
監管概覽

I. 外商投資

於1993年12月29日頒佈並於1994年7月1日生效、於2018年10月26日最新修訂並於同日生效的《中華人民共和國公司法》(「《公司法》」)規定，於中國成立的公司可採取有限責任公司或股份有限公司形式。公司享有法人地位，有獨立財產。除非相關法律另有規定，《公司法》同樣適用於外商投資的企業。

於2019年3月，全國人民代表大會常務委員會(「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26號)，自2020年1月1日起生效，同時取代《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》。外商投資法規定國家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。

於2019年6月30日發佈並於2019年7月30日起施行的《鼓勵外商投資產業目錄(2019年版)》(「《2019年鼓勵清單》」)及《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》(「《2020年負面清單》」)，國家發展和改革委員會和商務部令第32號，由國家發展和改革委員會和商務部於2020年6月23日頒佈，自2020年7月23日起生效進一步減少了對外商投資的限制並取代《外商投資產業指導目錄(2017年修訂)》及《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019年版)》。根據上述有關規定，(i)外商投資行業分為三個類別：「鼓勵類」、「限制類」及「禁止類」；及(ii)未列入《2020年負面清單》及《2019年鼓勵清單》的行業允許進行外商投資並按照內外資一致原則實施管理。

房地產代建行業未被列入《2020年負面清單》，因此不受外商投資准入特別管理措施的約束。

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)，其規定外國投資者或者外商投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。

於2006年8月8日，商務部連同五個其他部門頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「併購規定」)，其於2006年9月8日生效並於2009年6月22日修訂。根據併購規定，境內公司、

監管概覽

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公司，應報商務部審批。併購規定要求(其中包括)為通過收購中國境內公司實現境外上市而成立且由中國公司或個人控制的境外特殊目的公司，在其證券於境外證券交易所公開上市之前，須取得中國證券監督管理委員會的批准。

II. 項目開發管理協議

中國現行法律法規並無專門為從事房地產代建業務的房地產代建公司建立統一的監管體系。就商業管理項目而言，委託方及受託方均為民事主體，其權利、義務及法律責任須遵守《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)，尤其是關於委託合同的規定。

根據《中華人民共和國合同法》，委託合同指委託人及受託人約定，由受託人處理委託人事務的合同；委託人可以特別委託受託人處理一項或者數項事務，也可以概括委託受託人處理一切事務；受託人完成委託事務的，委託人應當向其支付報酬。全國人民代表大會於2020年5月28日通過的《中華人民共和國民法典》將於2021年1月1日生效，並同時取代現行《中華人民共和國合同法》。《中華人民共和國民法典》並未對《中華人民共和國合同法》關於委託合同的規定內容作出重大變更。

III. 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」)，由全國人大常委會於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)規管勞動合同的雙方當事人，也即用人單位及勞動者之間的關係，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同、無固定期限勞動合同或以完成若干工作任務為期限的勞動合同。於與勞動者做充分磋商並達成

監管概覽

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同，並遣散其勞動者。勞動合同法施行前已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正式勞動合同，須於用工之日起一個月內訂立書面勞動合同。

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繳納社會保險，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。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，參加社會保險，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)整合基本養老保險、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責任。

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。違反該條例的規定，單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處人民幣1

監管概覽

萬元以上5萬元以下的罰款。違反該條例的規定，單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

IV. 有關知識產權的法規

商標

商標受《中華人民共和國商標法》(全國人大常委會於1982年8月23日頒佈，於1983年3月1日生效並於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月24日修訂)及《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院於2014年4月29日頒佈並於2014年5月1日生效)保護。國家市場監督管理總局(「市監總局」)商標局處理商標註冊及授予註冊商標十年有效期限。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，可每十年辦理續展手續。商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合同許可、授權他人使用其註冊商標。商標使用許可協議應當向商標局備案。就商標而言，商標法於處理商標註冊時採用「申請在先」原則。申請註冊的商標，凡同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或者初步審定的商標相同或者近似的，該商標註冊申請或會被駁回。申請商標註冊的任何人士不得以不當的方式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。

域名

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

V. 稅法

企業所得稅

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大常委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

監管概覽

根據第十三屆全國人大常委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月**）》修訂），對於內資企業、外資企業及實際管理機構在中國境內的企業，統一施加**25%**的稅率。「實際管理機構」是指對企業的生產經營、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》及其實施條例，對於在中國並未設立機構或場所的非居民企業（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。

預扣稅

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居民企業持有**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居民企業收取的股息按稅率**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

監管概覽

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)，境外註冊成立的中資企業如被認定為實際管理機構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。

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，非居民企業通過轉讓直接或間接持有中國應稅財產的境外企業之股權或其他類似權益，產生與直接轉讓中國應稅財產相同或類似的結果)，規避企業所得稅納稅義務的，則該間接轉讓交易應重新定性為直接轉讓中國居民企業的股權或其他財產，於此情況下，須就股權轉讓方取得的轉讓境外企業股權所得歸屬於中國應稅財產的數額繳納企業所得稅。第7號公告規定了應按照一般反避稅的相關規定進行規管的間接轉讓中國應稅財產交易範圍、釐定合理商業目標的要素、稅收義務及法律責任。

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試點。建築業、房地產業、金融業及社會

監管概覽

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。於有關本上市文件當日，我們的代建服務應按稅率6%繳納增值稅。

VI. 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日起生效及部分於2019年12月廢止。

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)由銀行直接審核及辦理，而外匯管理局及其分支機構(「外匯局」)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

監管概覽

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號通知與外匯管理局第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，外商投資企業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)，可根據企業的實際經營需要在銀行以暫定為不多於**100%**百分比率結匯。根據外匯管理局第16號通知，意願結匯推廣至外匯資本金、外債資金及通過境外上市調回資金。現行法規對境內機構資本項目外匯收入結匯存在限制性規定的，從其規定。

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。根據國家外匯管理局第28號通知，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。試點取消非金融企業外債逐筆登記，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。

根據國家外匯管理局於2020年4月10日發佈的《關於優化外匯管理支持涉外業務發展的通告》，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。有關銀行應當按照有關規定進行抽查。