
監管概覽

我們的業務活動主要在中國進行，因此，我們須遵守一系列中國法律法規以開展經營活動。本節載列適用於我們中國業務的主要法律、法規概要。

對物業管理服務的法律監管

外資准入相關規定

根據《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019年版)》(中華人民共和國國家發展和改革委員會(「**國家發改委**」)及商務部於2019年6月30日聯合頒佈、並於2019年7月30日生效)(「**負面清單**」)，物業管理行業屬於允許境外投資者投資的行業。

全國人民代表大會(「**全國人大**」)於2019年3月15日通過的《中華人民共和國外商投資法》(「**外商投資法**」)於2020年1月1日生效。根據外商投資法，國家對外商投資實施准入前國民待遇加負面清單管理制度，且將對負面清單以外的外商投資給予國民待遇。

物業服務企業的資質

根據《物業管理條例》(2018年修訂)(國務院於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)(「**《物業管理條例》**」)，對從事物業管理活動的企業廢除資質審查制度。根據該條例，從事物業管理活動的企業應具有獨立的法人資格。

根據《物業服務企業資質管理辦法》(原名《物業管理企業資質管理辦法》，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日及2015年5月4日修訂；由住房和城鄉建設部於2018年3月8日廢止)，基於相關特定條件，物業服務企業資質等級分為一級、二級、三級。

監管概覽

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》(國務院於2017年1月12日頒佈，並於同日生效)，取消物業服務企業二級及三級資質核定。根據《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》(國務院於2017年9月22日頒佈，並於同日生效)，取消物業服務企業一級資質核定。

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》(於2017年12月15日頒佈，並於同日生效)，各地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，不得以任何方式要求將原核定的物業服務企業資質作為承接新物業管理業務的條件。

物業服務企業的委任

根據《中華人民共和國物權法》(全國人大於2007年3月16日頒佈，並於2007年10月1日生效)，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業服務企業或者其他管理人管理。對建設單位聘請的物業服務企業或者其他管理人，業主有權依法更換。物業服務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》，於社區業主大會上，經專有部分佔有社區總建築面積過半數的業主且佔業主總人數過半數的業主同意，即可選聘和解聘物業服務企業。業主委員會可代表業主與業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業服務合同。在業主及業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位選聘物業服務企業的，應當簽訂書面的前期物業服務合同。

前期物業服務合同可以約定期限；但是，期限未滿、業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合同生效的，則前期物業服務合同自動終止。

監管概覽

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》（建設部於2003年6月26日頒佈，並於2003年9月1日生效），住宅及同一物業管理區域內非住宅的建設單位，應當通過招投標的方式選聘物業服務企業。投標人少於三個或者物業規模較小的，經物業所在地的地方政府房地產行政主管部門批准，建設單位可以採用協議方式選聘物業服務企業。住宅物業的建設單位未通過招投標的方式選聘物業服務企業或者未經有關政府機關批准，擅自採用協議方式選聘物業服務企業的，由縣級或以上地方政府房地產行政主管部門責令限期改正，給予警告，可以並處人民幣100,000元以下的罰款。

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物業管理方面的專家組成，成員為5人或以上單數，其中招標人代表以外的物業管理方面的專家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。

《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》（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）規定了法院關於審理業主與物業服務企業之間相關糾紛的司法解釋。建設單位根據相關法律法規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根據相關法律法規選聘的物業服務企業簽訂的物業服務合同，對業主具有法律約束力；業主以其並非合約當事人為由提出抗辯的，法院不予支持。業主委員會或業主向法院提起訴訟，請求確認物業服務合同中免除物業服務企業責任、加重業主委員會或業主責任、排除業主委員會或業主主要權利的條款無效的，法院應予支持。

監管概覽

根據《北京市物業管理條例》(北京市人民代表大會常務委員會於2020年3月27日頒佈並將於2020年5月1日生效)，制定有關住宅物業管理的具體規定，街道辦事處及鄉鎮人民政府負責建立臨時代理物業管理委員會，組織業主共同確定物業管理事宜，並推進轄區內業主大會成立和業主委員會選舉換屆。物業服務費須視乎市場情況及時調整。

物業管理企業的收費

根據《物業服務收費管理辦法》(國家發改委與建設部於2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日生效)(「**收費辦法**」)，物業管理企業根據相關物業服務合同，對房屋及配套設施、設備及相關場地進行維修、養護及管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取費用。

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，且應當區分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。具體定價形式由省級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或者酬金制等形式約定物業服務費用。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。酬金制是指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。

《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(「**放開服務價格意見**」)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。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。該等政府指導價的基準價及價格浮動範圍因地區而異。

監管概覽

根據收費辦法，除實行政府指導價的情形外，物業管理服務收費實行市場調節價，具體的收費標準由物業管理企業及物業建設單位或業主協商確定。

根據《物業服務收費明碼標價規定》(國家發改委與建設部於2004年7月19日聯合頒佈，並於2004年10月1日生效)，物業管理企業向業主提供服務(包括按照物業服務合同約定提供物業服務、以及根據業主委託提供物業服務合同約定以外的服務)，應當實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。物業服務收費的標準等發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。

根據《物業服務定價成本監審辦法(試行)》(國家發改委及建設部於2007年9月10日聯合頒佈，並於2007年10月1日生效)，政府價格主管部門制定或者調整實行政府指導價的物業服務收費標準，應對相關物業服務企業實施定價成本監審。物業服務定價成本包括人員費用、物業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。根據《政府制定價格成本監審辦法》(國家發改委於2017年10月30日頒佈，並於2018年1月1日生效)，定價機關實施成本監審，應當書面通知有關經營者，經營者收到書面通知後，有義務提供相關商品或者服務成本監審所需資料，並對所提供資料的真實性、合法性、完整性負責。

物業管理服務外包

根據《物業管理條例》，物業服務企業可以將物業管理區域內的專項服務業務委託給專業性服務企業，但不得將該區域內的全部物業管理一併委託給他人。

優惠政策

《國務院辦公廳關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》於2015年11月19日頒佈及生效，提出加快發展生活性服務及消費結構升級的總體要求、主要

監管概覽

任務及政策措施。主要任務包括重點發展貼近服務人民群眾生活、需求潛力大、帶動作用強的生活性服務領域，推動房地產中介、房屋租賃經營、物業管理、搬家保潔、家用車輛保養維修等生活性服務標準化發展，提升養老服務體系建設水平，鼓勵養老服務與相關產業融合創新發展。

根據《加大力度推動社會領域公共服務補短板強弱項提質量促進形成強大國內市場的行動方案》(發改社會[2019]0160號)(國家發展改革委員會及17個其他政府機構於2019年1月23日頒佈並生效)，到2020年，基本公共服務能力全覆蓋、質量全達標、標準全落實、保障應擔盡擔。到2020年，非基本公共服務付費可享有、價格可承受、質量有保障、安全有監管。以居家為基礎、社區為依託、機構為補充、醫養相結合的養老服務體系更加完善，養老床位中護理型床位比例不低於30.0%。家政培訓標準化程度進一步提升，行業規範化建設進一步鞏固。

根據《關於加快發展流通、促進商業消費的意見》(國務院辦公廳[2019]42號)(國務院辦公廳於2019年8月16日頒佈並生效)，國務院提出20條有關促進消費支出的意見，包括活躍夜間商業和市場、鼓勵主要商圈和特色商業街與文化、旅遊、休閒等緊密結合，適當延長營業時間，開設深夜營業專區、24小時便利店和「深夜食堂」等特色餐飲街區。

根據《關於進一步擴大養老服務供給促進養老服務消費的實施意見》(民發[2019]88號)(中華人民共和國民政部於2019年9月20日頒佈並生效)，到2022年力爭所有街道至少建有一個具備綜合功能的社區養老服務機構，有條件的鄉鎮也要積極建設具備綜合功能的社區養老服務機構，社區日間照料機構覆蓋率達到90.0%以上。

統籌使用各級投入社區的資金，優化財政支持養老服務發展的支出結構，相關資金更多用於支持社區養老服務。到2022年養老機構護理型床位佔比不低於50.0%。

監管概覽

根據《關於促進消費擴容提質加快形成強大國內市場的實施意見》(國家發展和改革委員會[2020]293號)(國家發展和改革委員會及22個其他政府機構於2020年2月28日頒佈並生效)，23個部委提出19項促進消費的意見，包括持續推動都市圈建設，不斷提升都市圈內公共服務共建共享和基礎設施互聯互通水平，加快推進成熟商圈上檔升級，形成若干區域消費中心。

對本公司其他主要業務的監管

對房地產經紀業務的監管

根據《房地產經紀管理辦法》(住建部、國家發改委、人社部於2011年1月20日頒佈，於2011年4月1日生效，並於2016年3月1日修訂)，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，到相關建設(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及法規的規定，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，已取消對房地產經紀服務的價格控制。

餐飲服務的監管

根據《中華人民共和國食品安全法(2018修正)》(全國人民代表大會常務委員會(「全國人大常委會」)頒佈，於2009年6月1日生效，並於2015年4月24日及2018年12月29日修正)及《食品經營許可管理辦法(2017修正)》(國家食品藥品監督管理總局頒佈，2015年10月1日生效，最近於2017年11月7日修正)，在中國境內從事食品銷售和餐飲服務活動，應當依法取得食品經營許可。食品經營許可實行一地一證原則，即食品經營者在一個經營場所從事食品經營活動，應當取得一個食品經營許可證。食品經營者應當符合食品安全標準，建立健全食品安全管理制度，對職工進行食品安全知識培訓，加強食品檢驗工作，建立並執行從業人員健康管理制度、原料控制要求，對其經營食品的安全負責。

監管概覽

勞動及社會保障相關法律法規

根據《中華人民共和國勞動法》(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，最近於2018年12月29日修正)，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》(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日修正且於2013年7月1日生效)及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院於2008年9月18日頒佈，並於同日生效)，用人單位與勞動者建立勞動關係，應當訂立書面勞動合同。用人單位支付勞動者的工資不得低於當地最低工資標準，且須按時支付給勞動者。用人單位須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件。與勞動者充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的其他情況下，用人單位可依法解除勞動合同，並解僱勞動者。

根據人力資源和社會保障部於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》，用工單位只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上使用被派遣勞動者，使用的被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。

根據《中華人民共和國社會保險法》(全國人大常委會於2010年10月28日頒佈，於2011年7月1日生效，並於2018年12月29日修正)，中國建立基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險、生育保險等社會保險制度。用人單位應當根據規定的基數和比例，按時足額為職工繳納社會保險，並代扣代繳職工個人承擔的社會保險。根據《住房公積金管理條例》(國務院於1999年4月3日頒佈，最近於2019年3月24日修訂)，單位應當向住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續，並根據規定的基數和比例，按時足額為職工繳納住房公積金，並代扣代繳職工個人應繳納的住房公積金。

監管概覽

知識產權相關法律法規

商標

根據《中華人民共和國商標法》(全國人大常委會於1982年8月23日頒佈，於1983年3月1日生效，最近於2019年4月23日修正並於2019年11月1日生效)，經國家知識產權局商標局核准註冊的商標為註冊商標。商標註冊人就核准註冊的商標和核定使用的商品，享有商標專用權，受法律保護。商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合同，許可他人使用其註冊商標。

域名

根據《互聯網域名管理辦法》(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)，域名註冊服務原則上實行「先申請先註冊」。域名註冊服務機構提供域名註冊服務時，應當要求域名註冊申請者提供域名持有者真實、準確、完整的身份信息供註冊用途。任何組織或者個人認為他人註冊或者使用的域名侵害其合法權益的，可以向域名爭議解決機構申請裁決或者依法向人民法院提起訴訟。

專利

根據《中華人民共和國專利法》(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)，發明、實用新型、外觀設計可以獲得專利權保護。國家知識產權局負責統一受理和審查專利申請，依法授予專利權。專利權人對其專利產品或者專利方法的實施享有專有權。專利權人以外的任何單位或個人要實施他人的專利，除法律另有規定外，必須取得專利權人的許可。

著作權

根據《中華人民共和國著作權法》(2010年修正)(全國人大常委會於1990年9月7日頒佈並於1991年6月1日生效，最近於2010年2月26日修正並於2010年4月1日生效)，中國公民、法人或其他組織的作品，不論是否發表，均由其享有著作權。著作權人可以許可他人行使著作權相關權利，並依照約定或者法律規定獲得報酬。除非法律另有規定，使用他人作品應當同著作權人訂立許可使用合同。

監管概覽

稅務法律法規

所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(全國人大於2007年3月16日頒佈，於2008年1月1日生效，其後分別於2017年2月24日及2018年12月29日修訂)以及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院於2007年12月6日頒佈、於2008年1月1日生效，並於2019年4月23日修訂)，企業所得稅納稅人包括居民企業及非居民企業。居民企業是指依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。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及場所的企業，以及在中國境內未設立機構及場所，但有來源於中國境內所得的企業。

一般企業所得稅稅率為25%。非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得按10%的減免稅率繳納企業所得稅。

股息預提所得稅

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(「**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)，若股息受益人為香港居民企業且於前述企業直接持有中國公司不低於25%的股權時，所分派股息應按5%稅率進行徵稅。倘收取股息者為持有中國公司25%以下股權的香港居民，則中國公司向該香港居民派付的股息所適用的預提稅率為10%。

根據《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》(國家稅務總局於2019年10月14日頒佈、並於2020年1月1日生效)，非居民納稅人自行判斷符合享受協定待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇，同時按照規定歸集和留存相關資料備查，並接受稅務機關後續管理。

監管概覽

增值稅

根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效，最近於2017年11月19日修訂)，在中國境內銷售貨物或者加工、修理修配勞務，銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的單位和個人，為增值稅的納稅人，應當依照該條例的規定繳納增值稅。

根據《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部、國家稅務總局及海關總署於2019年3月20日頒佈並於2019年4月1日生效)，生活性服務業納稅人取得的銷售額佔全部銷售額的比重超過50%的納稅人應按照當期可抵扣進項稅額加計10%，抵減應納稅額。

根據財政部及國家稅務總局於2019年9月30日頒佈並生效的《關於明確生活性服務業增值稅加計抵減政策的公告》(財政部及國家稅務總局[2019]87號公告)，2019年10月1日至2021年12月31日，允許提供生活服務取得的銷售額佔全部銷售額的比重超過15%的納稅人按照當期可抵扣進項稅額加計15%，抵減應納稅額。

外匯相關法規

根據《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院於1996年1月29日頒佈，於1996年4月1日生效，並於2008年8月5日修訂)及相關規定，對經常性國際支付和轉移不予限制，經常項目外匯收支(例如貨物貿易、服務貿易收支及對外支付利息及股息)應當具有真實、合法的基礎，憑真實有效的交易單證可以直接到銀行辦理。資本項目(例如直接股權投資、貸款)外匯收支，應遵循相關法規的規定，相關法規要求經外匯管理機關批准或登記的，應辦理批准或登記手續。資本項目外匯及結匯資金，應當按照有關主管部門及外匯管理機關批准的用途使用。

監管概覽

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》(國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈，並於同日生效)，對於按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、外債資金和境外上市調回資金等)，可根據境內機構的實際經營需要在銀行辦理結匯。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定100.0%。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。

根據《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》(國家外匯管理局於2019年10月23日發佈，並於同日生效)，允許經營範圍不含投資業務的外商投資企業在不違反現行外商投資准入特別管理措施(負面清單)且境內所投項目真實、合規的前提下，依法以外匯資本金結匯為人民幣並以該人民幣資金進行境內股權投資。