

---

## 監管概覽

---

我們的業務運營受中國政府的廣泛監督及監管。本節載列適用於我們於中國的業務的主要法律及法規概要。

### 有關物業管理服務及其他相關服務的法律及法規

#### 外商投資物業管理企業

《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。

根據於2016年10月8日頒佈並生效，於2017年7月30日及2018年6月29日修訂的《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)，不涉及准入特別管理措施的外商投資企業的設立及變更適用備案管理，企業在向工商和市場監督管理部門辦理設立及變更登記時應一併在線報送外商投資企業設立及變更備案信息。

《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。

根據於2018年6月28日頒佈並於2018年7月28日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018年版)》(國家發改委、商務部令第18號)，物業管理業為允許外商投資的產業。

於2019年3月15日，全國人民代表大會採納《中華人民共和國外商投資法》(「外商投資

---

## 監管概覽

---

法」)。於2020年1月1日生效後，外商投資法將代替《中外合資經營企業法》、《中外合作經營企業法》及《外資企業法》，成為中國外商投資的法律依據。

### 物業管理企業資質

根據於2003年6月8日頒佈，於2003年9月1日生效，並於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂的《物業管理條例》(國務院令第379號)，國務院建設行政主管部門應當會同有關部門建立守信聯合激勵及失信聯合懲戒機制，並加強行業誠信管理。

根據建設部於2004年3月17日頒佈，於2004年5月1日生效，並於2007年11月26日修訂，2018年3月8日廢止的《物業管理企業資質管理辦法》(建設部第125號令)，一項資質管理機制曾獲採納，且物業管理企業的資質被分類為一級、二級及三級。

根據國務院於2017年1月12日頒佈的《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)，取消對物業管理企業一級資質的審批。

根據住房和城鄉建設部(「**住建部**」)辦公廳於2017年12月15日頒佈的《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》(建辦房[2017]75號)，不再受理物業管理企業資質核定申請、變更、更換或補證申請，不得將原核定的資質作為物業管理企業承接新物業管理項目的條件。縣級及以上房地產行政主管部門應指導監督物業管理工作，並將建立物業管理行業信用體系，根據信用評估監督物業管理企業。

---

## 監管概覽

---

### 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僱用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應於業主委託管理的建築區域內管理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佔建築物總面積過半數的業主及佔總人數過半數的業主批准。

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管理合同。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管理合同所訂內容。一旦業主委員會與物業管理企業所簽訂的物業管理合同生效，前期物業管理合同即告終止。

《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，於業主或業主大會選聘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委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，成員為不少於5人單數，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

---

## 監管概覽

---

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。投標人不超過於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，建設單位可以採用協議方式選聘具有相應資質的物業管理企業。

此外，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》(法釋[2009]8號)規定了業主及物業管理企業就特定事宜產生審訊糾紛時法院將應用的原則。例如，開發商依據相關法律法規與物業管理企業簽訂的前期物業管理合同，以及業主委員會與業主大會依法僱用的物業管理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。倘業主委員會或業主請求法院確認物業管理服務合同中免除物業管理企業責任或加重業主委員會或業主責任或損害業主委員會或業主權利的條款無效，人民法院應予支持。

### 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)由國家發展和改革委員會(「**國家發改委**」)及建設部於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同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。

《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]1428號)由發改委及建設部於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(包括物業管理合同約定提供物業服務以及根據業主委託要求提供其他服務)應按明碼標價收取服務費，標明服務項目、收費標

---

## 監管概覽

---

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的物業管理收費，由各省級價格主管部門會同住房和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應制定或監管物業管理收費標準並對相關物業管理企業實施定價成本監審。物業管理定價成本根據人民政府價格主管部門核定的物業管理服務社會平均成本釐定。價格主管部門負責在房地產行政主管部門的協助下組織實施物業管理定價成本監審工作。物業管理定價成本包括人員費用、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、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。

### 互聯網信息服務的法規

根據國務院於2000年9月25日頒佈並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》(國務院令第292號)，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，具體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

---

## 監管概覽

---

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實體，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信服務經營許可證。從事非經營性互聯網信息服務，僅需辦理備案手續。互聯網信息服務提供者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者不得從事有償服務。互聯網信息服務提供者變更服務項目、網站網址等事項的，應當提前30日向相關政府部門申請辦理變更手續。

違反規定，未取得經營許可證，擅自從事經營性互聯網信息服務，或者超出許可的項目提供服務的，由主管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5萬元的，處人民幣10萬元以上人民幣100萬元以下的罰款；情節嚴重的，責令關閉網站。違反規定，未履行備案手續，擅自從事非經營性互聯網信息服務，由主管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。

### 移動互聯網應用程序信息服務的監管

根據《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》(由國家互聯網信息辦公室2016年6月28日頒佈，並於2016年8月1日生效)，通過移動互聯網應用程序提供信息服務的實體，應當根據法律法規取得相關資質。移動互聯網應用程序提供者不得利用移動互聯網應用程序從事危害國家安全、擾亂社會秩序、侵犯他人合法權益等法律法規禁止的活動，不得利用移動互聯網應用程序製作、複製、發佈、傳播法律法規禁止的信息內容。國家互聯網信息辦公室負責全國移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。地方互聯網信息辦公室負責本行政區域內的移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。

---

## 監管概覽

---

### 有關稅務的法律及法規

#### 企業所得稅(「企業所得稅」)

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(主席令第63號)(於2007年3月16日頒佈，其後分別於2017年2月24日及2018年12月29日修訂並於2018年12月29日生效)以及《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)，企業分為居民企業和非居民企業。自2008年1月1日起，居民企業(包括境內及外商投資企業)的所得稅率通常為25%。於中國境外成立，而「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，即表示其就繳納企業所得稅而言被視為居民企業。在中國境內未設立機構或營業場所的，或者雖設立機構或營業場所但取得的所得與其所涉機構或營業場所沒有實際聯繫的非居民企業應就其在中國境內產生的所得按扣減企業所得稅率10%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稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，倘收取股息者為直接持有中國公司股本不少於25%的公司，須就中國公司向該香港稅務居民支付的股息繳付5%的預扣稅；倘收取股息者為直接持有中國公司股本少於25%的公司，則須就中國公司向該香港稅務居民支付的股息繳付10%的預扣稅。

根據國家稅務總局頒佈並於2009年2月20日生效的《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》，居民企業需要享受稅收協定規定的優惠稅率的，必須同時符合以下條件：(i)取得股息的該稅收居民應為根據稅收協定界定的公司；(ii)在該中國居民企業的全部權益和表決權中，該稅收居民直接擁有的比例必須達到規定的比例；及(iii)該稅收居民直接擁有該中國居民企業的股本權益，在取得股息前連續12個月以內任何時候均須達到稅收協定規定的比例。

---

## 監管概覽

---

根據於2015年11月1日生效並由國家稅務總局於2018年6月15日修訂的《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法》，非居民納稅人符合享受稅收協定待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時享受稅收協定待遇，惟須受稅務機關的管理政策所限。

由國家稅務總局於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》（「第9號公告」），規定稅收協定股息、利息及特許使用費條款中「受益所有人」身份判定的方法。根據第9號公告，「受益所有人」一般須從事實質性業務活動及為釐定「受益所有人」，應根據第9號公告中列明的因素並結合具體的實際情況進行綜合分析。

### 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5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》（國務院令第134號）及財政部於1993年12月25日發行並於同日生效及於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》（財政部令第65號）（統稱「增值稅法」），於中國從事銷售商品或加工、維修及更換服務（以下簡稱「勞動服務」）、銷售服務、無形資產或不動產以及進口商品的所有企業及個人須繳納增值稅（「增值稅」）及除非另行規定，從事銷售服務及無形資產的納稅人的稅率為6%，及銷售商品、勞動服務或有形動產租賃服務或進口商品的納稅人的稅率應為11%。

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徵增值稅試點的通知》（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。

---

## 監管概覽

---

根據由財政部、國家稅務總局及海關總署於2019年3月20日發佈，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》，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，增值稅原適用16%稅率的，稅率調整為13%；增值稅原適用10%稅率的，稅率調整為9%。

### 外匯控制相關法律及法規

《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5日修訂。人民幣通常可自由兌換以支付經常賬戶項目，如貿易及服務相關外匯交易及股息支付，惟就支付資本費用(例如於中國境外進行的直接投資、貸款或證券投資)則不可自由兌換，除非事先取得國家外匯管理局(「**國家外匯管理局**」)或其當地分支機構的批准。

根據於2014年7月4日頒佈並生效的《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》(匯發[2014]37號)(「**國家外匯管理局第37號通知**」)(a)中國境內居民(「**中國居民**」)以境內外合法資產或權益向特殊目的公司(「**特殊目的公司**」)出資前，應向當地外匯管理局分支申請辦理境外投資外匯登記手續；(b)倘已登記特殊目的公司發生境內居民個人股東、名稱、經營期限等基本信息變更，或發生特殊目的公司資本增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應及時到外匯局辦理境外投資外匯變更登記手續。根據國家外匯管理局第37號通知，未能遵守該等登記程序或會導致處罰。

根據於2015年2月13日頒佈並於2015年6月1日施行的《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)(「**國家外匯管理局第13號通知**」)，境內居民建立或控制的特殊目的公司的首次外匯登記手續可由合資格銀行而非當地外匯局進行，及國家外匯管理局第13號通知亦簡化與直接投資外匯相關的若干手續。

---

## 監管概覽

---

根據於2015年3月30日頒佈並於2015年6月1日生效的《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)(「**國家外匯管理局第19號通知**」)，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%。此外，國家外匯管理局第19號通知規定，外資企業資本的使用應在企業經營範圍內遵循真實及自用原則。

根據於2016年6月9日頒佈並生效的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(匯發[2016]16號)(「**國家外匯管理局第16號通知**」)，於中國登記的企業(包括中資企業及外資企業，但不包括金融機構)亦可自行酌情將彼等的外債從外幣轉換為人民幣。及國家外匯管理局第16號通知亦規定資本金賬戶項目外匯(包括但不限於外匯資本金、外債及境外上市調回資金)轉換綜合標準，其適用於所有於中國登記的企業。

### 勞動法律及法規

中國企業主要受下列中國勞動法律及法規規限：《中華人民共和國勞動法》(「**中國勞動法**」)、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國社會保險法》(「**中國社會保險法**」)、《工傷保險條例》、《失業保險條例》、《企業職工生育保險試行辦法》、《社會保險登記管理暫行辦法》、《社會保險費徵繳暫行條例》、《住房公積金管理條例》及有關政府部門不時頒佈的其他相關法規、條例及規定。

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈並於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中國勞動法》，公司必須與其僱員根據公平原則經協商一致簽訂勞動合同。公司必須建立、健全勞

---

## 監管概覽

---

動衛生制度，嚴格執行國家勞動安全衛生規程，對勞動者進行勞動安全衛生教育，防止勞動過程中的事故，減少職業危害。此外，公司亦須為其僱員繳納社會保險費。

規管勞動合同的主要法規為全國人民代表大會常務委員會於2007年6月29日頒佈並於2012年12月28日修訂及於2013年7月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》。根據《中華人民共和國勞動合同法》，僱主自聘用僱員之日起與僱員建立僱傭關係。僱主應當與其僱員簽訂書面勞動合同，否則會遭受法律處罰。此外，試用期以及算定損害賠償受法律限制，以保護僱員的權益。

根據《中國社會保險法》、《工傷保險條例》、《企業職工生育保險試行辦法》、《社會保險登記管理暫行辦法》及《住房公積金管理條例》的規定，在中國的企業有責任向其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。

### 有關知識產權的法律及法規

#### 商標法

《中華人民共和國商標法》(全國人大常委會令第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。

#### 專利法

根據《中華人民共和國專利法》(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，即兩個或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

---

## 監管概覽

---

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。

### 著作權法

《中華人民共和國著作權法》(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，包括但不限於發表權、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日及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《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)(最高人民法院於2012年12月17日頒佈並於2013年1月1日起生效)規定，網絡用戶或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，人民法院應當認定其構成侵害信息網絡傳播權的行為。

---

## 監管概覽

---

### 域名

根據《互聯網絡域名管理辦法》(工業和信息化部令第43號)(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)，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域名持有人有關的真實、準確及完整身份資料，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。