域名

根據2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》(工業和信息化部令第43號)，工業和信息化部負責中國互聯網網絡域名的管理工作。域名服務遵循「申請優先」的原則。域名註冊申請人應向域名註冊機構提供與所申請域名有關的真實、準確及完整資料，並與其訂立註冊協議。註冊程序完成後，申請人將成為相關域名的持有人。

### 中國稅務法律監管

#### 企業所得稅

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈、2008年1月1日生效並於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》(中華人民共和國主席令[2007]第63

---

## 監管概要

---

號，下稱「企業所得稅法」），以及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》（國務院於2007年12月6日頒佈，並於2008年1月1日生效及於2019年4月23日修訂），企業分類為「居民企業」及「非居民企業」。居民企業是指依法在中國境內成立，或者依照外國法律成立但實際管理機構在中國境內的企業。非居民企業是指依照外國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。居民企業應當就其來源於中國境內、境外的所得繳納企業所得稅，統一適用25%的企業所得稅稅率。非居民企業在中國境內設立機構、場所的，應當就其所設機構、場所取得的來源於中國境內的所得繳納企業所得稅，適用稅率為25%，以及發生在中國境外但與其所設機構、場所有實際聯繫的所得繳納企業所得稅，適用稅率為25%。非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，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，應當就其來源於中國境內的所得按企業所得稅率10%繳納企業所得稅。

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，向非居民企業（在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得所得與其所涉機構、場所沒有實際聯繫的）投資者派發的股息須繳納10%的企業所得稅，惟非居民企業司法管轄區與中國之間達成適用稅收條約，提供相關稅項的減免者則除外。同理，該投資者轉讓股份獲得的任何收益，倘被視為來自中國境內來源的收益，須按10%的企業所得稅稅率繳稅（或較低條約稅率（倘適用））。

根據中國與香港政府於2006年8月21日簽訂並於2006年12月8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》（「安排」），於香港註冊成立的公司倘持有中國公司25%或以上權益，其自中國註冊成立公司收取的股息可按較低的5%稅率繳納預扣稅。

根據國家稅務總局於2009年2月20日頒佈並實施的《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》（國稅函[2009]81號），該對方稅收居民需要享受該稅收協定待遇的，須符合下列所有條件：(1)取得股息的該對方稅收居民根據稅收協定規定應限於公司；(2)在該中國居民公司的全部所有者權益和有表決權股份中，該對方稅收居民直接擁有的比例均

## 監管概要

符合規定比例；(3)該對方稅收居民直接擁有該中國居民公司的資本比例，在取得股息前連續12個月以內任何時候均符合稅收協定規定的比例。

根據國家稅務總局於2015年2月3日頒佈並於同日生效的《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]7號)，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的，應按照企業所得稅法的規定，重新定性該間接轉讓，確認為直接轉讓。間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權所得按照此公告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或者合同約定對股權轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或個人為扣繳義務人。

### 增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於2017年11月19日最新修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》以及財政部於1993年12月25日頒佈並分別於2008年12月15日及2011年10月28日修訂的《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提供加工、修理修配勞務(以下簡稱「勞務」、銷售服務、無形資產、不動產及進口貨物的納稅人，為增值稅(「增值稅」)的納稅人。除另行規定外，銷售貨物、勞務或有形動產租賃服務或進口貨物的納稅人應按17%的稅率繳納，提供服務及銷售無形資產的納稅人應按6%的稅率繳納。而銷售不動產租賃服務、銷售不動產、轉讓土地使用權的納稅人應按11%的稅率繳納。

此外，根據財政部及國家稅務總局頒佈的《關於印發〈營業稅改徵增值稅試點方案〉的通知》(財稅[2011]110號)，中國自2012年1月1日起逐步啟動稅收改革，在經濟發展輻射效應明顯的試點地區，在交通運輸業、若干現代服務等生產性行業開展試點，逐步推廣營業稅課稅項目改徵增值稅。

根據於2016年3月23日頒佈並於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)，經國務院批准，將自2016年5月1日起在全國推廣全面推開營業稅改徵增值稅試點，所有從事建築業、房地產業、金融業和生活服務業的營業稅納稅人應納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

---

## 監管概要

---

根據《關於調整增值稅稅率的通知》(由財政部及國家稅務總局於2018年4月4日頒佈，並於2018年5月1日生效)對適用的增值稅稅率進行調整，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、國家稅務總局及海關總署於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》，增值稅一般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，則稅率調整為9%。

### 外匯法規

根據國務院於1996年1月29日頒佈、1996年4月1日生效並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院令第532號)和國家外匯管理局及其他相關中國政府機關頒佈的各種條例，境內單位或個人的外匯收入可調回中國境內或存放境外且人民幣可兌換為其他貨幣。調回中國境內或存放境外的兌換條件及時限應由國家外匯管理局按國際收支狀況及外匯管理局的需要作出規定，如將人民幣兌換為其他貨幣及就資本賬項目(如直接股權投資、貸款等)目的將所兌換外幣匯出中國，須取得國家外匯管理局或其當地辦事處事先批准。經常項目交易外匯收入可按國家有關規定保留或出售予經營結匯、售匯業務的金融機構。境內單位或個人向境外直接投資或從事境外證券或衍生產品發行或交易者，應當按照國務院外匯管理部門規定辦理登記。上述單位或個人倘根據國家規定須事先經有關主管部門批准或備案的，須於辦理外匯登記前呈交相關文件以供檢查、批准及備案。人民幣匯率遵循基於市場需求及供給的管理浮動匯率制度。

根據中國人民銀行於1996年6月20日頒佈並於1996年7月1日生效的《結匯、售匯及付匯管理規定》(銀發[1996]210號)，外商投資企業經常項目的外匯收入可在外匯局核定的最高金額以內保留外匯。任何超出最高金額的部分須售予指定外匯銀行或通過外匯調劑中心售出。

根據國家外匯管理局於2015年2月13日頒佈、2015年6月1日生效並於2019年12月30日修訂的《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)，境內居民首

---

## 監管概要

---

次為設立特殊目的公司或取得特殊目的公司控制權履行的外匯登記手續可在符合資格的銀行而非當地外匯局辦理。

根據國家外匯管理局於2015年3月30日頒佈並於2015年6月1日起實施的《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]19號)(「**外管局19號文**」)，外商投資企業資金賬戶中經相關外匯局辦理貨幣出資權益確認(或經銀行辦理貨幣出資入賬登記)的外匯資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意願結匯比例暫定為100%。此外，外管局19號文規定外商投資企業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。

根據國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈並生效的《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)(「**第16號通知**」)，資本項目外匯收入(包括但不限於外匯資本金及外債資金)可按意願由外幣兌換為人民幣。境內機構資本項目外匯收入意願結匯所得人民幣資金納入結匯待支付賬戶。第16號通知重申外幣資本結匯所得人民幣資金不得直接或間接用於經營範圍以外的用途，且不得用於證券投資，銀行保本型金融產品除外。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。

### 對我們經營業務和行業重要的未來法律監管

於2020年5月28日頒佈並將於2021年1月1日生效的《中華人民共和國民法典》(「**《民法典》**」)將規範平等主體的自然人、法人和非法人組織的人身關係及財產關係。《民法典》生效後將同時取代《中華人民共和國婚姻法》、《中華人民共和國繼承法》、《中華人民共和國民法通則》、《中華人民共和國收養法》、《中華人民共和國擔保法》、《中華人民共和國合同

---

## 監管概要

---

法》、《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國侵權責任法》及《中華人民共和國民法總則》。

根據《民法典》，開發商與物業服務提供商依法訂立前期物業服務合同，業主委員會與業主會議上選定的物業服務提供商依法律訂立的物業服務合同對所有業主具有法律約束力；且業主委員會或業主與新物業服務提供商訂立的物業服務合同在開發商與物業服務提供商依法訂立的前期物業服務合同約定的服務期限屆滿前生效，前期物業服務合同應予終止。根據業主委託，物業服務企業應當按照《民法典》第三編關於物業服務合同的規定，管理建築區劃內的建築物及其附屬設施，接受業主的監督並及時回應業主有關物業管理服務的詢問；建築單位、物業服務企業或其他管理人等利用業主的共有部分產生的收入，在扣除合理成本後，應屬於業主共有。