

法 規

對物業管理服務的法律監管

外商投資物業管理企業

根據《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(商務部令[2016]第3號)(商務部於二零一六年十月八日頒佈並生效，於二零一七年七月三十日及二零一八年六月二十九日修訂)，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。商務部及市場監管總局於二零一九年十二月三十日頒佈並於二零二零年一月一日生效的《外商投資信息報告辦法》(商務部、市場監管總局令[2019]第2號)已取代《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》，自二零二零年一月一日起，外國投資者或外商投資企業直接或者間接在中國境內進行投資活動，應根據該等辦法向商務主管部門報送投資信息。

根據《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》(對外貿易經濟合作部、國家工商行政管理局令[2000]第6號)(二零零零年七月二十五日頒佈，自二零零零年九月一日起生效且於二零零六年五月二十六日及二零一五年十月二十八日修訂)，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》(於二零零二年四月一日已被《指導外商投資方向規定》廢除)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。

根據《指導外商投資方向規定》(國務院令第346號)(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)，外商投資項目分為鼓勵、允許、限制和禁止四類。鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，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，允許類外商投資項目不列入《外商投資產業指導目錄》。

《外商投資產業指導目錄(二零一七年修訂)》(國家發展和改革委員會、商務部令第四號)(「二零一七年外商投資目錄」)(國家發展和改革委員會及商務部於二零一七年六月二十八日聯合修訂並於二零一七年七月二十八日生效)公佈了在中國政府實施特別准入管理措施的行業經營的任何外商投資企業清單(「二零一七年特別措施」)。《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(二零一八年版)》(國家發展和改革委員會及商務部於二零一八年六月二十八日聯合發佈並於二零一八年七月二十八日生效)(「二零一八年負面清單」)取代了二零一七年特別措施。根據二零一七年外商投資目錄及二零一八年負面清單，物業管理行業是允許外商投資者進行投資的產業。於二零一九年六月三十日，商務部及國家發展和改革委員會聯合頒佈《鼓勵外商投資產業目錄》(二零一九年版)(「二零一九年目錄」)，該目錄於二零一九年七月三十日生效並取代了二零一七年外商投資目錄所鼓勵的外商投資行業的先前清單，以及經修訂的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)》(「二零一九年負面清單」)，該清單於二零一九年七月三十日生效並取代了二零一八年負面清單。

法 規

於二零一九年三月十五日，全國人民代表大會批准《中華人民共和國外商投資法》（「二零一九年外商投資法」，其已於二零二零年一月一日生效）。二零一九年外商投資法為中國外商投資的基本法律，已取代《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》，作為適用於中國外商投資的一般法律。

物業管理企業資質

根據《物業管理條例》（國務院令第379號）（國務院於二零零三年六月八日頒佈，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、二零一六年二月六日修訂及於二零一八年三月十九日最後修訂），就從事物業管理業務的公司的資質系統已獲採用。

根據《物業管理企業資質管理辦法》（建設部令第125號）（建設部於二零零四年三月十七日發佈、於二零零四年五月一日生效、於二零零七年十一月二十六日修訂並於二零一八年三月八日廢止），物業管理企業應根據相關特定條件分為一級、二級及三級資質。

根據《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）（國務院於二零一七年一月十二日發佈並於同日生效），二級及三級物業管理企業資質認證被取消。根據《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》（國發[2017]46號）（國務院於二零一七年九月二十二日發佈並於同日生效），一級物業管理企業的資質核定被取消。

根據《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）（住房和城鄉建設部於二零一七年十二月十五日發佈並於同日生效），物業管理企業資質的申請、變更、續新或重新申請將不予受理，而已獲得的資質不再為物業管理企業從事物業管理項目之要求。

《住房城鄉建設部關於廢止〈物業服務企業資質管理辦法〉的決定》（住房和城鄉建設部令第39號）（於二零一八年三月八日頒佈並生效）廢止了《物業服務企業資質管理辦法》，並取消了物業服務企業資質認定。

《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定（二零一八年）》（國務院令第698號）（於二零一八年三月十九日頒佈並生效）剔除了《物業管理條例》中對物業管理企業資質的要求。

法 規

物業管理企業的委任

根據《中華人民共和國物權法》(中華人民共和國主席令第62號)(全國人民代表大會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)，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，或分包予物業管理企業或其他管理人管理。對建設單位聘請的物業管理企業或者任何其他管理人，業主有權依法更換。物業管理企業或者其他管理人根據與業主的協定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》，於社區業主大會上，經專有部分佔建築物總建築面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意，即可選聘和解聘物業管理企業。業主委員會可代表業主大會與業主大會選聘的物業管理企業簽訂物業管理服務協議。在業主、業主大會選聘物業管理企業之前，建設單位與選聘物業管理企業應當簽訂書面的前期物業管理協議。前期管理協議可以約定合同期限。倘業主委員會與物業管理企業簽訂的物業管理協議在前期管理協議期限內生效的，前期管理協議自動終止。

根據《物業管理條例》及《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建住房[2003]130號)(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)，住宅及位於同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招標及投標流程的方式選聘合資格物業管理企業；投標人少於三個或者住宅物業規模較小的，經物業所在地的地方政府房地產行政主管部門批准，可以採用協議方式選聘合資格物業管理企業。國家提倡其他房地產開發商通過招標投標方式選聘具備相關資質的物業管理企業。

評標由建設單位根據相關法律法規組建的評標委員會負責。評標委員會由建設單位代表和相關物業管理領域的專家組成，成員為五人或以上單數。專家成員至少應佔成員總數的三分之二。評標委員會的專家成員，應當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。

根據《河南省物業管理條例》(二零一七年)(河南省第十二屆人民代表大會常務委員會公告第79號)(於二零一七年九月三十日頒佈，並於二零一八年一月一日生效)，建設單位在辦理商品房預售許可或者現房銷售備案前，應當按照劃定的物業管理區域，通過招投標方式選聘物業服務企業，簽訂前期物業管理協議，提供前期物業服務。

法 規

根據《河南省前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(豫建[2018]26號)(河南省住房和城鄉建設廳於二零一八年二月二十七日頒佈及生效)，住宅及非住宅物業的建設單位，應當通過招標投標方式選聘前期物業管理企業，實施前期物業管理。鼓勵業主、業主大會通過招標投標方式選聘物業服務企業實施物業管理。物業管理服務供應商如根據前述未經招標投標的前期物業管理協議提供物業管理服務，縣級或以上地方政府物業管理行政主管部門可能會根據相關法律法規針對物業管理服務供應商採取措施及引致不良紀錄。

此外，《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)(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聽證會上所採用的解釋原則。例如，建設單位根據相關法律法規與物業管理企業簽訂的前期物業管理協議，以及業主委員會與業主大會根據相關法律法規選聘的物業管理企業簽訂的物業管理協議，對業主具有法律約束力；業主以其並非協議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損害其權利的物業管理協議條款無效，人民法院應予支持。

召開業主大會及成立業主委員會的程序

根據《物業管理條例》，同一個物業管理區域內的業主，應當在相關房地產所在縣人民政府房地產行政主管部門或者街道辦事處、鄉鎮人民政府的指導下成立業主大會，並選舉產生業主委員會。但是，只有一個業主的，或者業主人數較少且經全體業主一致同意，決定不成立業主大會的，由業主共同履行業主大會、業主委員會職責。

根據《河南省物業管理條例》(二零一七年)，符合下列條件之一的，應當召開首次業主大會會議：(i)房屋出售並交付使用的建築面積達到百分之五十以上的；(ii)業主已入住戶數的比例達到百分之三十以上的；及(iii)物業服務企業在前期物業服務協議期限內依法解除合同或者前期物業服務合同到期前90天的。符合成立首次業主大會條件

法 規

的，建設單位或者10人或以上業主聯名可以申請成立首次業主大會籌備組。街道辦事處、鄉鎮人民政府應當在收到申請後三十日內組織成立首次業主大會籌備組，並自首次業主大會籌備組成立之日起六十日內組織召開首次業主大會會議。業主委員會原則上由首次業主大會會議依法選舉產生，履行業主大會賦予的職責，執行業主大會決定和決議，並受業主監督。業主委員會應當自選舉產生之日起三十日內，向物業所在地街道辦事處、鄉鎮人民政府備案，並由上述政府部門將備案情況抄送縣或區人民政府物業管理行政主管部門。

物業管理企業的收費

根據《物業管理條例》，業主應當根據物業管理協議的約定支付物業服務費用。已竣工但尚未出售或者尚未交付給物業買受人的物業，物業服務費用由建設單位支付。

根據《物業服務收費管理辦法》(發改價格[2003]1864號)(國家發展和改革委員會及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協議對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理、維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取費用。國務院價格主管部門會同建設行政主管部門負責全國物業管理企業收費的監督管理工作。

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管理企業收費的監督管理工作。

物業管理企業收費根據相關物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。具體定價原則由各省、自治區及中央政府直轄市人民政府價格主管部門會同同級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或酬金制形式約定物業管理服務費用。包幹制是指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的計費方式。酬金制是指物業管理企業在預收的物業管理收入中按約定比例或者約定數額收取服務費，其餘全部用於物業管理協議規定的項目，結餘或者不足均由業主享有或者承擔。

法 規

物業管理企業應當按照人民政府價格主管部門的規定實行明碼標價收取服務費用，在物業管理區域內的顯著位置，將服務內容、標準、收費項目及收費標準等有關情況進行公示。

根據《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]1428號)(國家發展和改革委員會及建設部於二零零四年七月十九日聯合頒佈，並於二零零四年十月一日生效)，物業管理企業向業主提供服務(包括按照物業管理協議提供物業管理服務以及業主委託的服務，惟協議項下的服務除外)，應當實行明碼標價，標明服務項目及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，將所有相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。倘物業管理企業未有根據相關法律法規標明價格或者利用標價進行價格欺詐，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、甚或終止經營業務，直至彼等的不合規獲糾正為止。

根據《物業服務定價成本監審辦法(試行)》(發改價格[2007]2285號)(國家發展和改革委員會及建設部於二零零七年九月十日聯合頒佈，並於二零零七年十月一日生效)，人民政府價格主管部門制定或規範物業管理收費標準(須按此實行政府指導價)及對相關物業管理企業實施定價成本監督及檢查，物業管理定價成本乃為經人民政府價格主管部門核定後的物業服務社會平均成本。物業管理定價成本監審工作由價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門配合價格主管部門開展工作。物業管理服務定價成本應包括人員費用、公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、公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。

根據《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)(國家發展和改革委員會於二零一四年十二月十七日頒佈並於同日起生效)，對非保障性住房物業服務放開定價管理，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。放開保障性住房物業服務收費實行市場調節價的，應考慮保障對象承受能力，同時建立補貼機制。

法 規

根據於二零一七年九月三十日頒佈及於二零一八年一月一日生效的《河南省物業管理條例》(二零一七年)(河南省第十二屆人大常委會第79號公告)，物業管理服務收費應當保持相對穩定。確需調整的，物業服務企業應當與業主委員會協商，並經業主大會同意；倘無召開業主大會，則需經專有部分佔建築物總建築面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意。

根據《鄭州市物業服務收費管理辦法》(鄭價公[2014]4號)(鄭州市物價局及鄭州市住房保障和房地產管理局於二零一四年八月一日聯合頒佈，並於二零一四年九月一日生效)，非住宅類物業服務收費實行市場調節價。實行市場調節價的物業服務收費標準，由物業服務企業在與業主簽定物業管理協議時約定。

根據《河南省發展和改革委員會關於印發河南省定價目錄的通知(2015)》(豫發改價調[2015]835號)(於二零一五年七月二十七日公佈，於二零一五年八月一日生效，並已廢止)及《河南省發展和改革委員會關於印發河南省定價目錄的通知(2018)》(豫發改價調[2018]530號)(於二零一八年七月三日公佈，並於二零一八年八月一日生效)，除繼續適用政府指導價的政府保障房物業管理費外，對非政府保障房(包括非住宅房屋)物業管理費的價格控制已取消。

《河南省住房和城鄉建設廳關於做好全省住房領域新型冠狀病毒感染的肺炎疫情防控工作工作的通知》(河南省住房和城鄉建設廳二零二零年二月四日發佈)規定，暫停物業服務企業上門收費及催交工作，可採取短信、電話、微信等方式告知業主交費信息，提醒業主按時交納物業費等費用。鼓勵引導業主通過手機APP或者微信平台等信息化方式交納物業費、停車服務費等費用，可以建立後續補交工作機制。疫情防控期間，不得以業主未交納物業服務、停車服務等費用停止物業管理服務，或者採取其他變相方式強制、捆綁收取費用，切實保障物業管理小區正常運行以及群眾生命安全和身體健康。

法 規

物業管理企業所涉肺炎疫情防控工作

《河南省住房和城鄉建設廳關於做好住房城鄉建設系統新型冠狀病毒感染的肺炎疫情防控工作的通知》(河南省住房和城鄉建設廳二零二零年一月二十八日發佈)規定，各地主管部門要督促轄區內物業服務企業嚴格履行物業服務合同約定，切實履行社會責任，全力配合各級政府及部門做好物業管理區域疫情防控工作。

《關於做好物業管理區域肺炎疫情防控工作的通知》(鄭州市住房保障和房地產管理局二零二零年一月二十六日發佈)規定，各物業服務企業要配合當地街道和社區，做好疫情防控車輛和人員的排查工作，日常工作中發現疫情信息的，要及時向當地街道、社區和疾控部門報告。

《關於印發〈鄭州市物業管理區域肺炎疫情防控工作規範〉的通知》(鄭房物[2020]2號)(鄭州市住房保障和房地產管理局二零二零年一月三十一日發佈)規定，物業服務企業加強內部工作人員的知識培訓和自我防護知識培訓；對非在崗員工，應隨時掌握具體動向和身體狀態。積極配合政府相關部門在小區出入口、樓宇間及樓道等公共區域張貼疫情防控知識和宣傳海報。

停車場服務費規定

根據《鄭州市停車場管理辦法》(鄭州市人民政府令第97號)(鄭州市人民政府於二零二零年一月二十三日頒佈，於二零二零年三月一日生效，並於二零一四年七月三十一日修訂)，停車場分為公共停車場和專用停車場。公共停車場是指為社會車輛有償提供停車服務的場所；專用停車場是指為本單位提供車輛停放服務的場所。公共停車場運營商應報市公安交通管理機關備案。專用停車場需要向社會開放，為機動車有償提供停放服務的，應按規定辦理有關手續。未辦理有關手續，不得向停放車輛收取任何費用。專用停車場未經市公安交通管理機關同意向社會開放經營的，處以人民幣1,000元以上人民幣3,000元以下罰款。

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、國家發展和改革委員會及中華人民共和國公安部共同頒佈，並於二零一零年五月十九日施行)，包含市場准入和退出標準的特許經營管理制度須由以公開、公平及公正方式選取的城市專業停車服務經營單位所實行。

根據《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》(發改價格[2015]2975號)(國家發展和改革委員會、住房和城鄉建設部及交通運輸部於二零一五年十二

法 規

月十五日聯合頒佈並於同日起生效)，停車服務收費主要依市場而定，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。

根據國家發展和改革委員會於二零一四年十二月十七日頒佈及於同日生效的《關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，對住宅社區停車服務的價格控制亦已被取消。

根據《鄭州市停車場建設管理條例》(鄭州市第十五屆人民代表大會常務委員會公告第5號)(於二零一九年八月二十七日頒佈，並於二零一九年十月一日生效)，停車服務收費實行政府定價、政府指導價或市場調節價。實行市場調節價的，由停車場經營者依照價格法律法規及根據市場情況確定收費標準，並在醒目位置公示，否則由行政主管部門責令改正，沒收違法所得，並處以人民幣1,000元以上人民幣5,000元以下的罰款。

對互聯網信息服務的法律監管

對互聯網信息服務的監管

根據《互聯網信息服務管理辦法》(國務院令第292號)(國務院於二零零零年九月二十五日頒佈及於同日生效，並於二零一一年一月八日修訂)，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業務運營許可證。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批准。

倘違反規定，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；處違法所得三倍以上五倍以下的罰款。沒有違法所得或者違法所得不足人民幣20,000元的，處以人民幣100,000元至人民幣1百萬元以下的罰款。情節嚴重的，責令關閉網站。倘違反規定，未履行備案手續，擅自從事非經營性互聯網信息服務的實體，由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。

法 規

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》(國家互聯網信息辦公室於二零一六年六月二十八日頒佈，並於二零一六年八月一日生效)，通過移動互聯網應用程序提供信息服務，應當按照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依據職責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。

對公司其他主要業務的法律監管

對房地產經紀業務的法律監管

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》(中華人民共和國主席令第29號)(全國人民代表大會常務委員會於一九九四年七月五日頒佈，於一九九五年一月一日生效，並於二零零七年八月三十日及二零零九年八月二十七日修訂，於二零一九年八月二十六日最後修訂並於二零二零年一月一日生效)，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)有固定的業務場所；(3)有必要的財產和經費；(4)有足夠數量的專業人員；及(5)法律及行政法規規定的其他條件。

根據《房地產經紀管理辦法》(住房和城鄉建設部、國家發展和改革委員會、人力資源和社會保障部令第8號)(住房和城鄉建設部、國家發展和改革委員會、人力資源和社會保障部於二零一一年一月二十日頒佈，於二零一一年四月一日生效並於二零一六年三月一日修訂)，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中介、代理等服務並收取佣金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，應當具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，到住房和城鄉建設(房地產)主管部門備案。

對物業工程服務的監管

根據《中華人民共和國建築法》(全國人民代表大會常務委員會於一九九七年十一月一日頒佈，於一九九八年三月一日生效及於二零一一年四月二十二日修訂，於二零一九年四月二十三日最後修訂)，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。從事建築活動的建築施工企業、勘察

法 規

單位、設計單位和工程監理單位應在其資質等級許可的範圍內從事建築活動。超越本單位資質等級承攬工程的，責令停止違法行為，處以罰款，可以責令停業整頓，降低資質等級；情節嚴重的，吊銷資質證書；有違法所得的，予以沒收。未取得資質證書承攬工程的，予以取締及處以罰款；有違法所得的，予以沒收。

根據《建築業企業資質管理規定》(建設部令第48號)(建設部於一九九五年十月六日頒佈，於一九九五年十月十五日生效，並於二零一八年十二月二十二日最後修訂)，建築業企業資質分為施工總承包資質、專業承包資質、施工勞務資質三個序列。專業承包二級資質(不含鐵路、民航方面的專業承包二級資質)應由企業工商註冊所在地省、自治區、直轄市人民政府住房城鄉建設主管部門授予。

勞動及社會保險相關法律法規

根據全國人民代表大會常務委員會於一九九四年七月五日頒佈、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及二零一八年十二月二十九日修訂的《中華人民共和國勞動法》(中華人民共和國主席令第28號)，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和履行勞動義務。

根據《中華人民共和國勞動合同法》(中華人民共和國主席令第65號)(全國人民代表大會常務委員會於二零零七年六月二十九日頒佈，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《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)(國務院於二零零八年九月十八日頒佈，並於頒佈當日生效)，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若干工作完成為止的勞動合同。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《中華人民共和國勞動合同法》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履行。

《人力資源社會保障部辦公廳關於妥善處理新型冠狀病毒感染的肺炎疫情防控期間勞動關係問題的通知》(人社廳明電[2020]5號)(人力資源社會保障部二零二零年一月二十四日發佈)規定，對新型冠狀病毒感染的肺炎患者、疑似病人、密切接觸者在其隔

法 規

離治療期間或醫學觀察期間以及因政府實施隔離措施或採取其他緊急措施導致不能提供正常勞動的企業職工，企業應當支付職工在此期間的工作報酬，並不得依據勞動合同法第四十條、四十一條與職工解除勞動合同。在此期間，勞動合同到期的，分別順延至職工醫療期期滿、醫學觀察期期滿、隔離期期滿或者政府採取的緊急措施結束。

根據《社會保險費徵繳暫行條例》(國務院令第259號)(國務院於一九九九年一月二十二日頒佈並施行，並於二零一九年三月二十四日修訂)、《工傷保險條例》(國務院令第375號)(國務院於二零零三年四月二十七日頒佈，於二零零四年一月一日施行，並於二零一零年十二月二十日修訂)、《失業保險條例》(國務院令第258號)(國務院於一九九九年一月二十二日頒佈並施行)及《企業職工生育保險試行辦法》(勞部發[1994]504號)(勞動部於一九九四年十二月十四日頒佈，並於一九九五年一月一日施行)，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。用人單位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。根據《中華人民共和國社會保險法》(中華人民共和國主席令第35號)(全國人大常委會於二零一零年十月二十八日頒佈，於二零一一年七月一日施行，並於二零一八年十二月二十九日修訂)，用人單位不辦理社會保險登記的，由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不改正的，對用人單位處應繳社會保險費數額一倍以上三倍以下的罰款，對其直接負責的主管人員和其他直接責任人員處人民幣500元以上人民幣3,000元以下的罰款。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，按日加收萬分之五的滯納金；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。

根據《住房公積金管理條例》(國務院令第262號)(國務院於一九九九年四月三日頒佈，於頒佈當日生效，並於二零零二年三月二十四日修訂且最近於二零一九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住房公積金，禁止逾期或付款不足。僱主應向住房公積金管理中心辦理支付住房公積金及繳存登記。就違反上述法律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，相關住房公積金管理中心須責令有關公司限期完成有關手續。未能為僱員辦理公積金賬戶登記者，住房公積金管理中心須責令有關公司限期完成有關手續。未能於指定時限為僱員辦理公積金賬戶登記者將被罰款人民幣10,000元至人民幣50,000元。倘公司違反該等法規及未能於期限前悉數支付住房公積金，住房公積金管理中心將責令該公司限期支付款項，倘於上述限期屆滿後，公司仍未能遵守法規的，將向人民法院進一步申請強制執行。

法 規

知識產權相關法律法規

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11號)(全國人民代表大會常務委員會於一九八四年三月十二日頒佈，於一九八五年四月一日施行，並於一九九二年九月四日、二零零零年八月二十五日及二零零八年十二月二十七日修訂)及《中華人民共和國專利法實施細則》(於二零零一年六月十五日頒佈，於二零零一年七月一日施行，並於二零零二年十二月二十八日及二零一零年一月九日修訂)，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，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。

商標法

商標受《中華人民共和國商標法》(全國人民代表大會常務委員會令第10號)(全國人民代表大會常務委員會於一九八二年八月二十三日頒佈，於一九八三年三月一日生效，並於一九九三年二月二十二日、二零零一年十月二十七日、二零一三年八月三十日及二零一九年四月二十三日修訂，並於二零一九年十一月一日生效)以及《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第358號)(國務院於二零零二年八月三日頒佈，並於二零一四年四月二十九日修訂，並於二零一四年五月一日生效)保護。工商行政管理總局轄下的商標局負責商標註冊並就註冊商標授出為期10年的有效期。倘註冊商標須於有效期屆滿後繼續使用，可每十年進行續期。商標註冊人可通過訂立商標授權合約許可、授權他人使用其註冊商標。商標授權協議須向商標局存檔備案。就《中華人民共和國商標法》而言，商標法在處理商標註冊時採用「申請在先」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，或搶先註冊他人已經使用並有「一定知名度」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31號)(全國人民代表大會常務委員會於一九九零年九月七日頒佈，於一九九一年六月一日生效，並於二零零一年十月二十七日及二零一零年二月二十六日修訂)及《中華人民共和國著作權法實施條

法 規

例》(國務院令第359號)(國務院於二零零二年八月二日頒佈，於二零零二年九月十五日生效，並於二零一一年一月八日及二零一三年一月三十日修訂)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)(國家版權局於二零零二年二月二十日頒佈，並於頒佈當日生效)規管軟件著作權、軟件著作權專有許可合同及軟件著作權轉讓合同登記。中國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)(國務院於二零零一年十二月二十日頒佈，於二零零二年一月一日生效，並於二零一一年一月八日及二零一三年一月三十日修訂)規定的計算機軟件著作權申請人授予登記證書。

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)(最高人民法院於二零一二年十二月十七日頒佈，並於二零一三年一月一日生效)，倘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。

域名

根據《互聯網域名管理辦法》(工業和信息化部令第43號)(於二零一七年八月二十四日頒佈，並於二零一七年十一月一日生效)，工業和信息化部負責中國互聯網網絡域名的管理工作。各省、自治區、直轄市通信管理局對本行政區域內的域名服務實施監督管理。域名服務遵循「申請優先」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。註冊程序完成後，申請人將成為相關域名的持有人。

中國稅務法律法規

企業所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(中華人民共和國主席令第63號，下稱企業所得稅法)(全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈，於二零零八年一月一日生效，並於二零一七年二月二十四日及二零一八年十二月二十九日修訂)及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院令第512號，下稱企業所得稅法實施條例)(國務院於二零零七年十二月六日頒佈，於二零零八年一月一日生效，並於二零一九年四

法 規

月二十三日修訂)，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適用25%稅率的企業所得稅。該等企業分類為居民企業及非居民企業。根據海外國家或地區法律成立但其實際行政機構(指對企業生產、運營、人事、會計事宜、財務等進行實質且全面管理及控制的機構)位於中國的企業被視為居民企業。因此，25%的稅率適用於彼等於中國境內外的收入。

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，向非居民企業(在中國境內未設立營業機構、場所的，或者雖設立營業機構、場所但相關所得稅與其所涉機構、場所沒有實際聯繫的)投資者派發的股息須繳納10%的中國預扣稅，惟非居民企業司法管轄區與中國之間達成適用稅收條約，提供相關稅項的減免者則除外。同理，該投資者轉讓股份獲得的任何收益，倘被視為來自中國境內來源的收益，須按10%的中國所得稅稅率繳稅(或較低條約稅率(倘適用))。

根據《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》(國家稅務總局於二零零六年八月二十一日頒佈，並於二零零六年十二月八日生效)，於香港註冊成立的公司倘持有中國公司25%或以上權益，其自中國註冊成立公司收取的股息須按較低的5%稅率繳納預扣稅。根據《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》(國家稅務總局公告[2018]第9號)(於二零一八年二月三日頒佈，並於二零一八年四月一日生效)，倘公司的經營活動不構成實質性的經營活動，則應當結合具體案例的實際情況進行綜合分析，不應據此影響對申請人「受益所有人」身份的判定，以及是否享受稅收協定待遇的優惠。

根據《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(國家稅務總局公告[2015]第7號)(國家稅務總局於二零一五年二月三日頒佈，於頒佈當日生效，並於二零一七年十二月二十九日修訂)，非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，間接轉讓中國居民企業股權等財產，規避企業所得稅納稅義務的，應按照企業所得稅法的規定，重新定性該間接轉讓，確認為直接轉讓。間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權所得按照該公告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或者合同約定對轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或者個人為扣繳義務人。股權轉讓方未按期或未足額申報繳納間接轉讓中國應稅財產所得應納稅款，扣繳義務人也未扣繳稅款的，除追繳應納稅款外，還應按照企業所得稅法實施條例的規定對股權轉讓方按日加收利息。

法 規

增值稅

根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第134號)(國務院於一九九三年十二月十三日頒佈，於一九九四年一月一日生效，並於二零零八年十一月十日及二零一六年二月六日及二零一七年十一月十九日修訂)及《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財法字[1993]第38號)(財政部於一九九三年十二月二十五日頒佈，於頒佈當日生效，並於二零零八年十二月十五日及二零一一年十月二十八日修訂)，於中國境內銷售貨物、提供加工、修理或修配服務或進口貨物的納稅人均應繳納增值稅。除另行列示者外，一般納稅人銷售或進口各類貨物的稅率為17%；提供加工、修理或修配服務的納稅人的稅率為17%；出口貨物的納稅人適用稅率為零。

此外，根據《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)(財政部及國家稅務總局於二零一六年三月二十三日頒佈、於二零一六年五月一日生效並於二零一七年七月十一日及二零一九年三月二十日修訂)，國家自二零一六年五月一日起，開始全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業及生活服務業內全部營業稅納稅人，納入試點範圍，須繳納增值稅而非營業稅。

城市維護建設稅及教育費附加

根據《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》(國發[2010]35號)(國務院於二零一零年十月十八日頒佈，並於二零一零年十二月一日生效)，自二零一零年十二月一日起，於一九八五年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》、於一九八六年頒佈的《徵收教育費附加的暫行規定》及由國務院及其他相關財務及稅務機關的主管部門頒佈的其他規例及規則將適用於外資企業、外國企業及外籍個人。

根據《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》(國務院於一九八五年二月八日頒佈，可追溯至一九八五年一月一日，並於二零一一年一月八日修訂)，凡繳納消費稅、增值稅及營業稅的任何實體及個人，均應當繳付城市維護建設稅。城市維護建設稅的繳付以各實體及個人實際繳納的消費稅、增值稅及營業稅金額為基準，並與上述稅項同時繳納。倘納稅人的所在地為市區，則稅率為7%；納稅人的所在地為縣城、鎮，則稅率為5%；市區、縣城或鎮以外地方的納稅人，稅率為1%。

根據《徵收教育費附加的暫行規定》(國發[1986]50號)(國務院於一九八六年四月二十八日頒佈，於一九八六年七月一日生效，並於一九九零年六月七日、二零零五年八月二十日及二零一一年一月八日修訂)，教育費附加率為各實體及個人實際繳納的消費稅、增值稅及營業稅金額的3%，並與以上稅項同時繳納。

法 規

中國外匯條例

根據《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院令第193號)(國務院於一九九六年一月二十九日頒佈，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、期限等，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。經常項目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。上述機構或個人倘根據國家規定須事先經有關主管部門批准或備案的，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》(銀發[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)，外商投資企業經常項目下外匯收入可在外匯管理局核定的最高金額以內保留，超出部分須售予外匯指定銀行，或通過外匯調劑中心出售。

根據《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37號通知**」)(於二零一四年七月四日頒佈並生效)，建立或控制在國內進行往返投資的境外特殊目的公司的國內居民，必須向當地外匯管理局辦理外匯登記。倘國內法人或自然人居民未能按要求進行境外投資相關的外匯登記，則通過往返投資設立的外商投資企業禁止向境外支付利潤、結算、轉讓股份、減資、提前收回投資以及股東貸款及其他資金的本金及利息(包括於國內再投資、增資等方面使用海外所付利潤)。

根據《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)(於二零一五年二月十三日頒佈、於二零一五年六月一日生效並於二零一九年十二月三十日修訂)，上述登記將由獲得外匯監管機構簽發的金融機構識別碼，並已於所在地在外匯監管機構開立資本賬戶信息系統的銀行直接辦理，而外匯監管機構應通過銀行對直接投資相關外匯登記進行間接監管。

法 規

根據《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)(國家外匯管理局於二零一六年六月九日頒佈，並於頒佈當日生效)，結算資本賬外匯收入(包括外匯資本金、外債資金和境外上市調回資金等)，可根據相關政策按境內機構的實際經營需要在銀行辦理意願結匯，境內機構意願結匯所得人民幣資金應納入結匯待支付賬戶管理。境內機構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。