
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。

有關物業管理服務的法律及法規

外商投資物業管理企業

所有於中國成立的公司受全國人民代表大會常務委員會（「人大常委會」）於1993年12月29日頒佈，於1994年7月1日生效，並其後於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日和2018年10月26日進行修訂的《中華人民共和國公司法》（「下稱為《公司法》」）規管。《公司法》規管公司的成立、公司架構及公司管理，同時適用於外商投資公司。有關外商投資的法律法規另有規定的，適用其規定。

根據人大常委會於2019年3月15日通過，於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法》，以及國務院於2019年12月26日頒佈，於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法實施條例》，中國將進一步擴大對外開放，積極促進外商投資，保護外商投資合法權益，規範外商投資管理。國家支持企業發展的多項政策亦依法平等適用於外資企業。外國投資者在中國境內的出資、利潤、資本收益、資產處置所得、取得的知識產權許可使用費、依法獲得的補償或者賠償、清算所得等，可以依法以人民幣或者外匯自由匯入、匯出。中國政府將對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度。外商投資負面清單規定禁止投資的領域，外國投資者不得投資。外商投資負面清單規定限制投資的領域，外國投資者進行投資應當符合負面清單規定的股權要求、高級管理人員要求等限制性准入特別管理措施。負面清單以外的領域，外國投資者進行投資應當按照內外資一致的原則實施管理。

根據2019年6月30日頒佈並於2019年7月30日生效的《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2019年版）》，物業管理服務及商業營運服務不屬於上述負面清單，外商可投資該行業。

根據商務部及國家市場監督管理總局於2019年12月30日頒佈，並於2020年1月1日生效的《外商投資信息報告辦法》，外國投資者直接或者間接在中國境內進行投資活動，應由外國投資者或者外商投資企業透過企業登記系統以及國家企業信用信息公示系統向商務主管部門報送投資資訊。

監管概覽

物業管理企業之資質

根據國務院於2003年6月8日頒佈，自2003年9月1日起生效並於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，「物業管理條例」)，國家已採用從事物業管理業務的公司的資質管理系統。

根據於2017年1月12日頒佈並於同日生效的《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》(國發[2017]7號)，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日頒佈並於同日生效的《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。

根據於2017年12月15日頒佈及生效的《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。

根據住房城鄉建設部於2018年3月8日頒佈並於同日生效的《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》，廢止《物業服務企業資質管理辦法》，取消物業管理企業的資質核定。

根據於2018年3月19日頒佈及生效的《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》(國務院令第698號)，物業管理條例已取消物業管理企業所需的資質，物業管理條例已據此作出修訂並於2018年3月19日實施。

物業管理公司的委任

根據於2007年3月16日頒佈並於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》(中華人民共和國主席令第62號) (「物權法」)，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託

監管概覽

物業管理公司或其他管理人管理。對建設單位聘請的物業管理公司或者任何其他管理人，業主有權依法更換。物業管理公司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，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業主人數過半數的業主批准。倘建設單位於業主及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約。建設單位及物業買受人簽訂的買賣合約應當包含前期物業管理合約所訂內容。前期物業管理合約可以約定合約期限。一旦業主委員會與物業管理企業所簽訂的物業管理合約在前期物業管理合約期限內生效，前期物業管理合約即告終止。

根據於2003年6月26日頒佈自2003年9月1日起生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(建住房[2003]130號)，於業主或業主大會自行決定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。住宅樓宇及同一物業管理區域內非住宅樓宇的建設單位，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。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公司。住宅建設單位未通過招投標的方式選聘物業管理公司或者未經有關政府機關批准，擅自採用協議方式選聘物業管理公司的，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，並可處人民幣100,000元以下的罰款。

評標由招標人(建設單位)根據相關法律法規組建的評標委員會負責。評標委員會由招標人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。除招標人代表外的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。

監管概覽

此外，根據於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)，建設單位根據相關法律法規與物業管理公司簽訂的前期物業管理合約，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公司簽訂的物業管理合約，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，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公司責任、加重業主委員會或業主責任或損害其權利的物業管理服務合約條款無效，法院應予支持。

物業管理企業的收費

根據於2003年11月13日頒佈，並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》(發改價格[2013]1864號)，物業管理企業獲准根據相關物業管理服務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。具體定價形式由直屬中央政府的各省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。

根據住房和城鄉建設部於2009年12月1日頒佈並於2010年1月1日生效的《業主大會和業主委員會指導規則》，業主大會制定物業管理服務範圍、標準以及物業服務收費方案，應當經專有部分佔建築物總面積過半數且佔總人數過半數的業主同意。

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管理服務費。包幹制是指由業主向物業管理企業支付固定物業管理開支，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。酬金制是指在預收的物業管理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，其餘全部用於物業管理合約規定的項目，結餘或者不足均由業主享有或者承擔的計費方式。

物業管理企業所收取的服務費應當按照法律規定實行明碼標價，在物業管理區域內的顯著位置，將服務內容、服務標準以及收費項目、收費標準等有關情況進行公示。

根據於2004年7月19日頒佈，並於2004年10月1日生效的《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]1428號)，物業管理企業於向業主提供服務(包括物業管理合約約定提供物

監管概覽

業管理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、收費標準等有關情況。倘明碼標價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。

根據於2007年9月10日頒佈，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)，物業管理服務定價成本根據人民政府價格主管部門核定的社會物業管理服務平均成本釐定。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。物業管理服務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。

根據於2014年12月17日頒佈並生效的《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)(「**該通知**」)，各省、自治區、直轄市價格主管部門須抓緊履行相關程序，就非保障性住房的物業管理服務放開價格，包括物業管理企業接受業主的委託，按照物業管理合約約定，對(i)非保障性住房及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護和管理服務；及(ii)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。

儘管如此，該通知仍規定保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務合約的物業管理收費，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。迄今，大部份省級政府仍對前期物業管理服務協議的收費實行政府指導價，而根據物業管理服務公司與業主委員會訂立的正式物業管理服務合約收取的物業管理服務費用的價格管制已普遍放鬆。

監管概覽

有關本公司其他主要業務的法律法規

房地產經紀業務

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效，並於2007年8月30日、2009年8月27日及2019年8月26日修訂的《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)，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；(5)法律及行政法規規定的其他條件。

根據住房和城鄉建設部、國家發改委及人力資源和社會保障部於2011年1月20日頒佈，於2011年4月1日生效並於2016年3月1日修訂的《房地產經紀管理辦法》(住房和城鄉建設部、國家發改委及人力資源和社會保障部令第8號)，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、法規及規章規定，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及其他信息。

外匯條例

根據於1996年1月29日頒佈，於1996年4月1日生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂，並於2008年8月5日生效的《中華人民共和國外匯管理條例》(國務院令第532號)，境內實體或個人的外匯收入可調回中國境內或存放境外。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。資本項目外匯收入保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構，應當經外匯管理機關批准，但國家規定無需批准的除外。

根據於2015年2月13日頒佈並於2015年6月1日生效的《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)，取消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，銀行直接審核辦理境內直接投資項下外匯登記及境外直接投資項下外匯登記(以下合稱直接投資外匯登記)，而國家外匯管理局及分支機構須通過銀行對直接投資相關外匯登記進行間接監管。

監管概覽

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)，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所得人民幣資金納入結匯待支付賬戶。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。現行法規對境內機構資本項目外匯收入結匯存在限制性規定的，從其規定。

有關稅務的法律及法規

企業所得稅

根據於2007年3月16日頒佈，並於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日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(主席令[2007]第63號)及於2007年12月6日頒佈，於2008年1月1日生效，並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院令[2007]第512號)，企業分為「居民企業」和「非居民企業」。「居民企業」指根據中國法律在中國成立的企業，或根據境外法律成立，而實際管理機構位於中國的企業，居民企業企業所得稅率通常為25%。「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，應就其在中國境內產生的被動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2006年8月21日頒佈，最近於2019年12月31日修訂的《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》(適用於中國內地2020年1月1日起的課稅年度所得收入以及香港2020年4月1日起的課稅年度)，倘於香港註冊成立的公司於中國附屬公司持有不少於25%的股權，須就中國附屬公司向其支付的股息繳付5%的預扣稅；倘於中國附屬公司持有少於25%的股權，則須就中國附屬公司向其支付的股息繳付10%的預扣稅。

根據國家稅務總局於2019年10月14日頒佈，並於2020年1月1日生效的《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》，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

監管概覽

時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇，同時按照本辦法的規定歸集和留存相關資料備查，並接受稅務機關後續管理。

增值稅

根據於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)及於1993年12月25日頒佈及生效，先後於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50號)，在中華人民共和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、不動產或進口貨物的單位和個人，為增值稅(「增值稅」)的納稅人，應當繳納增值稅。除另行規定外，納稅人銷售服務及無形資產的稅率為6%。

根據於2016年3月23日頒佈並於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]第36號)(部分被後續規例廢除)，自2016年5月1日起，在全國範圍內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的所有營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

與勞工和社會保險有關的法律法規

根據於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效，並於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》，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。建立勞動關係，應當訂立書面勞動合約。

根據於2007年6月29日頒佈，於2008年1月1日生效，並於2012年12月28日修訂及於2013年7月1日生效的《中華人民共和國勞動合約法》及於2008年9月18日頒佈並生效的《中華人民共和國勞動合約法實施條例》，勞動合約須以書面訂立。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約、非固定期限的勞動合約或工作期至若干工作完成為止的勞動合約。與僱員作充分磋商並達成共識後或在符合其他法定條件的情況下，僱主可依法終止勞動合約，並遣散其僱員。於勞動法頒佈前訂立的勞動合約及於其有效期內存在的勞動合約應繼續獲承認。

根據於2010年10月28日頒佈、2011年7月1日生效、2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》，國家建立基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險、生育保

監管概覽

險等社會保險制度，保障中國公民在年老、疾病、工傷、失業、生育等情況下依法從國家和社會獲得物質幫助的權利。用人單位和個人須依法繳納社會保險費。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。

根據於1999年4月3日頒佈及生效，並於2002年3月24日及2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，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，並為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。單位須按時悉數支付及繳存住房公積金，禁止逾期或付款不足。單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為本單位職工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，處人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。單位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。

根據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》，用工單位應當嚴格控制勞務派遣用工數量，使用的被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。用工單位違反上述規定的，由勞動行政部門責令限時改正，未有如期改正者，每人處以人民幣5,000元至人民幣10,000元罰款。

有關知識產權的法律及法規

商標法

根據人大常委會於1982年8月23日頒佈並於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國商標法》(人大常委會令第10號)，及於2002年8月3日頒佈並於2002年9月15日生效及於2014年4月29日修訂的《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第358號)，註冊商標的有效期為十年。註冊商標有效期滿後需要繼續使用的，商標註冊人應當辦理續展手續。每次續展註冊的有效期為十年。期滿未辦理續展手續的，註銷其註冊商標。兩個或者兩個以上的申請人，在同一種商品或者類似的商品上，以相同或者近似的商標申請註冊的，初步審定並公告申請在先的商標；同一天申請的，初步審定並公告使用在先的商標，駁回其他人的申請，不予公告。申請商標註冊不得損害他人現有的在先權利，也不得以不正當手段搶先註冊他人已經使用並有一定影響的商標。

監管概覽

域名

根據於2017年8月24日發佈，並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》(工業和信息化部令第43號)，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。在境內設立域名根服務器或域名根服務器運行機構、域名註冊管理機構或域名註冊服務機構，應當根據本辦法取得工業和信息化部或者直屬中國政府的省、自治區或直轄市的通信管理局頒發的相應許可。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，以進行註冊。

與保護個人資訊有關的法律法規

根據2017年3月15日頒佈且於2017年10月1日生效的《中華人民共和國民法總則》，自然人的個人資訊受法律保護。任何組織和個人需要獲取他人個人資訊的，應當依法取得並確保資訊安全，不得非法收集、使用、加工、傳輸他人個人資訊，不得非法買賣、提供或者公開他人個人資訊。