

中國監管概覽

我們主要在中國經營業務。因此，我們的營運須遵守若干中國法律及法規。本節載列適用於我們中國業務的主要法律及法規概要。

1. 公司法以及有關外商投資的法律及法規

《中華人民共和國公司法》(主席令第16號)(「公司法」)由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，且自1994年7月1日起實施，且於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日及2013年12月28日分別修訂，公司法對公司的設立、公司架構、公司管理等均有規定，亦適用於中國外商投資企業。

公司法規定，有限責任公司應當置備股東名冊，記載下列事項：(1)股東的姓名或者名稱及住所；(2)股東的出資額；及(3)出資證明書編號。記載於股東名冊的股東，可以依股東名冊主張行使股東權利。公司應當將股東的姓名或者名稱及其出資額向公司登記機關登記；登記事項發生變更的，應當辦理變更登記。未經登記或者變更登記的，不得對抗第三人。

《中華人民共和國外資企業法》(主席令第39號)於1986年4月12日頒佈並生效，於2000年10月31日及2016年9月3日修訂，而《中華人民共和國外資企業法實施細則》於1990年12月12日頒佈，於2001年4月12日及2014年2月19日修訂，上述法律及法規對外商獨資企業的設立、變更、審批手續均有規定。

《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(商務部令[2016]年第3號)於2016年10月8日頒佈並生效，於2017年7月30日修訂。根據該規定，不涉及准入特別管理措施的外商投資企業應當就其基本信息、投資者、股權及公司權益等內容，填報並提交設立備案申報表以及變更備案申報表。備案程序應當通過商務部綜合管理系統進行。

《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》(國家工商總局令[2000]年第6號)於2000年7月25日頒佈，自2000年9月1日起生效且於2006年5月26日及2015年10月28日修訂。根據該規定，外商投資企業境內投資比照執行《指導外商投資方向暫行規定》(已被《外商投資產業指導目錄》所替代)和《外商投資產業指導目錄》的規定。外商投資企業不得在禁止外商投資的領域投資。

《指導外商投資方向規定》(國務院令第346號)由國務院於2002年2月11日頒佈且於2002年4月1日生效。根據該規定，外商投資項目分為鼓勵、允許、限制和禁止四類。鼓勵類、限制類和禁止類外商投資項目，列入《外商投資產業指導目錄》。不屬於鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，為允許類外商投資項目。

《外商投資產業指導目錄(2017)》(發改委及商務部令第4號)乃由發改委及商務部於2017年6月28日聯合修訂並於2017年7月28日生效。根據該目錄，物業管理服務、房地產代理不屬於限制類及禁止類別，故即屬允許類外商投資行業。

2. 有關物業管理服務及其他相關服務的法律及法規

(i) 物業管理企業的資質

《物業管理條例》(國務院令第379號)於2003年6月8日頒佈，並自2003年9月1日起生效，並於2007年8月26日及2016年2月6日修訂。根據該條例，從事物業管理活動的企業應實行資質管理制度。

《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」)乃由住房和城鄉建設部於2004年3月17日頒佈，並於2004年5月1日生效，並於2007年11月26日及2015年5月4日修訂。根據該辦法，新設立的物業管理企業應當自領取其營業執照之日起30天內，向工商註冊所在地直轄市(直屬中央政府)、設區的市的人民政府房地產主管部門申請資質。資質審批部門應當自受理企業申請之日起20個工作日內，對符合相應資質等級條件的企業核發資質證書。

根據物業管理企業資質辦法，物業管理企業資質分為一級、二級及三級。一級資質物業管理企業可以承接各種物業管理項目。二級資質物業管理企業可以承接300,000平方米以下的住宅項目及80,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。三級資質物業管理企業可以承接200,000平方米以下的住宅項目及50,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。物業管理企業取得資質證書後，不得降低企業的資質條件，並應當接受資質審批部門的監督檢查。物業管理企業超越資質等級承接物業管理業務的，則應予以警告，責令限期改正，並處以人民幣10,000元以上人民幣30,000元以下的罰款。

《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》(國發[2017]7號)由國務院於2017年1月12日頒佈。根據該決定，取消對物業管理企業二級或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》(國發(2017)46號)，取消物業服務企業一級資質核定及審批。

根據住房和城鄉建設部辦公廳於2017年12月15日頒佈的《住房和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》(建辦房[2017]75號)，不再受理物業服務

企業資質核定申請、變更、更換或補證申請，不得將原核定的資質作為物業服務企業承接新物業管理項目的條件。

(ii) 物業管理企業的委任

《中華人民共和國物權法》(主席令第62號)由全國人民代表大會(「全國人大」)於2007年3月16日頒佈，並於2007年10月1日生效。根據該法律，業主可自行管理建築物及其附屬設施或委託物業管理企業或其他管理人管理。業主有權依法更換開發商聘請的物業管理企業或任何其他管理人。

物業管理企業或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、聘用和解聘物業管理企業須經專有部分佔建築面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意。

倘建設單位於業主及／或業主大會選聘物業管理企業之前選聘任何物業管理企業，應當與該企業簽訂書面前期物業服務合同。建設單位及物業買受人簽訂的買賣合同應當包含前期物業服務合同所訂內容。一旦業主委員會與物業管理企業所簽訂的物業服務合同生效，前期物業服務合同即告終止。

《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建住房[2003]130號)乃由住房和城鄉建設部於2003年6月26日頒佈，並自2003年9月1日起生效，根據該辦法，於業主或業主大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選聘的物業管理企業進行。住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招標投標的方式選聘具有相應資質的物業管理企業。

招標人應組建評標委員會，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。

物業管理方面的專家應當從房地產行政主管部門編製的專家名單中採取隨機選取的方式確定。與投標人有利害關係的人不得成為相關項目評標委員會的成員。

投標人少於3個或者住宅規模較小的，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具有相應資質的物業管理企業。

(iii) 物業管理企業的收費

《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2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日生效。根據該辦法，物業管理企業獲准根據相關物業管理合約就房屋及配套的設施設備及相關場地的維修、養護及管理，維護相關區域內的及環境衛生及秩序，向業主收取物業服務收費。

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，且應當考慮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。

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，其餘全部用於物業服務合同約定的支出，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主管價格行政部門的規定實行明碼標價，在管理區域的顯著位置，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。

《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2004年7月19日頒佈，並於2004年10月1日生效，物業管理企業於向業主提供服務(包括物業管理合約規定提供物業服務以及根據業主委託要求提供其他服務)應實行明碼標價服務費，標明服務項目、收費標準等有關情況。倘收費標準有任何改變，物業管理企業應當在執行新標準前一個月調整所標示的相關內容，並標示新標準開始實行日期。

《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)(「**放開服務價格意見**」)由發改委頒佈且於2014年12月17日生效。根據該通知，非保障性住房的物業服務價格控制已取消，包括物業服務企業接受業主的委託，按照物業服務合同約定，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。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。

根據國家發展改革委及住房和城鄉建設部於2007年9月10日聯合印發並於2007年10月1日生效的《國家發展改革委及建設部關於印發物業服務定價成本監審辦法(試行)的通知》(發改價格[2007]2285號)，人民政府價格主管部門制定或監管物業服務收費標準並對相關物業服務企業實施定價成本監審。物業服務定價成本根據人民政府價格主管部門核定的物業服務社會平均成本釐定。價格主管部門負責在房地產主管部門的協助下組織實施物業服務定價成本監審工作。物業服務定價成本包括人員費用、物業共用部位共用設施設備日常運行及維護費用、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。

(iv) 司法解釋

《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》(法釋[2009]8號)由最高人民法院於2009年5月15日頒佈並於2009年10月1日生效。根據該解釋，建設單位依法與物業服務企業簽訂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企業簽訂的物業服務合同，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，即物業服務合同中免除物業服務企業責任、加重業主委員會或者業主責任或排除業主委員會或者業主主要權利的條款，則法院應予支持。

(v) 有關房地產中介服務的法律及法規

《中華人民共和國城市房地產管理法》(主席令第29號)由全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，並自1995年1月1日起生效，於2007年8月30日及2009年8月27日修訂。根據該法律，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及房地產經紀機構等。房地產中介服務機構應當具備名稱、組織機構、固定的服務場所、必要的財產和經費以及足夠數量的專業人員。

《房地產經紀管理辦法》由住房和城鄉建設部、發改委及人力資源和社會保障部於2011年1月20日聯合頒佈，並於2011年4月1日生效且於2016年3月1日修訂，根據該辦法，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，到住房和城鄉建設(房地產)主管部門備案。房地產經紀服務實行明碼標價制度。房地產經紀機構應當遵守價格法律、法規和規章規定，在經營場所醒目位置標明房地產經紀服務項目、服務內容、收費標準以及相關房地產價格和信息。

根據放開服務價格意見，房地產經紀服務的價格控制已取消。

(vi) 有關停放服務的法規

《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、公安部及發改委於2010年5月19日聯合頒佈並於同日起生效，城市專業停車服務經營單位應實行特許經營管理制度，制訂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。

《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》由發改委、住房和城鄉建設部及交通運輸部於2015年12月15日聯合頒佈並於同日起生效。根據該意見，停車服務收費須以市場取向，逐步縮小政府於停車服務的定價管理範圍，以鼓勵引導社會資本建設停車設施。

根據放開服務價格意見，住宅小區停車服務的價格控制已取消。

(vii) 有關廣告業務的法規

根據全國人大常委會於1994年10月27日發佈、於1995年2月1日生效並於2015年4月24日修訂的《中華人民共和國廣告法》(主席令第34號)，廣告應當真實合法，以健康的表現形式表達廣告內容，符合社會主義精神文明建設及弘揚中華民族優秀傳統文化的要求，不得含有虛假或者引人誤解的內容，不得欺騙及誤導消費者。廣告主、廣告經營者、廣告發佈者從事廣告活動，應當遵守法律、法規，誠實信用，公平競爭。縣級以上地方工商行政管理部門主管本行政區域的廣告監督管理工作，縣級以上地方人民政府有關部門在各自的職責範圍內負責廣告管理相關工作。

3. 有關稅務的法律及法規

(i) 所得稅

《中華人民共和國企業所得稅法》(主席令第63號)由全國人大於2007年3月16日頒佈並於2008年1月1日生效並於2017年2月24日修訂，《企業所得稅法實施條例》(國務院令第512號)由國務院於2007年12月6日頒佈並於2008年1月1日生效。根據上述法律，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採用25%所得稅率。

該等企業被分類為居民企業或非居民企業。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、場所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減按10%稅率繳納企業所得稅。

(ii) 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》，倘相關香港公司直接於中國公司持有至少25%權益，則該中國公司派付予相關香港公司的股息按照預提所得稅稅率5%繳納預提所得稅，否則應按照預提所得稅稅率10%繳納預提所得稅。

《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》(國稅函[2009]81號)於2009年2月20日頒佈並生效。根據該通知，該對方稅收居民需要享受該稅收協定待遇的，應同時符合以下條件：(i)該對方稅收居民應限於公司；(ii)在該中國居民公司的全部所有者權益和有表決權股份中，該對方稅收居民直接擁有的比例均符合規定比例；及(iii)該對方稅收居民直接擁有該中國居民公司的資本比例，在取得股息前連續12個月以內任何時候均符合稅收協定規定的比例。

根據國家稅務總局頒佈於2009年10月27日起生效的《國家稅務總局關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》(國稅函[2009]第601號)，不會向並無商業實質的「導管」公司或空殼公司提供稅收協定優惠，而且將基於「實質重於形式」的原則採納實益擁有權分析以釐定是否授出稅收協定優惠。

(iii) 增值稅

《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第134號)由國務院於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效並於2008年11月5日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂。根據該條例，在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務(以下「稱應稅勞務」)以及提供服務、銷售無形資產、不動產及進口貨物的單位和個人，為增值稅(「增值稅」)的納稅人，除另行規定外，否則提供服務及銷售無形資產的納稅人應按6%的稅率繳納。

此外，根據財政部與國家稅務總局於2016年3月23日發佈並於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業稅改征增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)，自2016年5月1日起，在全國範圍內開始全面推開營業稅改征增值稅試點。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。

4. 關於中國外匯管制的法律及法規

《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院令第193號)(「外匯管理條例」)由國務院於1996年1月29日頒佈並自1996年4月1日起生效，並於1997年1月14日及2008年8月1日修訂，根據該條例，中國對經常性國際支付和轉移不予限制，如貿易及服務相關的外匯交易及股息付款，但經常性國際支付和轉移應當具有真實、合法的交易基礎，且經營結匯、售匯業務的金融機構應進行合理審查，且外匯管制機關有權進行監督檢查。

資本賬戶項目(如資本轉移、直接投資、證券投資、衍生產品及貸款)得外匯管理主管機構事先批准後，方可進行。

根據《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》(匯發[2015]13號)，境內直接投資項下外匯登記核准和境外直接投資項下外匯登記核准兩項行政審批事項已取消，而改由銀行直接審核辦理境內直接投資項下外匯登記和境外直接投資項下外匯登記(合稱直接投資外匯登記)，國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

根據國家外匯管理局於2016年6月9日發佈並於同日生效的《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》(匯發[2016]16號)，相關政策已經明確實行意願結匯的資本項目外匯收入(包括外匯資本金、外債資金及境外上市調回資金等)，可根據實際經營需要在銀行辦理結匯。境內機構資本專案外匯收入意願結匯所得人民幣資金納入結匯待支付帳戶管理。境內機構資本專案外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據收支形勢適時對上述比例進行調整。

5. 有關中國勞動保障的法律及法規

《中華人民共和國勞動法》(主席令第28號)由全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效並於2009年8月27日修訂。根據該法律，僱主應當建立及完善規章制度，保障僱員權利。

《中華人民共和國勞動合同法》(主席令第65號)由全國人大常委會於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，《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)於2008年9月18日頒佈並生效。根據上述法律，僱主與僱員應以書面勞動合同以建立僱傭關係。勞動合同應當列明條款、職責、薪酬、僱傭關係的紀律處分以及終止勞動合同的條件。倘勞動關係已建立而未訂立正式合同，則書面勞動合同應自僱員開始工作之日起一個月內訂立。

根據於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》，僱主只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上使用被派遣勞動者，且應當嚴格控制勞務派遣勞動者數量，使用的被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。

根據於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》(主席令第35號)以及其他相關中國法律及法規如《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》，僱主應當於社會保險機關登記以及對社會保險計劃作出供款，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。

《住房公積金管理條例》(國務院令第262號)於1999年4月3日頒佈並生效，於2002年3月24日修訂。根據該條例，僱主應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，經住房公積金管理中心審核後，到受委託銀行為其僱員辦理住房公積金賬戶設立手續。

僱主應當按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或者少繳。僱主應到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。公司違反本條例的規定，不辦理住房公積金繳存登記或者不為其僱員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10,000元以上50,000元以下的罰款。僱主違反本條例的規定，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；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

6. 有關知識產權的法律及法規

中國已就知識產權立法，其中包括商標、專利、版權及域名的應用、獲取或授權許可。

《中華人民共和國商標法》(全國人大常委令會第10號)於1982年8月23日頒佈並於1993年2月22日、2001年10月27日及2013年8月30日修訂，而《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第358號)由國務院於2002年8月3日頒佈並於2014年4月29日修訂。根據上述法律，商標註冊人可訂立商標許可合同授權他人使用經註冊商標。許可人須監督被許可人使用許可人註冊商標的貨品質量，而被許可人須保證其使用註冊商標的貨品質量。就註冊商標使用

許可而言，許可人須就上述商標使用許可於商標局備案，而商標使用許可未經備案，不得利用商標對抗善意第三方。

根據《中華人民共和國專利法》(中華人民共和國主席令第11號)(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日及2008年12月27日修訂)，國家知識產權局負責管理全國的專利工作。各省、自治區、直轄市人民政府專利管理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「在先申請」原則，即兩個以上的申請人分別就同樣的發明或創造申請專利的，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。

《中華人民共和國著作權法》(中華人民共和國主席令第31號)(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日及2010年2月26日修訂)規定中國公民、法人或其他組織的作品，包括以文字、口述等形式創作的文學、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。

《計算機軟件著作權登記辦法》(國家版權局令第1號)(國家版權局於2002年2月20日頒佈，並於頒佈當日生效)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計算機軟件著作權登記辦法及《計算機軟件保護條例》(國務院令第339號)(國務院於2001年12月20日頒佈，於2002年1月1日生效，並於2011年1月8日、2013年1月30日修訂)規定的計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

根據《互聯網絡域名管理辦法》(工業和信息化部會第43號)(工業和信息化部於2007年8月24日頒佈，並於2017年11月1日生效)，工業和信息化部負責中國互聯網絡域名的管理工作。「CN」及「中國」為中國的國家最高級域名。域名服務遵循「先申請先註冊」的原則。域名註冊申請人應向域名註冊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。