

## 監管概覽

我們的業務運營受到中國政府的全面監督及監管。本節載列我們須遵守的重要法律、法規及政策概要。

### 對物業管理服務的法律監管

#### 外商投資物業管理企業

在中國成立、營運及管理公司實體均受中國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《中華人民共和國公司法》規管。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。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。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，其規定亦適用。於2021年12月24日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國公司法（修訂草案）》，以於2022年1月22日前收集公眾意見。《中華人民共和國公司法（修訂草案）》的主要修訂內容涉及對國有資金公司提供特別規定，完善公司的設立及退出制度，優化公司的組織架構，完善公司的資本制度，加強控股股東和管理人員的責任等。

根據《指導外商投資方向規定》（國務院令第346號）（國務院於2002年2月11日頒佈，並於2002年4月1日生效），外商投資項目分為「鼓勵」、「允許」、「限制」和「禁止」四類。根據國家發改委及商務部於2021年12月27日頒佈並於2022年1月1日生效的《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2021年版）》，物業管理服務不屬於限制類或禁止類的外商投資項目。

於2019年12月30日，商務部及國家市場監督管理總局頒佈《外商投資信息報告辦法》（於2020年1月1日生效）。自2020年1月1日起，外國投資者如直接或者間接在中國境內進行投資活動，應由外國投資者或外商投資企業根據該等辦法向商務部報送投資信息。於2019年3月15日，全國人民代表大會批准《中華人民共和國外商投資法》（於2020年1月1日生效），取代《中外合資經營企業法》、《中外合作經營企業法》、《外資企業法》，成為中國外商投資的法律基礎。於2019年12月26日，國務院頒佈《中華人民共和國外商投資法實施條例》（於2020年1月1日生效），取代《中外合資經營企業法實施條例》、《中外合資經營企業合營期限暫行規定》、《外資企業法實施細則》及《中外合作經營企業法實施細則》。

## 監管概覽

《外商投資法》規定外商投資的基本監管框架，並擬對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單制度，據此，(i)外國的自然人、企業或其他組織(統稱為「外國投資者」)不得投資外商投資准入負面清單規定禁止投資的領域，(ii)負面清單規定限制投資的領域，外國投資者應當符合負面清單規定的投資條件，及(iii)負面清單以外的領域，按照內外投資一致的原則實施管理。《外商投資法》亦載有促進、保護及管理外商投資的必要機制，並擬建立外商投資信息報告制度，外國投資者或外商投資企業應當通過企業登記系統以及企業信用信息公示系統向商務主管部門報送投資信息。

### 物業管理企業的資質

根據國務院於2017年1月12日頒佈並於當日生效的《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》，取消省、市級住房城鄉建設主管部門對物業管理企業二級或以下資質核定。

根據國務院於2017年9月22日頒佈並於當日生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》，取消物業管理企業一級資質核定。根據住房城鄉建設部辦公廳於2017年12月15日頒佈並於當日生效的《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》，各地不再受理物業管理企業資質申請、變更、更換、補證申請，不得要求將原核定的物業管理企業資質作為承接新物業管理項目的條件。於2018年3月19日，國務院頒佈《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》(國務院令第698號)，據此修訂《物業管理條例》。《物業管理條例》(2018年修正)已取消物業管理企業的資質核定。

### 召開業主大會及成立業主委員會的程序

根據《物業管理條例》，同一個物業管理區域內的業主，應當在相關房地產所在地的街道辦事處、鄉鎮人民政府或縣、區人民政府房地產行政部門的指導下成立業主大會，並選舉產生業主委員會。但是，只有一個業主的，或者業主人數相對較少且經全體業主一致同意，決定不成立業主大會的，由業主共同履行業主大會及業主委員會職責。住房和城鄉建

## 監管概覽

設部於2009年12月1日頒佈並於2010年1月1日起生效的《業主大會和業主委員會指導規則》，為成立和管理業主大會和業主委員會以及監督地方政府房地產行政管理部門提供了實踐指導。

根據《中華人民共和國民法典》，業主大會可以就成立業主委員會進行投票表決。業主委員會由業主選舉產生，在物業管理中代表業主的利益，其作出的決定對業主具有約束力。非住宅物業的業主，根據中國有關法律法規的規定，可以不成立業主委員會。

### 物業管理企業的委任

根據全國人民代表大會於2020年5月28日頒佈並於2021年1月1日生效的《中華人民共和國民法典》(主席令第45號)，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業管理企業或者其他管理人管理。物業管理企業或者任何其他管理人根據業主的委託，應依照此法典第三部分有關物業服務合同的規定管理建築區規劃內的建築物及其附屬設施，接受業主的監督，並及時答復業主對物業服務情況提出的詢問。物業管理企業或者管理人應當執行政府依法採納的應急措施和其他管理措施，並積極配合相關工作。

根據《物業管理條例》(2018年修正)，於社區業主大會上，經社區專有區域佔總建築面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主投贊成票，即可委聘或解聘物業管理企業。業主委員會可代表業主大會與業主大會委聘的物業管理公司簽訂物業管理合同。在業主、業主大會委聘物業服務公司之前，應由物業開發商與選聘的物業管理公司訂立書面的前期服務合同。前期物業管理服務合同可訂明合約期限。倘業主委員會與物業管理公司簽訂的物業服務合同於前期物業管理期間內生效，則前期物業服務合同自動終止。住宅樓宇物業開發商應當根據《物業管理條例》通過投標程序與物業管理企業簽訂前期物業服務協議。

根據《物業管理條例》及建設部於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》，同一物業管理區域內住宅樓宇及非住宅樓宇的開發商，應當通過招投標的方式委聘物業管理企業；投標人少於3個或者物業規模較小的，開發商經物業所在地的地方政府房地產行政管理部門批准，可以採用簽訂協議方式聘請物業管理企

## 監管概覽

業。評標由招標人根據相關法律法規組建的評標委員會負責。評標委員會由招標人代表和相關物業管理方面的專家組成，成員為五人或以上單數。專家不得少於成員總數的三分之二。評標委員會的專家成員，應當從房地產行政主管部門建立的專家名冊中採取隨機抽取的方式確定。與投標人有利害關係的人不得進入相關項目的評標委員會。根據《物業管理條例》(2018年修正)，開發商未通過招標及投標流程聘請物業管理公司，或未經批准而簽訂協議聘請物業管理公司，由縣級或以上地方政府房地產行政管理部門責令限期改正，給予警告，並可處人民幣100,000元以下的罰款。

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》，並修訂為於2021年1月1日生效的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件適用法律若干問題的解釋》，該解釋中規定了法院在聆訊業主與物業管理企業之間關於具體事宜的爭議時應用的解釋原則。

### 物業管理企業的收費

根據國家發改委和建設部(改為住房和城鄉建設部)於2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》，物業管理公司允許按照相關物業服務合同的約定，對房屋及配套的設施設備和場地進行維修、養護、管理及維護相關區域內的衛生和秩序，向業主收取費用。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物業行政主管部門負責及規管各行政地區物業管理公司的收費。物業管理公司收費應當參照政府指導價或市場價釐定，有關價格根據提供物業管理服務的有關物業的性質和特點而定。具體定價原則由各省、自治區、直轄市地方政府價格主管部門會同物業行政主管部門釐定。

物業管理公司應當按照人民政府價格主管部門的規定實行明碼標價收取服務費用，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及標準進行公示。根據

## 監管概覽

國家發改委和建設部(改為住房和城鄉建設部)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》，物業管理公司向業主提供服務(包括按照物業服務協議規定的物業管理服務及業主要求的其他服務)，應當實行明碼標價，標明服務項目及收費標準等有關情況。倘收費標準發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所有相關內容進行調整，並應標示新標準實行的日期。

根據國家發改委和建設部(改為住房和城鄉建設部)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)》，人民政府價格主管部門制定或規管物業管理收費標準，物業管理服務定價成本乃為經人民政府價格主管部門核定後的社區物業服務社會平均成本。在房地產行政主管部門的協助下，價格主管部門負責組織實施物業管理定價成本的監督及審查工作。物業管理服務定價成本由員工成本、共用設施設備日常運行和維護開支、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、共用設施設備及公眾責任保險成本、辦公開支、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。

根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》，中國政府項下的各省、自治區、直轄市的價格主管部門應對符合相關條件的下列各類服務，履行相關程序放開價格：(1)非保障性住房物業管理服務。物業管理供應商接受業主的委託，按照物業管理服務合同，對非保障性住房及配套的設施設備和相關場地進行維護、養護和管理，維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序等活動向業主收取的費用。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。(2)住宅社區停車服務。物業管理服務供應商或停車服務公司按照停車服務合同約定，向住宅小區業主或使用人提供和管理停車場地及停車設施所收取的費用。

於2021年7月13日，住房和城鄉建設部及其他七個部門頒佈《住房和城鄉建設部等8部門關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》，繼續糾正及規範房地產開發、物業買賣、房

## 監管概覽

屋租賃、物業管理服務等領域的房地產市場秩序。以下項目為物業管理服務領域的整改重點：未能根據物業管理合同的協定內容及標準提供服務；未有根據有關規定公佈物業管理收費項目標準、業主共同部分的經營及收入、維護基金的使用情況及其他相關資料；超出合同約定收取費用或公佈收費項目標準；未經授權使用業主應佔的部分開展業務活動，侵權及挪用業主應佔的營業收入；於物業管理合同合法終止後，如無正當理由，拒絕退出物業管理項目。對於違反各自司法權區法律及法規的物業管理企業，應根據法律法規採取警告及約談、整改業務停業、撤銷營業執照及資質證書等措施，並應向公眾公開披露；構成刑事罪行的，應當依法報送公安機關、司法機關進行調查及處罰。

### 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專項服務業務外包給專業性服務企業，但不得將該區域內的全部物業管理業務一併外包給第三方。物業管理企業將該物業管理區域內的全部物業管理業務一併外包給第三方的，由縣級以上地方政府房地產行政主管部門責令限期改正，處外包合約價款30%以上50%以下的罰款。

根據《中國民法典》，物業管理企業將物業管理服務區域的部分專項服務委託給專業性服務組織或任何其他第三方的，應當就該部分專項服務向業主負責。物業管理企業不得將其應當提供的全部物業管理服務委託給第三方，或者將全部業務管理服務支解後分別委託給第三方。

我們的物業管理服務包括典型物業管理服務及醫院後勤服務。有關我們物業管理服務的範圍詳情，請參閱本文件「業務 — 物業管理服務 — 我們物業管理服務的範圍」一節。我們的中國法律顧問認為，中國監管物業管理服務的法規亦適用於向醫院提供物業管理及後勤服務。

### 對工程及建築服務的法律監管

根據全國人大常委會於1997年11月1日頒佈並於1998年3月1日生效、於2011年4月22日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國建築法》(中國主席令第91號)，從事建築活動的建築企業、勘察單位、設計單位和工程監理單位按照其擁有的註冊資本、專業技術人員、技術裝備和已完成的建築工程業績等資質條件，劃分為不同的資質等級，通過資質審查並取得相

## 監管概覽

應等級的資質證書後，方可在其資質等級指定的範圍內從事建築活動。超越本企業資質等級承攬工程的，責令停止違法行為，處以罰款，可以責令停業整頓或降低資質等級；情節嚴重的，吊銷資質證書；有違法所得的，予以沒收。倘企業未取得資質證書承攬工程的，予以取締，並處罰款；有違法所得的，予以沒收。

根據中國住房和城鄉建設部於2015年1月22日頒佈、於2015年3月1日生效、並於2016年9月13日及2018年12月22日修訂的《建築業企業資質管理規定》，建築業企業資質分為施工總承包資質、專業承包資質、施工勞務資質三個序列。專業承包資質序列二級資質（不含鐵路及民航方面的專業承包二級資質），應由企業工商註冊所在地省、自治區、直轄市人民政府住房城鄉建設主管部門授予。

### 對互聯網信息服務的法律監管

根據國務院於2000年9月25日頒佈，於頒佈當日生效，並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，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單位，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信業務經營許可證。從事非經營性互聯網信息服務，應當辦理備案手續。互聯網信息服務提供商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日向相關政府部門申請批准或備案。未取得經營許可證，擅自提供經營性互聯網信息服務，或者超出許可範圍的項目提供服務的，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3倍以上5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元以上人民幣1百萬元以下的罰款。情節嚴重的，責令關閉網站。未履行備案手續，擅自提供非經營性互聯網信息服務的單位，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。

## 監管概覽

### 對保安服務的法律監管

根據國務院於2009年10月13日頒佈及於2010年1月1日生效並於2020年11月29日及2022年3月29日修訂的《保安服務管理條例》，物業服務企業招用人員在物業管理區域內開展的門衛、巡邏、秩序維護及其他服務為其中一類保安服務。自行招用保安護衛員的單位，應當自開始保安服務之日起30日內向所在地區的市級人民政府公安機關備案，並提供下列材料(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資料；(iii)保安服務區域的基本資料；及(iv)建立保安服務管理制度、崗位責任制度及保安員管理制度的情況的資料。如果有關單位不再招用保安員進行保安服務，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。

### 中國有關勞動保障的法律監管

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效，並於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》，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規程，防止勞動安全事故，減少職業危害。勞動安全衛生設施必須符合相關國家標準。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。

根據全國人大常委會於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，於2013年7月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》及國務院於2008年9月18日頒佈，並於頒佈當日生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)，透過勞動合同規管用人單位及勞動者雙方關係，並包含有關勞動合同條款的具體規定。同時，其規定勞動合同須以書面訂立，經充分磋商並達成共識後，用人單位與勞動者可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。與勞動者充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的其他情況下，用人單位可依法終止勞動合同，並遣散其勞動者。於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獲履行。勞動合同法施行前已建立勞動關係，尚未訂立書面勞動合同的，應當自勞動合同法施行起一個月內訂立。



## 監管概覽

根據《中華人民共和國社會保險法》、《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》、《國務院關於建立城鎮職工基本醫療保險制度的決定》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》、《企業職工生育保險試行辦法》、《社會保險費徵繳暫行條例》、《住房公積金管理條例》及相關政府當局不時頒佈的其他有關法規、規則及條例，在中國的企業有責任向僱員提供包括養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險、醫療保險及住房公積金在內的福利計劃。

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈，於2011年7月1日生效並於2018年12月29日進一步修訂的《中華人民共和國社會保險法》，職工應當參加基本養老保險、基本醫療保險及失業保險，由用人單位和職工共同繳納基本養老、醫療及失業保險費。職工亦應當參加工傷保險及生育保險應由用人單位而不是職工繳納工傷保險費及生育保險費。用人單位應根據《中華人民共和國社會保險法》的規定向當地社會保險經辦機構申請辦理社會保險登記。用人單位不辦理社會保險登記的，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。此外，對用人單位未按時足額繳納社會保險費的法律義務及責任進行了整合，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介乎一至三倍的罰款。

根據國務院於1999年4月3日頒佈，於頒佈當日生效，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》，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，屬職工個人所有。單位應當按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或者少繳。用人單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。違反法律及法規的企業並未能申請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有關企業限期改正；逾期不辦理的，處人民幣10,000元以上

## 監管概覽

人民幣50,000元以下的罰款。違反相關條例的企業並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；未依法逾期仍不繳存的，可以進一步申請人民法院強制執行。

### 有關知識產權的法規

#### 商標法

商標受全國人大常委會於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23日修訂的《中華人民共和國商標法》以及國務院於2014年4月29日採納，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》保護。國家市場監督總局商標局主管商標註冊，授予註冊商標的有效期為十年。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，每次續展註冊的有效期為十年。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。商標許可協議應提交給商標局備案。就商標而言，商標法在處理商標註冊時採用「申請在先」原則。在同一種商品或服務或者類似商品或服務上，以相同或者近似的另一商標申請註冊的，初步審定批准使用在先的商標，駁回其他人的申請。申請商標註冊不得損害他人現有的在先權利，也不得以不正當手段搶先註冊他人已經使用並有一定影響的商標。

#### 著作權法

全國人大常委會於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、2010年2月26日及2020年11月11日修訂的《中華人民共和國著作權法》規定，中國公民、法人或其他組織的作品，包括以文字、口述或其他形式創作的文學、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2004年5月19日及2004年6月17日經修訂的《計算機軟件著作權登記辦法》規管軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同和轉讓合同登記。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組織機構。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2001年12月20日修訂，並於2011年1月8日及2013年1月30日進一步修訂的《計算機軟件保護條例》規定的計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

根據最高人民法院於2012年12月17日頒佈，並於2013年1月1日生效並於2020年12月29日修訂的《最高人民法院關於審理侵害信息網絡傳播權民事糾紛案件適用法律若干問題的規

## 監管概覽

定》，網絡用戶或網絡服務提供商未經許可，通過信息網絡提供權利人享有信息網絡傳播權的作品、表演、錄音錄像製品的行為，人民法院應當認定其構成侵害信息網絡傳播權的行為。

### 域名

根據工業和信息化部於2017年8月24日頒佈，並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》，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。域名註冊申請人應當向域名註冊機構提交真實、準確及完整的域名註冊信息，並簽訂註冊協議。域名註冊完成後，域名註冊申請者即將成為其註冊域名的持有者。

### 中國稅務法律法規

#### 所得稅

根據全國人民代表大會於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《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」）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《企業所得稅法實施條例》（「企業所得稅法實施條例」），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均適用25%稅率的企業所得稅。該等企業分類為居民企業和非居民企業。依照外國（地區）法律成立但其實際管理機構（指對企業的生產、經營、人員、財務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構）在中國境內的企業被視為居民企業。因此，25%的稅率適用於彼等來源於中國境內、境外的所得。

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、營業場所的，或者雖設立機構、營業場所但相關所得稅與之沒有實際聯繫的）投資者派發的股息須繳納10%的中國預扣稅，惟非居民企業司法管轄區與中國之間達成適用稅收協定，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%的中國所得稅稅率或較低稅收協定稅率（倘適用）繳稅。

根據國家稅務總局於2006年8月21日頒佈，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》，於香港註冊成立的公司倘持有中國

## 監管概覽

公司25%或以上權益，其自中國註冊成立公司收取的股息須依法律法規按較低的5%稅率繳納預扣稅。根據國家稅務總局於2018年2月3日頒佈並於2018年4月1日生效的《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》，將基於實質重於形式原則使用實益所有權分析來釐定是否授予稅收協定優惠。

根據國家稅務總局於2015年2月3日頒佈，於頒佈當日生效，並於2017年10月17日及2017年12月29日修訂的《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》（「該公告」），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及其他資產，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該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轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或者個人為扣繳義務人。

### 增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效，並於2017年11月19日最近修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及財政部於1993年12月25日頒佈，於頒佈當日生效，並於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》（統稱「增值稅法」），在中國境內銷售貨物或者加工、修理修配服務，銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的納稅人均應繳納增值稅。除增值稅法另行訂明外，銷售服務或無形資產的稅率為6%。

此外，根據財政部及國家稅務總局於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》，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。

### 城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於2010年10月18日頒佈，並於2010年12月1日生效的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自2010年12月1日起，1986年發佈的《徵收

## 監管概覽

教育費附加的暫行規定》及自1985年及1986年以來國務院及國務院財稅主管部門發佈的其他法規、規章同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

根據全國人大常委會於2020年8月11日頒佈並於2021年9月1日生效的《中華人民共和國城市維護建設稅法》，在中國境內繳納增值稅或消費稅的所有實體及個人均為城市維護建設稅的納稅人，須依照城市維護建設稅法繳納城市維護建設稅。城市維護建設稅稅率如下：(i)納稅人位於市的，稅率為7%；(ii)納稅人位於縣、鎮的，稅率為5%；及(iii)納稅人位於市、縣或鎮以外的，稅率為1%。

根據國務院於1986年4月28日頒佈，於1986年7月1日生效，並於1990年6月7日、2005年8月20日及2011年1月8日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，教育費附加稅率應為各實體和個人實際繳納的消費稅、增值稅及營業稅的稅額的3%，分別與消費稅、增值稅及營業稅同時繳納。

### 有關外匯的法規

根據國務院於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日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，人民幣在經常項目(包括股息分派、貿易及服務相關外匯交易)下可自由兌換，但在資本項目(包括在中國境外直接投資、貸款、資本轉移及證券投資)下不可自由兌換，需要事先取得國家外匯管理局的批准。根據國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈並於頒佈當日生效的《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》(「37號文」)，(a)境內居民(「境內居民」)以資產或權益向其以投融資為目的直接設立或控制的境外特殊目的公司(「境外特殊目的公司」)出資前，應向當地外匯管理局辦理外匯登記手續；及(b)初始登記後，境外特殊目的公司發生境外特殊目的公司的境內居民個人股東、境外特殊目的公司的名稱、經營期限等變更，或發生境外特殊目的公司增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，境內居民應到當地外匯管理局辦理登記手續。根據國家外匯管理局37號文，未遵守該等登記手續可能會被處罰款。

根據於2015年2月13日頒佈並於2015年6月1日生效的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「13號文」)，銀行按照13號文直接審核辦理境內直接投資項下外匯登記

## 監管概覽

和境外直接投資項下外匯登記，國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對外匯登記實施間接監管。

### 與併購規定有關的法規

根據於2006年8月8日頒佈，於2006年9月8日生效及隨後於2009年6月22日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」），當中規定了符合外國投資者收購境內企業的資格情況。此外，根據《外商投資信息報告辦法》，據此，外國投資者直接或者間接在中國進行投資活動，應由外國投資者或者外商投資企業向商務主管部門報送投資信息。

### 對數據隱私及個人信息保護的法律監督

#### 數據安全

於2020年4月13日，國家互聯網信息辦公室、國家發改委及其他幾個主管部門聯合頒佈了《網絡安全審查辦法》（「審查辦法」），該辦法於2020年6月1日生效。該審查辦法建立了國家網絡產品及服務安全審查的基本框架，並規定了網絡安全審查的主要條款。於2021年12月28日，國家互聯網信息辦公室及相關部門聯合發佈了《新審查辦法》，規定採購網絡產品和服務的重要信息基礎設施運營者以及數據處理器（連同重要信息基礎設施運營者，統稱「運營者」）進行影響或可能影響國家安全的數據處理活動的，應當進行網絡安全審查。根據新網絡安全審查辦法，任何控制超過100萬名用戶個人資料的運營者，倘其尋求在國外上市，必須通過網絡安全審查辦公室進行網絡安全審查。

於2021年6月10日，全國人民代表大會常務委員會頒佈《中華人民共和國數據安全法》（「數據安全法」），該法案自2021年9月1日起生效。數據安全法適用於中國境內的數據處理活動，包括對數據的收集、儲存、使用、加工、傳輸、獲得及披露，以及該等活動的安全監督。倘在中國境外進行的數據處理活動損害國家安全、公眾利益或中國公民及組織合法權益的，須承擔法律責任。中國亦將建立數據安全審查制度，據此，影響或可能影響國家安全的數據處理活動須接受審查。根據數據安全法，開展數據處理活動的人員應當建立健全的全過程數據安全管理體系，組織數據安全教育及培訓，採取相應的技術措施及其他必要措施確保數據安全。重要數據亦應更嚴格分類及保護。數據安全法亦要求制定重要數據目錄，以加強對重要數據的保護。截至最後實際可行日期，中國政府並無頒佈重要數據目錄或制定進口數據跨境轉移措施。

## 監管概覽

於2021年7月12日，工業和信息化部、國家互聯網信息辦公室、公安部聯合頒佈《網絡產品安全漏洞管理規定》（「**規定**」），該規定於2021年9月1日生效。網絡產品提供商、網絡運營者以及從事網絡產品安全弱點發現、收集、發佈及其他活動的組織或個人，均須遵守規定，還須建立渠道收取其各自網絡產品的安全弱點信息，並及時檢查和修正該等安全弱點。為響應網絡安全法，網絡產品提供商須於兩天內向工業和信息化部報告網絡產品的安全弱點的相關信息，並為網絡產品用戶提供技術支援。網絡運營者發現或確認其網絡、信息系統或設備存在安全漏洞後，應採取措施檢查和修復安全漏洞。根據規定，違反法律的人士可能會被處以根據網絡安全法規定的現金罰款。由於該等規定相對較新，故其詮釋及執行仍存在不確定性。

### 個人信息保護

全國人大常委會於2021年8月20日頒佈的《中華人民共和國個人信息保護法》（「**個人信息保護法**」）規定，提供全面的個人信息保護制度，就任何個人信息處理而言，必須事先取得個人同意，但另有相反規定的情況除外。此外，任何有關個人敏感信息的數據處理活動，包括生物特徵、宗教信仰、特定身份、醫療健康、金融賬戶、個人行蹤、十四歲以下青少年的個人信息和其他個人信息，一旦洩露或被非法使用，均可能輕易導致侵犯個人尊嚴或損害個人及財產安全，惟有在特定目的、高度必要和嚴格保護的情況下，才允許進行此類活動。個人信息處理機構使用個人信息進行自動化決策時，必須確保決策的透明度、結果的公平性和公正性，不得在交易價格和其他交易條件方面實施不合理的差別待遇。此外，除非符合個人信息保護法的若干規定，包括國家網絡空間部門組織的安全審查及法律、法規及國家網絡空間部門規定的其他條件，否則跨境個人信息傳輸將受到限制。