

---

## 監管概覽

---

本節載有影響我們業務及我們經營所在行業的最重要的中國法律法規概要。

### 有關公司及外商投資的條例

在中國成立、營運及管理公司實體均受全國人民代表大會常務委員會（「全國人大常委會」）於1993年12月29日頒佈並於1994年7月1日生效的中國公司法規管。中國公司法其後分別於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日及2018年10月26日修訂。中國公司法一般規管兩類公司，即有限責任公司和股份有限公司。兩類公司均具有法人資格，而有限責任公司或股份有限公司的股東責任以其注入的註冊資本金額為限。中國公司法亦適用於外商投資的有限責任公司或股份有限公司。有關外商投資的法律另有規定的，從其規定。

於2019年3月15日，全國人大批准了《中華人民共和國外商投資法》（「外商投資法」），該法於2020年1月1日生效，並取代了《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》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。根據外商投資法，國家對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度，且將對負面清單以外的外商投資給予國民待遇。

國務院於2019年12月26日頒佈及於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法實施條例》規定了實施措施及細則，以確保中國外商投資法得到有效落實。

於2019年12月30日，商務部及國家市場監督管理總局聯合發佈《外商投資信息報告辦法》，自2020年1月1日起生效，據此，設立外商投資企業（包括通過收購境內非外商投資企業的股權或認購境內非外商投資企業增資而設立外商投資企業）及其後續變更應通過企業登記系統提交初始報告或變更報告。

---

## 監管概覽

---

國務院於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》將所有外商投資項目分為鼓勵、允許、限制及禁止類項目。不屬於鼓勵、限制及禁止類外商投資項目歸屬於允許類外商投資項目。

國家發改委及商務部於2020年6月23日頒佈及自2020年7月23日起施行《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》(「負面清單」)，國家發改委及商務部於2019年6月30日頒佈及自2019年7月30日起施行《鼓勵外商投資產業目錄(2019年版)》(「鼓勵目錄」)。根據負面清單及鼓勵目錄，物業管理服務不屬於鼓勵、限制及禁止類項目，因此被分類為允許類外商投資項目。

### 有關物業管理服務的條例

於2020年5月28日，全國人大批准《中華人民共和國民法典》(「《民法典》」)，其將於2021年1月1日生效並取代《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國合同法》及中國其他數項基本民法。《民法典》基本遵循現時對物業管理行業的監管原則，將成為未來中國物業管理服務的法律基礎。於《民法典》生效前，《物業管理條例》及《中華人民共和國物權法》已制定中國物業管理行業的基本法律框架。

### 有關物業管理公司資質的條例

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、2016年2月6日及2018年3月19日修訂的《物業管理條例》，國務院建設行政主管部門應當會同有關部門，在物業管理企業的監督中，完善守信聯合激勵及失信聯合懲戒機制，加強行業誠信管理。

根據建設部於2004年3月17日頒佈、於2004年5月1日生效、於2007年11月26日及2015年5月4日修訂並於2018年3月8日廢除的《物業管理企業資質管理辦法》，資質管理機制曾獲採用，且物業管理企業的資質等級分為一級、二級及三級。

---

## 監管概覽

---

於2015年11月19日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》，當中列示加快發展生活性服務及促進消費結構升級的總體要求、主要任務及政策措施。該等主要任務重點發展貼近服務人民群眾生活、需求潛力大、帶動作用強的生活性服務領域，推動(其中包括)房地產中介、房屋租賃經營、物業管理、搬家保潔、家用車輛保養維修等生活性服務規範化、標準化發展。

根據國務院於2017年1月12日頒佈的《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》，取消對物業服務企業二級及以下資質認定的審批。根據國務院於2017年9月22日頒佈的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》，取消對物業服務企業一級資質核定的審批。

根據住建部辦公廳於2017年12月15日頒佈的《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》，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。縣級及以上房地產主管部門應指導監督物業管理工作，並將建立物業服務行業信用體系，根據信用評估監督物業服務企業。

於2018年3月19日，國務院頒佈了《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》(國務院第698號令)，據此對《物業管理條例》作了進一步修訂。《物業管理條例》(2018年修正)已刪除物業管理企業的資質要求。

---

## 監管概覽

---

### 有關委任物業管理企業的條例

根據《民法典》，選聘和解聘物業服務企業由物業服務區域的業主共同決定，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。

根據全國人大於2007年3月16日頒佈，並於2007年10月1日生效的物權法，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。業主有權更換開發商聘請的物業服務企業或者其他管理人。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》，選聘、聘用和解聘物業服務企業須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批准。在業主、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)選聘物業服務企業的，應當簽訂書面的前期物業服務協議。建設單位與物業買受人簽訂的買賣合同應當包含前期物業服務協議約定的內容。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，前期物業服務協議即告終止。

根據《民法典》，業主大會選聘或解聘物業服務企業的法定人數應當由專有部分面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主組成。小區業主大會經參與表決的專有部分面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意，方可選聘或解聘物業服務企業。此外，《民法典》釐清，物業服務期限屆滿後，業主沒有續訂物業服務協議或另聘物業服務人，原物業服務協議繼續有效，但服務期限為不定期。當事人可以解除合同，但應當提前六十日書面通知對方。

---

## 監管概覽

---

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》，在業主、業主大會自行選聘物業管理企業之前，由建設單位選聘物業管理企業實施前期物業管理服務。住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘具有相應資質的物業管理企業。投標人少於3個或者住宅規模較小的，經物業所在地的人民政府房地產行政主管部門批准，建設單位可以採用協議方式選聘具有相應資質的物業管理企業。新建現售商品房項目應當在銷售前30日完成招標投標工作。預售商品房項目應當在取得《商品房預售許可證》之前完成招標投標工作。非出售的新建物業項目應當在交付使用前90日完成招標投標工作。

### 有關物業管理企業收費的條例

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》（「收費管理辦法」），物業管理企業獲准按照物業服務協議對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取物業服務收費。此外，物業服務收費應當遵循合理、公開以及費用與服務水平相適應的原則，且應當區分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（直屬中央政府）人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。

根據收費管理辦法，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

---

## 監管概覽

---

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，在管理區域內的顯著位置，將服務內容、服務標準、收費項目、收費標準等有關情況進行公示。

根據國家發改委及建設部於2004年7月19日聯合頒佈，並於2004年10月1日生效的《物業服務收費明碼標價規定》，物業管理企業向業主提供服務(包括按照物業服務協議約定提供物業服務以及根據業主委託提供其他服務)，應當實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。倘收費標準發生變化，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。

根據國家發改委及建設部於2007年9月10日聯合頒佈，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)》，物業服務定價成本指人民政府價格主管部門核定的社區物業服務平均成本。政府價格主管部門於房地產主管部門的協助下負責監審物業管理服務的定價。物業服務定價成本由人員費用、物業公共區域及配套設施日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、公共區域及配套設施(包括責任保險)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組成。核定物業服務定價成本，應當以經註冊會計師事務所審計的年度財務會計報告、原始憑證與賬冊或者物業服務企業提供的真實、完整、有效的成本數據為基礎。

根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並於同日生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》，對已具備競爭條件的以下各項服務價格，各省、自治區、直轄市價格主管部門抓緊履行相關程序，放開價格，(i)非保障性住房物業服務，包括物業服務企業接受業主的委託，按照物業服務協議約定，對非保障性住房及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護和管理，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、老舊住宅小區和前期物業管理服務的物業管理收費，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

---

## 監管概覽

---

據實際情況決定實行政府指導價。放開保障性住房物業服務收費實行市場調節價的，應考慮保障對象的經濟承受能力，同時建立補貼機制；(ii)住宅小區停車服務。物業服務企業或停車服務企業向住宅小區業主或住戶收取提供停車場地、設施以及停車秩序管理服務的費用。

於2015年12月15日，國家發改委、建設部及中華人民共和國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。

### 物業管理服務外包

根據物業管理條例，物業管理企業可以將物業管理區域內的特定服務外包給專業服務企業，但不得將該區域內的所有物業管理服務外包給第三方。

### 司法解釋

根據最高人民法院於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》，建設單位依法與物業服務企業簽訂的前期物業服務協議，業主委員會與業主大會依法選聘的物業服務企業簽訂的物業服務協議，對業主具有約束力。業主以其並非合同當事人為由提出抗辯的，人民法院不予支持。

而業主委員會或者業主向法院請求確認物業服務合同的條款無效的，即物業服務協議中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條款，人民法院應予支持。

---

## 監管概覽

---

物業服務企業違反物業服務協議約定或者法律、法規、部門規章規定，擅自擴大收費範圍、提高收費標準或者重複收費，業主以違規收費為由提出抗辯的，人民法院應予支持。

### 物業管理改革

由住建部、中國共產黨中央委員會政法委員會、中央精神文明建設指導委員會、國家發展和改革委員會、公安部、財政部、人力資源和社會保障部、應急部、國家市場監督管理總局、中國銀保監會聯合下發的《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》於2020年12月25日起生效。該規定的要點如下：

突發公共事件應對期間，街道指導物業服務企業開展應對工作，並給予物資和資金支持。委託物業服務企業承擔公共服務事項的，應當向物業服務企業支付相應費用。

業主委員會每年向業主公佈業主共有部分經營與收益、維修資金使用、經費開支等信息，保障業主的知情權和監督權。業主共有部分經營收益應當主要用於補充維修資金。

物業服務價格主要通過市場競爭形成，由業主與物業服務企業在物業服務協議中約定服務價格。提倡酬金制計費方式。引導業主與物業服務企業通過合同約定物業服務價格調整方式。物業服務價格實行政府指導價的，由有定價權限的價格部門、住房和城鄉建設部門制定並公佈基準價及其浮動幅度，建立動態調整機制。

物業服務企業在保障安全、業主共同決策同意的前提下，可利用閒置房屋用於員工住宿。符合條件的員工優先納入住房保障範圍。

促進線上線下服務融合發展。鼓勵有條件的物業服務企業探索「物業服務+生活服務」模式，滿足居民多樣化多層次居住生活需求。物業服務企業開展養老、家政等生活性服務業務，可依規申請相應優惠扶持政策。



---

## 監管概覽

---

建立服務信息公開公示制度。物業服務企業開展家政、養老等服務業務應對外公示，按雙方約定價格收取服務費用。物業服務企業不得收取公示收費項目以外的費用。

探索建立健全物業服務協議備案及專案負責人備案制度。完善物業管理招標投標制度。引導業主委員會通過公開招標方式選聘物業服務企業。

### 有關我們其他業務的條例

#### 房地產經紀業務

根據全國人大常委會於1994年7月5日發佈，於1995年1月1日生效，並於2007年8月30日、2009年8月27日及2019年8月26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包括房地產諮詢機構、房地產價格評估機構、房地產經紀機構等。房地產中介服務機構應當具備以下條件：(i)有自己的名稱和組織機構；(ii)有固定的服務場所；(iii)有必要的財產和經費；(iv)有足夠數量的專業人員；及(v)法律、行政法規規定的其他條件。

根據住建部、國家發改委、人力資源和社會保障部（「人力資源和社會保障部」）於2011年1月20日發佈，於2011年4月1日生效，並於2016年3月1日修訂的《房地產經紀管理辦法》，房地產經紀是指房地產經紀機構和房地產經紀人員為促成房地產交易，向委託人提供房地產中介、代理等服務並收取佣金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的從事房地產經紀活動的房地產經紀人員。此外，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，到所在直轄市、市、縣人民政府建設（房地產）主管部門備案。

#### 保安服務

根據國務院於2009年10月13日頒佈及於2010年1月1日施行的《保安服務管理條例》（「國務院令第564號」），物業服務企業招用人員在物業管理區域開展的門衛、巡邏、秩序維護等服務為其中一類保安服務。自行招用保安員的單位，應當自開始保安服務之日起30日內向所在地設區的市級人民政府公安機關備案，備案應當提供下列材

---

## 監管概覽

---

料(i)法人資格證明；(ii)法定代表人(主要負責人)、分管負責人和保安員的基本情況；(iii)保安服務區域的基本情況；及(iv)建立保安服務管理制度、崗位責任制度、保安員管理制度的情況。自行招用保安員的單位不再招用保安員進行保安服務的，應當自停止保安服務之日起30日內到備案的公安機關撤銷備案。

### 消防

根據全國人大常委會於1998年4月29日頒佈及於2008年10月28日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國消防法》，住宅區的物業管理企業應對在管區域內的常用消防設施進行保養及管理，並提供防火安全服務。

### 互聯網信息服務

根據國務院於2000年9月25日頒佈並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，互聯網信息服務分為經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務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。相反，非經營性互聯網信息服務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。此外，如實體從事提供經營性互聯網信息服務，應當向電信管理機構申請辦理增值電信業務經營許可證。從事非經營性互聯網信息服務，則應當辦理備案手續。互聯網信息服務提供商應當在許可或備案範圍內提供服務。非經營性互聯網信息服務提供商不得從事有償服務。互聯網信息服務提供商變更服務項目、網站網址等事項的，應當提前30日向原審核或者備案機關辦理變更手續。

### 移動互聯網應用程序信息服務

根據國家互聯網信息辦公室(「**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》，實體若通過移動互聯網應用程序提供信息服務，應當依法取得相關資質。移動互聯網應用程序提供者及互聯網應用商店服務提供商不得利用移動互聯網應用程序從事危害國家安全、擾亂社

---

## 監管概覽

---

會秩序、侵犯他人合法權益等非法活動，不得利用移動互聯網應用程序製作、複製、發佈、傳播法律法規禁止的信息內容。此外，國家互聯網信息辦公室負責全國移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。地方互聯網信息辦公室負責本行政區域內的移動互聯網應用程序信息內容的監督管理工作。

根據全國人大常委會於2016年11月7日頒佈並於2017年6月1日生效的《中華人民共和國網絡安全法》，網絡運營者開展經營和服務活動，必須遵守法律法規，履行網絡安全保護義務。通過網絡提供服務的，應當依照法律法規的規定和國家強制性要求，採取技術措施和其他必要措施，保障網絡安全、穩定運行，有效應對網絡安全事件，防範網絡違法犯罪活動，維護網絡數據的完整性、保密性和可用性。此外，網絡運營者不得收集與其提供的服務無關的個人信息，不得違反法律、行政法規的規定和雙方的約定收集、使用個人信息。

於2012年12月28日，全國人大常委會頒佈《關於加強網絡信息保護的決定》，加強對互聯網信息安全和隱私的法律保護。於2013年7月16日，工業和信息化部（「**工信部**」）頒佈《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》，該規定於2013年9月1日生效，旨在規管提供電信服務和互聯網信息服務過程中收集、使用用戶個人信息的活動。

根據工信部於2011年12月29日頒佈並於2012年3月15日生效的《規範互聯網信息服務市場秩序若干規定》（「**該規定**」），未經用戶同意，互聯網信息服務提供商不得收集與用戶相關、能夠單獨或者與其他信息結合識別用戶的信息（「**用戶個人信息**」），不得將用戶個人信息提供給他人，但是法律、行政法規另有規定的除外。該規定亦要求互聯網信息服務提供商應當妥善保管用戶個人信息。

### 司法解釋

於2017年5月9日，最高人民法院及最高人民檢察院聯合發佈《最高人民法院、最高人民檢察院關於辦理侵犯公民個人信息刑事案件適用法律若干問題的解釋》（「**《解釋》**」），自2017年6月1日起生效。《解釋》對《中華人民共和國刑法》第253條所規定的

---

## 監管概覽

---

「侵犯公民個人信息」罪的若干概念進行說明，包括「公民個人信息」、「提供公民個人信息」及「非法獲取公民個人信息」。此外，《解釋》亦對確定此罪行屬「情節嚴重」及「情節特別嚴重」的標準進行說明。

### 有關外匯的條例

根據國務院於1996年1月29日頒佈並於1996年4月1日生效以及於2008年8月5日最新修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，人民幣可就貨物及服務相關外匯交易及股息支付等經常項目的付款自由兌換。然而，除非取得國家外匯管理局（「**國家外匯管理局**」）或其地方分局的批准，否則人民幣不可就於中國境外進行的直接投資、貸款或證券投資等資本項目自由兌換。

於2015年3月30日，國家外匯管理局頒佈《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》（「**19號文**」），該文件已於2015年6月1日生效。於2016年6月9日，國家外匯管理局進一步頒佈《國家外匯管理局關於改革和規範資本專案結匯管理政策的通知》（「**16號文**」），對19號文若干條文進行修正。根據19號文及16號文，外商投資企業外匯資本金結匯所得的人民幣資金的流向及用途受到管制，該等人民幣資金不得用於其經營範圍以外的業務或向非關聯企業發放貸款，經營範圍許可的情形除外。違反19號文或16號文可導致行政處罰。

根據由國家外匯管理局於2019年10月23日頒佈及於同日生效的《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》，允許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）》且境內所投項目真實、合規的前提下，依法以人民幣結算外匯資金及以人民幣資本金進行境內股權投資。

於2017年1月18日，國家外匯管理局頒佈《關於進一步推進外匯管理改革完善真實合規性審核的通知》（「**3號文**」），該文件對境內機構向境外機構匯出利潤訂定了若干資本管控措施，包括(i)銀行應審核與利潤分派有關的董事會決議、稅務備案表原件及

---

## 監管概覽

---

經審計的財務報表；及(ii)境內機構匯出利潤前應先彌補以前年度的虧損。此外，根據3號文，境內機構辦理境外投資登記手續時，應向銀行詳細說明資金來源與資金用途(使用計劃)情況，並提供董事會決議、合同或其他證明材料。

### 國家外匯管理局37號文

國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈《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》(「**國家外匯管理局37號文**」)，以替代國家外匯管理局於2005年10月21日頒佈的原通知(一般稱為「**國家外匯管理局75號文**」)。國家外匯管理局37號文規定，境內居民須就其以投融資為目的，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(即國家外匯管理局37號文所指的「特殊目的公司」)，向國家外匯管理局的地方分局辦理登記。國家外匯管理局37號文進一步規定，特殊目的公司發生境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應辦理變更登記手續。倘未能遵守上述各項國家外匯管理局登記規定，則可能導致因逃避外匯管理而產生中國法律下的責任。

於2015年2月13日，國家外匯管理局頒佈《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》(「**國家外匯管理局13號文**」，已於2015年6月1日生效)。根據國家外匯管理局13號文，地方銀行須審查及處理境外直接投資的外匯登記，包括根據國家外匯管理局37號文辦理的初始外匯登記及變更登記。

### 有關知識產權的條例

#### 商標

商標受到《中華人民共和國商標法》(「**商標法**」)(由全國人大常委會於1982年8月23日頒佈並後續於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月及2019年4月23日修訂)以及《中華人民共和國商標法實施條例》(「**實施條例**」)(由國務院於2002年8月3日頒佈並於2014年4月29日修訂)保護。根據商標法及實施條例，國家知識產權局商標局(「**商標局**」)處理商標註冊，授予註冊商標十年期限，且可經請求於首個或任何續期

---

## 監管概覽

---

的十年期滿時，再授予十年期限。此外，根據商標法，商標註冊人可以通過簽訂商標許可協議，許可他人使用其註冊商標。商標許可協議須提交商標局備案，及商標使用許可未經備案不得對抗善意第三方。許可人應當監督被許可人使用其註冊商標的商品質量，而被許可人應當保證相關商品的質量。此外，商標法已就商標註冊採用「申請在先」原則。對於同一類或類似的商品或服務，如果申請註冊的商標與另一已註冊或經初步審批使用的商標相同或相似，則此商標的註冊申請可能被駁回。任何申請商標註冊的人士不得損害他人的現有權利，也不得以不正當手段搶先註冊他人已使用並有「一定影響」的商標。

### 域名

互聯網域名註冊及相關事宜主要由《互聯網域名管理辦法》(由工信部於2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日生效)及《中國互聯網絡信息中心域名註冊實施細則》(由中國互聯網絡信息中心於2012年5月28日頒佈並於2012年5月29日生效)規管。域名持有者須註冊其域名，而工信部對中國互聯網域名實施監督管理。域名服務遵循「申請在先」原則。域名註冊申請者須提供域名持有者真實、準確、完整的身份信息等域名註冊信息，並與域名註冊服務機構簽訂註冊合約。申請者將於註冊程序完成後成為該域名的持有者。

### 有關稅務的條例

#### 企業所得稅

根據全國人大於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的企業所得稅法以及國務院於2007年12月6日頒佈、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，企業所得稅的稅率為25%，且該稅率適用於內資企業及外商投資企業。根據企業所得稅法，企業分為「居民企業」和「非居民企業」。居民企業普遍按25%的稅率繳納企業所得稅。在中國未設機構的非居民企業應按10%的稅率繳納其在中國所得收入的企業所得稅。然而，依照外國或地區法律成立但「實際管理機構」在中國境內的企業被視為居民

---

## 監管概覽

---

企業，一般應就其全球收入繳納25%的企業所得稅。企業所得稅法實施條例已進一步將「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」。

### 股息預提稅

根據企業所得稅法及其實施條例的規定，除非與中國中央政府簽訂的相關稅收協議另有規定，否則外資投資公司向依法定義為非居民企業的外國投資者支付的股息應按10%的稅率徵收預提稅。根據於2006年8月21日頒佈，及在香港適用於自2007年4月1日或之後開始的任何課稅年度以及在中國內地自2007年1月1日或之後開始的任何一年的收入的《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》（「**避免雙重徵稅安排**」），倘中國主管稅務機關確定香港居民企業滿足避免雙重徵稅安排的相關條件和要求，則可以降低香港居民企業從中國居民企業收取的股息的預提稅率到5%。然而，根據國家稅務總局於2009年2月20日頒佈並生效的《國家稅務總局關於執行稅收協議股息條款有關問題的通知》，倘相關中國稅務機關酌情確定公司因以獲取優惠的稅收地位為主要目的的安排而享有所得稅稅率減免，則該中國稅務機關可以調整稅收優惠待遇。

根據國家稅務總局於2018年2月3日發佈及自2018年4月1日起生效的《國家稅務總局關於認定稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》，將根據具體案例的實際情況並結合若干原則，使用綜合分析確定實益所有權，倘申請人有義務在收到收入後的12個月內將其收入的50%以上支付給第三國（地區）居民，或者申請人從事的經營活動不構成實質性經營活動（包括具有實質性的製造、經銷、管理等活動），申請人可能不會被視為享受稅收協議優惠的受益所有人。

---

## 監管概覽

---

### 增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈，自1994年1月1日起施行，於2008年11月5日、2016年2月6日和2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》，及財政部（「財政部」）於1993年12月25日頒佈，並於2008年12月18日和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》，在中國從事銷售貨物、提供加工服務、維修修配勞務以及進口貨物的實體和個人，均需繳納增值稅。

自2012年1月1日起，財政部和國家稅務總局實施了《營業稅改徵增值稅試點方案》，對部分地區的「現代服務業」企業徵收增值稅代替營業稅，最終將試點計劃的範圍擴大到中國其他地區。根據財政部和國家稅務總局於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》，國家於2016年5月1日開始全面實施營業稅改徵增值稅的試點計劃。建築業、房地產業、金融業及生活服務業的所有營業稅納稅人，納入試點範圍，應按6%的稅率繳納增值稅，而非繳納營業稅。

### 有關僱傭及社會福利的條例

#### 勞動合同法

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，自1995年1月1日生效，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》，及全國人大常委會於2007年6月29日頒佈，於2008年1月1日生效，於2012年12月28日修訂，並於2013年7月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》，以及國務院頒佈並於2008年9月18日生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，必須以書面形式確定用人單位與勞動者之間的勞動關係。已經建立勞動關係但尚未訂立正式合同的，應當在職工開始工作之日起一個月內簽訂書面勞動合同。此外，工資不得低於當地最低工資標準。用人單位必須建立勞動安全衛生制度，嚴格執行國家標準，並為僱員提供相關培訓。僱員須在安全衛生的條件下工作。



---

## 監管概覽

---

### 社會保險及住房公積金

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈並自2011年7月1日起生效的《中華人民共和國社會保險法》及於1999年1月22日生效的《社會保險費徵繳暫行條例》、於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日頒佈的《失業保險條例》及1995年1月1日實施的《企業職工生育保險試行辦法》，僱主須對社會保險計劃供款，包括基本養老保險、基本醫療保險、生育保險、工傷保險及失業保險。基本養老保險、基本醫療保險及失業保險由僱主及僱員共同作出供款，而工傷保險及生育保險由僱主單獨作出供款，而僱主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0.05%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。

根據國務院頒佈及於1999年4月3日生效，並於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》，中國企業須到相關管理中心辦理住房公積金登記，中心審核通過後，企業須到相關銀行辦理僱員住房公積金存款賬戶設立手續。企業亦須代僱員及時全額繳存住房公積金。僱主若違反住房公積金法規以及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，處人民幣10,000元至人民幣50,000元罰款。

根據中共中央辦公廳及中國國務院辦公廳於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，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。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》及於2018年9月21日頒佈的《人力資源和社會保障部關於貫徹落實國務院常

---

## 監管概覽

---

務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》，所有負責徵收社保費的地方當局嚴禁自行組織對企業歷史社保欠費進行集中清繳。此外，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》重申各級稅務機關一律不應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。

### 有關併購的規定

於2006年8月8日，六個中國政府及監管機構（包括商務部及中國證監會頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」），該新規定設計外國投資者併購境內企業，於2006年9月8日生效並於2009年6月22日修訂。根據併購規定第2條，併購規定所述「外國投資者併購境內企業」，指外國投資者購買境內非外商投資企業（「境內公司」）股東的股權，或認購境內公司的增資，使該境內公司變更設立為外商投資企業（「股權併購」）；或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，或外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業且運營該資產（「資產併購」）。根據併購規定第11條，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公司，應報商務部審批。當事人不得以外商投資企業境內投資或其他方式規避前述要求。