

我們的業務營運受中國政府、香港政府及澳門政府廣泛監察及規管。本節載列我們必須遵守的中國、香港及澳門主要法律、法規及政策的概要。

## 中國監管概覽

### 外商投資領域法律監管

#### 外商投資企業法律

在中國成立、經營和管理的企業實體須受《中華人民共和國公司法》(中華人民共和國主席令第8號)規管。中國公司法一九九三年十二月二十九日頒佈並分別於一九九九年十二月二十五日、二零零四年八月二十八日、二零零五年十月二十七日和二零一三年十二月二十八日修訂。根據中國公司法，公司一般分為兩類：有限責任公司及股份有限公司。中國公司法亦適用於外商投資有限公司，但除非有關外商投資的其他相關法律另有規定，否則以該等其他法律為準。中國公司法的最新修訂於二零一四年三月一日生效，據此，其他相關法律、行政法規和國務院另有規定的情況除外，不再對股東為公司實繳全部出資設定期限。取而代之的是，股東只需要在組織章程細則中聲明其承諾認購的資本金額。此外，首次支付公司註冊資本時已不再受最低金額規定，而公司的營業執照將不再列出其繳足資本。此外，股東對註冊資本的出資毋須再經由驗資機構核實。

於一九八六年四月十二日頒佈並於二零零零年十月三十一日修訂的《中華人民共和國外資企業法》(中華人民共和國主席令第41號)是中國政府監管外商獨資企業的基本法律依據。根據外資企業法，投資者設立外商獨資企業須向國務院轄下的對外貿易經濟合作部(即目前的商務部)或國務院授權的其他行政機關申請批准。如果發生分立、合併或者其他重要事項變更，有關事項應當呈報批准機關批准，並在國家或地方工商行政管理機構辦理變更登記手續。

根據於一九九零年十二月十二日頒佈並於二零零一年四月十二日及二零一四年二月十九日修訂的《中華人民共和國外資企業法實施細則》(國務院令第648號)，外商投資企業只可從根據中國會計準則及規例釐定的累計溢利中派付股息。外商投資企業亦須每年將其各自的除稅後溢利(如有)至少**10%**提取及撥作其法定儲備基金，直至該儲

備基金總額達到其註冊資本的**50%**時可以不再提取，並可酌情提取部分除稅後溢利撥作員工福利及花紅基金。該等儲備不可作現金股息分派。

### 外商投資物業管理企業

根據《指導外商投資方向規定》(國務院令第**346**號)(「外商投資方向規定」)(由國務院於二零零二年二月十一日頒佈，並於二零零二年四月一日生效)，外商投資項目應分為四個類別，即鼓勵、允許、限制及禁止四類。鼓勵、限制及禁止外商投資項目應載列於《外商投資企業指導目錄》(由國家發展和改革委員會(「發改委」)及商務部於二零一五年三月十日共同修訂，並於二零一五年四月十日生效)(「目錄」)，而任何不載列於目錄的項目被視作允許外商投資的項目。

根據目錄，物業管理行業屬允許的類別。按目錄及其他有關外商投資企業的法律及行政規則的相關規定，外商投資物業管理企業均獲准註冊成立為中外合資經營企業、中外合作經營企業或外資企業。外商投資物業管理企業應於其在當地工商行政管理局註冊前，取得商業主管機關的批准及取得外商投資企業批准證書。

### 中國外匯法規

根據《外匯管理條例》(國務院令第**193**號)(國務院於一九九六年一月二十九日頒佈，並於一九九六年四月一日生效，並於一九九七年一月十四日及二零零八年八月五日修訂)，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、期限及其他規定由國務院外匯管理部門按國際收支狀況及外匯管理的需要作出規定。經常賬交易外匯收入可按國家有關規定保留或出售予經營結匯、售匯業務的金融機構。境內機構或個人向境外直接投資或從事境外有價證券或衍生產品發行或交易者，應當按照國務院外匯管理部門規定辦理登記。上述機構或個人倘若根據國家規定須事先經主管行政部門批准或備案者，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有管理的浮動匯率制度。

根據《結匯、售匯及付匯管理規定》(銀法(1996)210號)(中國人民銀行於一九九六年六月二十日頒佈，並於一九九六年七月一日生效)，外商投資企業經常賬下的外匯收入可在外匯局核定的最高金額以內保留。任何超出部分須售予指定外匯銀行或透過外匯調劑中心出售。

根據《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》(匯綜發(2008)142號)(國家外匯管理局於二零零八年八月二十九日頒佈及生效)，(i)外商投資企業於申請外匯資本付匯及結匯前，須經會計師進行資本驗證；及(ii)外商投資企業外匯資本兌換所得的人民幣資金僅可用於經批准的業務範圍，且除另有規定外，不得用於中國境內的權益投資或收購。倘若無國家外匯管理局批准，不得更改該等人民幣資本的用途，且於任何情況下，該等人民幣資本均不得用作償還或預繳未獲使用的人民幣貸款。

根據《外國投資者境內直接投資外匯管理規定》(匯發[2013]21號)(國家外匯管理局於二零一三年五月十一日頒佈並與於二零一三年五月十三日生效)，外國投資者境內直接投資實行登記管理。涉及境內直接投資活動的機構與個人應在國家外匯管理局及其分支機構(「外匯局」)辦理登記。銀行應依據外匯局登記信息辦理境內直接投資相關業務。外匯局對境內直接投資登記、賬戶開立與變動、資金收付及結售匯等實施監督管理。

根據《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]19號)(國家外匯管理局於二零一五年三月三十日頒佈並於二零一五年六月一日生效)，外商投資企業資本金賬戶中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)的外匯資本金可根據企業的實際經營需要在銀行辦理結匯。外商投資企業外匯資本金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。

## 對從事物業管理服務的企業的法律監管

### 物業管理企業的資格

根據《物業管理條例》(國務院令第379號)(由國務院於二零零三年六月八日頒佈，並於二零零三年九月一日生效，並於二零零七年八月二十六日修訂)，為從事物業管理活動的企業而設的資格審查制度已獲採納。根據《物業管理企業資質管理辦法》(住房和城鄉建設部令第125號)(「物業管理企業資質辦法」)(由住房和城鄉建設部於二零零四年三月十七日頒佈，並於二零零四年五月一日生效，並於二零零七年十一月二十六日修訂)，新設立的物業管理企業應當自領取其營業執照之日起三十天內，向工商註冊所在地直轄市、設區的市的人民政府房地產主管部門申請物業管理資質。資質審批部門應當對符合相應資質等級條件的物業管理企業核發物業管理資質證書。

根據《物業管理企業資質管理辦法》，物業管理企業的資質應分為一級、二級及三級。就各個不同等級的資質，物業管理企業資質辦法已為各等級訂立特定的準則。申請者需符合以下方面的詳細規定其：(i)註冊資本；(ii)專業人員的數目；(iii)管理的物業類型；及(iv)管理的不同類型物業的面積。國務院建設主管部門負責頒發及管理物業管理企業的一級資質證書；各省及自治區人民政府建設主管部門負責頒發及管理物業管理企業的二級資質證書，而直轄市人民政府建設主管部門負責頒發及管理物業管理企業的二級及三級資質證書。設區的市的人民政府建設主管部門負責頒發及管理物業管理企業的三級資質證書。

擁有一級資質的物業管理企業獲許承接任何物業管理項目。擁有二級資質的物業管理企業獲許承接少於300,000平方米的住宅項目及少於80,000平方米的非住宅項目的物業管理業務。擁有三級資質的物業管理企業獲許承接少於200,000平方米的住宅項目及少於50,000平方米的非住宅項目的物業管理業務。物業管理企業須進行年檢，以保持彼等之資格。

倘若物業管理企業並無取得物業管理企業資質證書，或倘若其承接的項目超出資質等級的營運範圍，物業管理企業可能被警告、責令限期改正、沒收違法所得及處以罰款。

#### 物業管理企業的委任

根據《物權法》(中國國家主席令第62號)(由全國人大於二零零七年三月十六日頒佈，並於二零零七年十月一日生效)，業主可自行管理樓宇及配套設施或委託物業管理企業或其他託管人管理。業主有權替換由建設單位聘用的物業管理企業或其他託管人。物業管理企業或其他託管人應管理業主託管的樓宇區域內的樓宇及配套設施，亦應受業主所監督。

根據《物業管理條例》，於業主大會上，倘若擁有樓宇總建築面積過半數業權的業主及業主總數中過半數業主投下贊成票，即可聘用或解僱物業管理企業。於業主大會正式聘用物業管理企業前，建設單位(如房地產發展商)與物業管理企業須簽訂前期物業服務合同。物業管理合約載列相關物業服務條款，據此，物業管理企業承擔相關樓宇及配套範圍內所有安裝及設備的維修、保養及管理。一旦業主委員會與物業管理企業簽訂物業管理合約，前期物業合同即告終止。

根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建住房(2003)130號)(由住房和城鄉建設部於二零零三年六月二十六日頒佈，並於二零零三年九月一日生效)，於業主及業主委員會聘用任何物業管理企業前，前期物業管理服務應由建設單位聘請的物業管理企業進行。位於相同物業管理範圍的住宅樓宇及非住宅樓宇的建設單位應透過招標及投標聘用擁有相應資格的物業管理企業。

招投標的流程主要是：(i)編製招標文件；(ii)在發佈招標公告或者邀請之前，於報物業項目所在地的縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門備案；(iii)招標，包括公開招標和邀請招標兩種方式；(iv)投標、開標、評標。在物業管理企業投標後，招標人應組織進行開標。開標後，招標人代表和物業管理專家應成立投標評估委員會，為五

名或以上單數成員，其中包括最少三分之二成員應為物業管理專家，且非招標人的代表。物業管理專家應從當地房地產行政部門編製的專家名單中隨機選取，評標委員會成員應當認真、公正、誠實、廉潔地履行職責；(v)中標，評標委員會完成評標後，招標人應當根據評標委員會的推薦，確定中標人；及(vi)招標人與中標人簽訂物業管理合同。

倘若只有少於三名投標者或為小型物業，在物業所在的地區及縣市的人民政府房地產主管部門批准後，物業建設單位可直接透過與物業管理企業訂立協議聘用物業管理企業。

根據《物業管理條例》，如住宅物業的發展商未通過招投標的方式選聘物業服務企業或者未經批准而擅自採用協議方式選聘物業服務企業，縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門會責令在特定限期內改正，給予警告，並可處以人民幣10萬元以下的罰款。

《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》(法釋(2009)8號)(由最高人民法院於二零零九年五月十五日頒佈，並於二零零九年十月一日生效)規定法院於業主與物業管理企業就特定議題的爭議的聆訊上所採用的解釋原則。在《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》規限下，物業發展商或業主委員會代表業主根據相關法規訂立的物業管理合約對業主具有法律約束力，而倘若業主以並非訂約方為由呈請，法院將不會支持該項索賠。此外，倘若業主委員會或業主向法院上訴，請求確認免除物業管理企業責任、加重業主委員會或業主責任或排除其權利的物業管理合約條款無效，法院應支持該項索賠。

#### 物業管理企業的收費

根據《物業服務收費管理辦法》(發改價格(2003)1864號)(由發改委及住房和城鄉建設部於二零零三年十一月十三日聯合頒佈，並於二零零四年一月一日生效)，物業管理企業獲准根據相關物業管理合約就物業、配套設施及相關空地的保養、保修及管理及環境健康的維護及相關範圍的業務向業主收取費用。

國務院價格主管部門及建設主管部門應共同負責監督及管理全國物業管理企業的收費。縣級以上的人民政府價格主管部門及同等級別的物業主管部門應共同於各自的行政區域負責監督及管理物業管理企業的收費。

物業管理企業的收費應根據相關物業的性質及特色以政府指導價及市場調節價釐定。具體定價形式須由省、自治區及直轄市的人民政府價格主管部門及物業主管部門釐定。

業主與物業管理企業協定，物業管理服務費可在所有收妥的物業管理費中以(a)包幹制(業主向物業管理企業支付固定的物業管理費，由物業管理公司自負盈虧、自承風險)或(b)酬金制(物業管理企業可按物業管理收入中預先協定的比例或金額收取其服務費，其餘的物業管理收入應僅用於物業管理合約訂定的項目之上，而業主可享有或須承擔盈餘或缺額)。

物業管理企業應根據人民政府主管價格行政部門的規定以明碼實價徵收服務費，並於管理範圍的顯著位置向公眾展示其服務項目及準則、收費項目及準則以及其他相關內容。

根據《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢(2004)1428號)(由發改委及住房和城鄉建設部於二零零四年七月十九日頒佈，並於二零零四年十月一日生效)，物業管理企業於向業主提供服務期間(包括物業管理合約規定的物業服務以及業主要求的其他服務)應以明碼實價徵收服務費，並展示彼等服務項目、準則及其他相關內容。倘若定價標準有任何改變，物業管理企業須於實行新準則的一個月前調整所展示的相關內容及表明新準則的執行日期。

倘若物業管理企業並無根據地方法規採用政府指導價，其可能被勒令交出自該等業務賺取的任何非法收入、支付罰款、甚或於嚴重的情況下終止經營業務，直至彼等的不合規獲糾正為止。

國家發改委於二零一四年十二月十七日發佈並生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)中指出，對已具備競爭條件的相關服務價格，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，其中包括公共住房物業服務的價格。公共住房物業服務價格指的是物業服務企業接受業主的委聘，按照物業服務合同約定，對公共住房及配套的設施設備和相關場地進行維修、保養和管理，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。該等規定生效後，具體實施仍有待各地方物價局落實。

#### 對物業管理服務供應商定價成本的監管

根據《物業服務定價成本監審辦法(試行)》(發改價格(2007)2285號)(由發改委及住房和城鄉建設部於二零零七年九月十日頒佈，並於二零零七年十月一日生效)，對於實行政府指導價的物業服務收費標準的制定和實施，政府價格主管部門對相關物業服務企業實施定價成本監審。物業管理服務的定價成本乃根據經人民政府主管價格行政部門核定後的物業管理服務社會平均成本而釐定。人民政府主管價格行政部門於人民政府主管房地產行政部門的協助下負責監管及調查物業管理服務的定價成本。物業管理服務定價成本應包括員工成本、物業公共區域及設施的日常運作及保養成本、園藝保養成本、衛生成本、保安維護成本、公共區域、設施及公眾責任保險成本、辦公支出、管理成本分攤、固定資產折舊及經業主同意的其他成本。

#### 住宅專項維修資金的管理

根據《住宅專項維修資金管理辦法》(住房和城鄉建設部及財政部令第165號)(由住房和城鄉建設部及財政部於二零零七年十二月四日共同公佈，並於二零零八年二月一日生效)，須成立專項資金(「專項資金」)以用於住宅物業所有公共區域、設施及設備的為該等住宅物業將進行的保修期後保養、改建及翻新。業主須按彼等擁有的物業的總樓面面積交存專項資金。專項資金的首期交存額應為當地住宅物業每平方米建築安裝成本的5%至8%。專項資金的擁有權應歸於業主。

專項資金須根據業主(或業主大會(視乎情況))的決定存入用作特定用途的指定銀行賬戶，並受政府監管。在業主大會開立指定銀行賬戶及完成相關行政手續前，專項資金交由相關物業所在地區的當地房地產機關託管。在開立該指定銀行賬戶及完成相關行政手續後，當地相關房地產機關會將專項資金之結餘轉賬至指定銀行賬戶及將相關賬目及記錄轉交業主委員會。專項資金作分別保留，不得作不當用途，且其使用須嚴格遵守指明的程序。

專項資金須根據業主(或業主大會(視乎情況))的決定存入用作特定用途的指定銀行賬戶，並受政府監管。

在專項資金交由當地房地產機關託管時，專項資金的申請及審核程序如下：

- (i) 物業管理服務供應商提交使用專項資金的建議書(「**建議書**」)；
- (ii) 建議書須獲專有部分佔樓宇總建築面積三分之二以上且佔總人數三分之二以上的業主同意；
- (iii) 取得所需同意時，建議書須由物業管理服務供應商或相關業主實施；
- (iv) 物業管理服務供應商或相關業主將專項資金轉賬之申請連同補充文件呈交當地相關房地產機關；
- (v) 倘當地相關房地產機關批准專項資金轉賬之申請，將向保管指定銀行賬戶的相關銀行寄發轉賬通知；及
- (vi) 專項資金將由銀行直接過戶至維修及保養服務供應商。

在專項資金轉賬至業主大會管理的指定銀行賬戶後，專項資金的申請及審核程序如下：

- (i) 物業管理服務供應商提交建議書；
- (ii) 業主大會根據適用的中國法律的相關規定批准建議書(包括取得專有部分佔樓宇總建築面積三分之二以上且佔總人數三分之二以上的業主同意)；

- (iii) 取得所需批准時，建議書須由物業管理服務供應商實施；
- (iv) 物業管理服務供應商將專項資金轉賬之申請連同補充文件呈交業主委員會；
- (v) 倘業主委員會批准專項資金轉賬申請，須向當地相關房地產機關作相關存檔；
- (vi) 業主委員會連同主管專項資金的當地機關將向保管指定銀行賬戶的相關銀行寄發轉賬通知；及
- (vii) 專項資金將由銀行直接過戶至維修及保養服務供應商。

### 停車場管理

根據《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)(由住房和城鄉建設部、公安部及發改委共同頒佈，並於二零一零年五月十九日生效)，各地要對城市專業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，公開、公平、公正地擇優選擇停車服務經營單位。

根據《機動車停放服務收費管理辦法》(計價格(2000)933號)(由發改委於二零零零年七月十四日頒佈，並於二零零零年九月一日生效)，縣級以上的人民政府主管價格行政部門應負責管理車輛停泊服務費的管理工作。

車輛停泊服務費根據三項基本定價準則(包括市場調節價、政府指導價及政府定價)而釐定。實行政府指導價或政府定價的，具體定價形式應由省、自治區及直轄市人民政府價格行政部門按各自行政區域的車輛數量及車輛停泊服務的供求關係而釐定。

採納政府指導價或政府定價而制定或調整的車輛停泊服務費準則應由停車場的經營者應用，及由其所在地的人民政府主管價格行政部門批准。

車輛停泊服務費應以明碼實價徵收。經營者應於停車場及收費站的顯著位置展示價格通告，列明車輛類型、服務項目、收費單位及準則以及投訴及諮詢電話，以供公眾人士監督。

根據《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相關服務價格，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，其中包括住宅社區停車服務價格。住宅社區停車服務價格指的是物業服務企業或停車服務企業接受業主的委託，按照停車服務合同約定，向住宅社區業主或使用人提供停車場地、設施以及停車秩序管理服務所收取的費用。

### 對從事電梯等特種設備維修及保養服務的法律監管

根據《中華人民共和國特種設備安全法》（二零一三年六月二十九日頒佈並於二零一四年一月一日生效）及《特種設備安全監察條例》（國務院令第549號）（二零零三年三月十一日由國務院頒佈、於二零零三年六月一日生效，並於二零零九年一月二十四日修訂），從事電梯等機電特種設備的安裝、改造、維修及日常保養的企業須取得特種設備安裝改造維修許可證，而從事電梯日常保養的企業則須取得電梯保養許可證。《機電類特種設備安裝改造維修許可規則（試行）》（「許可規則」）（國質檢鍋[2003]251號）（二零零三年八月八日由國家質量監督檢驗檢疫總局發佈並生效）規定許可證申請者的特定要求及有關申請、接納、審計及發牌的詳細程序。符合所有要求的申請者可向省市的特種設備安全監管機關遞交申請，並可於主管審計代理批准及調查後獲取相關許可證。企業應按照許可規則訂明的規定經營業務，並於出現任何違規行為時按該規則接受行政處罰。

### 對從事安全技術防範系統服務的法律監管

根據《安全技術防範產品管理辦法》（國家質量技術監督局、公安部令第12號）（由國家質量技術監督局及公安部於二零零零年六月十六日頒佈並於二零零零年九月一日生效），安全技術防範（以下簡稱「技防」）產品，是指用於防搶劫、防盜竊、防爆炸等防止國家、集體、個人財產以及人身安全受到侵害的並列入《安全技術防範產品目錄》的專用產品。公安機關是技防工作的主管部門，在質量技術監督部門指導下，具體負責

安全技術防範產品質量行業監督管理工作。根據《廣東省安全技術防範管理條例》（「**安全技術條例**」）（省九屆人大第三十三次會議公告第**133**號）（二零零二年七月七日由廣東省人大發佈，二零零二年八月一日生效，並於二零一零年七月二十三日修訂）及其實施辦法（二零零二年十一月十五日由廣東省政府發佈，二零零二年十一月十五日生效），縣級以上公安機關負責本行政區域內技防工作的規劃、管理、指導和監督。質量技術監督、工商、建設等有關行政管理部門在各自的職責範圍內做好技防管理工作。技防系統的設計、施工、驗收和維修，應當依照國家標準執行，沒有國家標準的，依照行業標準執行，沒有行業標準的，依照地方標準和有關技術規範執行。公安機關對技防系統的設計、施工和維修單位實行資格等級管理。廣東省公安廳技防辦公室對技防系統設計、施工、維修單位實行資格等級管理，並統一印製和發放《廣東省安全技術防範系統設計、施工、維修資格證》（以下簡稱《**資格證**》）。資格證分為一級、二級、三級和未定級四個等級。未取得相應等級資格證書的，不得從事技防系統的設計、施工和維修業務。未取得相應等級資格證書而承接技防系統設計、施工和維修業務的，由縣級以上公安機關責令改正，沒收違法所得，並處以人民幣**10,000**元至人民幣**30,000**元的罰款。

### 與勞動就業及社會保障相關的法規

根據《中華人民共和國勞動法》（國家主席令第**28**號）（「**勞動法**」）（由全國人大常務委員會於一九九四年七月五日頒佈，並於一九九五年一月一日生效，並於二零零九年八月二十七日修訂），僱主應制訂及改善其規則及規例，以保障其員工的權益。僱主應制訂及改善其勞工安全及保障制度、嚴格執行全國勞工安全及保障草案及準則、向員工提供勞工安全及保障教育、預防勞工意外及減低職業危害。勞工安全及保障設施應符合相關國家標準。僱主須向員工提供符合國家法規規定的勞工安全及保障條件的必要勞工保護裝備，以及定期為從事有職業危害運作的員工提供健康檢查。從事特別業務的勞工須接受專業培訓及取得相關資格。僱主應制定職業培訓系統。應預留職業培訓基金，並按照國家規例而使用。員工的職業培訓應按照公司的實際狀況有系統地實行。

《勞動合同法》(國家主席令第65號)(由全國人大常委於二零零七年六月二十九日頒佈，並於二零零八年一月一日生效，並於二零一二年十二月二十八日修訂)及《勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)(於二零零八年九月十八日頒佈，並於同日生效)透過勞動合同規定各方(即僱主及僱員)及包含涉及勞動合同條款的特定規定。根據《勞動合同法》及《勞動合同法實施條例》的規定，勞動合同須以書面擬定。經充分磋商並達成共識後，僱主及僱員可訂立固定期限的勞動合同、非固定期限的勞動合同或工作期至若干工作完成為止的勞動合同。於與僱員作充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的情況下，僱主可依法終止勞動合同，並遣散其僱員。於勞動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承認。倘若勞資關係已建立惟並無訂立正式合同，則須於《勞動合同法》生效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》(國務院令[1999]第259號)、《工傷保險條例》(國務院令第586號)(國務院於二零一零年十二月二十日修訂)《失業保險條例》(國務院令1999第258號)及《企業職工生育保險試行辦法》(勞部發[1994]504號)，於中國的企業應為其僱員提供包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的福利計劃。企業必須向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，提供社會保險，並為僱員繳交或代扣代繳相關社會保險費用。《社會保險法》(國家主席令第35號)(於二零一零年十月二十八日頒佈，並於二零一一年七月一日生效)結合基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險和基本醫療保險的相關規定，並詳細地闡述違反相關社會保險法律及法規的僱主的法律責任。

根據《住房公積金管理條例》(國務院令第262號)(於一九九九年四月三日頒佈及生效，並於二零零二年三月二十四日修訂)，個別僱員及其僱主繳納的住房公積金供款屬該個別僱員擁有。僱主須按時悉數支付及繳存住房公積金，不得逾期或付款不足。僱主應向住房公積金行政中心辦理支付住房公積金及繳存登記。就違反上述法規以及未能

辦理住房公積金繳存登記或為僱員開設住房公積金賬戶的公司而言，住房公積金行政中心將責令有關公司於指定期限內完成有關手續。未能於指定時限辦理登記者將被罰款人民幣10,000元至人民幣50,000元。倘若公司違反該等法規及未能於期限前悉數支付住房公積金，住房公積金行政中心將責令該等公司於指定期限內支付款項，並就於上述限期屆滿後，仍未能遵守法規的公司向人民法院進一步申請強制執行。

### 與知識產權相關的法規

#### 專利法

根據《中華人民共和國專利法》(中華人民共和國主席令第8號)(二零零八年十二月二十七日由全國人大常委會修正)，國家知識產權局負責管理全國的專利工作。省、自治區、直轄市人民政府管理專利工作的部門負責本行政區域內的專利管理工作。中國的專利制度採用「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。若想申請專利權，發明或實用新型必須滿足三個標準：新穎性、創造性及實用性。發明專利的有效期限為20年，實用新型及外觀設計專利的有效期限為10年。他人必須取得專利持有人許可或適當授權後，方可使用專利，否則將構成專利權侵權行為。

#### 商標法

商標受《中華人民共和國商標法》(中華人民共和國主席令第6號)(二零一三年八月三十日由全國人大常委會修訂)以及《中華人民共和國商標法實施條例》(中華人民共和國國務院令第651號)(二零一四年四月二十九日由國務院修訂)保護。工商行政管理總局轄下的商標局負責商標註冊並就各註冊商標授出為期10年的有效期，商標註冊人可申請續展註冊，續展註冊的有效期為隨後10年。商標註冊人可透過訂立商標許可合同允許另一方使用其註冊商標。商標許可合同須向商標局存檔備案。就商標而言，中國商標法在處理商標註冊時採用「先申請」原則。申請註冊的商標，凡與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的或者初步審定及批准使用的商標相同或者近似，商標註冊申請可能被駁回。申請商標註冊的任何人士不得損害他人現有的在先權利，也不得搶先註冊他人已經使用並有「一定影響」的商標。

### 著作權法

《中華人民共和國著作權法》(中華人民共和國主席令第26號)(二零一零年二月二十六日由全國人大常委會修訂)規定，有關所有作品，包括(其中包括)文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及電腦軟件，不論是否已發表，其作者(中國公民、法人或其他組織)有關作品均享有著作權。著作權持有人享有多種權利，包括發表權、署名權及複製權。

《計算機軟件著作權登記辦法》(國家版權局(「國家版權局」)令[2002]第1號)(於二零零二年二月二十日由國家新聞總署發佈並生效)規管軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同及轉讓合同登記。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向符合軟件著作權登記辦法及《計算機軟件保護條例》規定的計算機軟件著作權申請人及其計算機軟件著作權授出登記證書。

《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定》(法釋[2012]20號)規定，網絡用戶、網絡服務提供者未經許可，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，是侵害信息網絡傳播權的行為。

### 域名

於二零零四年，工業和信息化部前身信息產業部頒佈《中國互聯網絡域名管理辦法》(中華人民共和國信息產業部令第30號)(於二零零四年十一月五日由原信息產業部發佈，二零零四年十二月二十日生效)。根據域名管理辦法，工信部前身信息產業部負責管理中國互聯網絡域名的管理工作。域名服務遵循「先申請」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域名有關的真實、準確及完整資料，並與其訂立註冊協議。完成註冊程序後，申請人將成為相關域名的持有者。

### 軟件產品

由工信部頒發並取代自二零零零年起生效的原有辦法而於二零零九年四月生效的《軟件產品管理辦法》(中華人民共和國工業和信息化部令第9號)，允許軟件研發商及

生產商自行或透過代理人出售或許可他人使用其軟件產品，且於中國開發的軟件產品可向省級政府機構管理軟件行業的部門進行登記並向工信部備案。完成登記後，軟件產品將獲授予有效期為五年的登記證書，並可於有效期屆滿時申請延續。根據國務院的相關政策，於中國研發、符合軟件管理辦法有關規定並已根據軟件管理辦法登記及備案的軟件產品可享受若干類優惠待遇。國務院相關政策規定，工信部及其他相關部門可監督及檢查中國境內軟件產品的研發、生產、銷售、進口及出口工作。

### 對我們O2O平台的法律規管

根據中華人民共和國電信條例，電信服務供應商需要就營運增值電信服務領取經營許可證。根據外商投資電信企業管理規定(「**外資電信企業規定**」)，外商投資者嚴禁在經營增值電信服務的企業中持有超過50%股權。

根據於二零零零年九月二十五日頒布實施的互聯網信息服務管理辦法，提供經營性互聯網信息服務需要就互聯網信息服務下的增值電信服務業務領取經營許可證(「**增填電信證**」)。有關非經營性互聯網信息服務之營運，只需申請相關網站備案，而無需增值電信證。經營性互聯網信息服務指有償提供信息或網頁，透過互聯網為互聯網用戶提供有償服務。非經營性互聯網信息服務指透過互聯網向互聯網用戶無償地提供公開及可分享信息。

根據上述規定，提供經營性互聯網信息服務會被視為增值電信服務，並需要取得增值電信證。提供非經營性互聯網信息服務不會被視為增值電信服務，並無需取得增值電信證。

根據由國家工商行政管理局頒布的網絡交易管理辦法，第三方網絡交易平台營運商應監管可能通過其平台提供商品或服務的賣家，驗證及註冊其身份及與其簽訂協議。第三方網絡交易平台營運商應糾正任何不法行為及應付交易中產生的糾紛，並為被侵權消費者提供協助。

## 香港監管概覽

### 香港監管物業管理的法律及法規

香港的物業管理主要受《建築物管理條例》（「**建築物管理條例**」），及不同發展項目的公契（「**公契**」）監管。

《建築物管理條例》為成立業主立案法團（「**業主法團**」）提供一個法律框架，以利於有效的建築物管理，以及業主法團的程序及監管，以利於業主法團的日常管理。

在成立業主法團之前，《建築物管理條例》還規定了包括公契的若干條款及條件，使業主委員會以有效的方式解決建築物管理問題。

物業管理公司（如本公司）通常根據公契直接獲委任，或以其他方式獲業主法團或業主委員會委聘為訂約方，提供物業管理服務，其中包括根據《建築物管理條例》執行權力並履行職責及相關公契管理有關建築物。因此建築物的管理和保養的責任，主要由業主及通過業主法團和／或業主委員會（或可委託物業管理公司）進行。

根據《建築物管理條例》的規定，民政事務局設有一份建築物管理代理人清單。根據《建築物管理條例》載列的若干情況，民政事務局局長可命令建築物的該管理委員會必須在該命令所指明的有關合理期間內，委任建築物管理代理人管理該建築物。建築物管理代理人亦可由土地審裁處命令根據《建築物管理條例》所述若干受限制情況委任。

目前，香港並無規定物業管理市場的從業人員必須領取牌照或註冊。房屋經理可根據房屋經理註冊條例自願向負責房屋經理的紀律管制和註冊的房屋經理註冊管理局登記條例。但是香港政府已提出《物業管理服務條例草案》，以規範物業管理市場。

物業管理業務需橫跨多個行業的多元化專業知識，包括為業主提供的物業管理服務、物業環境管理、建築物維修及保養、財務和資產管理、設施管理及法律知識。其工作還涉及與各政府部門、非政府機構和個別業主的聯絡。因此，物業經理將經常參與受到各種其他法定規管的工程師、測量師、維修技工及保安員工等其他專家的工程。

## 公契

在一幢建築物完全由一名單一業主擁有的情況下，業主既可自行管理建築物本身，亦可委聘一家物業管理公司代為管理建築物。在這種情況下，一家物業管理公司的權利和義務將取決於與業主商議的管理協議條款。

在一幢多層建築物，所有權一般以在(其建築物所在之)土地和建築物的不分割份數列示，連同(a)相關單位的獨家權利；及(b)該建築物公用部分的公用使用權利。該等事項一般見公契定義。在該等情況下，物業管理公司的權利和義務也將取決於有關建築物的公契條款。

公契是發展商、業主和建築物的物業經理之間的私人合同協議。除了業主的分割份數和權利外，公契通常也涉及有關建築物其他事項，如：

- (a) 建築物的公用部分定義；
- (b) 業主公約的責任和契諾；
- (c) 物業經理的委任；
- (d) 業主委員會和業主會議的程序；
- (e) 編製年度預算和確定管理費；及
- (f) 發展商保留的權利。

房屋經理的權力及執行公契並確保業主遵守公契的職責的規定有時在公契定義中載列。

公契是受限於《建築物管理條例》的法定條文。

## 《建築物管理條例》

除了列明成立的法律框架，有關業主法團的程序及解散和界定權力和職責外，《建築物管理條例》還包含影響公契的營運及日常經營及建築物的管理。

例如，《建築物管理條例》附表1載列項目被假定為建築物的公用部分，但除了該等建築物被指定或設計用於個別業主根據公契單獨使用。

如《建築物管理條例》附表7載列有關財務問題的若干項目(例如，編製財務預算、保持賬戶、有關銀行賬戶的事宜、專項資金)和經理(例如，將與經理訂立合同、經理辭職/被終止聘用)被強制納入各香港公契內。

如《建築物管理條例》附表8載列有關業主委員會的程序和業主會議程序的條款，如果與公契一致，也表示將納入各香港公契內。

《建築物管理條例》還包括對業主法團的供應品、貨物及服務的採購要求的具體規定。

在《建築物管理條例》下，根據公契(如有的話)或《建築物管理條例》行使權力或執行職務上採購所需的全部供應品、貨品或服務，須符合由民政事務局局長發出的工作守則可能規定的有關標準及指引。

根據《建築物管理條例》及工作守則，任何此等採購須以招標承投方式進行，如服務價值超過或可能超過：

- (a) 總值港幣200,000元；或
- (b) 相等於業主法團每年預算的20%的款額。

兩者以其較小者為準。

就此提交的投標獲接納須藉在業主法團業主大會上通過的業主決議。

在以下情況下，上述招標承投獲豁免：

- (a) 有關供應品、貨品或服務與某供應商當其時提供予法團的某供應品、貨品或服務屬同一種類；及
- (b) 業主法團藉在業主法團業主大會上通過的業主決議，決定須按該決議指明的條款及條件向該供應商採購有關供應品、貨品或服務。

倘上述規定不獲遵守，為採購有關供應品、貨品或服務而訂立的合約並不僅因不符合上述規定而屬無效。然而，在不抵觸香港法庭作出的命令的情況下，該合約可予廢止，即業主法團可因(並只可因)該合約不符合上述規定而藉在業主法團業主大會上通過的業主決議撤銷該合約。香港法庭可在考慮有關個案的多個情況(包括但不限於業主有沒有從該服務合約中得到利益以及業主有沒有因該服務合約而招致任何經濟損失，及相關損失程度)後，就合約各方的權利及法律責任作出法庭認為適當的命令(包括該合約是否屬無效或可使之無效)或指示。

同樣地，除非(a)供應品、或品或服務是以招標承投方式進行；及(b)採購符合工作守則，否則須限制經理訂立任何採購供應品、貨品或服務的價值超過或可能超過港幣200,000元(或代替公報通告可能指定的有關其他款項)的任何合約。

除上述規定外，除非藉業主法團大會或業主會議以通過的業主決議案，決定獲接納的投標(視情況而定)，否則亦須限制經理不可訂立任何採購供應品、貨品或服務的價值超過或可能超過相當於年度預算的20%的金額或代替公報通告可能指定的有關百分比的任何合約。

### 《物業管理服務條例草案》

香港政府民政事務總署建議就物業管理行業的規管框架立法，因此，《物業管理服務條例草案》(以下簡稱「該草案」)於二零一四年四月二十五日在公報刊登。

該草案建議(a)成立物業管理服務管理局(下稱「管理局」)；及(b)立法規定在管理局的監督下必須持有牌照方可進行物業管理業務。該草案中界定的物業管理服務所指為管理局規定服務的以下幾類：

1. 有關物業的一般管理服務；
2. 物業的環境管理；
3. 物業的維修、保養和改善；
4. 物業的財務與資產管理；
5. 有關物業的設施管理；
6. 物業管理中的涉及的有關人員的人力資源管理；及
7. 物業管理有關的法律服務。

牌照制度分為兩部分：

- (a) 物業管理公司(「物業管理公司」)的一級強制牌照制度；及
- (b) 作為「註冊專業房屋經理」和「持有牌照物業管理人員」提供物業管理服務的監督或管理人員的兩級牌照制度的物業管理從業人員，擁有不同水平的學歷和專業資格及工作經驗。

並不建議要求前綫員工須獲得牌照，亦不要求管理本身的建築物的業主法團須獲得物業管理公司的牌照。

管理局將保存持牌人的公開登記冊及公佈行為守則，以鼓勵符合行業標準。該機構也可作出以下規定：

- (a) 有關隨附文件載列的信息、牌照申請或牌照續期；
- (b) 牌照申請或牌照續期應付費用；
- (c) 持有牌照的標準；
- (d) 發出牌照或續期牌照的應付費用；及
- (e) 牌照或牌照續期可能規定的條件。

管理局指定的資料須由持牌人提供其客戶，有關資料包括財務資料和利益衝突。

根據該草案，如果物業管理公司或物業管理從業人員無牌照則屬刑事犯罪。管理局還可進行調查，並對持牌人的違反紀律行為作出紀律制裁命令。管理局可向可協助調查的任何人士索要資料和文件，並要求該人士在調查之前出面回答問題或就調查有關的任何書面問題作出回應。在無合理解釋的情況下未能與管理局合作均在該草案下構成刑事犯罪。

### 《保安及護衛服務條例》

根據《保安及護衛服務條例》第11條，除根據及依照根據《保安及護衛服務條例》發行的牌照行事的公司外，任何人均不得提供、同意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。

根據《保安及護衛服務(持牌)規定條例》附表2，一間持有牌照的公司可進行三種類別的保安工作，包括(i)提供保安護衛服務；(ii)提供武裝運送服務；及(iii)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。

保安及護衛業管理委員會是於一九九五年六月一日根據《保安及護衛服務條例》第4條的規定而成立，委員會負責執行發牌機制，以監管保安行業。

## 澳門監管概覽

### 澳門監管物業管理的法律及法規

目前尚無監管澳門物業管理的具體法律及法規，因此有關活動須遵守《澳門民法典》有關所有權、分契物業、公寓管理、提供服務和授權的一般規則。

《澳門民法典》第1313 ff.條，一幢公寓(包括單個或多個建築物)部分的單位，確定在分契制度下作為獨立單位可由不同人士所擁有。各單獨人士擁有其單位的獨立部分，而公寓的公用部分產權共同擁有。整體兩種權利不可分割，即既不可單獨出售，公用部分作為共同業主由其保護和使用用途所需費用中脫身的手段亦不合法。

公寓的管理包括趨向於促進和規範使用、維護和保護建築物的公用部分的行為，以及按照《澳門民法典》的規定，屬公寓機構管轄範圍(通常為公寓大會和管理人員)的其他行為。

如果共同業主尚未舉辦一次會議，事實上管理者或物業發展商，如果共同業主尚未舉辦一次會議，事實上管理者或物業發展商，應儘快召集第一次大會，因為一半單位已出售或或有30%的入住率，以選舉管理人員，審批年度預算(如果需要)，編製內部條例和決定承銷火災保險的金額；否則，他們應共同承擔造成損失的責任；除非適用特別規定，由多個共同業主通過的決議案佔公寓總價值的一半以上，即在會議上的各共同業主的選票盡可能與所在每千單位的比例一樣多。

公寓的管理人員包括一個或多個管理人員。管理人員職務的報酬按照公寓大會載列的條款及條件，如果沒有，則按照授權合同監管的(《澳門民法典》第1083至1110條)規則。管理人員的授權不能超過兩年，可根據公寓大會的決定予以更新。

公寓的管理人員由公寓大會選舉及解除；由共同業主訂立或物業發展商提供其他方式的任何合同的任何條款，或如果沒有公寓大會同意簽訂轉移公寓管理的任何協議，應為無效。如果經由公寓大會投票替換物業發展商可能選舉的公寓管理人員，任何補償乃由於對單方面撤銷的物業管理合同，支付有關補償是物業發展商唯一的責任。

公寓的管理行使由第三方(即物業管理公司，如本公司)的條款和條件，須以書面形式在訂立服務合同上列明。服務合同的任何條款提供物業管理公司不續簽合同的任何補償的權利，或任何類似的條款，應為無效。

除了該等可由公寓大會、公寓法規或法律提供的職能，公寓管理職能主要有：a) 公寓大會召集的大會；b) 編製賬目、呈列賬目並編製年度收入和支出的預算；c) 投保及續保有關火災和其他類型風險的強制保險；d) 收取收入和實施公寓開支的支付；e) 要求業主批准支出的份額；f) 實現保護共同物業權利的行為；g) 在不妨礙公寓規定的情況下，規範使用普通貨物和提供共同權益的服務；h) 執行公寓大會的決議案；i) 啟動收取款項的司法行動；j) 在行政主管部門前，代表全體業主行事；k) 確保有關公寓的安全規則的傳播；l) 確保停車場標志和其身份的維護；m) 提供有關各方涉及召集公寓大會鬚髮送的地址數據；n) 提供受監管的業主和其第三方有關公寓法規副本；及o) 確保執行有關公寓法規及法律規定。

在一幢建築物由單一業主全部擁有，而不是單一分契制度下的情況下，業主既可自己管理建築物本身或聘請一家物業管理公司代為管理建築物。在這種情況下，物業管理公司的權利和義務將完全取決於與業主所制訂的管理協議條款。

### 物業管理的建議法規

計及澳門的最新發展，也反映於分契制度項下構成的建築物數量的增加，在二零零六年，澳門政府批准房屋局(「房屋局」)的重組和增加其職能，即賦予房屋局職責來協調私人建築物的管理。

自二零零八年以來，房屋局一直建議就物業管理行業的監管框架推動有關立法的公眾討論，(其中包括)將遵守澳門物業管理公司的持牌規定。上述公眾諮詢的最新報告是由房屋局在二零一五年三月公佈，因此，房屋局已宣佈將推出建議立法的若干變動。

儘管澳門政府堅決意圖引進監管私人建築物的管理法規，但仍未知是否及何時該等立法將獲批以及在澳門生效。