
監管概覽

本節載列我們須遵守的主要的中國法律、法規及政策概要。

有關外商投資的法律法規

《中華人民共和國公司法》由全國人大常委會於1993年12月29日頒佈，並自1994年7月1日起實施，隨後於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日、2018年10月26日及2023年12月29日修訂。《中華人民共和國公司法》就公司的設立、公司架構及公司管理作出的規定亦適用於外商投資企業。有關外商投資的法律另有規定的，從其規定。

《中華人民共和國外商投資法》(「《外商投資法》」)由全國人民代表大會於2019年3月15日頒佈，並於2020年1月1日生效。《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》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》，中國政府對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度，據此，(i)外國的自然人、企業或者其他組織(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，按照內外資一致的原則實施管理。

《中華人民共和國外商投資法實施條例》由國務院於2019年12月26日頒佈並於2020年1月1日生效，為確保《外商投資法》的有效實施提供了實施辦法及詳細規定。

根據於2019年12月30日頒佈並於2020年1月1日生效的《外商投資信息報告辦法》，外國投資者直接或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信息。

根據國務院於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》(國務院令第346號)，外商投資項目分為「鼓勵」、「允許」、「限制」和「禁止」四類。目前，鼓勵類外商投資項目已列入《鼓勵外商投資產業目錄(2022年版)》(「《鼓勵目錄》」)，限制類及禁止類外商投資項目已列入《外商投資准入特別管理措施(負面清

監管概覽

單) (2021年版)》(「《負面清單》」)。除中國法律另有規定外，任何不屬於《鼓勵目錄》及《負面列表》中的鼓勵類、限制類或禁止類的行業，一般被視為允許類外商投資。物業管理行業不屬於限制類或禁止類的外商投資項目。

有關物業管理服務的法律法規

全國人民代表大會於2020年5月28日通過《中華人民共和國民法典》(「《民法典》」)，並於2021年1月1日生效，取代了《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國合同法》及其他幾部基本民事法律。《民法典》基本遵循當前物業管理行業的監管原則，構成物業管理服務的法律基礎。

為了規範物業管理活動，維護業主和物業服務企業的合法權益，國務院於2003年6月8日頒佈《物業管理條例》，並分別於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日進行修訂。《物業管理條例》從前期物業管理、物業管理服務、物業的使用與維護等方面明確了物業服務企業提供服務的權利和義務。

於2020年12月25日，住房和城鄉建設部等9個政府主管部門發佈了《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，旨在從以下主要方面加強住宅物業管理：(i)健全業主委員會治理結構，並加強對業主委員會的監督；(ii)暫不具備設立業主大會條件的，探索組建由社區居民委員會、業主代表等參加的物業管理委員會，臨時代替業主委員會開展工作；(iii)鼓勵物業服務企業運用物聯網、雲計算、大數據、區塊鏈和人工智能等技術，建設智慧物業管理服務平台，提升物業智慧管理服務水平；(iv)強化物業服務監督管理，制定統一的信用評價標準，建設全國信用信息管理平台；及(v)完善住宅專項維修資金使用和管理制度。

監管概覽

於2021年7月13日，住房和城鄉建設部印發《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》，要求落實政策，突出整治重點，重點整治房地產開發、房屋買賣、住房租賃、物業管理服務等領域的突出問題。該監管通知中所提到有關需要整治規範提供物業管理服務方面的主要問題包括：(i)未按照物業服務合同約定內容和標準提供服務；(ii)未按規定公示物業服務收費項目標準、業主共有部分的經營與收益情況、維修資金使用情況等相關信息；(iii)超出合同約定或公示收費項目標準收取費用；(iv)擅自利用業主共有部分開展經營活動，侵佔、挪用業主共有部分經營收益；及(v)物業服務合同依法解除或者終止後，無正當理由拒不退出物業服務項目。

物業服務企業的資質

根據於2003年6月8日頒佈，並於2007年8月26日及2016年2月6日修訂的《物業管理條例》，從事物業管理活動的企業實行資質管理制度。

根據國務院於2017年1月12日頒佈並於同日生效的《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服務企業二級及以下資質認定。

根據國務院於2017年9月22日頒佈並於同日生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》，取消物業服務企業一級資質核定。

根據住房和城鄉建設部辦公廳於2017年12月15日頒佈並於同日生效的《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物業管理業務的條件。

監管概覽

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），並據此修訂《物業管理條例》。《物業管理條例》（2018年修訂）取消了物業服務企業的資質核定。

物業管理企業聘任法規

根據《民法典》，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。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，接受業主的監督。

根據《民法典》，選聘或解聘物業服務企業或者其他管理人，應當由專有部分面積佔比三分之二以上且人數佔比三分之二以上的業主參與表決，以及應當經參與表決專有部分面積過半數的業主且參與表決人數過半數的業主同意。此外，《民法典》明確規定，物業服務期限屆滿後，業主沒有依法作出續聘或者另聘物業服務人的決定，物業服務人繼續提供物業服務的，原物業服務合同繼續有效，但是服務期限為不定期。當事人可以提前六十日書面通知對方解除合同。

根據《物業管理條例（2018年修訂）》，業主委員會可代表業主大會與業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業服務合同。在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位選聘物業服務企業的，應當簽訂書面的前期物業服務合同。前期物業服務合同可以約定期限；但是，期限未滿、業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合同生效的，前期物業服務合同自動終止。

根據《物業管理條例（2018年修訂）》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》，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物業管理企業；投標人少於3個或者住宅規

監管概覽

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物業管理企業。評標由招標人依法組建的評標委員會負責。評標委員會由招標人代表和物業管理方面的專家組成，成員為5人以上單數，其中招標人代表以外的物業管理方面的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，應當由招標人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。住宅物業的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有關政府部門批准，擅自採用協議方式選聘物業服務企業的，由縣級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10萬元以下的罰款。

根據於2014年8月31日最新修訂的《中華人民共和國政府採購法》（「《政府採購法》」），公開招標應作為政府採購的主要採購方式，「政府採購」一詞指各級國家機關、事業單位和團體組織，使用財政性資金採購依法制定的集中採購目錄以內的或者採購限額標準以上的貨物、工程和服務的行為。

根據於2019年3月2日最新修訂並於同日生效的《中華人民共和國招標投標法實施條例》，依法必須進行招標的項目的招標投標活動違反《中華人民共和國招標投標法》和條例的規定，對中標結果造成實質性影響，且不能採取補救措施予以糾正的，招標、投標、中標無效，應當依法重新招標或者評標。

此外，根據《民法典》，建設單位依法與物業服務人訂立的前期物業服務合同，以及業主委員會與業主大會依法選聘的物業服務人訂立的物業服務合同，對業主具有法律約束力。

監管概覽

物業管理企業的收費

根據國家發改委與建設部於2003年11月13日聯合公佈並於2004年1月1日起實行的《物業服務收費管理辦法》（「《收費辦法》」），允許物業管理企業按照物業服務合同的約定，對房屋及配套的設施設備、相關場地、環境衛生和秩序進行維修、養護、管理並向業主收取費用。

縣級或以上地方人民政府價格主管部門會同同級房地產行政主管部門負責本行政區域內物業服務收費的監督管理工作。物業服務收費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、直轄市人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。

物業服務收費實行政府指導價的，有定價權限的人民政府價格主管部門應當會同房地產行政主管部門根據物業管理服務等級標準等因素，制定相應的基準價及其浮動幅度，並定期公佈。具體收費標準由業主與物業管理企業根據規定的基準價和浮動幅度在物業服務合同中約定。除實行政府指導價的情況外，市場調節價適用於物業管理費。有關收費標準由物業管理企業與開發商或業主通過磋商釐定。

此外，根據《收費辦法》，業主與物業管理企業可以採取包干制或者酬金制等形式約定物業服務費用。根據包干制收取的費用是指由業主支付固定物業管理費用，而由物業管理企業享有利潤或者承擔虧損的風險。根據酬金制收取的費用是指將物業管理企業收取的物業管理費用中的約定比例或數額支付予其作為酬金，而其餘全部用於物業服務合同約定的支出，及由業主享有盈餘或者承擔虧損。

監管概覽

實行物業服務費用包干制的，物業服務費用的構成包括物業服務成本、法定稅費和物業管理企業的利潤。實行物業服務費用酬金制的，預收的物業服務資金包括物業服務支出和物業管理企業的酬金。物業管理企業違反價格法律、法規和規定，政府價格主管部門可以依據《中華人民共和國價格法》及《價格違法行為行政處罰規定》沒收違法所得並處以罰款，情節嚴重的責令停業整頓。

根據國家發改委與建設部於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），應當實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。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。物業管理企業不得利用虛假的或者使人誤解的標價內容、標價方式進行價格欺詐。不得在標價之外，收取任何未予標明的費用。對物業管理企業不按規定明碼標價或者利用標價進行價格欺詐的行為，政府價格主管部門可以依照《中華人民共和國價格法》、《價格違法行為行政處罰規定》等法律法規，沒收違法所得並處以罰款，情節嚴重的責令停業整頓。

根據國家發改委與建設部於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者調整物業服務收費標準，物業服務定價成本是指人民政府價格主管部門核定的物業服務社會平均成本。物業服務定價成本監審工作由政府價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門應當配合價格主管部門開展工作。物業服務定價成本由人員費用、物業共用部位共用設施設備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、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組成。

監管概覽

目前，國家尚未就物業管理服務費用的政府指導價設立統一標準。根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並於同日生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》，各省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門應抓緊履行相關程序以取消對非保障性住房物業服務及住宅小區停車服務的價格管控。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。該等政府指導價的基準及浮動幅度因地區而異。

例如，在湖南，《湖南省物業服務收費管理辦法》於2022年4月1日發佈，於2022年5月15日實施。湖南省發展和改革委員會會同湖南省住房和城鄉建設廳、湖南省市場監督管理局負責制定全省物業服務收費政策，指導及協調全省物業服務收費的管理及監督工作。物業服務收費根據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。業主大會成立之前根據一般民用住宅的地方標準開發的普通住宅物業服務費收取標準（包括已購車位的物業服務費、裝修服務費和裝修垃圾清運費）實行政府指導價。別墅（專指帶室外庭院獨立成棟的大戶型和聯排商品住宅）、其他非住宅，以及業主大會成立之後的普通住宅物業服務費收取標準（包括已購車位物業服務費、裝修服務費和裝修垃圾清運費）實行市場調節價。

根據《湖南省物業服務收費管理辦法》，業主大會成立之前實行政府指導價管理的普通住宅前期物業服務費收取標準，由建設單位在商品房開始預售前根據物業特點和服務要求，選擇服務項目、服務等級，在政府指導價基準價及浮動幅度內擬定，在住宅物業買賣合同中與買受人予以約定，且必需明確告知物業買受人及在商品房買賣合

監管概覽

同中載明，物業服務收費的最終標準以物業服務人按照法律法規和價格管理政策的規定向發展和改革部門申報備案審查通過的價格標準為準。此外，實行政府指導價的普通住宅前期物業服務費，由物業服務人與建設單位完成物業承接查驗移交完畢後的三十日內，將具體物業服務費收取標準報當地市、縣發展和改革部門備案審查。

實行市場調節價的物業服務收費標準，在未成立業主大會前，由建設單位與物業服務人在前期物業服務合同中約定，建設單位與物業買受人簽訂的商品房買賣合同應當包含前期物業服務合同約定的內容；在成立業主大會後，由業主大會根據物業特點和服務要求，通過法定程序，選擇服務項目、服務質量等級，費用收取標準及符合要求的物業服務人，按照《中華人民共和國民法典》《湖南省物業管理條例》等相關法律法規規定的程序進行確定，並通過簽訂物業服務合同約定。

此外，根據《湖南省物業服務收費管理辦法》，如物業服務人有下列行為之一的，由市場監督管理部門按照有關法律法規和規章規定予以處罰：違反本辦法相關規定，不遵守政府指導價管理擅自制定或上調收費標準並收取物業服務費的；超過政府指導價標準收費的；擅自設立強制性收費項目的；不實行明碼標價或不按規定明碼標價的；其他違反價格法律、法規等規定的。

於2009年5月15日頒佈，並於2020年12月29日修訂的《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》規定了法院在審理業主與物業服務企業之間的有關糾紛時適用的司法解釋原則。根據該司法解釋，人民法院對業主的以下請求予以支持：(i)物業服務人違反物業服務合同約定或者法律、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；(ii)業主請求物業服務人退還其已經收取的違規費用的；(iii)物業服務合同的權利義務終止後，業主請求物業服務人退還已經預收，但尚未提供物業服務期間的物業費的。

監管概覽

收取未繳物業管理費

根據《民法典》第188條的規定，向人民法院請求保護民事權利的訴訟時效期間為三年。法律另有規定者，則從其規定。訴訟時效期間自權利人知道或者應當知道權利受到損害以及義務人之日起計算。法律另有規定者，則從其規定。但是，自權利受到損害之日起超過20年的，人民法院不予保護。有特殊情況的，人民法院可以根據權利人的申請決定延長。

物業管理服務外包

根據《物業管理條例(2018年修訂)》，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給他人。物業服務企業違反規定將一個物業管理區域內的全部物業管理一併委託給他人的，由縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門責令限期改正，處委託合同價款30%以上50%以下的罰款。委託所得收益，用於物業管理區域內物業共用部位、共用設施設備的維修、養護，剩餘部分按照業主委員會的決定使用；給業主造成損失的，依法承擔賠償責任。

停車場備案管理

根據國家發展和改革委員會於2016年1月25日頒佈的《加快城市停車場建設近期工作要點與任務分工》(發改基礎[2016]159號)，各地人民政府應深化行政審批制度改革，簡化投資建設、經營手續辦理程序，提高工作效率，按照規定辦理時限和程序完成項目業主或投資主體提出的停車場建設項目的審批(或核准)。對於小型或利用自有用地建設的停車場，鼓勵實行備案制。

根據湖南省人民政府於2013年7月19日頒佈，並於2013年10月1日實施的《湖南省停車場管理辦法》，公共停車場管理人應當在停車場開放20日前向當地縣級人民政府公安機關交通管理部門報送停車場的名稱、位置、所有人或者管理人名稱或者姓名、泊位數量、收費標準等信息。此外，根據《長沙市機動車停車場管理辦法》，不履行向

監管概覽

公安機關交通管理部門備案及報告義務的，由公安機關交通管理部門責令改正，並可處以人民幣1,000元的罰款。

根據長沙市發展和改革委員會與長沙市公安局等四部門於2021年4月26日聯合頒佈的《關於印發〈長沙市機動車停放服務收費實施細則〉的通知》(長發改價費[2021]69號)，機動車停放服務收費按照不同類別分別實行政府指導價和市場調節價。執行政府指導價停車場(停車泊位)的經營者或管理者，應到所屬區(縣、市)發展改革部門辦理機動車停放服務收費備案，並按規定提交相應的材料。

停車服務費

根據住房和城鄉建設部、中華人民共和國公安部(「公安部」)及國家發改委聯合頒佈並於2010年5月19日生效的《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)，政府對停車服務經營單位實行特許經營管理制度、制定市場准入和退出標準，並應公開、公平、公正地擇優選擇城市停車服務經營單位。

根據於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》，取消了對住宅小區停車服務的價格管制。

根據國家發改委、交通運輸部及住房和城鄉建設部於2015年12月15日聯合頒佈，並於同日生效實施的《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》，政府堅持市場取向機制，依法放開具備競爭條件的停車設施服務收費，逐步縮小政府定價管理範圍，鼓勵引導社會資本建設停車設施，鼓勵各地結合實際情況，推行不同區域、不同位置、不同車型、不同時段停車服務差別收費。

監管概覽

例如，在湖南，根據湖南省發展和改革委員會於2020年10月25日發佈，2021年1月1日生效的《湖南省機動車停放服務收費管理辦法》，機動車停放服務收費管理應區別不同停車場的性質和特點，分別實行市場調節價、政府指導定價形式管理，並應遵循以下原則：(i)發揮市場在資源配置中的決定性作用，完善主要由市場決定價格的機制；(ii)鼓勵各類資本投資停車場的建設；(iii)貫徹交通管理政策，調節車輛行停秩序，促進疏導交通；(iv)維護機動車停放者和停車設施經營者或管理者的合法權益。

安保服務

根據國務院於2009年10月13日頒佈，於2010年1月1日生效，並於2020年11月29日、2022年3月29日修訂的《保安服務管理條例》，自行招用保安員的單位，應當自開始安保服務之日起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)安保服務區域的基本情況；及(iv)建立安保服務管理制度、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安保服務的，應當自停止安保服務之日起30日內到備案的公安機關撤銷備案。

火災防護

根據全國人大常委會於1998年4月29日頒佈並於2021年4月29日最新修訂的《中華人民共和國消防法》，住宅區的物業服務企業應當對管理區域內的共享消防設施進行維護管理，提供消防安全防範服務。

根據公安部於2001年11月14日頒佈的《機關、團體、企業、事業單位消防安全管理規定》，居民住宅區的物業管理單位應當在管理範圍內履行下列消防安全職責：(i)制定消防安全制度，落實消防安全責任，開展消防安全宣傳教育；(ii)開展防火檢查，消除火災隱患；(iii)保障疏散通道、安全出口、消防車通道暢通；(iv)保障公共消防設施、器材以及消防安全標誌完好有效。其他物業管理單位應當對受委託管理範圍內的公共消防安全管理工作負責。

監管概覽

房地產經紀業務

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈、於1995年1月1日生效並分別於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：(1)有自己的名稱和組織機構；(2)有固定的服務場所；(3)有必要的財產和經費；(4)有足夠數量的專業人員；及(5)法律、行政法規規定的其他條件。

根據住房和城鄉建設部、國家發改委、人力資源和社會保障部於2011年1月20日頒佈，於2011年4月1日生效，以及於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居間、代理等服務並收取酬金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，須有足夠數量的房地產經紀人員，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，向所在直轄市、市、縣人民政府建設(房地產)主管部門備案。

城市生活垃圾經營性清掃、收集及運輸服務

根據建設部於2007年4月28日頒佈並由住房和城鄉建設部於2015年5月4日修訂的《城市生活垃圾管理辦法》，從事城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸的企業，應當取得城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸服務許可證。未經批准從事城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸或者處置活動的，可能將被處以人民幣30,000元的罰款。

有關房屋租賃的法律法規

根據住房和城鄉建設部於2010年12月1日頒佈的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃合同訂立後三十日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在地直轄市、市、縣政府建設(房地產)部門辦理房屋租賃登記備案。房屋租賃登記備案證明應當載明出租人的姓名或者名稱，承租人的姓名或者名稱、有效身份證件種類和號碼，出租房屋的坐落、租賃用途、租金數額、租賃期限等。違反上述規定的，可能被處以人民幣1,000元以上人民幣10,000元以下的罰款。

監管概覽

有關房地產市場的法律法規

房地產企業「三道紅線」政策

於2020年8月，住房和城鄉建設部會同中國人民銀行召開房地產企業座談會，並制定《重點房地產企業的資金監測和融資管理規則》（「三道紅線」政策），旨在控制中國主要房地產開發企業計息負債規模，促進中國房地產業可持續發展。「三道紅線」政策指：(i)房地產企業資產負債比率（不包括預收款項）不得超過70%；(ii)房地產企業淨資產負債率不得超過100%；(iii)現金與短期計息貸款之比不得低於1.0。特別是，倘一家房地產公司同時滿足上述三個限制（也稱為綠色檔房地產公司），其計息負債的年增長率上限為15%；不符合上述三個限制之一的房地產公司（又稱黃色檔房地產公司），其計息負債的年增長率上限為10%；不符合上述三個限制中的兩個的房地產公司（又稱橙色檔房地產公司），其計息負債的年增長率上限為5%；不符合所有上述三個限制的房地產公司（又稱紅色檔房地產公司），不得增加其計息負債。

根據城發集團2021年及2022年年報以及2023年中報，截至所示日期，城發集團的資產負債比率（不包括預付款項）、淨資產負債比率及現金與短期計息貸款之比載列如下：

	截至12月31日		截至2023年
	2021年	2022年	6月30日
資產負債比率（不包括預付款項）	55.9%	55.6%	55.9%
淨資產負債比率	74.1%	77.4%	79.1%
現金與短期計息貸款之比	0.7	0.5	0.6

監管概覽

根據我們的中國法律顧問在網上進行的公開搜索，截至最後實際可行日期，並無找到相關主管部門就「三道紅線」政策發佈的官方書面文件。根據我們的中國法律顧問向中國人民銀行湖南省分行所作的諮詢，中國人民銀行湖南省分行告知我們，據其所深知，城發集團並不屬於「三道紅線」政策的監管範圍。根據中國人民銀行及住房和城鄉建設部聯合召開的房地產企業座談會、「三道紅線」政策及中國人民銀行網站發佈的行政職責，我們的中國法律顧問認為，中國人民銀行湖南省分行為有關事宜的相關主管部門。

根據我們的中國法律顧問向城發集團所作的諮詢、城發集團的書面確認以及中國人民銀行徵信中心出具的徵信報告，截至最後實際可行日期，(i)主管部門並未要求城發集團定期提交其財務報表，以確保其遵守「三道紅線」政策所載的要求；(ii)城發集團的控股股東、董事及高級管理層概無參加任何由住房和城鄉建設部、中國人民銀行、中國銀行保險監督管理委員會或其他主管監管部門舉行的旨在監管主要房地產公司融資活動的任何簡報，亦無受到與「三道紅線」政策相關的任何調查；(iii)鑒於城發集團截至2021年及2022年12月31日止各年的計息銀行及其他借款的增速低於10%，自「三道紅線」政策提出以來，城發集團的經營、財務表現及獲得外部融資的能力並未受到重大不利影響；(iv)城發集團並未收到任何與「三道紅線」政策有關的調查、罰款或可能被調查的通知；(v)城發集團於續期或獲得銀行貸款方面並無遇到任何困難，亦未與任何貸款銀行發生任何糾紛或訴訟；及(vi)城發集團承諾不會要求本集團就房地產開發事宜提供任何財務援助，亦不會要求本集團以任何方式將[編纂][編纂]投資於房地產開發領域。

鑒於上述者，誠如我們的中國法律顧問及獨家保薦人的中國法律顧問告知，董事認為及獨家保薦人同意，「三道紅線」政策並不適用於城發集團（提供綜合城市建設、城市運營及投資服務的大型集團企業）。我們的董事確認，截至最後實際可行日期，(i)董事並未注意到來自城發集團及其聯繫人的項目出現重大付款延遲或資金短缺的情況及(ii)本公司並無將[編纂][編纂]用於房地產開發業務的未來計劃。同時，本集團已制定一系列內部控制制度，包括關連交易管理制度及內部審計管理制度，旨在確保符合相關法律法規。鑒於該等考慮，董事認為及獨家保薦人同意，「三道紅線」政策不會對我們與城發集團的關係以及本集團的運營及財務表現產生重大不利影響。

監管概覽

有關個人住房貸款及退稅的規則

於2022年11月11日，中國人民銀行與中國銀行保險監督管理委員會（國家金融監管總局的前政府機構）聯合發佈《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》，規定政府及金融機構須支持個人住房貸款的合理需求。

於2013年8月18日，住房和城鄉建設部、中國人民銀行與國家金融監管總局聯合頒佈《關於優化個人住房貸款中住房套數認定標準的通知》，明確居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申請貸款購買商品住房時，家庭成員在當地名下無成套住房的，不論是否已利用貸款購買過住房，銀行業金融機構均按首套住房執行住房信貸政策。同日，財政部、稅務總局與住房和城鄉建設部發佈《關於延續實施支持居民換購住房有關個人所得稅政策的公告》，規定自2024年1月1日至2025年12月31日，對出售自有住房並在現住房出售後1年內在市場重新購買住房的納稅人，對其出售現住房已繳納的個人所得稅予以退稅優惠。

有關建設工程的法律法規

建設工程

根據全國人大常委會於1997年11月1日頒佈，並於2011年4月22日、2019年4月23日修訂的《中華人民共和國建築法》，從事建築活動的建築施工企業、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，經資質審查合格，取得相應等級的資質證書後，方可在其資質等級許可的範圍內從事建築活動。

監管概覽

住房和城鄉建設部於2014年11月6日頒佈並於2016年10月14日最新修訂的《住房和城鄉建設部關於印發〈建築業企業資質標準〉的通知》規定了建築業企業資質的標準和承包範圍。根據《建築業企業資質標準》，市政公用工程施工總承包資質分為特級、一級、二級、三級，評定標準包括企業資產、企業主要人員、企業工程業績、技術裝備四個方面；建築裝修裝飾工程專業承包資質分為一級、二級，評定標準包括企業資產、企業主要人員、企業工程業績三個方面；特種工程專業承包資質和施工勞務序列不分等級，評定標準包括企業資產、企業主要人員兩個方面。

根據國務院於2019年4月23日頒佈的《建設工程質量管理條例》，建設工程實行質量保修制度。在正常使用條件下，建設工程的最低保修期限為：基礎設施工程、房屋建築的地基基礎工程和主體結構工程，為設計文件規定的該工程的合理使用年限；屋面防水工程、有防水要求的衛生間、房間和外牆面的防滲漏，為5年；供熱與供冷系統，為2個採暖期、供冷期；電氣管線、給排水管道、設備安裝和裝修工程，為2年。其他項目的保修期限由發包方與承包方約定。建設工程的保修期，自竣工驗收合格之日起計算。

根據於2017年12月28日最新修訂並頒佈的《中華人民共和國招標投標法》，大型基礎設施、公用事業等關係社會公共利益、公眾安全的工程建設項目及全部或者部分使用國有資金投資或者國家融資的工程建設項目，必須進行招標。但是，如涉及特殊情況不適宜進行招標，則按照國家有關規定可以不進行招標。

園林綠化工程

根據國務院於1992年6月22日頒佈，於2017年3月1日最新修訂並生效的《城市綠化條例》，城市綠化工程的施工，應當由持有相應資格證書的單位承擔。

監管概覽

2017年3月1日，國務院發佈《關於修改和廢止部分行政法規的決定》(國務院令第六76號)，刪除《城市綠化條例》關於城市綠化工程施工資質的規定。2017年4月13日，住房和城鄉建設部發佈《住房和城鄉建設部辦公廳關於做好取消城市園林綠化企業資質核准行政許可事項相關工作的通知》(建辦城[2017]27號)，明確規定各級住房城鄉建設(園林綠化)主管部門不再受理城市園林綠化企業資質核准的相關申請，且各級住房城鄉建設(園林綠化)主管部門不得以任何方式，強制要求將城市園林綠化企業資質或市政公用工程施工總承包等資質作為承包園林綠化工程施工業務的條件。2017年12月20日，住房和城鄉建設部頒佈《園林綠化工程建設管理規定》(建城[2017]251號)，重申各級住房城鄉建設(園林綠化)主管部門、招標人不得將具備住房和城鄉建設部門核發的原城市園林綠化企業資質或市政公用工程施工總承包資質等作為投標人資格條件。

根據中華人民共和國住房和城鄉建設部於2017年12月20日頒佈的《園林綠化工程建設管理規定》，園林綠化工程施工合同中應約定施工保修養護期，一般不少於一年。

有關城市管理的法律法規

根據《中共中央國務院關於深入推進城市執法體制改革改進城市管理工作的指導意見》，城市管理的主要職責是市政管理、環境管理、交通管理、應急管理和城市規劃實施管理等。具體實施範圍包括市政公用設施運行管理、市容環境衛生管理、園林綠化管理等方面的全部工作。國務院住房和城鄉建設主管部門負責對全國城市管理工作的指導，積極推進地方各級政府城市管理事權法律化、規範化。

監管概覽

2017年5月27日，為加強城市綜合管理，湖南省人大常委會頒佈《湖南省城市綜合管理條例》(於2023年11月30日修訂並生效)，從市容環境衛生管理、園林綠化管理、市政公用設施管理等方面規範全省市容環境衛生、園林綠化、地下管線、城市照明等方面的市政管理。違反《湖南省城市綜合管理條例》的個人或組織，可能將處以人民幣500元以上，人民幣30,000元以下的罰款，或處以被損毀花草樹木、綠化設施價值二倍以下的罰款。

有關勞動保障的法律法規

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以及履行勞動義務。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和標準，防止勞動安全事故的發生，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。用人單位應當建立職業培訓制度，按照國家規定提取和使用職業培訓經費，根據單位實際，有計劃地對勞動者進行職業培訓。

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日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》，以及於2008年9月18日頒佈及生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，建立勞動關係應當訂立書面勞動合同。勞動合同應訂明勞動合同期限、勞動職責、勞動報酬、勞動紀律及終止勞動合同的條件等內容。已建立勞動關係，未同時訂立書面勞動合同的，應當自用工之日起一個月內訂立書面勞動合同。同時，其規定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。用人單位在與勞動者充分協商一致或在符合法定條件的情況下，可以依法解除勞動合同。

監管概覽

根據人力資源和社會保障部於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》，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。用工單位應當嚴格控制被派遣用工數量不得超過其用工總量的10%。此外，根據《勞動合同法》，用人單位違反勞務派遣規定的，由勞動行政部門責令限期改正；逾期不改正的，處每人人民幣5,000元以上人民幣10,000元以下的罰款。

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日修訂的《中華人民共和國社會保險法》以及其他相關中國法律法規（例如《社會保險費徵繳暫行條例》《工傷保險條例》《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》），用人單位應向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記並參與社會保險：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、醫療及失業保險由用人單位和勞動者共同繳納，工傷保險及生育保險則僅由用人單位繳納。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0.05%的滯納金；若用人單位於規定期間內未作出支付，相關行政部門將處以欠款金額一倍至三倍金額的罰款。

根據國務院於1999年4月3日頒佈，於同日生效，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》，用人單位應當到主管住房公積金管理中心辦理登記，經住房公積金管理中心審核後，到受委託銀行為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。用人單位應按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或少繳。用人單位應在住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。違反本條例規定，用人單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為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10,000元以上人民幣50,000元以下的罰款。此外，未及時足額繳存住房公積金的用人單位，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期未繳納的，可向人民法院申請強制執行。

監管概覽

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》，從2019年1月1日起，所有社會保險費(包含基本養老保險費、失業保險費、生育保險費、工傷保險費及基本醫療保險費)將交由稅務部門統一徵收。

根據2018年9月13日頒佈的《國家稅務總局(「**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》及根據2018年9月21日頒佈的《人力資源社會保障部辦公廳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》，對於仍承擔社保費徵繳和清欠職能職責的地區，嚴禁自行對企業歷史欠費進行集中清繳。2018年11月16日，國家稅務總局頒佈《關於實施進一步支持和服務民營經濟發展若干措施的通知》，重申各級稅務機關不得擅自統一結清繳費人(包括民營企業)之歷史欠款。

有關個人信息及數據安全的法律法規

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日實施的《中華人民共和國網絡安全法》，網絡運營者在經營業務及提供服務時應當遵守法律及行政法規，並履行保障網絡安全的義務。通過網絡提供服務者應當根據法律、行政法規的規定及國家標準的強制性要求，採取技術措施及其他必要措施以保障網絡安全、穩定運作，有效應對網絡安全事故，防範網絡非法犯罪活動並維持網絡數據的完整性、保密性及可用性。網絡運營者收集、使用公民個人信息應當遵循合法、正當、必要的原則，明示收集、使用信息的目的、方式和範圍，並應取得被收集者的同意。網絡運營者不得收集與其提供的服務無關的公民個人信息，不得違反法律、行政法規的規定和與被收集者的約定收集、使用公民個人信息。

監管概覽

根據《民法典》，處理自然人的個人信息應當遵循合法、正當、必要原則，不得過度處理，並符合下列條件：(i)徵得該自然人或者其監護人同意，但是法律、行政法規另有規定的除外；(ii)公開處理信息的規則；(iii)明示處理信息的目的、方式和範圍；(iv)不違反法律、行政法規的規定和雙方的約定。其明確了自然人可以依法向信息處理者查閱或者複製其個人信息；發現信息有錯誤的，有權提出異議並請求及時採取更正等必要措施。《民法典》亦規定信息處理者應當採取技術措施和其他必要措施，確保其收集、存儲的個人信息安全，防止信息洩露、篡改、丟失。

根據全國人大常委會於2021年6月10日頒佈、於2021年9月1日生效實施的《中華人民共和國數據安全法》(「《數據安全法》」)，「數據」是指任何以電子或者其他方式對信息的記錄，並將「數據處理」界定為包括數據的收集、存儲、使用、加工、傳輸、提供、公開等。《數據安全法》規定收集數據，應當採取合法、正當的方式，不得竊取或者以其他非法方式獲取數據。關係國家安全、國民經濟命脈、重要民生、重大公共利益等的數據屬於核心數據，實行更加嚴格的管理制度。數據處理者應當依照法律、法規的規定，建立健全全流程數據安全管理制，組織開展數據安全教育培訓，採取相應的技術措施和其他必要措施，保障數據安全。發生數據安全事件，應當立即採取處置措施，並按照規定及時向用戶披露和向有關主管機關報告。

根據工業和信息化部、國家互聯網信息辦公室及公安部於2021年7月12日發佈，並於2021年9月1日實施的《網絡產品安全漏洞管理規定》，網絡產品(含硬件、軟件)提供者和網絡運營者，以及從事網絡產品安全漏洞發現、收集、發佈等活動的組織或者個人應當建立健全網絡產品安全漏洞信息接收渠道並保持暢通，發現或者獲知其網絡、信息系統及其設備存在安全漏洞後，應當立即採取措施，及時對安全漏洞進行驗證並完成修補。違反規定的可能會由公安部根據《中華人民共和國網絡安全法》處於處罰。

監管概覽

根據全國人大常委會於2021年8月20日頒佈並於2021年11月1日生效實施的《中華人民共和國個人信息保護法》(「《個人信息保護法》」)，「個人信息」是以電子或者其他方式記錄的與已識別或者可識別的自然人有關的各種信息，不包括匿名化處理後的信息。自然人的個人信息受法律保護，任何組織、個人不得侵害自然人的個人信息權益。處理個人信息應當具有明確、合理的目的，並應當與處理目的直接相關，採取對個人權益影響最小的方式。收集個人信息，應當限於實現處理目的的最小範圍，不得過度收集個人信息。個人信息處理者應當對其個人信息處理活動負責，並採取必要措施保障所處理的個人信息的安全。否則，個人信息處理者或被責令改正或暫停或者終止提供服務，或沒收違法所得、罰款或其他處罰。

根據國家互聯網信息辦公室(「網信辦」)聯合國家發改委等十三部門於2021年12月28日頒佈、於2022年2月15日起生效實施的《網絡安全審查辦法》，(i)關鍵信息基礎設施運營者採購網絡產品和服務的，應當預判該產品和服務投入使用後可能帶來的國家安全風險。影響或者可能影響國家安全的，應當向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查；(ii)掌握超過一百萬用戶個人信息的網絡平台運營者赴國外上市，必須申報網絡安全審查。

根據網信辦於2021年11月14日發佈的《網絡數據安全管理條例(徵求意見稿)》，數據處理者開展以下活動，應當申報網絡安全審查：(i)匯聚掌握大量關係國家安全、經濟發展、公共利益的數據資源的互聯網平台運營者實施合併、重組、分立，影響或者可能影響國家安全的；(ii)處理一百萬人以上個人信息的數據處理者赴國外上市的；(iii)數據處理者赴香港上市，影響或者可能影響國家安全的；及(iv)其他影響或者可能影響國家安全的數據處理活動。

監管概覽

有關知識產權的法律法規

商標

由全國人大常委會於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》構成了商標保護的中國法律基礎。工商行政管理總局商標局主管商標註冊，並授予註冊商標10年的有效期。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許可使用合同來許可他人使用其註冊商標。許可人應當將商標使用許可報商標局備案。商標註冊採用「申請在先」原則，如果正在申請註冊的商標與他人在同一或者近似商品或服務已經註冊的或者初步審定和批准後的另一商標相同或者近似，該商標註冊申請可能會被駁回。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。

專利

根據全國人大常委會於1984年3月12日頒佈、於1985年4月1日生效並於1992年9月4日、2000年8月25日、2008年12月27日及2020年10月17日修訂的《中華人民共和國專利法》，省、自治區及直轄市人民政府管理專利工作的部門負責其各自行政區域內的專利管理工作。專利制度採用「先申請」原則，即兩個以上的申請人分別就同樣的發明創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。申請專利權的發明和實用新型，應當符合新穎性、創造性和實用性標準。發明專利權的期限為20年，而實用新型及外觀設計專利權的期限分別為10年及15年。其他人可在取得專利持有人的許可或適當授權後使用專利，否則有關行為將構成專利侵權行為。

監管概覽

著作權

根據全國人大常委會於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》，中國公民、法人或其他組織以文字、口述或其他形式在文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件等領域創作的作品，不論是否發表，均享有著作權。著作權持有人可享有多項權利，包括發表權、署名權及複製權。

根據國家版權局於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根據《計算機軟件著作權登記辦法》及於1991年6月4日由國務院頒佈，於1991年10月1日生效並於2001年12月20日及2013年1月30日修訂的《計算機軟件保護條例》向計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

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互聯網網絡域名的管理工作。域名註冊服務原則上實行「先申請先註冊」。域名註冊申請人應提供域名持有人的真實、準確及完整域名註冊數據，並簽署註冊協議。註冊程序完成後，申請人將成為相域名的持有人。

有關外匯管理的法律法規

由國務院於1996年1月29日頒佈，於1996年4月1日起施行，後分別於1997年1月14日以及2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》為現行的主要外匯管理法規，適用於中國境內機構、境內個人的外匯收支或者外匯經營活動，以及中國境外機構、境外個人的外匯收支或者外匯經營活動。此外，中國人民銀行於1996年6月20日頒佈並於1996年7月1日起施行的《結匯、售匯及付匯管理規定》對境內機構、居民個人、駐華機構及來華人員辦理結匯、購匯、付匯、開立外匯賬戶及對外支付等事宜作出了規定。

監管概覽

根據國務院於2014年10月23日頒佈的《國務院關於取消和調整一批行政審批項目等事項的決定》，國家外匯管理局及其分支局已取消對境外上市外資股項下境外募集資金調回結匯審批。

根據國家外匯管理局於2014年12月26日頒佈的《關於境外上市外匯管理有關問題的通知》，境內公司應在境外上市發行結束之日起15個工作日內，到其註冊所在地外匯管理局辦理境外上市登記。境內公司通過境外上市募集的資金可調回境內或存放境外，資金用途應與文件及其他公開披露文件所列相關內容一致。

根據國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈的《關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》，相關政策已經明確實行意願結匯的資本項目外匯收入（包括境外上市調回資金）可根據境內機構的實際經營需要在銀行辦理結匯；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。

有關稅收的法律法規

所得稅

根據由全國人大常委會於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》及由國務院於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》，一般企業所得稅稅率為25%，企業分為居民企業和非居民企業。居民企業是指依照中國法律在中國境內成立，或者依照外國（地區）法律成立但「實際管理機構」在中國境內的企業。居民企業須按25%的稅率就其全球收入繳納企業所得稅。《企業所得稅法實施條例》界定「實際管理機構」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」。非居民企業是指依照外國（地區）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

監管概覽

機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業。根據《企業所得稅法實施條例》，非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖於中國境內設立機構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10%的較低稅率繳納企業所得稅。

關於股息分派的所得稅

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》及相關議定書，若香港企業直接持有中國公司不低於25%的股權時，所分派股息應按5%稅率進行徵稅，否則應按照預提所得稅率10%繳納預提所得稅。

根據國家稅務總局於2019年10月14日頒佈、於2020年1月1日生效的《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》，非居民納稅人採取「自行判斷、申報享受、相關數據留存備查」的方式享受稅收協定待遇。非居民納稅人自行判斷符合享受協定待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇，同時按照規定歸集和留存相關數據備查，並接受稅務機關後續管理。

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2008年11月10日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》，在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務，銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的單位和個人，為增值稅的納稅人，除另行規定外，銷售服務、無形資產的納稅人應按6%的稅率繳納增值稅。

監管概覽

根據財政部與國家稅務總局於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》(財稅[2016]第36號)，自2016年5月1日起，在全國範圍內開始全面推行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。

由財政部、國家稅務總局、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》進一步調整了增值稅稅率，包括：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，稅率調整為9%。此外，自2019年4月1日至2021年12月31日，允許生產、生活性服務業納稅人按照當期可抵扣進項稅額加計10%，抵減應納稅額。

城市維護建設稅及教育附加費

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，外商投資企業、外國企業及外籍個人適用國務院1985年發佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》和1986年發佈的《徵收教育費附加的暫行規定》。1985年及1986年以來國務院及國務院財稅主管部門發佈的有關城市維護建設稅和教育費附加的法規、規章、政策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》，在中華人民共和國境內繳納增值稅、消費稅的單位和個人，為城市維護建設稅的納稅人。根據該法律，城市維護建設稅以納稅人依法實際繳納的增值稅、消費稅稅額為計稅依據。納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣城、鎮的，稅率為5%；納稅人位於所有其他地區的，稅率為1%。

監管概覽

根據國務院於1986年4月28日頒佈、並分別於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，以各單位和個人實際繳納的增值稅、營業稅、消費稅的稅額為計徵依據，教育費附加率為3%，分別與增值稅、營業稅、消費稅同時繳納。

有關境外上市的法律法規

2023年2月17日，中國證監會頒佈6項制度規則，包括《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》（「《境外上市試行辦法》」）和5項配套指引，並於2023年3月31日生效。《境外上市試行辦法》採用備案監管制度，規範中國境內企業證券直接及間接境外發行上市。如境內企業未按規定履行備案程序，或屬於禁止境外發行的情形但仍於境外發行上市的，應由中國證監會向境內企業責令改正，給予警告，並處以人民幣1,000,000元以上人民幣10,000,000元以下的罰款。對直接負責的主管人員及其他直接責任人員給予警告，並處以人民幣500,000元以上人民幣5,000,000元以下的罰款。對直接負責的主管人員及其他直接責任人員，處以人民幣500,000元以上5,000,000元以下的罰款。境內企業的控股股東及實際控制人組織或指使從事上述違法行為的，處以人民幣1,000,000元以上10,000,000元以下的罰款。

根據《境外上市試行辦法》，發行人同時符合下列情形的，認定為境內企業間接境外發行上市：(i)境內企業最近一個會計年度的營業收入、利潤總額、總資產或者淨資產，任一指標佔發行人同期經審核綜合財務報表相關數據的比例超過50%，及(ii)負責業務經營管理的高級管理人員多數為中國公民或經常居住地位於中國，經營活動的主要環節在境內開展或者主要場所位於境內。發行人境外首次公開發行或者上市的，應當在境外提交發行上市申請文件後3個工作日內向中國證監會備案。《境外上市試行辦法》亦規定，發行人境外發行上市後如發生控制權變更、被境外證券監督管理機構或者有關主管部門採取調查、處罰等措施、主動終止上市或者強制終止上市等重大事項，應當自相關事項發生並公告之日起3個工作日內向中國證監會報告具體情況。

監管概覽

《境外上市試行辦法》亦規定，若存在下列情形之一，不得境外發行上市：(i)法律、行政法規或者國家有關規定明確禁止上市融資的；(ii)經國務院有關主管部門依法審查認定，境外發行上市可能危害國家安全的；(iii)境內企業或其控股股東、實際控制人最近三年內曾犯貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產或者破壞社會主義市場經濟秩序等刑事罪行的；(iv)境內企業因涉嫌犯罪或者重大違法違規行為正在被依法立案調查且尚未有明確結論意見的；或(v)控股股東或受控股股東或／及實際控制人支配的股東持有的股權存在重大權屬糾紛的。

同日，為推進《境外上市試行辦法》的有序實施，中國證監會發佈《關於境內企業境外發行上市備案管理安排的通知》，並於其中規定，屬於備案範圍的境內企業符合以下情形的，為存量企業：(i)已在境外發行上市；(ii)《境外上市試行辦法》施行之日前，間接境外發行上市申請已獲境外監管機構或者境外證券交易所同意（如香港市場已通過聆訊、美國市場已同意註冊生效等），且無需重新履行境外監管機構或者境外證券交易所發行上市監管程序（如香港市場重新聆訊等），並在2023年9月30日前完成境外發行上市。存量企業不要求立即備案，後續如涉及再融資等備案事項時應按要求備案。2023年2月24日，中國證監會、財政部、國家保密局、國家檔案局聯合頒佈《關於加強境內企業境外發行證券和上市相關保密和檔案管理工作的規定》（「《**保密和檔案管理規定**》」），《**保密和檔案管理規定**》於2023年3月31日生效。根據《**保密和檔案管理規定**》，直接境外發行上市的境內股份有限公司和間接境外發行上市主體的境內運營實體向有關證券公司、證券服務機構、境外監管機構等單位和個人提供、公開披露，或者通過其境外上市主體等提供、公開披露涉及國家秘密、國家機關工作秘密的文件、資料的，或者其他洩露後會對國家安全或者公共利益造成不利影響的文件、資料的，應當按照國家有關規定，嚴格履行相應的程序。