

監管概覽

監管機關

我們的業務位於中國。因此，我們業務的營運受由全國人大、全國人大常委會、國務院及其轄下各部門組成的中國法律體制監管。

在中國，中華人民共和國國家市場監督管理總局（「**國家市場監管總局**」）目前負責監管企業的設立及一般營運。中華人民共和國住房和城鄉建設部（「**住建部**」）負責監管物業管理服務。

我們的主要業務包括物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他業務。我們須遵守多項中國法律及法規，其對我們的營運影響重大，我們將於下文進行討論。

與物業管理服務有關的法律及法規

物業服務企業資質

根據於二零零三年六月八日頒布、自二零零三年九月一日起生效並於二零零七年八月二十六日及二零一六年二月六日修訂的原《物業管理條例》（2016修正），已對從事物業管理活動的企業實行資質管理制度。

根據於二零一七年一月十二日頒布並生效的《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），已取消物業服務企業二級或二級以下資質核定。

根據於二零一七年九月二十二日頒布並生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》（國發[2017]46號），已取消物業服務企業一級資質核定。

根據於二零一七年十二月十五日頒布並生效的《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），將不再受理物業服務企業資質核定申請和資質變更、更換、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項目的條件。

於二零一八年三月八日頒布並生效的《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》（住房和城鄉建設部令第39號）取消了物業服務企業資質核定。

監管概覽

於二零一八年三月十九日頒布並生效的《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)刪除了《物業管理條例》中對物業服務企業資質的規定。

根據於二零一八年三月十九日經《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》最新修訂的《物業管理條例》(2018修正)，已取消對物業服務企業資質的規定。

物業服務企業的委聘

根據於二零零七年三月十六日頒布並於二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》(「物權法」)，業主可自行或委聘物業服務企業或保管人管理樓宇及配套設施。業主有權根據相關法律替換由開發商僱用的物業服務企業或任何其他保管人。物業服務企業或其他保管人應當按照與業主的協議管理樓宇及樓宇區域內的配套設施，並接受業主的監督。

透過業主大會委聘

根據《物業管理條例》，小區業主大會在取得佔小區總建築面積一半以上及佔業主總數一半以上的業主投票同意後，可委聘或解聘物業服務企業。業主委員會可代表業主與業主大會選聘的物業服務企業訂立物業管理協議。

根據《物權法》，業主可以設立業主大會，選舉業主委員會。地方人民政府有關部門應當對設立業主大會和選舉業主委員會給予指導和協助。

根據《物業管理條例》，物業管理區域內全體業主組成業主大會，一個物業管理區域成立一個業主大會。同一物業管理區域的業主應當成立業主大會，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。業主大會或者業主委員會的決定，對業主具有約束力。業主大會、業主委員會應當依法履行職責，不得作出與物業管理無關的決定，不得從事與物業管理無關的活動。

監管概覽

住房和城乡建设部於二零零九年十二月一日頒布並於二零一零年一月一日生效的《業主大會和業主委員會指導規則》(建房[2009]274號)詳述了業主大會及業主委員會的設立及程序。業主委員會由業主大會會議選舉產生由5至11人單數組成。業主委員會委員每屆任期不超過5年，可連選連任，具有同等表決權。業主委員會應當自選舉產生之日起30日內，向物業所在地的區、縣房地產行政主管部門和街道辦事處、鄉鎮人民政府辦理備案手續。業主委員會辦理備案手續後，可持備案證明向公安機關申請刻製業主大會印章和業主委員會印章。

根據《業主大會和業主委員會指導規則》，物業管理區域內，已交付的專有部分面積超過建築物總面積50%時，建設單位應當按照物業所在地的區、縣房地產行政主管部門或者街道辦事處、鄉鎮人民政府的要求，及時報送籌備首次業主大會會議所需的文件資料。符合成立業主大會條件的，區、縣房地產行政主管部門或者街道辦事處、鄉鎮人民政府應當在收到業主提出籌備業主大會書面申請後60日內，負責組織、指導成立首次業主大會會議籌備組。籌備組應當自組成之日起90日內完成籌備工作，組織召開首次業主大會會議。業主大會自首次業主大會會議表決通過管理規約、業主大會議事規則，並選舉產生業主委員會之日起成立。

根據浙江省人民代表大會常務委員會頒布並於二零零九年十一月二十七日生效的《浙江省物業管理條例》，物業管理區域具備下列條件之一的，區、縣物業行政主管部門或者街道辦事處、鄉鎮人民政府應當指導業主成立業主大會籌備組，籌備召開首次業主大會會議，居民委員會應當予以協助：(i)房屋出售並交付使用的建築面積達到物業總建築面積百分之六十以上的；(ii)首套房屋出售並交付使用已滿兩年，且房屋出售並交付使用的建築面積達到物業總建築面積百分之三十以上的。業主委員會由業主大會會議選舉產生。

然而，根據《業主大會及業主委員會指導規則》及《浙江省物業管理條例》，並無強制業主大會或業主委員會須在某一時限內成立的規則。

根據《業主大會及業主委員會指導規則》，物業所在地的區、縣房地產行政主管部門和街道辦事處、鄉鎮人民政府負責對設立業主大會和選舉業主委員會給予指導和協助，負責對業主大會和業主委員會的日常活動進行指導和監督。區、縣房地產行政主

監管概覽

管部門或者街道辦事處、鄉鎮人民政府負責組織、指導成立業主大會會議籌備組；組長由街道辦事處、鄉鎮人民政府代表擔任，負責監督及指導籌備及組織首屆業主大會及選舉和設立業主委員會。

前期物業管理

根據《物業管理條例》，在由業主及業主大會委聘物業服務企業之前，開發商應當與所選擇的物業服務企業訂立書面的前期物業管理協議。前期物業管理協議可規定合同期限。然而，倘由業主委員會與物業服務企業訂立的物業管理協議於前期物業管理服務的期限內生效，則前期物業管理協議將自動終止。

根據《物業管理條例》，在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位選聘物業服務公司的，應當與物業服務公司簽訂前期物業服務協議。建設單位與物業買受人簽訂的買賣協議應當包含前期物業服務協議約定的內容。前期物業服務協議可以約定期限；但是，期限未滿，業主委員會與物業服務公司簽訂的物業服務協議生效的，前期物業服務協議終止。倘前期物業服務協議中未訂明合同期限，業主大會應於成立業主大會及業主委員會時，聘用一間新的物業服務公司或重續與現有物業服務公司的聘任。

根據《物業管理條例》及於二零零三年六月二十六日頒布並於二零零三年九月一日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》（建住房[2003]130號），在業主或業主大會酌情選聘物業管理企業之前，前期物業管理服務由建設單位選聘的物業管理企業實施。住宅及同一物業管理區域內的非住宅的建設單位應當通過招投標的方式選聘具有相應資質的物業管理企業；投標人少於3個或者住宅規模較小的，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具有相應資質的物業管理企業。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批准，擅自採用協議方式選聘物業服務企業的，由縣級以上地方人民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。

監管概覽

根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，國家提倡建設單位按照房地產開發與物業管理相分離的原則，透過招投標的方式選聘具有相應資質的物業管理企業。住宅的建設單位應當通過招投標的方式選聘物業管理企業；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物業管理企業。

《浙江省物業管理條例》亦規定按照房地產開發與物業管理相分離的原則，通過招標投標方式選聘物業服務企業。住宅物業的建設單位應當通過招標投標方式選聘物業服務企業，惟於若干情況下可以採取協議方式選聘。

倘採用投標選聘物業管理企業，則有關程序須全面遵守全國人大常委會於二零一七年十二月二十七日頒布並於二零一七年十二月二十八日生效的《中華人民共和國招標投標法》(2017修正)。透過協議選聘時應遵守全國人大於一九九九年三月十五日頒布並於一九九九年十月一日生效的《中華人民共和國合同法》(主席令[1999]第十五號)。

根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，前期物業管理招標分為公開招標及邀請招標。招標人(指實行前期物業管理招標邀請的房地產開發商)採取公開招標方式的，應當在公共媒介上發布招標公告，並同時在中國住宅與房地產信息網和中國物業管理協會網上發布免費招標公告。招標人採取邀請招標方式的，應當向3個以上物業管理企業發出投標邀請書。招標邀請人可以委託招標代理機構辦理招標事宜，有能力組織和實施招標活動的，也可以自行組織實施招標活動。招標人應當在發布招標公告或發出投標邀請書的10日前，提交材料報物業項目所在地的縣級以上地方人民政府房地產行政主管部門備案。招標人應當確定投標人編製投標文件所需的合理時間。公開招標的物業管理項目，自招標文件發出之日起至投標人提交投標文件截至之日止，最短不得少於20日。在確定中標人前，招標人不得與投標人就投標價、招標方案等實質內容進行談判。通過招標投標方式選擇物業管理企業的，招標人應當按照以下規定時限完成物業管理招標投標工作：

- (一) 新建現售商品房項目應當在現售前30日完成；
- (二) 預售商品房項目應當在取得《商品房預售許可證》之前完成；
- (三) 非出售的新建物業項目應當在交付使用前90日完成。

監管概覽

根據《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，評標由開發商依法組建的評標委員會負責。評標委員會由開發商代表和物業管理方面的專家組成，成員為5人以上單數，其中專家不得少於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。

根據最高人民法院於二零零九年五月十五日頒布的《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》，建設單位與物業服務企業簽署的前期物業服務協議，以及業主委員會與業主大會選聘的物業服務企業簽署的物業服務協議，對業主具有約束力。

物業服務收費

根據《物業管理條例》，業主應當根據物業服務協議的約定交繳物業服務費用。已竣工但尚未出售或尚未交給物業買受人的物業，物業服務費用由建設單位交納。

根據於二零零三年十一月十三日頒布並於二零零四年一月一日生效的《物業服務收費管理辦法》(發改價格[2003]1864號)，物業管理企業有權按照物業管理協議的約定，對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理，維護相關區域內的衛生和秩序向業主收取物業服務費，物業服務收費應當區分不同物業的性質及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的物業服務計費方式。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協議約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔的物業服務計費方式。

物業管理企業應當按照政府價格主管部門的規定實行明碼標價，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。

監管概覽

根據於二零零四年七月十九日頒布並於二零零四年十月一日生效的《物業服務收費明碼標價規定》(發改價格[2004]1428號)，物業管理企業向業主提供服務(包括按照物業服務協議約定提供物業服務以及根據業主委託提供物業服務協議約定以外的服務)，應當按照該規定實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。實行明碼標價的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。

根據於二零一四年十二月十七日頒布並生效的《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)(「價格管理通知」)，放開非保障性住房物業管理費的價格管理。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。

根據於二零一八年一月五日頒布並於二零一八年三月一日生效的《浙江省物價局關於公佈浙江省定價目錄的通告(2018)》(浙價法[2018]2號)，除市轄區內普通住房前期物業收費繼續適用政府指導價外，非市轄區內普通住房前期物業收費已經放開價格管理。

根據於二零零五年三月二十八日頒布並於二零零五年五月一日生效的《浙江省物業服務收費管理實施辦法(試行)》(浙價服[2005]80號)，物業服務收費根據物業的類型、物業服務的不同階段、提供服務的性質和特點等不同情況，分別實行政府指導價和市場調節價。普通住宅小區(不包括別墅等高標準住宅)的前期物業服務費實行政府指導價。非住宅物業和別墅等高標準住宅，以及業主委員會成立以後的普通住宅小區的物業服務費實行市場調節價。

例如，在浙江省杭州市，根據於二零零九年三月三十日頒布並於二零零九年五月一日生效的《杭州市物業服務收費管理實施辦法》(杭價服[2009]68號)，前期物業服務收費政府指導價分為四個等級，各等級的標準根據服務內容及質量以及設施配置情況而有所區別。於二零一二年五月二十三日頒布並於二零一二年六月一日生效的《關於調整杭州市區普通住房前期物業服務收費標準的通知》(杭價服[2017]14號)，進一步規定

監管概覽

調整前期物業服務收費標準。根據於二零一三年七月三十一日頒布並生效的關於公佈《杭州市普通住宅物業菜單式服務參考收費標準》的通知，業主委員會成立後，業主委員會與物業服務企業可參照《杭州市普通住宅物業菜單式服務參考收費標準》，協商確定服務標準和收費標準，並在物業服務合同中約定；杭州市普通住宅小區物業服務項目根據服務內容、服務要求和設施配置情況分為(i)綜合管理服務；(ii)公共區域清潔衛生服務；(iii)公共區域秩序維護服務；(iv)公共區域綠化養護服務；及(v)共用部位、共用設施設備日常運行、維護服務五項及四個等級，最高為甲級。

根據於二零一八年十二月二十九日頒布並於二零一九年一月一日生效的《江蘇省物業服務收費管理辦法》(蘇發改規發[2018]3號)，普通住宅物業前期物業服務收費實行政府指導價，指導價定價政策由市縣級政府制定；業主大會成立後，物業服務費由物業服務企業與業主大會或者業主大會授權的業主委員會協商；非普通住宅和非住宅物業服務收費實行市場調節價，具體收費標準由業主、物業使用人與物業服務企業根據服務內容、服務質量協商確定或在物業服務合同中約定。

根據於二零一四年十月十日頒布並於二零一四年十一月一日生效的《安徽省物業服務收費管理辦法》(皖價服[2014]122號)，物業服務收費根據物業的性質和服務內容等不同情況，分別實行政府指導價和市場調節價。普通住宅小區物業公共服務費實行政府指導價；非普通住宅小區物業服務收費實行市場調節價。業主委員會成立後的小區住宅物業服務收費可試行市場調節價，由小區業主委員會與物業服務企業簽訂服務合同，約定服務事項和服務標準。

根據於二零一八年十一月九日頒布並於二零一八年十二月一日生效的《廣西壯族自治區住宅物業服務收費管理工作指導意見》(桂價格[2018]108號)，住宅物業服務收費根據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。保障性住房(含公共租賃住房、經濟適用房、限價商品住房、廉租房、政策性租賃房)、房改房、老舊住宅小區物業管理服務收費、普通住宅小區前期物業(業主委員會成立之前)管理服務收費以

監管概覽

及住宅小區停車收費實行政府指導價。其它類型物業及成立業主大會之後的普通住宅小區、保障性住房小區、房改房小區、老舊住宅小區的物業服務收費及停車服務收費實行市場調節價。

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予他人。

長租公寓

根據二零一五年一月六日頒布的《住房和城鄉建設部關於加快培育和發展住房租賃市場的指導意見》(建房[2015]4號)，各省級住房和城鄉建設部門指導及監督當地的住房租賃市場，並支持國內外資金進入住房租賃市場。

根據二零一七年五月十九日頒布的《住房租賃和銷售管理條例(徵求意見稿)》(《管理條例》)，規定出租人應與承租人簽訂住房租賃合同，並確保出租財產安全。其亦鼓勵長期租賃，並支持3年以上的租賃。

根據全國人大常委會於二零一九年八月二十六日頒布並於二零二零年一月一日生效的《中華人民共和國城市房地產管理法(2019修正)》，出租人和承租人應當簽訂書面租賃合同，約定租賃期限、租賃用途、租賃價格、修繕責任等條款，以及雙方的其他權利和義務，並向房產管理部門登記備案。

根據全國人大於一九九九年三月十五日頒布的《中華人民共和國合同法》(主席令第十五號)，租賃期限不得超過二十(20)年。超過二十(20)年的，超過部分無效。租賃期間屆滿，當事人可以續訂租賃合同，但約定的租賃期限自續訂之日起不得超過二十(20)年。

住房和城鄉建設部於二零一零年十二月一日頒布並於二零一一年二月一日生效的《商品房屋租賃管理辦法》(住房和城鄉建設部令(第6號))，規定承租人轉租房屋的，應當經出租人書面同意。承租人未經出租人書面同意轉租的，出租人可以解除租賃合同，收回房屋並要求承租人賠償損失。

監管概覽

根據二零一九年十二月十三日頒布的《住房和城鄉建設部、國家發展改革委、公安部、市場監管總局、銀保監會、國家網信辦關於整頓規範住房租賃市場秩序的意見》，住房租賃企業、轉租10套(間)以上的單位或個人，應當依法辦理市場主體登記，企業經營範圍應當註明「住房租賃」。住房租賃企業開展業務前，通過住房租賃管理服務平台向所在城市的住房和城鄉建設部門推送開業信息。經由住房租賃企業的住房租賃合同應當即時辦理網簽備案，住房租賃企業應當註明真實價格。

酒店業務

根據國務院於二零一一年一月八日頒布的《旅館業治安管理辦法》，開辦旅館，其房屋建築、消防設備、出入口和通道等，必須符合《中華人民共和國消防法》等有關規定，並且要具備必要的防盜安全設施。

我們於中國的酒店業務亦受到全國人大常委會於二零一二年十月二十六日頒布並於二零一三年一月一日生效的《中華人民共和國治安管理處罰法》(2012修正)及國務院於二零一九年四月二十三日頒布的《公共場所衛生管理條例》(2019修訂)的監管。

影響我們業務的其他中國重要法律及法規

外商投資

於一九九三年十二月二十九日頒布，自一九九四年七月一日起實施並分別於一九九九年十二月二十五日、二零零四年八月二十八日、二零零五年十月二十七日、二零一三年十二月二十八日及二零一八年十月二十六日修訂的《中華人民共和國公司法》規定，公司設立、公司結構及公司管理亦適用於在中國的外商投資企業。

全國人大於二零一九年三月十五日通過《中華人民共和國外商投資法》，該法將於二零二零年一月一日生效，並取代規管中國外商投資的三部現有法律，即《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》。外商投資法體現了預期的中國監管趨勢，梳理其外商投資規管制度以符合當前國際慣例及立法措施，統一在中國的國內外投資企業的公司法律規定。就投資保護及公平競爭而言，外商投資法為獲取、促進、保護及管理外商投資建立了基本框架。外商投資法規定，根據監管外商投資的現行法律設立的外商投資企業，可在該法實施後五年內維持其結構及公司管理，而新設立的外商投資企業的結構及公司管理則必須符合適用於中國境內投資企業的要求。

監管概覽

外國投資者及外資企業於中國進行投資應當遵守《外商投資產業指導目錄》(「目錄」)的規定，該目錄由商務部及國家發改委於二零一七年六月二十八日重新修訂並頒布。該目錄於二零一七年七月二十八日修訂並生效，載有指導外資進入市場的具體條文、詳細訂明有關獲鼓勵外商投資產業、限制外商投資產業及禁止外商投資產業類別進入市場的規則。限制類目錄項目須取得更高級別的政府批文。此外，由國家發改委及商務部於二零一八年六月二十八日頒布並自二零一八年七月二十八日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018年版)》，取代目錄(2017年修訂)中的外商投資准入特別管理措施(外商投資准入負面清單)。國家發改委與商務部於二零一九年六月三十日頒布並於二零一九年七月三十日生效的《鼓勵外商投資產業目錄(2019年版)》取代目錄(2017年修訂)載列的外商投資准入鼓勵清單。根據國家發改委與商務部於二零一九年六月三十日頒布的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019年版)》，將同時取代《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018年版)》。

全國人大常委會於二零一六年九月三日發布並於二零一六年十月一日生效的全國人民代表大會常務委員會關於修改《中華人民共和國外資企業法》等四部法律的決定(「決定」)對《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》、《中華人民共和國外資企業法》及《中華人民共和國台灣同胞投資保護法》的若干規定予以修訂。繼決定後，商務部發布外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法(「暫行辦法」)，自發布之日起生效，並分別於二零一七年七月三十日及二零一八年六月二十九日進行修訂。於二零一六年十月八日，商務部及國家發改委進一步聯合發布通知，以進一步明確決定。根據該等規定，適用於中國大部分外商投資企業的設立及營運的先前審批制度已由新備案制度替換(即中國的大部分外商投資企業，其增資、經營範圍變更等經營過程中的設立及重大變更，將不再須商務部事先批准，而是在完成工商管理局登記後僅須對相關設立或變更進行備案)，惟屬目錄下「負面清單」的外商投資企業(即不能自新備案監管制度中受益的行業部門，包括目錄項下「禁止類別」、「限制類別」及須遵守股權及／或高級管理層要求的屬「鼓勵類別」的行業部門)除外。

商務部與國家市場監管總局於二零一九年十二月三十日頒布並於二零二零年一月一日生效的《外商投資信息報告辦法》規定，外國投資者或直接或間接在中國境內進行投資活動的外商投資企業，應當通過國家企業信用信息公示系統向商務主管部門報送投資信息。投資信息須包括初始報告、變更報告、註銷報告、年度報告等。暫行辦法已於同時廢止。

監管概覽

外匯

國務院於一九九六年一月二十九日頒布並於二零零八年八月五日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》（「**外匯管理條例**」）構成中國政府機關監督及規管外匯的重要法律基礎。於一九九六年六月二十日，中國人民銀行進一步頒布《結匯、售匯及付匯管理規定》（「**結匯規定**」）。根據外匯管理條例及結匯規定，人民幣一般可自由轉換為經常項目交易（如貿易、服務相關的外匯交易及股息支付）下的外幣，而不可轉為資本項目交易（如資本轉移、直接投資、證券投資、衍生產品或貸款）下的外幣，惟事先獲國家外匯管理局及／或其地方主管分局批准的情況除外。

於二零一五年三月三十日，國家外匯管理局發布《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》（「**國家外匯管理局19號通知**」），進一步擴大了直接投資的可轉換程度。國家外匯管理局19號通知訂明外商投資企業使用資本金及結匯資金須遵守外匯管理條例以及實施負面清單管理。

於二零一六年六月九日，國家外匯管理局進一步頒布《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16號通知**」）。國家外匯管理局16號通知為所有國內機構統一意願結匯。意願結匯是指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為100%。違反國家外匯管理局19號通知或國家外匯管理局16號通知可能導致根據《中華人民共和國外匯管理條例》以及相關規定處以行政處罰。此外，國家外匯管理局16號通知規定外商投資企業資本項目外匯收入的使用應在經營範圍內遵循真實、自用原則。外商投資企業的資本項目外匯收入及其結匯所得人民幣資金不得用於若干用途。

於二零一九年十月二十三日，國家外匯管理局頒布《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》，擬取消非投資性外商投資企業資本金境內股權投資的限制，以及放寬外匯資金結匯使用的限制。

監管概覽

併購規定

於二零零六年八月八日，六個中國政府監管機構(包括商務部和中國證監會)頒布《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「併購規定」)，該項關於外國投資者併購境內企業的新規定於二零零六年九月八日生效並於二零零九年六月二十二日修訂。外國投資者購買境內公司股東的股權或認購境內公司增資，使該境內公司變更設立為外商投資企業；或者，外國投資者在中國設立外商投資企業，並通過該企業協議購買境內企業資產且運營該資產；或外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業運營該資產時，其應遵守併購規定。併購規定(其中包括)進一步規定，以上市為目的組建並由中國公司或個人直接或間接控制的境外特殊目的公司須在該特殊目的公司的證券於海外證券交易所上市及買賣前獲得中國證監會批准。

國家外匯管理局37號通知

國家外匯管理局於二零一四年七月四日頒布《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》(「國家外匯管理局37號通知」)取代上一份通知，即國家外匯管理局75號通知(國家外匯管理局於二零零五年十月二十一日頒布)。國家外匯管理局37號通知規定中國居民就其以境外投融資為目的直接設立或間接控制的境外企業向當地國家外匯管理局分支機構進行登記，而國家外匯管理局37號通知稱該等境內居民合法持有的境內企業資產或權益，或境外資產或權益為「特殊目的公司」。國家外匯管理局37號通知進一步規定，特殊目的公司發生境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應辦理變更登記手續。倘於特殊目的公司持有權益的中國股東未能完成國家外匯管理局規定的註冊登記手續，則該特殊目的公司的中國附屬公司可能會被禁止向境外母公司分派溢利及開展後續跨境外匯活動，特殊目的公司可能會被禁止向其中國附屬公司繳納額外資本。另外，未能遵照以上所述的各項國家外匯管理局註冊登記規定可能引致中國法律有關逃避外匯管制的法律責任。國家外匯管理局於二零一五年二月十三日頒布《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》(「國家外匯管理局13號通知」)，該通知於二零一五年六月一日生效。根據國家外匯管理局13號通知，當地銀行須審核辦理境外直接投資項下外匯登記，包括根據國家外匯管理局37號通知進行首次外匯登記及變更登記手續。

勞動及社會保險

根據全國人大常委會於一九九四年七月五日頒布並於一九九五年一月一日生效，隨後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

監管概覽

《中華人民共和國勞動法》（「**勞動法**」）、全國人大常委會於二零零七年六月二十九日頒布，隨後於二零一二年十二月二十八日修訂並於二零一三年七月一日生效的《中華人民共和國勞動合同法》以及國務院於二零零八年九月十八日頒布並生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，應訂立書面勞動合同以建立用人單位與勞動者的勞動關係。工資不得低於當地最低工資標準。用人單位必須建立勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全衛生規程和標準，對勞動者進行勞動安全衛生教育，為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品，對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。

根據《勞動法》，勞動者每日工作時間不超過八小時、平均每週工作時間不超過四十四小時，且每週至少休息一日。上述工作時間遵守法律允許的延長時間進行延長。用人單位未能遵守工作時間規定的，經勞動行政部門批准，可以實行其他工作和休息辦法。根據一九九四年十二月十四日頒布並於一九九五年一月一日生效的《勞動部關於企業實行不定時工作制和綜合計算工時工作制的審批辦法》（勞部發[1994]503號），企業因生產特點實行不定時工作制可以實行綜合計算工時工作制的工作和休息辦法。

社會保險和住房公積金

根據適用中國法律，包括全國人大常委會於二零一零年十月二十八日頒布、於二零一一年七月一日生效並於二零一八年十二月二十九日修訂的《中華人民共和國社會保險法》、國務院於二零一九年一月二十二日頒布的《失業保險條例》、國務院於一九九九年一月二十二日頒布及於該日生效並於二零一九年三月二十四日修訂的《社會保險費徵繳暫行條例》、勞動部於一九九四年十二月十四日頒布並於一九九五年一月一日生效的《企業職工生育保險試行辦法》、國務院於二零零三年四月二十七日頒布並於二零零四年一月一日生效，隨後於二零一零年十二月二十日修訂並於二零一一年一月一日生效的《工傷保險條例》（國務院令 第375號）以及國務院於一九九九年四月三日頒布及於該日生效並於二零零二年三月二十四日及二零一九年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》，用人單位須代表其職工繳納一定數量的社會保險基金，包括基本養老保險、失業保險、基本醫療保險、工傷保險、生育保險及住房公積金。該等款項須向地方行政機關繳納，任何未進行繳納的用人單位可處以罰款並責令其於規定期限內補齊。

監管概覽

稅項

所得稅

由於我們通過營運根據中國法律設立的附屬公司開展中國業務營運，我們在中國的營運及我們在中國的營運附屬公司須遵守中國稅務法律及法規。根據全國人大於二零零七年三月十六日頒布、於二零零八年一月一日生效，隨後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的企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，除若干例外情況外，國內及外資企業所得稅稅率皆為25%。

為澄清企業所得稅法項下若干條文，國務院於二零零七年十二月六日頒布企業所得稅實施條例，該條例於二零零八年一月一日生效並於二零一九年四月二十三日修訂。根據企業所得稅法及企業所得稅實施條例，企業分為「居民企業」或「非居民企業」。根據企業所得稅法及企業所得稅實施條例，依法在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但「實際管理機構」在中國境內的企業被稱為「居民企業」，對其全球收入實行統一的25%的企業所得稅稅率。此外，企業所得稅法規定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。

代扣所得稅與稅收協定

根據企業所得稅實施條例，自二零零八年一月一日起，非居民企業未在中國境內設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但所取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，其來源於中國境內的股息部分，其適用所得稅率通常為其宣派股息的10%。股息所得稅會根據中國與非中國股東居住地的司法權區簽訂的稅收協定減少。根據《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稅漏稅的安排》(「**避免雙重徵稅安排**」)及其他適用中國法律，若由中國稅務主管機關批准的香港居民企業滿足避免雙重徵稅安排及其他適用法律項下相關條件和規定，則香港居民企業自中國居民企業繳納的股息代扣稅由10%減至5%。然而，根據國家稅務總局於二零零九年二月二十日發出的《關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，倘相關中國稅務機關酌情認定公司以獲取優惠的稅收地位為主要目的的交易或安排獲利，則有關中國稅務機關可調整優惠稅收待遇；根據國家稅務總局於二零一八年二月三日頒布的《關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》，導管公司是指以逃避或減少稅收、轉移或累積利潤為目的而設立的公司，不屬於受益所有人，因此無權享有上述避免雙重徵稅安排項下5%的所得稅減免。

監管概覽

增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒布，並分別於二零零八年十一月十日、二零一六年二月六日及二零一七年十一月十九日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》，以及中華人民共和國財政部（「財政部」）於一九九三年十二月二十五日頒布，並分別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，而最新修訂於二零一一年十一月一日生效的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》，所有在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務以及進口貨物應當繳納增值稅，而除另有指明外，所有在中國境內銷售或者進口貨物、提供加工、修理修配服務的增值稅納稅人稅率為17%。根據最近於二零一八年四月四日頒布並於二零一八年五月一日實施的《財政部、國家稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》，納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用17%稅率的，稅率調整為16%。

於二零一六年三月二十三日，財政部及國家稅務總局發布《財政部、國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》及附錄，確認自二零一六年五月一日起，營業稅將全面改徵增值稅。

知識產權

商標

根據全國人大常委會於一九八二年八月二十三日頒布，分別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、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的《中華人民共和國商標法》（「商標法」），註冊商標的有效期為十年，自核准註冊之日起計算。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，商標註冊人應當在期滿前十二個月內按照規定辦理續展手續；在此期間未能辦理的，可以給予六個月的寬展期。每次續展註冊的有效期為十年，自該商標上一屆有效期滿次日起計算。期滿未辦理續展手續的，註銷其註冊商標。對侵犯註冊商標專用權的行為，工商行政管理部門有權依法查處；涉嫌犯罪的，應當及時移交司法機關依法處理。

環境保護

根據全國人大常委會於一九八九年十二月二十六日頒布並於二零一四年四月二十四日修訂的《中華人民共和國環境保護法》（「環境保護法」）、全國人大常委會於二零零二年十月二十八日頒布、於二零零三年九月一日生效，並於二零一六年七月二日修訂的《中華人民共和國環境影響評價法》、國務院頒布並於一九九八年十一月二十九日生效及於二零一七年七月十六日修訂的《建設項目環境保護管理條例》以及其他相關

監管概覽

環境法律及法規，產生環境污染和其他公害的單位，必須把環境工作納入計劃，建立環境保護責任制度。建設項目應當進行環境影響評價。

於一九九六年四月一日生效並於二零一六年十一月七日最新修訂的《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》規定，產生工業固體廢物的單位應當建立、健全污染環境防治責任制度，採取防治工業固體廢物污染環境的措施。

根據於一九八四年十一月一日生效，並分別於一九九六年五月十五日、二零零八年二月二十八日及二零一七年六月二十七日修訂的《中華人民共和國水污染防治法》，直接或者間接向水體排放工業廢水和醫療污水以及其他按照規定應當取得排污許可證方可排放的廢水、污水的企業事業單位和其他生產經營者，應當取得排污許可證。排污許可證應當明確排放水污染物的種類、濃度、總量和排放去向等要求。

根據於一九八八年六月一日生效，並分別於一九九五年八月二十九日、二零零零年四月二十九日、二零一五年八月二十九日及二零一八年十月二十六日修訂的《中華人民共和國大氣污染防治法》，企業事業單位和其他生產經營者應當採取有效措施，防止、減少大氣污染，對所造成的損害依法承擔責任。

消防

根據於二零一九年四月二十三日頒布及生效的《中華人民共和國消防法》（2019修訂），住宅區的物業服務企業應當對管理區域內的共用消防設施進行維護管理，提供消防安全防範服務。