

## 監管概覽

我們的業務運營受到中國及香港政府的監督及監管。本節概述與我們的運營與業務有關的中國及香港法律和法規若干方面。

### 中國監管概覽

#### 有關公司及外商投資的法律監管

在中國成立、營運及管理公司實體均受全國人民代表大會常務委員會（「全國人大常委會」）於一九九三年十二月二十九日頒佈並於一九九四年七月一日生效的《中華人民共和國公司法》規管。《中華人民共和國公司法》其後分別於一九九九年十二月二十五日、二〇〇四年八月二十八日、二〇〇五年十月二十七日、二〇一三年十二月二十八日及二〇一八年十月二十六日修訂。《中華人民共和國公司法》一般規管兩類公司，即有限責任公司和股份有限公司。兩類公司均具有法人資格，而有限責任公司或股份有限公司的股東責任以其注入的註冊資本金額為限。《中華人民共和國公司法》亦適用於外商投資的有限責任公司或股份有限公司。有關外商投資的法律另有規定的，適用其規定。

於二〇〇〇年七月二十五日頒佈、二〇〇〇年九月一日生效並於二〇一五年十月二十八日修訂的《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》規定，外商投資企業的境內投資須遵守(i)一九九五年六月二十日頒佈並於同日生效的《指導外商投資方向暫行規定》（後被二〇〇二年二月十一日頒佈並於二〇〇二年四月一日生效的《指導外商投資方向規定》取代），以及(ii)一九九五年頒佈及不時修訂或重述的《外商投資產業指導目錄》（「指導目錄」）所載要求。

根據最近於二〇一七年六月二十八日修訂並於二〇一七年七月二十八日生效的指導目錄，外商投資者投資的行業分為兩類：鼓勵類行業及列入外商投資准入特別管理措施的行業（包括限制類行業及禁止類行業）。於二〇一八年六月二十八日頒佈、於二〇一九年六月三十日及二〇二〇年六月二十三日重述並於二〇二〇年七月二十三日生效的《外商投資准入特別管理措施（負面清單）》（「負面清單」），取代了指導目錄中的部分外商投資准入特別管理措施。於二〇二〇年十二月二十七日頒佈並於二〇二一年一月二十七日生效的《鼓勵外商投資產業目錄》（「鼓勵目錄」），取代了指導目錄中的鼓勵類行業。外商投資者不得投資負面清單中禁止外商投資的類別。取得外商投資准入許可方可投資負面清單中的限制類投資。除中國法律另有規定外，任何不屬於鼓勵目錄或負面清單所載鼓勵類、限制類或禁止類的行業，一般視為允許外商投資。因此，物業管理服務行業屬允許外商投資行業。

## 監管概覽

二〇一九年三月十五日，第十三屆全國人民代表大會第二次會議通過《中華人民共和國外商投資法》。《中華人民共和國外商投資法》於二〇一九年三月十五日頒佈並於二〇二〇年一月一日實施。《中華人民共和國外商投資法》取代了《中華人民共和國外資企業法》、《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》，成為中國外商投資的法律基礎。根據《中華人民共和國外商投資法》，外商投資指外國自然人、企業或其他組織（統稱「外國投資者」）直接或間接的投資活動。國家採用先前建立的國民待遇加負面清單的外商投資管理制度。負面清單指國家對所規定特定領域的外商投資准入的特殊行政措施。國家將給予負面清單制度範圍以外的外商投資國民待遇。

中華人民共和國商務部及國家市場監督管理總局（「**國家市監總局**」）於二〇一九年十二月三十日頒佈、於二〇二〇年一月一日生效的《外商投資信息報告辦法》，取代了《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》。自二〇二〇年一月一日起，倘外國投資者直接或間接在中國進行投資活動，外國投資者或外商投資企業應根據該辦法向商務主管機關提交投資資料。

### 有關物業管理服務的法律監管

#### *有關物業服務企業資質的法規*

根據於二〇〇三年六月八日頒佈、於二〇〇三年九月一日生效，並分別於二〇〇七年八月二十六日、二〇一六年二月六日及二〇一八年三月十九日修訂的《物業管理條例》，對於從事物業管理活動的企業採取資質管理制度。

根據於二〇一七年一月十二日頒佈並生效的《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），取消由省級及市級住房和城鄉建設主管部門進行的物業服務企業二級或以下的資質核定。

根據於二〇一七年九月二十二日頒佈並生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》（國發[2017]46號），取消物業服務企業一級資質核定。

## 監管概覽

根據於二〇一七年十二月十五日頒佈並生效的《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。

國務院於二〇一八年三月十九日頒佈並於同日生效的《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定(2018年)》(國務院令第698號)。《物業管理條例》刪除了物業服務企業的資質規定。

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)(由中華人民共和國住房和城鄉建設部(「**住房城鄉建設部**」)、國家發改委及中華人民共和國公安部於二〇一〇年五月十九日聯合發佈並生效)，各地要對城市專業停車服務經營單位實行特許經營管理制度，制定市場准入和退出標準，公開、公平及公正地擇優選擇停車服務經營單位。

根據由全國人大常委會於一九九八年四月二十九日頒佈並於一九九八年九月一日實施及其後於二〇〇八年十月二十八日及二〇一九年四月二十三日修訂的《中華人民共和國消防法》，物業管理企業應當在居民住宅區設置消防設施並確保住戶的安全。根據《機關、團體、企業、事業單位消防安全管理規定》，居民住宅區的物業管理單位應當在管理範圍內履行消防安全職責，其他物業管理單位應當對受委託管理範圍內的公共消防安全管理工作負責。

根據國家體育總局頒佈的《經營高危險性體育項目許可管理辦法》、國務院頒佈的《全民健身條例(2016年版)》及於二〇〇七年六月二十一日頒佈的《游泳場所衛生規範》，經營任何高危險性體育(包括游泳)的任何企業或個體工商戶，應當符合衛生及安任等規定並經體育主管部門批准。

### **有關物業服務企業的委聘的法規**

根據於二〇二〇年五月二十八日頒佈並於二〇二一年一月一日生效的《中華人民共和國民法典》，業主可自行或委聘物業服務企業或管理人管理建築物及附屬設施。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管理人。物業服務企業或其他管理人應當按照業主的委託管理建築物區劃內的建築物及其附屬設施，並接受業主的監督。

## 監管概覽

根據《物業管理條例》，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批准，擅自採用協議方式選聘物業服務企業的，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。小區業主大會在取得專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意後，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服務合同。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及委聘的物業服務企業訂立書面的前期物業管理服務合同。前期物業管理服務合同可規定合同期限。然而，倘由業主委員會與物業服務企業訂立的物業管理服務合同於前期物業管理服務的期限內生效，則前期物業管理服務合同將自動終止。

根據《物業管理條例》及於二〇〇三年六月二十六日頒佈並於二〇〇三年九月一日生效的《前期物業管理招投標管理暫行辦法》(建住房[2003]130號)，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或在媒體刊發公告的方式選聘具有相應資質的物業服務企業；投標人少於三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具有相應資質的物業服務企業。

根據最高人民法院於二〇二〇年十二月二十九日頒佈並於二〇二一年一月一日生效的《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件適用法律若干問題的解釋》(法釋[2020]17號)，物業服務人違反物業服務合同約定或者法律、法規、部門規章規定，擅自擴大收費範圍、提高收費標準或者重複收費，業主以違規收費為由提出抗辯的，人民法院應予支持。

### **有關物業管理服務收費的法規**

根據《物業管理條例》，業主應根據物業管理服務合同的協議支付物業服務費用。對於已竣工但尚未出售或尚未向物業買受人交付的物業，物業服務費用由建設單位支付。

## 監管概覽

根據於二〇〇三年十一月十三日頒佈並於二〇〇四年一月一日生效的《物業服務收費管理辦法》(發改價格[2003]1864號)，物業管理企業獲准按照相關物業服務合同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，且應當區分不同物業的性質和特點(例如住宅物業與非住宅物業的分別)分別實行政府指導價和市場調節價。收取物業服務收費的形式由省、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。

根據廣東省物價局和廣東省住房和城鄉建設廳於二〇一〇年一月四日發出並於二〇一〇年四月一日生效的《關於物業服務收費管理辦法的通知》，物業管理企業獲准按照物業管理合同，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。縣級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其各自行政區域內物業管理企業收費的監督管理工作。物業管理收費應當按相關物業的性質和特點收取政府指導價和市場調節價。如按政府指導價收費，具體定價原則應由中央政府轄下各省、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。根據業主與物業管理企業之間的協議，可以採取包幹制或酬金制等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，其餘全部用於物業管理合同約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔的計費方式。

根據於二〇〇四年七月十九日頒佈並於二〇〇四年十月一日生效的《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]1428號)，物業服務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管理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)，應當按照該規定實行明碼標價，標明服務項目、收費標準及其他有關情況。實行明碼標價的物業管理服務收費的標準等發生變化時，物業服務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。

## 監管概覽

根據發改委及中國建設部於二〇〇七年九月十日聯合發佈並於二〇〇七年十月一日生效的《物業服務定價成本監審辦法(試行)》(發改價格[2007]2285號)，人民政府價格主管部門應制定及監管物業管理收費標準並對相關物業管理企業實施政府定價成本監審。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。物業管理服務定價成本包括人員費用、公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、物業公共場所的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。

根據於二〇一四年十二月十七日頒佈及生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，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《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)(由發改委、建設部及交通運輸部於二〇一五年十二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關於放開部分服務價格意見的通知》，對住宅社區停車服務的價格控制亦已被取消。

### 有關房地產經紀業務的法律監管

根據全國人大常委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，並於二〇〇七年八月三十日、二〇〇九年八月二十七日及二〇一九年八月二十六日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》(主席令第二十九號)，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)有固定的服務場所；(3)有必要的財產和經費；(4)有足夠數量的專業人員；(5)法律、行政法規規定的其他條件。

## 監管概覽

根據住建部、國家發改委、人力資源和社會保障部（「人力資源和社會保障部」）於二〇一一年一月二十日頒佈，於二〇一一年四月一日生效，以及於二〇一六年三月一日修訂並於二〇一六年四月一日生效的《房地產經紀管理辦法》（住建部、國家發改委、人力資源和社會保障部令第8號），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居間、代理等服務並收取酬金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的從事房地產經紀活動的房地產經紀人員，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，到所在直轄市、市、縣人民政府建設（房地產）主管部門備案。

### 對互聯網信息服務的法律監管

#### 對互聯網信息服務的監管

根據國務院於二〇〇〇年九月二十五日頒佈並於同日生效、其後於二〇一一年一月八日修訂的《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。

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50,000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。

#### 移動互聯網應用程序信息服務的監管

根據國家互聯網信息辦公室於二〇一六年六月二十八日頒佈並於二〇一六年八月一日生效的《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》，通過移動互聯網應用程序提供

## 監管概覽

信息服務的實體應當取得相關資質。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、發佈及傳播法律法規禁止的信息內容。

### 廣告業務的法律監管

根據全國人大常委會於一九九四年十月二十七日頒佈、於一九九五年二月一日生效並於二〇一五年四月二十四日及二〇一八年十月二十六日修訂的《中華人民共和國廣告法》(主席令第34號)，廣告應當真實、合法，以健康的表現形式表達廣告內容，符合社會主義精神文明建設和弘揚中華民族優秀傳統文化的要求。廣告不得含有虛假或者引人誤解的內容，不得欺騙、誤導消費者。廣告主、廣告經營者、廣告發佈者從事廣告活動，應當遵守法律、法規，公正、誠實信用以及公平競爭。縣級以上地方市場監督管理部門主管本行政區域的廣告監督管理工作，縣級以上地方人民政府其他有關部門在各自的職責範圍內負責廣告管理相關工作。

### 知識產權的法律監管

#### 專利法

根據全國人大常委會於一九八四年三月十二日頒佈、一九八五年四月一日生效並分別於一九九二年九月四日、二〇〇〇年八月二十五日及二〇〇八年十二月二十七日修訂的《中華人民共和國專利法》(中華人民共和國主席令第11號)，國家知識產權局負責管理全國的專利工作。直屬中央政府的各省、自治區、直轄市人民政府專利管理部門負責其行政區域內的專利管理工作。中國的專利制度採用「先申請」原則，即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以下三個標準：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

商標受全國人大常委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、最後於二〇一九年四月二十三日修訂並於二〇一九年十一月一日生效的《中華人民共和國商標法》(全國人大常委會令第10號)以及國務院於二〇〇二年八月三日頒佈、於二〇〇二年九月十五日生效、於二〇一四年四月二十九日修訂並於二〇一四年五月一日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第651號)保護。國家市監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



## 監管概覽

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同許可、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。就商標而言，商標法在處理商標註冊時採用「先申請」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

由全國人大常委會於一九九〇年九月七日頒佈、於一九九一年六月一日生效並於二〇〇一年十月二十七日及二〇一〇年二月二十六日修訂的《中華人民共和國著作權法》(中華人民共和國主席令第31號)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。

國家版權局(「**國家版權局**」)於二〇〇二年二月二十日頒佈並於同日生效的《計算機軟件著作權登記辦法》(國家版權局令第1號)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。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》及國務院於一九九一年六月四日頒佈、於一九九一年十月一日生效並分別於二〇〇一年十二月二十日、二〇一一年一月八日及二〇一三年一月三十日修訂的《計算機軟件保護條例》(國務院令第84號)規定的計算機軟件著作權申請人授予登記證書。

### 域名

根據二〇一七年八月二十四日頒佈並於二〇一七年十一月一日生效的《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網絡域名的管理工作。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。

## 監管概覽

### 稅務的法律監管

#### 企業所得稅

根據於二〇〇七年三月十六日頒佈、二〇〇八年一月一日生效並於二〇一七年二月二十四日及二〇一八年十二月二十九日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(中華人民共和國主席令[2007]第63號，下稱「**企業所得稅法**」)，以及於二〇〇七年十二月六日頒佈，並於二〇〇八年一月一日生效及於二〇一九年四月二十三日修訂的《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)，企業分類為「居民企業」及「非居民企業」。居民企業是指依法在中國境內成立，或者依照外國或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、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。居民企業應當就其來源於中國境內、境外的所得繳納企業所得稅，統一適用25%的企業所得稅稅率。非居民企業在中國境內設立機構、場所的，應當就其所設機構、場所取得的來源於中國境內的所得繳納企業所得稅，適用稅率為25%，以及發生在中國境外但與其所設機構、場所有實際聯繫的所得繳納企業所得稅，適用稅率為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所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得按企業所得稅率10%繳納企業所得稅。

#### 關於股息派發的所得稅

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(在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得所得與其所涉機構、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))。

中國與香港政府於二〇〇六年八月二十一日簽訂並於二〇〇六年十二月八日生效的《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》(「**安排**」)。根據安排，倘香港居民公司持有中國公司至少25%股權並為中國公司所支付股息的受益所有人，則就股息所徵中國預扣稅的稅款不應超過股息總額的5%。

## 監管概覽

根據國家稅務總局（「**國家稅務總局**」）於二〇〇九年二月二十日頒佈並實施的《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》（國稅函[2009]81號），稅收協定對方稅收居民如需就中國居民公司向其所支付股息按有關稅收協定規定的稅率徵稅，則應同時符合以下規定方可享受有關稅收協定待遇：(i)取得股息的該對方稅收居民根據稅收協定規定應限於公司；(ii)在該中國居民公司的全部所有者權益和有表決權股份中，該對方稅收居民直接擁有的比例均符合規定比例；(iii)該對方稅收居民直接擁有該中國居民公司的資本比例，在取得股息前連續12個月以內任何時候均符合稅收協定規定的比例。

根據國家稅務總局於二〇一九年十月十四日頒佈並於二〇二〇年一月一日生效的《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備查文件，並接受稅務機關後續管理。

### 關於轉讓股權的所得稅

根據國家稅務總局於二〇一五年二月三日頒佈並於同日生效的《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），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此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股權轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或個人為扣繳義務人。

### 增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於二〇一七年十一月十九日最新修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》（國務院令第134號）以及財政部（「**財政部**」）於一九九三年十二月二十五日頒佈並分別於二〇〇八年十二月十五日及二〇一一年十月二十八日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》，在中國境內銷售貨物或

## 監管概覽

提供加工、修理修配勞務（以下簡稱「勞務」）、銷售服務、無形資產、不動產及進口貨物的納稅人，為增值稅的納稅人。除另行規定外，提供服務及銷售無形資產的納稅人應按6%的稅率繳納增值稅，而銷售貨物、勞務或有形動產租賃服務或進口貨物的納稅人應按11%的稅率繳納增值稅。

此外，根據財政部及國家稅務總局頒佈的《關於印發〈營業稅改徵增值稅試點方案〉的通知》（財稅[2011]110號），中國自二〇一二年一月一日起逐步啟動稅收改革，在經濟發展輻射效應明顯的試點地區，在交通運輸業、若干現代服務等生產性行業開展試點，逐步推廣營業稅課稅項目改徵增值稅。

根據於二〇一六年三月二十三日頒佈並於二〇一六年五月一日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》（財稅[2016]36號），經國務院批准，將自二〇一六年五月一日起在全國推廣全面推開營業稅改徵增值稅試點，所有從事建築業、房地產業、金融業和生活服務業的營業稅納稅人應納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

根據《關於調整增值稅稅率的通知》（由財政部及國家稅務總局於二〇一八年四月四日發出，並於二〇一八年五月一日生效）對適用的增值稅稅率進行調整，納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物的增值稅稅率已作出調整，原適用17%和11%增值稅稅率的，稅率分別調整為16%及10%。

根據財政部、國家稅務總局及海關總署於二〇一九年三月二十日頒佈並於二〇一九年四月一日生效的《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，原適用16%稅率的，稅率調整為13%；原適用10%稅率的，則稅率調整為9%。

### 勞動及社會保險法律監管

根據於一九九四年七月五日頒佈並於一九九五年一月一日生效，隨後於二〇〇九年八月二十七日及二〇一八年十二月二十九日修訂的《中華人民共和國勞動法》，用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，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。勞動安全衛生設施須符合國家規定的標準。用人單位必須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。

## 監管概覽

根據二〇〇七年六月二十九日頒佈、二〇〇八年一月一日生效並於二〇一二年十二月二十八日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》，用人單位與勞動者建立勞動關係，應當訂立書面勞動合同。用人單位不得強迫勞動者違法超時工作，並須按照國家法規向勞動者支付超時工作工資。此外，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。國務院於二〇〇八年九月十八日頒佈並於同日生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》（國務院令第535號）規管簽訂勞動合同的雙方（即用人單位及勞動者），並載有若干涉及勞動合同條款的條文。此外，勞動合同須以書面擬定，經充分磋商並達成共識後，用人單位和勞動者可訂立固定期限的勞動合同、非固定期限的勞動合同和以完成一定工作任務為期限的勞動合同。與勞動者作充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的情況下，用人單位可依法終止勞動合同，並解僱勞動者。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履行。如已達成勞動關係但尚未訂立勞動合同，應自勞動者開始工作後一個月內簽訂勞動合同。

根據於二〇一四年一月二十四日頒佈並於二〇一四年三月一日生效的《勞務派遣暫行規定》（人力資源和社會保障部令第22號），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。用工單位應當嚴格控制被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。

根據二〇一〇年十月二十八日頒佈、二〇一一年七月一日實施並於二〇一八年十二月二十九日修訂的《中華人民共和國社會保險法》、一九九九年一月二十二日頒佈及實施並於二〇一九年三月二十四日修訂的《社會保險費徵繳暫行條例》、二〇〇三年四月二十七日頒佈、二〇〇四年一月一日實施並於二〇一〇年十二月二十日修訂的《工傷保險條例》、一九九九年一月二十二日頒佈並實施的《失業保險條例》（國務院令第258號[1999]）以及一九九四年十二月十四日頒佈並於一九九五年一月一日實施的《企業職工生育保險試行辦法》（勞部發[1994]504號），中國境內的用人單位應為員工繳納基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險以及基本醫療保險。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，並為職工繳交或代扣代繳相關社會保險費用。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

## 監管概覽

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。

根據一九九九年四月三日頒佈並於同日生效、其後分別於二〇〇二年三月二十四日及二〇一九年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》(國務院令第262號)，職工個人繳存的住房公積金和職工所在單位為職工繳存的住房公積金，屬於職工個人所有。用人單位須按時足額繳存住房公積金，禁止逾期或少繳。用人單位應向住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。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，住房公積金管理中心有權力責令有關公司於限期內整改。未能於指定時限為職工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，可以向人民法院進一步申請強制執行。

根據中共中央辦公廳及國務院辦公廳於二〇一八年七月二十日頒佈的《國稅地稅徵管體制改革方案》，自二〇一九年一月一日起，將基本養老保險費、失業保險費、生育保險費、工傷保險費及基本醫療保險費等各項社會保險費交由稅務部門統一徵收。此外，根據於二〇一八年九月十三日頒佈的《國家稅務總局辦公廳關於穩妥有序做好社會保險費徵管有關工作的通知》(稅總辦發[2018]142號)以及於二〇一八年九月二十一日頒佈的《人力資源和社會保障部辦公廳關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》(人社廳函[2018]246號)，承擔社保費徵繳和清欠職能職責的所有地區嚴禁自行組織對企業歷史社保欠費進行集中清繳。於二〇一八年十一月十六日頒佈的《國家稅務總局關於實施進一步支援和服務民營經濟發展若干措施的通知》(稅總發[2018]174號)重申各級稅務機關一律不得對包括民營企業在內的繳費人以前年度欠費自行組織開展集中清繳。

## 監管概覽

### 外匯法律監管

根據於一九九六年一月二十九日頒佈並於一九九七年一月十四日及二〇〇八年八月五日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》及國家外匯管理局（「**國家外匯管理局**」）和其他相關中國政府機關頒佈的各種條例，人民幣可就貿易相關收支、支付利息及股息等經常項目轉換為其他貨幣。如將人民幣兌換為其他貨幣及就資本賬項目（如直接股權投資、貸款和匯回投資等）目的將所兌換外幣匯出中國，須取得國家外匯管理局或其當地辦事處事先批准。於中國進行的交易必須以人民幣支付款項。除非獲另行批准，中國公司可調回由外地所得的外幣款項，或在外地保留有關款項。外資企業可根據國家外匯管理局或其地方分支機構所設的上限，保留於指定外匯銀行賬戶內經常項目下的外匯。經常項目外匯收入可按國家有關規定及法規保留或出售予經營結匯、售匯業務的金融機構。根據國家相關規定及法規，經常項目下的外匯所得款項可保留或出售予從事結匯、售匯的金融機構。就資本賬項目下的外匯所得款項而言，則須經外管局批准後才可保留或出售予從事結匯、售匯的金融機構，惟倘根據國家相關規定及法規毋須取得有關批准則除外。

根據於二〇一五年二月十三日頒佈並自二〇一五年六月一日起生效的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（「**13號文**」），上述登記由已經取得外匯局金融機構標識碼且在所在地外匯局開通資本項目信息系統的銀行直接辦理，外匯局應通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

根據國家外匯管理局於二〇一五年三月三十日頒佈並於二〇一五年六月一日生效的《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19號文**」），外商投資企業資本金賬戶中經相關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19號文規定外商投資企業資本金的使用應在經營範圍內遵循真實、自用原則。

根據國家外匯管理局於二〇一六年六月九日頒佈並於同日生效的《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）（「**16號通知**」），資本項目外匯收入（包括但不限於外匯資本金及外債資金）可按意願由外幣兌換為人民幣。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管理。

## 監管概覽

16號通知重申外幣資本結匯所得人民幣資金不得直接或間接用於經營範圍以外的用途，且不得用於證券投資，銀行保本型金融產品除外。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。

### 香港監管概覽

#### 香港監管物業管理的法例及規例

《建築物管理條例》(香港法例第344章) (「**建築物管理條例**」) 及《物業管理服務條例》(香港法例第626章) (「**物業管理服務條例**」) 是有關由兩名或以上業主擁有的多層建築物的管理的兩條主要法例。

建築物管理條例為成立業主立案法團 (「**業主法團**」) 提供一個法律框架，以利於有效的建築物管理，以及業主法團的程序及監管，以利於業主法團的日常管理。

建築物管理條例亦規定了須載入公契 (「**公契**」) 的若干條款及條件，以有效地解決建築物管理問題，包括使業主委員會可在成立業主法團之前以有效的方式解決建築物管理問題。

香港的物業管理公司通常根據公契直接獲委任，或以其他方式獲業主法團或業主委員會委聘為訂約方，提供物業管理服務，其中包括根據建築物管理條例執行權力並履行職責及相關公契管理有關建築物。因此建築物的管理和保養的責任，主要由業主及通過業主法團、業主委員會及／或物業管理公司進行。

根據建築物管理條例的規定，民政事務局設有一份建築物管理代理人名單。根據建築物管理條例載列的若干情況，民政事務局局長可命令建築物的該管理委員會必須在該命令所指明的有關合理期間內，委任建築物管理代理人管理該建築物。建築物管理代理人亦可由土地審裁處命令根據《建築物管理條例》所述若干受限制情況委任。

物業管理業監管局 (「**監管局**」) 是根據《物業管理服務條例》成立的法定機構，自二〇二〇年八月一日起實施發牌制度，以規管提供物業管理服務的物業管理公司及物業管理人。為實施強制性發牌制度，物業管理公司 (「**物業管理公司**」) 及物業管理人 (「**物業管理人**」) 必須符合最低資格要求。根據該制度，監管局獲賦予強制執行物業管理服務條例的權利，可發出操守守則，對犯違紀行為的物業管理公司及物業管理人採取紀律處分，以規管及管制物業管理服務的提供。

物業管理業務需橫跨多個行業的多元化專業知識，包括為業主提供的物業管理服務、公共空間管理、建築物維修及保養、財務和資產管理、設施管理及法律知識。其工作還涉及與各政府部門、非政府機構和個別業主的聯絡。因此，物業經理將經常參與受到各種其他法定規管的工程師、測量師、維修技工及保安員工等其他專家的工程。



## 監管概覽

### 公契

在一幢建築物完全由一名單一業主擁有的情況下，業主既可自行管理建築物本身，亦可委聘一家物業管理公司代為管理建築物。在這種情況下，一家物業管理公司的權利和義務將取決於與業主商議的管理協議條款。

在一幢由兩名或以上業主擁有的多層建築物，所有權一般以在（其建築物所在之）土地和建築物的不分割份數列示，連同(a)相關單位的獨家權利；及(b)該建築物公用部分的公用使用權利。該等事項一般見公契定義。在該等情況下，物業管理公司的權利和義務也將取決於有關建築物的公契條款。

公契是發展商（作為業主之一）、個別單位業主與建築物的經理人之間訂立的私人合同協議，一般而言，公契的法律效力亦將對建築物每個單位日後所有的業主及不時委任的所有物業管理人構成約束。除了載列業主的不分割份數和權利外，公契通常也涉及有關建築物其他事項，如：

- (a) 建築物的公用部分定義；
- (b) 業主公約的責任和契諾；
- (c) 物業經理的委任；
- (d) 業主委員會和業主會議的程序；
- (e) 編製年度預算和確定管理費；及
- (f) 發展商保留的權利（如有）。

物業經理的權力及執行公契並確保業主遵守公契的職責的規定有時在公契定義中載列。

公契是受限於建築物管理條例的法定條文。

### 建築物管理條例

除了列明成立的法律框架，有關業主法團的程序及解散和界定權力和職責外，建築物管理條例還包含影響公契的營運及日常經營及建築物的管理。

例如，建築物管理條例附表1載列項目被假定為建築物的公用部分，但除了該等建築物被指定或設計用於個別業主根據公契單獨使用。

如建築物管理條例附表7載列有關財務問題的若干項目（例如，編製財務預算、保持賬戶、有關銀行賬戶的事宜、專項資金）和經理（例如，將與經理訂立合同、經理辭職／被終止聘用）被強制納入各香港公契內。

如建築物管理條例附表8載列有關業主委員會的程序和業主會議程序的條款，如果與公契一致，也表示將納入各香港公契內。

## 監管概覽

建築物管理條例還包括對業主法團的供應品、貨物及服務的採購要求的具體規定。

在建築物管理條例下，根據公契（如有的話）或建築物管理條例行使權力或執行職務上採購所需的全部供應品、貨品或服務，須符合由民政事務局局長發出的工作守則可能規定的有關標準及指引。

根據建築物管理條例及建築物管理條例下的《供應品、貨品及服務採購工作守則》《大廈管理及安全工作守則》（「工作守則」），任何此等採購須以招標承投方式進行，如服務價值超過或可能超過：

- (a) 總值200,000港元；或
- (b) 相等於業主法團每年預算的20%的款額，兩者以其較小者為準。

就此提交的投標獲接納須藉在業主法團業主大會上通過的業主決議。

在以下情況下，上述招標承投獲豁免：

- (a) 有關供應品、貨品或服務與某供應商當其時提供予法團的某供應品、貨品或服務屬同一種類；及
- (b) 業主法團藉在業主法團業主大會上通過的業主決議，決定須按該決議指明的條款及條件向該供應商採購有關供應品、貨品或服務。

倘上述規定不獲遵守，為採購有關供應品、貨品或服務而訂立的合同並不僅因不符合上述規定而屬無效。然而，在不抵觸香港法庭作出的命令的情況下，該合同可予廢止，即業主法團可因（並只可因）該合同不符合上述規定而藉在業主法團業主大會上通過的業主決議撤銷該合同。香港法庭可在考慮有關個案的多個情況（包括但不限於業主有沒有從該服務合同中得到利益以及業主有沒有因該服務合同而招致任何經濟損失，及相關損失程度）後，就合同各方的權利及法律責任作出法庭認為適當的命令（包括該合同是否屬無效或可使之無效）或指示。

同樣地，除非(a)供應品、或品或服務是以招標承投方式進行；及(b)採購符合工作守則，否則須限制經理人訂立任何採購供應品、貨品或服務的價值超過或可能超過200,000港元（或代替公報通告可能指定的有關其他款項）的任何合同。

除上述規定外，除非藉業主法團大會或業主會議以通過的業主決議案，決定獲接納的投標（視情況而定），否則亦須限制經理不可訂立任何採購供應品、貨品或服務的

## 監管概覽

價值超過或可能超過相當於年度預算的20%的金額或代替公報通告可能指定的有關百分比的任何合同。

### 物業管理服務條例

物業管理服務條例中界定的物業管理服務所指為監管局規定服務的以下幾類：

1. 有關物業的一般管理服務；
2. 物業的環境管理；
3. 物業的維修、保養和改善；
4. 物業的財務與資產管理；
5. 有關物業的設施管理；
6. 物業管理中的涉及的有關人員的人力資源管理；及
7. 物業管理有關的法律服務。

牌照制度分為兩部分：

- (a) 物業管理公司的一級強制牌照制度，根據物業管理服務條例在香港為受公契約束的物業提供一個類別以上的物業管理服務；及
- (b) 物業管理人的兩級牌照制度，作為「註冊專業物業經理」及「持牌物業管理主任」對提供物業管理服務在物業管理公司擔任監督或管理角色，具備不同水平的學歷、專業資格及相關工作經驗。

監管局將保存持牌人的公開登記冊及公佈行為守則，以鼓勵符合行業標準。監管局也可作出以下規定：

- (a) 有關隨附文件載列的信息、牌照申請或牌照續期；
- (b) 牌照申請或牌照續期應付費用；
- (c) 持有牌照的標準；
- (d) 發出牌照或續期牌照的應付費用；及
- (e) 牌照或牌照續期可能規定的條件。

## 監管概覽

監管局指定的資料須由持牌人提供其客戶，有關資料包括財務資料及利益衝突。

為使物業管理業加快適應新制度的採用，牌照制度實施後的首三年（即二〇二〇年八月一日至二〇二三年七月三十一日）為過渡期（「過渡期」），在此期間，任何人擔任物業管理公司或物業管理人均毋需領取牌照。過渡期過後，根據《物業管理服務條例》，物業管理公司或物業管理人在未領取牌照的情況下從事相關工作屬刑事罪行。監管局亦可進行調查，並對持牌人的違反紀律行為作出紀律制裁命令。監管局可向可協助調查的任何人士索要資料及文件，並要求該人士在調查之前出面回答問題或就調查有關的任何書面問題作出回應。在無合理解釋的情況下未能與監管局合作均在物業管理服務條例下構成刑事犯罪。

在過渡期內，任何符合相關標準的任何人均可以自願性質申請牌照。不符合學歷及／或專業資格標準但具備特定工作經驗的物業管理人可申請臨時物業管理人牌照。在過渡期內，未取得相關牌照但擔任物業管理公司或物業管理人任何人將不會被起訴，物業管理服務條例禁止並無相關牌照的任何人在過渡期內及過渡期後：

- (a) 聲稱是持牌物業管理公司或持牌物業管理人；或
- (b) 將自己描述為「註冊專業物業經理」或「持牌物業管理主任」或使用與上述兩個名稱極為相似以致能夠欺騙或誤導任何人相信該人是持牌人士的稱謂（不論採用任何語言）。

過渡期後，任何經營提供一個類別以上的物業管理服務的業務任何公司必須持有物業管理公司牌照，而在該物業管理公司為物業提供的所有物業管理服務中擔任管理或監督角色的任何個人則必須持有物業管理人牌照。

### 《保安及護衛服務條例》(香港法例第460章) (「保安及護衛服務條例」)

根據保安及護衛服務條例第11條，除根據及依照根據保安及護衛服務條例發行的牌照行事的公司外，任何人均不得提供、同意提供或自認正在提供任何人員在有報酬的情況下為他人擔任保安工作。

根據《保安及護衛服務（持牌）規定條例》附表2，一間持有牌照的公司可進行三種類別的保安工作，包括(i)提供保安護衛服務；(ii)提供武裝運送服務；及(iii)安裝、保養或修理保安裝置及或為個別處所或地方設計附有保安裝置的系統。

保安及護衛業管理委員會是於一九九五年六月一日根據保安及護衛服務條例第4條的規定而成立，委員會負責執行發牌機制，以監管保安行業。