
監管概覽

本節概述與我們的業務及營運相關的香港主要法例及規例的若干方面。由於本節為概要，其並無載有與我們的業務及營運相關的香港法例的詳細分析。

勞工、健康及安全

僱傭條例（香港法例第57章）

根據僱傭條例第43C條，如有任何工資到期支付給次承判商所僱用以從事已由其立約進行的工作（其中包括任何樓宇、船塢或碼頭的外部清潔）的僱員，而該工資未於僱傭條例所指明的期間內支付，則該工資須由總承判商及／或各前判次承判商共同及個別付給。然而，根據僱傭條例第43F條，該工資可向次承判商追討。

強制性公積金計劃條例（香港法例第485章）（「強積金計劃條例」）

根據強積金計劃條例，僱主必須於受僱首60日內安排其所有年滿18歲至65歲以下，受僱60日或以上的正式員工（除部分獲豁免人士外）參加強積金計劃。

僱員和僱主均須定期向註冊強積金計劃供款。若為僱員，僱主須按照最高和最低入息水平（於2014年6月1日之前分別為每月25,000港元及7,100港元，或於2014年6月1日或之後分別為30,000港元及7,100港元），代僱員在有關入息中扣除5%，作為註冊強積金計劃的強制性供款，供款額上限於2014年6月1日之前為1,250港元，或於2014年6月1日或之後為1,500港元。僱主向強積金計劃的供款額同樣為僱員有關入息的5%，惟受限於最高入息水平（於2014年6月1日之前為每月25,000港元，或於2014年6月1日或之後為30,000港元）。

僱傭條例項下若干付款的強積金計劃抵銷機制

根據強積金計劃條例第12節，倘僱主須根據僱傭條例向僱員支付遣散費或長期服務金，則允許進行付款抵銷。僱主有權以其為僱員向強制性公積金計劃所作出的僱主供款的累算權益申請抵銷相關款項。向僱員支付相關款項後，僱主可攜證明文件向強制性公積金計劃受託人申請從僱主供款為僱員所帶來的累算權益中退還有關款項。倘僱主供款的累算權益不足以支付僱主應付的有關款額，則僱員有權向僱主追討差額。

監管概覽

違反強積金計劃條例的定罪及處罰

到期強積金供款的供款附加費

根據強積金計劃條例第18節，倘僱主於到期時未繳付強積金供款，彼須向強制性公積金計劃管理局（「積金局」）繳付附加費，金額為欠款乘以5%。

未及時為僱員供款

僱主必須確保於各供款期的供款日（即下個月的第10日）或之前為各僱員的註冊強積金計劃支付供款。違規僱主可處以5,000港元或欠款10%的罰款（以金額較大者為準）。

未向強積金計劃成員提供每月供款記錄

僱主必須於不遲於支付供款後7個工作日內向有關僱員提供每月供款記錄。違規僱主可處以10,000港元（首次違規）或最高50,000港元（多次違規）的罰款。

僱員僱傭關係終止而未通知註冊強積金計劃

僱主必須書面將僱員僱傭關係的終止以及僱傭關係終止日期知會有關註冊強積金計劃受託人，或於緊隨僱員僱傭關係終止後截止供款期的付款結算書中提供此等信息。違規僱主可處以5,000港元（首次違規）或最高20,000港元（多次違規）的罰款。

僱主資料變更而未通知註冊強積金計劃

僱主必須書面將僱主資料的任何變動（如公司名、地址及電話號碼）知會有關註冊強積金計劃受託人。違規僱主可處以5,000港元（首次違規）或最高20,000港元（多次違規）的罰款。

民事申索及刑事檢控

僱主如拖欠強積金供款，積金局可代表僱員入稟具有司法管轄權的法院，提出民事申索，以追討欠款及附加費。積金局亦可對違反強制性公積金計劃條例的僱主（包括其高級人員、董事及公司的合夥人）提出檢控。

- (i) 如僱主未有為僱員登記參加註冊強積金計劃，最高可被罰款350,000港元及監禁3年。

監管概覽

- (ii) 如僱主未有為僱員供款，最高可被罰款350,000港元及監禁3年。
- (iii) 如僱主已從僱員的有關入息中扣除了強積金供款，但並未向註冊強積金計劃作出供款，則最高可被罰款450,000港元及監禁四年。
- (iv) 如僱主給予僱員的供款記錄中提供虛假或具誤導性的資料，首次定罪最高可被罰款100,000港元及監禁1年；其後每次定罪最高可被罰款200,000港元及監禁2年。
- (v) 如僱主向有關註冊強積金計劃或積金局提供虛假或具誤導性的資料，首次定罪最高可被罰款100,000港元及監禁1年；其後每次定罪最高可被罰款200,000港元及監禁兩年。

僱員補償條例（香港法例第282章）

根據僱員補償條例，所有僱主（包括承判商及次承判商）須根據僱員補償條例及與全體僱員（包括全職及兼職僱員）相關的工傷普通法，投購保險，以對其法律責任承保。

此外，根據僱員補償條例第24條，若次承判商的僱員因執行次承判商已立約進行的工作而受傷，則總承判商負有法律責任向該等僱員支付補償。然而，總承判商有權由負有法律責任向受傷僱員支付補償的次承判商予以彌償。

最低工資條例（香港法例第608章）

最低工資條例為所有根據僱傭條例之僱傭合約獲聘的僱員訂立工資期內的每小時最低工資（現為每小時37.5港元）。倘任何僱傭合約的條款意在終止或減少最低工資條例賦予僱員的權利、利益或保障，即屬無效。

入境條例（香港法例第115章）

根據入境條例，持有所需簽證或入境證於香港工作或者擁有香港居留權及香港入境權的人士可合法受僱。入境條例第171條規定，任何人士僱用不可合法受僱的人士為僱員，即屬犯罪，可處罰款350,000港元及監禁三年。

監管概覽

職業安全及健康條例（香港法例第509章）

職業安全及健康條例為在工業及非工業工作場所的僱員提供安全及健康保障。

僱主必須透過以下方式在合理切實可行範圍內確保彼等僱員工作場所的安全及健康：

- 提供及維持不會危害安全或健康的工廠及工作系統；
- 就有關工廠或物質的使用、處理、貯存或運輸作出安排以確保安全及健康；
- 為確保安全及健康提供一切所需資料、指示、培訓及監督；
- 提供及維持工作場所的進出口通道安全；及
- 提供及維持安全及健康的工作環境。

保安及護衛服務條例（香港法例第460章）（「保安及護衛服務條例」）

保安及護衛業管理委員會（「保安管理委員會」）於1995年6月1日根據保安及護衛服務條例成立。總括而言，其職能包括：

- (a) 考慮根據保安及護衛服務條例向該委員會提出的申請，並就該等申請作出決定；
- (b) 指明：
 - (i) 在警務處處長（或獲警務處處長書面授權並根據和依照該項授權行事的警務人員）（「處長」）向任何人士發給保安人員許可證（「保安人員許可證」）前，該人士須先符合的準則；
 - (ii) 發給保安人員許可證的條件；
 - (iii) 管理委員會在保安公司牌照（「保安公司牌照」）申請作出決定時所須考慮到的事宜；
 - (iv) 在處長授予任何人士一項免受保安及護衛服務條例管制的豁免前，須先得以符合的準則；及
 - (v) 保安管理委員會在決定應否為對保安人員許可證及保安公司牌照申請的調查指明一段期間時，及（如決定指明該期間的話）在決定所指明期間時，所須考慮的事宜。

監管概覽

根據保安及護衛服務條例，保安管理委員會已為保安人員許可證及保安公司牌照設立不同監管制度（分別為「保安人員許可證制度」及「保安公司牌照制度」）。

保安公司牌照制度

根據保安及護衛服務條例第11條，僅持有保安公司牌照的公司（「持牌保安公司」）方可提供、答允提供或自認正在提供任何人員在有報酬的情況下為他人擔任保安工作，而有關人員必須持有該類工作的有效保安人員許可證。

根據保安及護衛服務條例第12條，任何人士均不得授權或要求他人為其擔任任何類別的保安工作，除非：

- (a) 後者是保安人員許可證持有人（而其所持的是該類工作的有效許可證）、持牌保安公司或由持牌保安公司提供的人員；或
- (b) 後者是獲授權或被要求在無報酬的情況下擔任該項工作。

根據保安及護衛服務條例第2及19條，僅可向根據公司條例、舊有公司條例或任何其他條例註冊成立的公司發出保安公司牌照。保安公司牌照的申請須向保安管理委員會提出。

根據保安及護衛服務（發牌）規例（香港法例第460B章）附表2，公司可就三類保安工作申請保安公司牌照：

第一類別保安工作	提供保安護衛服務
第二類別保安工作	提供武裝運送服務
第三類別保安工作	安裝、保養及／或修理保安裝置及／或（為個別處所或地方）設計附有保安裝置的系統

保安管理委員會在審批保安公司牌照申請時所須考慮的事項

根據保安及護衛服務條例第21(3)條，除非保安管理委員會信納以下事項，否則不得發出保安公司牌照：

- (a) 申請人是提供人員擔任所建議類別的保安工作的適當之選；
- (b) 申請人的控制人，是出任一間提供人員擔任所建議類別的保安工作的公司的控制人的適當人選；

監管概覽

- (c) 申請人所採用或建議採用的保安設備及方法足以應付需要；及
- (d) 在監督其所提供的保安工作人員方面，申請人所建議採用的監督方法適當。

此外，保安管理委員會在審批第一類別保安工作的保安公司牌照申請時亦須考慮以下事項：

- (a) 申請人必須為香港註冊公司；
- (b) 申請人須有穩固的財政背景，並能提交香港銀行或同類機構的適當財政證明；
- (c) 申請人的控制人、董事和行政人員均須品行良好，其刑事記錄以至其他有關因素均在考慮之列；
- (d) 申請人須按業務範圍購買適當保險，公眾責任保險的保額為每宗事故最少10百萬港元。購買的保險亦應包括僱員賠償；
- (e) 申請人須設有辦事處，其面積、間格和設施須配合其規模和業務性質；
- (f) 如工作性質需要，申請人應設有面積適當，並符合保安管理委員會規定的控制室；
- (g) 申請人如須監察辦事處以外地方的警報系統，即須設中央警報監察站（「**中央警報監察站**」），並須符合保安管理委員會規定；
- (h) 如須設置槍械庫，則各方面均須符合火器及彈藥條例（香港法例第238章）所載規定；
- (i) 所有從事保安工作的人員必須持有有效許可證；
- (j) 申請人須自行查核受聘人士的資料，並盡可能包括過去受僱記錄、向諮詢人查詢或以其他可接受的方式進行品格審查以及查核住址；
- (k) 申請人須有專人負責訓練所有行動職員；
- (l) 所有訓練須在符合要求的訓練設施進行；

監管概覽

- (m) 所有僱員均須在執行行動職務前，就讀為時不少於16小時的基本訓練課程，並取得及格成績（除非僱員能出示有效證書，證明在5年內修畢一項獲保安管理委員會認可的訓練課程）；
- (n) 所有被派往中央警報監察站執勤的僱員，必須在上文(m)項所訂明的訓練課程之外，再修讀有關訓練課程，並取得及格成績，才可執行相關的行動職務；
- (o) 僱員在課程中取得的成績，必須記錄於其人事檔案內；
- (p) 申請人必須存備每個職位的完整工作指示2份（一份存放於管理檔案，另一份在當值範圍），內容須包括僱主姓名、當值範圍地址、使用電話程序、緊急情況下應採取的行動、防火措施及防止罪案等；
- (q) 申請人須透過以下方式督導所有輪更制的巡邏工作：如有報更制度，場外地點的主管應最少每星期巡視一次，否則應為每更一次；
- (r) 每個崗位均須存備記事簿；
- (s) 所有事故均須予記錄及調查；
- (t) 無須再用的機密文件須先切碎，方可丟棄；及
- (u) 申請人應為火警及其他災禍制定應變計劃。

簽發保安公司牌照的條件

保安公司牌照須待滿足下列條件（連同保安管理委員會可能施加的任何條件）後，方獲簽發：

牌照持有人必須：

- (a) 在其主要辦事處的當眼處，展示其保安公司牌照；
- (b) 所提供的員工只能從事其保安公司牌照所註明的該類保安工作；
- (c) 在其僱用的保安人員的保安人員許可證上，填上其姓名及受僱年期；
- (d) 若出現下列情況，即：
 - (i) 公司控制人、董事、行政人員，以及任何持有保安人員許可證的保安人員一旦遭受刑事檢控，則公司持牌人須在得知這些行動的14日內，以書面通知處長；

監管概覽

- (ii) 須在所屬人員開始受僱日起計14日內，把受僱擔任保安工作的人員姓名及開始受僱日期，以書面通知處長；及
 - (iii) 須在所屬人員終止受僱日起計14日內，把終止受僱擔任保安工作的人員姓名及終止受僱日期，以書面通知處長（第(ii)項及第(iii)項統稱為「通知規定」）；
- (e) 不得違反保安公司的工作規定。

保安公司牌照不得轉讓或轉傳，且有效期為五年（或保安管理委員會可能規定的較短期間，並須支付相關指定費用）。保安公司牌照的續期申請須在保安公司牌照期滿前不早於六個月但不遲於三個月向保安管理委員會作出。

罰款

根據保安及護衛服務條例第31(1)條，任何人士營運為其他人士提供、答允提供或自認正在提供任何人員在有報酬的情況下為他人擔任保安工作的公司，在沒有有效保安公司牌照的情況下，即屬犯罪，經定罪後，可處罰款100,000港元及監禁兩年。

根據保安及護衛服務條例第31(2)條，任何人士未能就通知規定（連同該等通知規定的相關開始／終止日期）通知處長，即屬犯罪，經定罪後，可處罰款10,000港元及監禁三個月。

保安人員許可證制度

根據保安及護衛服務條例第10條，任何屬於個人身份的人士，均不得為、答允為、自認是為或自認為他人擔任保安工作，但如其(i)是根據及依照一項根據保安及護衛服務條例由處長發給的保安人員許可證而這樣做；或(ii)並非為報酬而這樣做，則屬例外。

如上文所載，根據保安及護衛服務條例第12條，任何人士均不得授權或要求他人為其擔任任何類別的保安工作，除非後者是（其中包括）保安人員許可證持有人（而其所持的是該類工作的有效許可證）、保安公司牌照持有人或由保安公司牌照持有人提供的人員。

保安人員許可證申請須向處長提出。根據保安及護衛服務條例，保安人員許可證不得發給一個團體，不論該團體是否法人團體。

監管概覽

根據現行保安人員許可證制度，以下為持有保安人員許可證人士可進行的四類保安工作：

- | | |
|----|---|
| 甲類 | 只限「單幢式私人住宅建築物」而無須攜帶槍械彈藥執行的護衛工作 |
| | <i>附註：</i> 「單幢式私人住宅建築物」是指一座獨立建築物(i)有上蓋及外牆圍封，外牆由地基伸展至屋頂；(ii)主要用作私人住宅用途；及(iii)只得一處主要通道。 |
| 乙類 | 就任何人士、處所或財產提供的、無須攜帶槍械彈藥執行的護衛工作（但並非包括在甲類之內者） |
| 丙類 | 須攜帶槍械彈藥執行的護衛工作 |
| 丁類 | 安裝、保養及／或修理保安裝置及／或（為個別處所或地方）設計附有保安裝置的系統 |

簽發保安人員許可證準則

保安人員許可證申請人須獲處長信納其為根據保安及護衛服務條例第14(5)條擔任某類保安工作的適當人選。

以下載列與甲類及乙類保安工作相關的主要準則，任何人必須符合下列就某類保安工作而訂明的準則，方可獲處長根據保安及護衛服務條例發出保安人員許可證，從事該類保安工作：

(A) 與甲類有關的護衛工作

- | | |
|---------|--|
| (i) 年齡 | (i) 申請人提交申請時須年滿18歲或以上。 |
| | (ii) 如申請人或保安人員許可證持有人年屆65歲或以上，須每兩年一次出示由註冊醫生簽發的醫生證明書，證明適宜執行所需職務。 |
| (ii) 體格 | 申請人必須具備適宜執行職務的體格。如處長認為有合理需要，則或須提交由註冊醫生簽發的醫生證明書。 |

監管概覽

- (iii) 品行良好 申請人必須品行良好，其受僱紀錄、刑事紀錄及其他有關因素均在考慮之列。
- (iv) 對保安工作的熟練程度 申請人必須符合下列其中一項要求：
- (i) 其必須在提交申請前的一年內，通過保安管理委員會認可，並以適當方式公佈的技能測試；或
 - (ii) 其在緊接提交申請前的五年內，必須曾在香港合法地執行保安工作，而且累積至少三年工作經驗；或
 - (iii) 其在緊接提交申請前的兩年內，必須曾在香港合法地執行保安工作，而且累積至少一年工作經驗；或
 - (iv) 其必須在提交申請前的一年內，通過一項保安培訓課程的結業考試，而該課程須符合保安管理委員會認可並以適當方式公佈、旨在保證質素的計劃中的規定。

(B) 與乙類有關的護衛工作

- (v) 年齡 申請人須年滿18歲或以上。從事這類保安工作的年齡上限為70歲。
- (vi) 體格 申請人必須具備適宜執行職務的體格。如處長認為有合理需要，則或須提交由註冊醫生簽發的醫生證明書。
- (vii) 品行良好 申請人必須品行良好，其受僱紀錄、刑事紀錄及其他有關因素均在考慮之列。

監管概覽

- (viii) 對保安工作的熟練程度 申請人必須符合下列其中一項要求：
- (i) 其必須在提交申請前的一年內，通過保安全管理委員會認可，並以適當方式公佈的技能測試；或
 - (ii) 其在緊接提交申請前的五年內，必須曾在香港合法地執行保安工作，而且累積至少三年工作經驗；或
 - (iii) 其在緊接提交申請前的兩年內，必須曾在香港合法地執行保安工作，而且累積至少一年工作經驗；或
 - (iv) 申請人必須在提交申請前的一年內，通過一項保安培訓課程的結業考試，而該課程須符合保安全管理委員會認可並以適當方式公佈、旨在保證質素的計劃中的規定。

簽發保安人員許可證的條件

保安人員許可證簽發受限於以下條件（連同處長可能施加的任何該等條件）。

保安人員許可證持有人必須：

- (a) 在值班時一直攜帶其保安人員許可證；
- (b) 在警務人員要求查閱時，出示其保安人員許可證；
- (c) 若出現下列情況，則須在14日內，以書面通知處長：
 - (i) 更換僱主事宜，除非受僱於持牌保安公司；及
 - (ii) 遭採取刑事檢控行動；

監管概覽

- (d) 只能從事其保安人員許可證所註明的該類保安工作；
- (e) 不能每月工作超過372小時，及在正常情況下不能每天工作超過12小時；及
- (f) 不得違反保安人員的工作規定或在執行職務時疏忽職守。

保安人員許可證不得轉讓或轉傳，且有效期為五年（或處長可能規定的較短期間）。保安人員許可證持有人須在保安人員許可證期滿前不早於六個月但不遲於三個月向處長提出續期申請。

罰款

根據保安及護衛服務條例第31(2)條，任何沒有有效保安人員許可證的人士，為、答允為、自認是為或自認可為他人擔任保安工作獲取報酬，即屬犯罪，經定罪後，可處罰款10,000港元及監禁三個月。

如本文件「風險因素－與我們的業務有關的風險」一節所披露，本集團的主要營運公司國際永勝護衛為可從事第一類別保安工作的保安公司牌照持有人。倘保安管理委員會撤回、吊銷或不續發我們的保安公司牌照，或倘我們續領保安公司牌照時有重大延誤，我們的營運及業務表現可能會受到重大不利影響。

物業管理服務條例（香港法例第626章）（「物業管理服務條例」）

物業管理服務的牌照制度

立法會於2016年5月26日制定物業管理服務條例。於2016年10月24日，部分物業管理服務條例（不包括任何發牌制度）已生效。於最後實際可行日期，只有物業管理服務條例第1及2條、第7部、第8部、第66(2)及68條，以及附表3已實行。概無跡象顯示物業管理服務條例將於何時全面生效。

物業管理服務條例第1及2條訂明整條條例所用詞彙的涵義。

根據物業管理服務條例，物業管理業監管局（「物業管理業監管局」）於2016年10月24日成立。根據物業管理服務條例第43條，其主要職能是：

- (a) 透過發牌予物業管理公司及物業管理人，規管及管制在香港提供物業管理服務；

監管概覽

- (b) 推動物業管理服務專業行事持正，並提高專業能力及專業性；及
- (c) 維持和提升物業管理服務業的專業地位。

除物業管理業監管局的主要職能外，第7部亦載列以下有關物業管理業監管局的事項：

- (i) 該局的權力；
- (ii) 該局乃自資法團，並非香港政府的受僱人或代理人；
- (iii) 無須就物業管理業監管局成員或物業管理業監管局轄下委員會成員、物業管理業監管局的人員或僱員以及根據服務合約為物業管理業監管局提供任何服務的人士的作為或不作為而承擔民事責任；
- (iv) 物業管理業監管局成員及物業管理業監管局轄下委員會成員（並非該局成員）必須向當局披露物業管理業監管局其所擁有屬於物業管理業監管局決定的類別或種類的任何利害關係，有關披露登記冊必須由物業管理業監管局存置並可供公眾人士查閱；
- (v) 該局可將其任何權力轉授予(a)物業管理業監管局轄下委員會；(b)物業管理業監管局行政總裁；或(c)當局指定擔任物業管理業監管局職位的人士；及
- (vi) 該局在履行其任何職能時必須遵從物業管理業監管局行政總裁的書面指示，如合乎公眾利益，則可如此行事。

物業管理業監管局是以牌照費收入支持的自資法團，定額徵款為350港元。根據自2018年7月1日生效的物業管理服務條例第8部，香港不動產售賣轉易契承讓人（居民及非居民）須於限期內向物業管理業監管局繳付徵款。延遲或未有繳付徵款須支付罰款，罰款金額視乎延遲付款時間而定，介乎原徵款金額的兩至十倍。物業管理業監管局可以民事債項方式追討拖欠該局的任何應繳徵款或罰款，或透過向土地註冊處登記徵款及罰款證明書以追討有關款項。

監管概覽

物業管理服務條例附表3載列以下有關物業管理業監管局成立及運作的事項：

- (i) 該局必須由一名主席、一名副主席及不超過18名普通成員組成。為於保障行業利益與保障擁有人及普羅大眾利益之間取得平衡，香港特區行政長官（「行政長官」）須從以下類別的個人中委任物業管理業監管局成員：
 - a. 約四分之一成員屬於從事物業管理服務的個人（第I類人士）；
 - b. 約四分之一成員屬於因具備物業管理、一般行政或消費者事務方面的經驗，而獲行政長官認為具備物業管理服務知識的個人（第II類人士）；及
 - c. 最少一半成員屬於行政長官認為適合獲委任為成員的普羅大眾（第III類人士）；
- (ii) 每名物業管理業監管局成員的任期不得超過三年；
- (iii) 物業管理業監管局成員可隨時透過向行政長官發出經簽署書面呈辭通知辭任職務；
- (iv) 物業管理業監管局會議一般程序、法定人數、投票表決機制、會議紀錄保存及書面決議有效性；
- (v) 該局必須於每個財政年度完結後編製報告，當中載列（其中包括）物業管理業監管局進行的調查概述及收到的投訴摘要。周年報告連同其經審核賬目將提交立法會省覽；
- (vi) 該局可設立一個常設委員會，以聆訊物業管理服務條例項下紀律事宜，該委員會成員將由物業管理業監管局委任。該紀律委員會必須包括(a)最少三名成員；(b)其過半數成員必須為物業管理業監管局成員；及(c)其主席必須為物業管理業監管局成員。

根據物業管理服務條例第66(2)條，就對條例附表作出的任何修訂而言，民政事務局局長可藉憲報公告。

根據物業管理服務條例第68條，附表5指明的相關修訂按該附表所載方式修訂，該附表已失時效而略去。

監管概覽

根據物業管理服務條例第6(1)條，任何人士如無根據物業管理服務條例發出的物業管理公司牌照（「物業管理公司牌照」），不得(i)作為經營提供物業管理服務業務的業務實體（不論是公司、合夥或獨資經營）（「物業管理公司」）而行事；或(ii)聲稱是物業管理公司牌照持有人（「持牌物業管理公司」）。

根據物業管理服務條例第7(2)條，如某物業管理公司的業務不涉及提供屬多於一個服務類別的物業管理服務，則毋須持有物業管理公司牌照。

根據物業管理服務條例第8(1)條，物業管理業監管局可應申請，發出：

- (i) 物業管理公司牌照；
- (ii) 物業管理人（第1級）牌照（「物業管理人（第1級）牌照」）；或
- (iii) 物業管理人（第2級）牌照（「物業管理人（第2級）牌照」）。

只有符合物業管理服務條例第2條所界定物業管理人（「物業管理人」）的個人方可就某企業提供物業管理服務於物業管理公司擔任管理或監督角色，就提供物業管理服務擔任管理或監督角色的人士須持有牌照。前線人員無須取得物業管理人牌照。物業管理人須符合所有發牌要求並遵守發牌條件。根據物業管理服務條例第15(2)(b)條，物業管理人（第1級）牌照或物業管理人（第2級）牌照要求可能包括關乎有關人士的學歷、專業資格及有關的工作經驗的準則；及可對物業管理人（第1級）牌照，施加較嚴格的要求。發牌要求及發牌條件將於附屬法例列明。於最後實際可行日期，物業管理業監管局正擬備發牌監管機制。

根據物業管理服務條例第11(2)條，在斷定某人是否屬持有物業管理公司牌照的合適人選時，物業管理業監管局須顧及以下各事項（就公司而言）：

- (i) 該公司是否正在清盤當中，或是否為任何清盤令的標的；
- (ii) 是否有接管人已就該公司獲委任；
- (iii) 在提出有關申請前的5年內，該公司是否曾與其債權人訂立債務重整協議或債務償還安排；
- (iv) 該公司是否曾被裁定犯刑事罪行（物業管理服務條例所訂的罪行除外），而該項罪行涉及欺詐或不誠實；
- (v) 該公司是否曾被裁定犯違紀行為或物業管理服務條例所訂的刑事罪行；及
- (vi) 該公司是否每名董事均屬與該公司提供物業管理服務業務有聯繫的合適人選。

監管概覽

鑒於以下原因，國際永勝物業管理大有可能符合上述要求：

- (i) 國際永勝物業管理不大可能於提出有關申請時在清盤當中或為清盤令的標的；
- (ii) 不大可能有接管人已就國際永勝物業管理獲委任；
- (iii) 在提出有關申請前的5年內，國際永勝物業管理不大可能與其債權人訂立債務重整協議或債務償還安排；
- (iv) 國際永勝物業管理不大可能被裁定犯涉及欺詐或不誠實的刑事罪行；
- (v) 國際永勝物業管理不大可能被裁定犯違紀行為或物業管理服務條例所訂的刑事罪行；及
- (vi) 國際永勝物業管理每名董事均屬及預期為與國際永勝物業管理提供物業管理服務業務有聯繫的合適人選。

由於物業管理服務條例的大部分主要條文於最後實際可行日期均尚未實施，物業管理服務條例中並無條文列明牌照申請及／或續期而須支付的牌照費金額。據董事所知，我們認為，物業管理服務條例於未來全面生效之後須支付的牌照費及相關成本的金額將不會對我們的財務狀況造成重大影響。於物業管理服務條例全面生效後，持牌物業管理公司及物業管理人將成為物業管理業監管局監察員。

香港私人物業的物業管理

香港私人物業管理分別受建築物管理條例及大廈公契監管及規管。建築物管理條例提供一個立法框架，就建築物或建築物群的單位的業主成立法團，以及就建築物或建築物群的管理訂立規則及規例。

根據建築物管理條例，業主立案法團的成立旨在代表所有業主處理建築物管理事宜。在業主立案法團成立後，業主就建築物公用部分所具有的權利、權力、特權及職責，均須由業主立案法團行使及執行。此外，業主立案法團可以決定是否聘請受薪員工、物業管理公司或其他專業機構或人員，以協助其執行職責或權力。

監管概覽

大廈公契是一份在土地註冊處登記的文件，列明建築物單位業主的權利、權益及責任。在一般情況下，將會成立業主立案法團或其他業主／租戶團體（例如業主委員會或互助委員會），並將推選一個管理委員會代表該團體與物業經理人合作及監察其表現。

除了提供物業管理服務外，物業經理人亦須根據建築物管理條例就管理開支編製年度預算及編製收支表。此外，根據建築物管理條例發出的工作守則規定（其中包括）業主立案法團採購的供應品、貨品及服務金額如超過指定若干金額應以招標方式進行。

為提升香港房屋管理專業的標準，香港房屋經理學會條例（香港法例第507章）（「香港房屋經理學會條例」）的頒佈旨在認可房屋業的專業人士資格。此外，房屋經理註冊條例（香港法例第550章）（「房屋經理註冊條例」）亦就擁有香港房屋經理學會認可的資格及經驗的專業房屋經理的註冊並對有關註冊經理的專業事務的紀律管制訂定條文。

根據建築物管理條例，民政事務局就民政事務局局长委任建築物管理代理人或依照香港土地審裁處的命令而存置一份建築物管理代理人名單。

根據建築物管理條例，建築物管理代理人可由民政事務局局长命令委任。民政事務局局长如覺得設有管理委員會的任何建築物：

- (a) 大廈當時沒有人管理；
- (b) 管理委員會在任何重大方面基本上並沒有履行建築物管理條例第18條項下法團的職責；及
- (c) 大廈的佔用人或業主因第(a)及(b)段所述情況而處於或可能處於危險境況，

則民政事務局局长可以命令管理委員會在命令指定的合理期間內，委任建築物管理代理人，管理有關大廈。

監管概覽

建築物管理代理人亦可在建築物管理條例指定的若干有限情況下由香港土地審裁處命令委任。

倘一名人士名列於民政事務局局長不時編製從事建築物管理業務人員的名單上，則其合資格獲委任為建築物管理代理人。

業主立案法團採購供應品、貨品及服務的規定

業主立案法團採購供應品、貨品及服務（包括物業管理服務）受建築物管理條例規管。根據建築物管理條例，如果服務的價值超過或相當可能超過以下金額，業主立案法團在根據大廈公契（如有）或建築物管理條例行使其權力和履行職責時必須以招標承投的方式採購所有供應品、貨品或服務：

- (a) 總額200,000港元；或
- (b) 相當於業主立案法團每年預算的20%，以較低者為準。

藉業主在業主立案法團大會上通過的決議，決定是否採納收到的投標書。

以下情況下，上述招標承投的規定可獲豁免：

- (a) 相關供應品、貨品或服務與某一供應商現時提供予業主立案法團的任何供應品、貨品或服務屬於同一種類；及
- (b) 業主立案法團須藉業主在業主立案法團大會上通過的決議，決定按照決議上列明的條款和條件向有關供應商取得相關供應品、貨品或服務，而非以招標承投方式取得。

相關供應品、貨品或服務的採購合約並不會單純因為沒有遵行上述規定而屬無效。然而，按照香港法院作出的命令，合約可被廢止，即單純因為沒有遵行上述規定而藉業主在業主立案法團大會上通過決議取消。香港法院可作出有關命令（包括服務合約是否屬無效或可使無效），並考慮到不同情況而按照其認為適當的方式就訂約各方的權力及責任作出有關指示，包括業主有沒有從服務合約中得到利益，以及業主有沒有因為服務合約而招致任何財務損失及損失程度。

監管概覽

除非及直至相關服務合約由業主在業主大會上通過決議取消，否則服務合約仍屬有效及可予執行，而各方均須履行其責任。

除了建築物管理條例、香港房屋經理學會條例、房屋經理註冊條例及物業管理服務條例外，香港並無制定其他監管物業管理行業的具體法例。然而，物業管理是一個橫跨多個行業的多元化業務，包括提供保養及保安服務。提供有關服務的樓宇裝備工程師、保養測量師、技術員及保安員的資格須受到其他各種法律所規管。

電力條例（香港法例第406章）（「電力條例」）

電力條例規定，除非為向機電工程署（「機電工程署」）註冊之註冊電業工程人員並獲其證明書授權進行工程（「註冊電業工程人員」），否則任何人士不得私下進行或私下提供或承諾進行電力工程。電力條例就以電業承辦商身份進行業務或進行電力工程時違反註冊規定之人士實施刑事處罰。

電力（註冊）規例（香港法例第406D章）

註冊電業工程人員的登記於註冊證明書上指定的三年期間內有效。根據電力（註冊）規例第13條，註冊電業工程人員須在登記期滿前一至四個月內向機電工程署署長提出重續申請。

競爭條例（香港法例第619章）

競爭條例禁止妨礙、限制或扭曲在香港的競爭的反競爭行為。根據競爭條例，以下安排被視作違法：

- (a) 以無利可圖的定價獲得市場份額及對競爭對手的競爭力施加壓力；
- (b) 搭售（某一產品僅於同時購買另一產品的前提下方可購買或使用）；
- (c) 捆綁銷售（兩件或以上產品以折扣價一同出售）；
- (d) 簽訂獨家銷售安排或對若干客戶施加更嚴格的定價和條款；

監管概覽

- (e) 透過行業協會分享定價、分享行規或定價的資料及協議；及
- (f) 透過具備獨立投標能力的競爭對手合營或投標。

競爭事務委員會（「**競委會**」）根據競爭條例第129條成立，旨在執行為香港消費者帶來最大整體利益的事項，以促進公平健康的市場競爭。競爭條例第39條賦予競委會權力，競委會可自行、在接獲公眾投訴，或根據競爭條例第134條成立的競爭事務審裁處或香港政府轉介調查的情況下，對構成或可能構成違反競爭守則的任何行為進行調查。根據由競委會及根據通訊事務管理局條例（香港法例第616章）成立的通訊事務管理局共同發出的調查指引，於獲悉任何可能或潛在違反情況後，競委會會進行初步評估。競委會只會在進行初步評估後信納有合理理據懷疑違反競爭守則的情況下，方會行使其於競爭條例第39條項下的調查權力。在沒有合理辯解下不遵守競委會調查，即屬犯罪，違者可被罰款最高200,000港元及監禁一年。

防止賄賂條例（香港法例第201章）

防止賄賂條例禁止任何形式的賄賂及貪污。董事或僱員禁止於香港或其他地區開展公司業務或事務時索取、接受或提供任何賄賂。尤其是，董事或僱員於開展公司所有業務或事務時，必須遵守防止賄賂條例，不得：

- (i) 向他人索取或接受任何利益作為就公司業務或事務採取任何行動、不採取任何行動或偏袒一方的報酬或誘因，或向他人的代理人提供任何利益作為就其主營業務或事務採取任何行動、不採取任何行動或偏袒一方的報酬或誘因；
- (ii) 向任何公職人員（就防止賄賂條例而言，包括香港政府部門等公共機構的任何僱員）提供任何利益，作為其以公職身份採取任何行動或偏袒一方或借香港政府或公共機構提供任何協助的報酬或誘因；

監管概覽

- (iii) 向香港政府或公共機構下任何部門的任何職員提供任何利益，而彼正與後者有業務往來；或
- (iv) 向任何其他人士提供任何利益，作為就與公共機構訂立的任何合約撤回投標或不作出投標，或於任何公共機構進行的任何拍賣活動上拒絕出價的誘因或報酬。取決於所犯罪行，若違反上述防止賄賂條例，最高可判處罰款介乎100,000港元至500,000港元及監禁一至十年。

此外，根據普通法，賄賂執行公務人士或該等執行公務人士索取或接受賄賂，即屬犯罪。普通法亦規定，擔任公職人士於履職期間作出不當行為，亦屬犯罪。因此，任何公司董事或僱員嚴禁與擔任公職人士串謀或唆使有關人士於履職期間作出不當行為。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，董事確認，本集團並無接獲任何方告知本集團或其僱員或董事因對防止賄賂條例有任何違反而受到任何調查。