
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

外商投資准入規定

根據全國人大於2019年3月15日採納並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法》(「**外商投資法**」)，國家對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度，且對負面清單(定義見下文)之外的外商投資給予國民待遇。

根據國家發改委及商務部於2021年12月27日聯合頒佈並於2022年1月1日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2021年版)》(「**負面清單**」)，物業管理行業屬於允許境外投資者投資的行業。

物業管理公司資質

鑒於我們主要從事提供物業管理服務，下列法律法規影響我們的業務。

根據國務院於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日修訂的《物業管理條例》(2018年修訂)(「**物業管理條例**」)，對於從事物業管理活動的企業廢除資質審查制度。根據該等條例，從事物業管理活動的企業應有獨立的法人資格。

根據《物業服務企業資質管理辦法》(前稱《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；於2007年11月26日及2015年5月4日修訂；住建部於2018年3月8日廢止)，基於相關特定條件，物業管理公司資質等級分為一級、二級及三級。

監管概覽

根據國務院於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》，取消物業管理公司二級及三級資質核定。

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》，取消物業管理公司一級資質核定。

根據於2017年12月15日頒佈並於同日生效的《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》，各地不再受理物業管理公司資質核定申請、資質變更、更換或補證申請，不得以任何方式要求將原核定的物業管理公司資質作為承接新物業項目的條件。

召開業主大會及成立業主委員會的程序

鑒於我們從事提供物業管理服務，並涉及召開及設立業主大會，下列法律法規影響我們的業務。

根據《物業管理條例》，同一個物業管理區域內的業主，應當在相關物業所在地的縣或區人民政府房地產行政部門或者街道辦事處、鄉鎮人民政府的指導下召開業主大會，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，在業主決定不召開業主大會的，由業主共同履行業主大會、業主委員會職責。關於印發《業主大會和業主委員會指導規則》的通知（建房[2009]274號）（住建部於2009年12月1日頒佈並於2010年1月1日生效）為成立和管理業主大會和業主委員會以及監督地方政府房地產行政部門提供了實踐指導。根據《民法典》，業主大會可以就成立業主委員會進行投票表決。業主委員會由業主選舉產生，在物業管理中代表業主的利益，業主委員會作出的決定對業主具有約束力。非住宅物業的業主，根據中華人民共和國有關法律、法規的規定，可以不成立業主委員會。

監管概覽

物業管理公司的聘任

鑒於我們從事提供物業管理服務，並涉及委聘物業管理公司，下列法律法規影響我們的業務。

根據全國人大於2020年5月28日頒佈並於2021年1月1日生效的《中華人民共和國民法典》(《民法典》)，選聘或解聘物業管理公司由物業管理區域的業主共同決定，業主可以自行管理建築物及附屬設施，或委託物業管理公司或者其他管理人管理建築物及附屬設施。物業開發商依法與物業管理服務提供商前期訂立的物業管理服務協議，以及業主委員會與業主大會依法選聘的物業管理服務提供商訂立的物業管理服務協議，對業主具有法律約束力。業主依照法定程序共同決定解聘物業管理服務提供商的，業主可以解除物業管理服務協議。

根據全國人大於2007年3月16日頒佈、於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》(已由《民法典》替代)，業主可以自行管理建築物及附屬設施，或委託物業管理公司或者其他管理人管理建築物及附屬設施。對物業開發商聘請的物業管理公司或者其他管理人，業主有權依法更換。物業管理公司或者其他管理人，根據業主的委託管理建築區劃內的建築物及附屬設施，並接受業主的監督。

根據《物業管理條例》，社區業主大會選聘或解聘物業管理公司時，應當經專有部分佔有住宅社區的總建築面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意。業主委員會可代表業主與業主大會選聘的物業管理公司簽訂物業管理服務協議。在業主及業主大會選聘物業管理公司之前，物業開發商選聘任何物業管理公司的，有關物業開發商應當與物業管理公司簽訂書面的前期物業管理服務協議。

監管概覽

前期物業管理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企業簽訂的前期物業管理服務協議生效的前期物業管理服務協議終止。

根據《物業管理條例》及建設部於2003年6月26日頒佈並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，住宅及同一物業管理區域內非住宅的開發商，應當通過招投標的方式選聘物業管理公司。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部門批准，物業開發商可以採用協議方式選聘物業管理公司。物業開發商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，擅自以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，並處人民幣10萬元以下的罰款。

評標由物業開發商根據相關法律法規組建的評標委員會負責。評標委員會由物業開發商的代表和物業管理方面的專家組成，成員人數為5人或以上單數，其中物業開發商代表以外的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物業項目的評標委員會。

《最高人民法院關於審理物業服務糾紛案件適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、2009年10月1日生效，並於2020年12月29日修訂、2021年1月1日生效)規定法院在聆訊業主與物業管理服務提供商之間的有關糾紛時適用的司法解釋原則。業主違反物業服務協議或者法律、法規、管理規約，妨礙物業服務與管理運營的，物業管理服務提供商請求業主承擔停止侵害、排除妨礙及恢復原狀等相應民事責任的，人民法院應予支持。物業管理服務提供商違反物業管理服務協議或者法律、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，業主以物業管理服務提供商違反規則為由提出抗辯的，法院應支持有關抗辯。

監管概覽

物業管理公司的收費

鑒於我們從事提供物業管理服務，並涉及收費業務，下列法律法規影響我們的業務。

根據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日生效的《物業服務收費管理辦法》（「《收費辦法》」），物業管理公司按照相關物業服務管理協議對房屋及配套設施，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。

物業服務收費應當遵循合理、公開以及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、自治區及直轄市，政府價格行政主管部門會同房地產行政主管部門確定。

業主與物業管理公司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公司支付固定物業管理費，盈餘或者虧損均由物業管理公司享有或者承擔。酬金制指在物業管理公司預收的物業管理費中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業管理公司，其餘全部用於物業管理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。

根據於2014年12月17日生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》，商業住房物業服務政府指導價應由省級價格行政主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門釐定。

根據《收費辦法》及相關地方法規，倘物業管理費按政府指導價定價，政府價格主管部門及定價機關連同房地產行政主管部門須設定基準價及浮動幅度（取決於下列各項因素：例如(i)特定物業類型，可包括裝有電梯的較高層公寓樓宇及無電梯的較低層公寓樓宇；(ii)服務範圍，可明確不同類型的服務，例如公共區域園林綠化、維修及保養以及電梯維護；及(iii)物業管理費的等級標準及定期公佈該等價格及浮動幅度。

監管概覽

根據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日生效的《物業服務收費明碼標價規定》，物業管理公司向業主提供服務（包括按照物業管理服務協議規定提供物業服務以及根據業主委託提供物業管理服務協議約定以外的其他服務），應當實行明碼標價收取物業管理費，標明服務項目、收費標準等有關情況。收費標準等發生任何變化時，物業管理公司應當在執行新標準前至少一個月，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日生效的《物業服務定價成本監審辦法（試行）》，政府價格部門為制定或者調整實行政府指導價的物業管理服務收費標準，對相關物業管理公司實施定價成本監審。物業管理服務定價成本由人員費用、公用設施設備日常運行維護費用、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組成。

根據國家發改委於2006年1月17日頒佈並於2006年3月1日生效，且於2017年10月30日修訂並於2018年1月1日生效的《政府制定價格成本監審辦法》，定價機關實施成本監審，應當書面通知有關業務經營者，經營者收到通知後，有義務提供相關商品或者服務成本監審所需資料，並對相關資料的真實性、合法性及完整性負責。

根據重慶市人民政府辦公廳於2015年3月9日頒發並於2015年5月1日生效的《重慶市物業服務收費管理辦法》及於2017年4月17日頒發並於同日生效的《重慶市國土房管局、重慶市物價局關於全面貫徹執行〈重慶市物業服務收費管理辦法〉的通知》，重慶市主城區實行政府指導價，根據服務及質量分為不同等級。從五個方面判定，包括(i)基本要求，包括服務程序；(ii)公用區維修養護；(iii)公共秩序維護；(iv)清潔；及(v)綠化養護。級別越高，標準越嚴格。有電梯住宅物業一級、二級、三級及四級的基準價分別為人民幣1.0元／平方米／月、人民幣1.3元／平方米／月、人民幣1.6元／

監管概覽

平方米／月及人民幣1.9元／平方米／月；無電梯住宅物業一級、二級、三級及四級的基準價分別為人民幣0.6元／平方米／月、人民幣0.85元／平方米／月、人民幣1.1元／平方米／月及人民幣1.35元／平方米／月；面積超過40,000平方米的住宅區各等級的價格浮動幅度為10%；面積小於40,000平方米的住宅區各等級的價格浮動幅度為15%。

停車服務費的規定

鑒於我們從事提供社區增值服務，並涉及停車位管理服務，下列法律法規影響我們的業務。

根據住建部、國家發改委及中國公安部於2010年5月19日聯合頒佈並生效的《關於城市停車設施規劃建設及管理的指導意見》，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場管理服務經營單位所實行。

於2015年12月15日，國家發改委、住建部及中國交通運輸部聯合頒佈《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》，旨在健全主要由市場決定價格的停車服務收費機制、推進政府定價制度化科學化、規範停車服務收費行為及健全配套監管措施。

根據國家發改委於2014年12月17日頒佈且於同日生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》，住宅社區的停車服務價格控制亦已取消。

根據於2014年12月17日生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》，對已具備競爭條件的停車位管理價格，由各省、自治區、直轄市價格行政主管部門釐定管轄區內的停車位管理價格。就倘物業管理公司或企業向停車位持有人提供停車服務，該公司應當按照相關停車服務協議向業主或相關停車位使用人收取服務費用。

物業管理服務外包

鑒於我們或會分包若干物業管理服務，如清潔服務，下列法律法規影響我們的業務。

監管概覽

根據《物業管理條例》，物業管理公司可以將物業管理區域內的專項服務外包給專業服務企業，但不得將該區域內的全部物業管理業務一併外包給第三方。

中國房地產監管政策的近期變動

持續整治通知

住建部等部門於2021年7月頒佈持續整治通知，旨在突出整治重點，整改及規範我國房地產市場秩序。主要重點如下：

- 物業建設活動 — 如延遲交付及建築工程質量差等問題；
- 物業開發業務 — 如發佈虛假廣告、捂盤惜售等行為；
- 物業管理業務 — 如未根據物業管理服務協議載列的服務範圍及標準提供服務，未根據物業管理服務協議收取物業管理費，未經業主同意，使用該物業管理服務提供商管理的物業項目的公共空間等行為。

根據持續整治通知，應於全國範圍內對物業開發商及物業管理服務提供商進行抽樣檢查，以識別及整理可能導致主要重點所列問題發生的情況的信息。倘發現物業開發商或物業管理服務提供商涉及主要重點所載的任何問題，(i)對該企業進行警告面談、停業、吊銷相關牌照等處罰；及(ii)對該企業的處罰措施將予以公佈。

監管概覽

物業管理通知

住建部等部門於2020年12月頒佈物業管理通知，加快物業管理行業發展並提升物業管理服務質量。物業管理通知涵蓋的不同方面及相關規定如下：

成立業主委員會

成立業主委員會的相關規定包括：

- 業主委員會應建立成員履行職責的負面清單；
- 對業主委員會成員持續進行培訓，以提高其根據法律法規履行職責的能力；
- 業主委員會成員透過業主大會授權業主委員會行使決策權，以使用業主於共同所有權中持有的若干金額的資金；及
- 業主委員會應監督業主遵守法律、法規、管理細則 — 對多次不繳納物業管理費的業主，該等違約行為可記入業主個人信用記錄。

物業管理服務承包

成立業主委員會的相關規定包括：

- 招投標過程：
 - 應建立物業管理服務提供商信用評價系統，用於招投標過程中評價物業管理服務提供商，並於全國信用信息平台上使用；
 - 應加強監督招投標過程，指導業主委員會在招投標過程中選聘物業管理服務提供商；
 - 應建立黑名單系統，對重大違法違規及提供服務質量差的物業服務管理提供商進行認定；

監管概覽

- 物業管理費率：
 - 物業管理費率及其調整機制須載於物業管理服務協議；
 - 物業管理服務費率的定價應基於(i)市場費率；及(ii)參考有關監管部門及行業協會的建議；
 - 除該等載於物業管理服務協議的費用外，不得向業主收取額外服務費；
- 服務範圍：
 - 擴大需要提供物業管理服務的區域，包括相關物業項目附近的街道和舊社區。

建議三條紅線政策

於2020年8月舉行的公開論壇上，住建部、中國人民銀行及若干物業開發商共同討論中國房地產行業的長期監管機制，表明中國物業開發商外部融資管理的建議新標準、法規或規定。

根據該新建議標準的三個備考比率(亦稱為「三條紅線」)包括：(a)剔除預收款的資產負債率不得大於70.0%；(b)淨負債率不得大於100%；及(c)非限制性現金短債比不得小於1.0。根據公開媒體消息，對於沒有完全遵守三條紅線的物業開發商，彼等須於2023年6月30日前實現去標桿化目標。其進一步規定(i)遵守所有三條紅線的物業開發商，其有息負債年增幅不得超過15%；(ii)僅遵守三條紅線其中兩條的物業開發商，其有息負債年增幅不得超過10%；(iii)僅遵守三條紅線其中一條的物業開發商，其有息負債年增幅不得超過5%；及(iv)未能遵守所有三條紅線的物業開發商，其不得新增有息負債。於2021年12月20日，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會聯合發佈《關於做好重點房地產企業風險處置項目併購金融服務的通知》，規定金融機構應根據符合法律法規、風險可控以及商業可持續等原則穩妥有序地就房地產項目授予併購貸

監管概覽

款開展業務。有關業務應專注於支持優質房地產企業向處於財務困境的大型房地產企業收購優質物業項目。金融機構應加快內部審批程序以提高融資效率。就收購處於財務困境的房地產企業而言授予物業開發商的貸款應暫時排除在房貸集中度管理之外。

《個人住房貸款通知》

於2020年12月28日，中國人民銀行及中國銀保監會聯合發佈《個人住房貸款通知》以提高金融機構抵禦房地產市場波動的穩健性及優化信貸結構。基於若干因素（包括銀行實體的資產規模及機構類型），中國人民銀行及中國銀保監會分檔制定個人住房貸款集中管理要求（「**集中要求**」），設定銀行可借出的個人住房貸款佔銀行貸款總額的比例上限。

集中要求的制定綜合考慮過銀行類型及存量個人住房貸款業務現狀及未來空間。為體現區域差異，確定地方註冊銀行機構的集中要求時可以有適度的彈性。根據截至2020年12月31日相關銀行機構統計數據，相關銀行機構為符合要求將根據相關銀行機構是否超出法定比例的2%獲得二至四年的過渡期。超出集中要求規定上限的銀行機構應結合自身實際，制定過渡期業務調整方案。符合集中要求的銀行機構應穩健開展個人住房貸款相關業務。

中國房地產稅改革

2021年10月23日，第十三屆全國人大常委會第三十一次會議通過《全國人民代表大會常務委員會關於授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作的決定》（「**決定**」），授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作。《決定》明確，徵收城市地區各類住宅及非住宅用房地產的房地產稅，土地使用權持有人及相關房地產的所有者應當繳納房地產稅。《決定》授權國務院制定房地產稅試點工作的具體辦法，確定試點工作的城市名單，並向全國人大常委會備案。《決定》亦授權國務院制定房地產稅試點工作的具體措施，釐定試點工作的城市名單並向全國人大常委會備案。根據《決定》，房地產稅試點工作的實施期限為自國務院正式印發試點工作辦法之日起五年。此外，財

監管概覽

政部（國務院組成部門）一名官員於房產稅改革試點工作的採訪中稱，根據全國人大常務委員會的授權，將實施房產稅改革試點工作，且已於部分城市進行相關調查及初步研究，然而，經全面考慮各方面的情況，於2022年擴大房產稅改革試點城市範圍的條件尚未實現。截至最後實際可行日期，尚不清楚房地產稅試點工作的具體措施及房地產稅試點城市名單何時正式出台。儘管上海及重慶均已開徵十年房地產稅，但尚不清楚房地產稅試點工作辦法是以上海抑或重慶現行的房地產稅規定為依據。根據公開媒體消息，選擇試點城市實施新房地產稅改革時會優先考慮房地產市場活躍的一二線城市。

其他業務的相關規定

房地產經紀業務

鑒於我們從事提供停車位及物業銷售服務，下列法律法規影響我們的業務。

根據住建部、國家發改委、人力資源和社會保障部（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日修訂的《房地產經紀管理辦法》，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、縣政府建設（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、法規和規章規定，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和其他信息。

根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並於2014年12月17日生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》，自2014年12月17日起已取消對房地產經紀服務的價格控制。

監管概覽

互聯網信息服務

鑒於若干我們的服務乃基於互聯網，下列法律法規影響我們的業務。

根據國務院於2000年9月25日頒佈、於同日生效並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》，互聯網信息服務分為經營性和非經營性服務兩類。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。

國家對經營性互聯網信息服務實行許可證制度；對非經營性互聯網信息服務實行備案制度。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擬變更服務項目、網站網址等事項的，應當提前30日向原審核、發證或者備案機關辦理變更手續。

未取得經營許可證，擅自從事提供經營性互聯網信息服務，或者提供許可範圍外服務的任何個人或實體，由相關省、自治區或直轄市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3倍以上5倍以下的罰款；沒有違法所得或者違法所得不足人民幣5萬元的，處人民幣10萬元以上人民幣100萬元以下的罰款；情節嚴重的，責令關閉網站。違反本辦法的規定，未履行備案手續，擅自從事非經營性互聯網信息服務，或者超出備案的項目提供服務的任何個人或實體，由省、自治區或直轄市電信管理機構責令限期改正；拒不改正的，責令關閉網站。

移動互聯網軟件應用程序（「應用程序」）服務

鑒於我們通過移動手機應用程序提供若干服務，下列法律法規影響我們的業務。

監管概覽

根據國家互聯網信息辦公室於2016年6月28日頒佈並於2016年8月1日生效的《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》，通過應用程序提供信息服務，應當依照法律法規取得相關資質。應用程序提供者和互聯網應用商店服務提供者不得利用應用程序從事危害國家安全、擾亂社會秩序或侵犯他人合法權益的活動，不得利用應用程序製作、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應用程序信息內容的監督、管理及執法工作。地方互聯網信息辦公室依據職責負責本行政區域內的應用程序信息內容的監督、管理及執法工作。

信息安全及隱私保護的相關規定

鑒於若干我們的服務乃基於互聯網，下列法律法規影響我們的業務。

根據公安部於2005年12月13日發佈，並於2006年3月1日生效的《互聯網安全保護技術措施規定》，互聯網服務提供者、聯網使用單位應當建立相應的管理制度，並依照適用法律使用互聯網安全保護技術措施；除任何法律或行政法規另有規定外，未經用戶同意不得公開或洩露用戶註冊信息，且不得利用互聯網安全保護技術措施侵犯用戶的通信自由和用戶隱私。

根據國家互聯網信息辦公室於2016年6月28日發佈，並於2016年8月1日生效的《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》，移動互聯網應用程序提供者應當嚴格落實信息安全管理責任，按照「後台實名、前台自願」的原則對註冊用戶進行基於移動電話號碼等真實身份信息認證。移動互聯網應用程序提供者亦應建立用戶信息安全保護、認證機制和管理機制，依法保障用戶在安裝或使用移動應用程序過程中的「公共知情權」，尊重和保護知識產權，記錄用戶日誌信息，並保存六十日。

根據全國人大常委會於2016年11月7日頒佈並於2017年6月1日生效的《中華人民共和國網絡安全法》，網絡運營者開展經營和服務活動，必須遵守法律法規，履行網絡安全保護義務。通過網絡提供服務的，應當依照法律法規的規定和國家強制性要求，採取技術措施和其他必要措施，保障網絡安全、穩定運行，有效應對網絡安全事件，

監管概覽

防範網絡違法犯罪活動，維護網絡數據的完整性、保密性和可用性。此外，網絡運營者不得收集與其提供的服務無關的個人信息，不得違反任何法律或行政法規或雙方的約定收集或使用個人信息。於2012年12月28日，全國人大常委會頒佈《關於加強網絡信息保護的決定》，加強對互聯網信息安全和隱私的保護。其中，網絡服務提供者和其他企業事業單位在業務活動中收集、使用個人電子信息，應當遵循合法、正當、必要的原則，明示收集、使用信息的目的、方式和範圍，並經被收集者同意，不得違反法律、法規的規定和雙方的約定收集、使用信息；並對在業務活動中收集的個人電子信息必須嚴格保密，不得洩露、篡改、毀損，不得出售或者非法向他人提供有關信息；且應當採取技術措施和其他必要措施，確保信息安全，防止在業務活動中收集的個人電子信息洩露、毀損、丟失。在發生或者可能發生信息洩露、毀損、丟失的情況時，應當立即採取補救措施。於2013年7月16日，工業和信息化部（「工信部」）頒佈《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》，該規定於2013年9月1日生效，旨在規管在提供電信服務和互聯網信息服務的過程中用戶個人信息的收集和使用。根據工信部於2011年12月29日頒佈並於2012年3月15日生效的《規範互聯網信息服務市場秩序若干規定》（「規定」），未經用戶同意，互聯網信息服務提供商不得收集與用戶相關、能夠單獨或者與其他信息結合識別用戶的信息（「用戶個人信息」），不得將用戶個人信息提供給他人，但是法律、行政法規另有規定的除外。規定亦規定互聯網信息服務提供商應當妥善保管用戶個人信息。

根據國家標準化管理委員會於2020年3月6日發佈，並於2020年10月1日生效的《信息安全技術個人信息安全規範》的相關規定，收集個人信息需遵循合法性、最小必要性、自主選擇性等原則。應向個人信息主體告知收集、使用個人信息的目的、方式和範圍等規則，並獲得個人信息主體的授權同意，還應制定個人信息保護政策。使用個人信息時，不應超出與收集個人信息時所聲稱的目的具有直接或合理關聯的範圍。因業務需要，確需超出上述範圍使用個人信息的，應再次徵得個人信息主體明示同

監管概覽

意。在將個人信息應用於用戶畫像時，除為實現個人信息主體授權同意的使用目的所必需外，使用個人信息時應消除明確身份指向性，避免精確定位到特定個人。

根據全國人大常委會於2020年5月28日發佈，並於2021年1月1日生效的《中華人民共和國民法典》，自然人的個人信息受法律保護。任何組織或者個人需要獲取他人個人信息的，應當依法取得並確保信息安全，不得非法收集、使用、加工、傳輸他人個人信息，不得非法買賣、提供或者公開他人個人信息；處理個人信息的，應當遵循合法、正當、必要原則，個人信息的處理包括個人信息的收集、存儲、使用、加工、傳輸、提供、公開及刪除等。

根據工業和信息化部、國家互聯網信息辦公室等於2020年4月13日發佈，2020年6月1日生效，且於2021年12月28日修訂，並於2022年2月15日生效的《網絡安全審查辦法(2021)》，關鍵信息基礎設施運營者採購網絡產品和服務，網絡平台運營者開展數據處理活動，影響或者可能影響國家安全的，應當進行網絡安全審查。對於申報網絡安全審查的採購活動，關鍵信息基礎設施運營者應當通過採購文件、協議等要求產品和服務提供者配合網絡安全審查，包括承諾不利用提供產品和服務的便利條件非法獲取用戶數據、非法控制和操縱用戶設備，無正當理由不中斷產品供應或者必要的技術支持服務等。根據《網絡安全審查辦法(2021)》，擁有並掌握超過一百萬用戶個人信息的網絡平台運營商赴國外上市，必須向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查。

根據全國人大常委會於2021年6月10日發佈，並於2021年9月1日生效的《中華人民共和國數據安全法》，開展數據處理活動(包括數據的收集、存儲、使用、加工、傳輸、提供、公開等)應當依照法律、法規的規定，建立健全全流程數據安全管理制度，組織開展數據安全教育培訓，採取相應的技術措施和其他必要措施，保障數據安全。利用互聯網等信息網絡開展數據處理活動，應當在網絡安全等級保護制度的基礎上，履行上述數據安全保護義務。重要數據的處理者應當明確數據安全負責人和管理機構，落實數據安全保護責任。

監管概覽

根據全國人大常委會於2021年8月20日發佈，並於2021年11月1日生效的《中華人民共和國個人信息保護法》，處理個人信息（包括個人信息的收集、存儲、使用、加工、傳輸、提供、公開、刪除等）應當遵循合法、正當、必要和誠信原則，不得通過誤導、欺詐、脅迫等方式處理；處理個人信息應當具有明確、合理的目的，並應當與處理目的直接相關，採取對個人權益影響最小的方式；收集個人信息，應當限於實現處理目的的最小範圍，不得過度收集個人信息；處理個人信息應當遵循公開、透明原則，公開個人信息處理規則，明示處理的目的、方式和範圍；個人信息處理者應當對其個人信息處理活動負責，並採取必要措施保障所處理的個人信息的安全。

根據於2021年11月14日頒佈的網絡數據安全管理條例意見稿，國家對個人信息和重要數據進行重點保護，對核心數據實行嚴格保護，數據處理者對所處理數據的安全負責，履行數據安全保護義務；數據處理者應當採取備份、加密、訪問控制等必要措施，保障數據免遭洩露、竊取、篡改、毀損、丟失、非法使用，應對數據安全事件，防範針對和利用數據的違法犯罪活動，維護數據的完整性、保密性、可用性。根據規定，倘數據處理者進行以下活動，包括（其中包括）控制超過一百萬的用戶個人資料而尋求國外上市及尋求於香港上市，而該等上市或會影響國家安全，彼等應根據相關國家法規，申請網絡安全審查。截至最後實際可行日期，網絡數據安全管理條例意見稿尚未被正式採納。

杭州市第十三屆人大常務委員會於2021年7月30日頒佈且於2022年3月1日實施的《杭州市物業管理條例》第50條規定，物業管理服務提供商不得(i)強制要求業主或非業主透過提供人臉、指紋及其他生物資料進入在管物業項目區域或使用有關公共區域；(ii)洩露於提供物業管理服務中獲取的業主或非業主的個人資料；(iii)強制要求業主或非業主購買物業管理服務提供商提供或指定的商品或服務；及(iv)侵害業主或非業主的人身及財產權利。

監管概覽

四川省第十三屆人大常務委員會於2021年9月29日頒佈且將於2022年5月1日實施的《四川省物業管理條例》第53條規定，物業管理服務提供商不得強制要求業主透過人臉、指紋及其他生物資料進入公共區域。

公共區域出租

由於我們的社區增值服務涉及物業項目公共區域的出租，以下法律法規可能會影響我們的業務。

根據《最高人民法院關於審理建築物區分所有權糾紛案件適用法律若干問題的解釋》（最高人民法院2009年5月14日頒佈、2009年10月1日生效，並於2020年12月29日修訂、2021年1月1日生效），物業公共區域包括：建築物的基礎結構部分，如地基、承重結構、外牆和屋面，過道、樓梯、大堂等公共通道，消防和公共照明、避難層、設備層或設備間等附屬設施和設備，以及其他不完全屬於業主、市政公用部分或其他權利人所有的結構件。

根據《中華人民共和國民法典》，涉及物業公共區域的商業活動，惟有關業主擁有的私人面積佔總面積四分之三或以上，須經四分之三或以上參與表決的有關業主同意。根據《物業管理條例》，涉及物業公共區域的商業活動，應當經有關業主、業主委員會和物業管理公司批准，並隨後按照相關管理程序辦理。

廣告

鑒於我們提供的服務或會涉及廣告，下列法律法規影響我們的業務。

根據全國人大常務委員會於1994年10月27日頒佈、於1995年2月1日生效，於2015年4月24日修訂、於2015年9月1日生效，於2018年10月26日修訂、並於2021年4月29日修訂並同日生效的《中華人民共和國廣告法（2021修正）》，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

監管概覽

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，誠實信用，公平競爭。縣級以上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有關部門在各自的職責範圍內負責廣告管理相關工作。

城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸服務

鑒於我們提供的服務涉及城市生活垃圾的清掃、收集及運輸，下列法律法規影響我們的業務。

根據建設部於1993年8月10日頒佈並於1993年9月1日生效，於2007年4月28日修訂及於2015年5月4日最新修訂的《城市生活垃圾管理辦法》，從事城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸的企業，應當取得城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸服務許可證。未能獲得從事上述有關城市生活垃圾經營性服務許可證的企業或會被勒令停止相關服務及被處以人民幣3萬元以下的罰款。

餐飲服務

鑒於我們提供的服務涉及餐飲服務，下列法律法規影響我們的業務。

根據全國人大常委會於2009年2月28日頒佈並於2009年6月1日生效，於2015年4月24日修訂及2018年12月29日修訂、2021年4月29日修訂並同日生效的《中華人民共和國食品安全法》及國家食品藥品監督管理總局於2015年8月31日頒佈、於2015年10月1日生效及於2017年11月17日最新修正的《食品經營許可管理辦法》，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證。食品經營許可證實行一地一證原則，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，建立並執行職工健康管理制、原料控制要求，對其銷售食品的安全負責。

監管概覽

勞務派遣服務

鑒於我們可能透過勞務派遣聘用員工，下列法律法規影響我們的業務。

根據全國人大常委會於2007年6月29日頒佈並於2008年1月1日生效，且於2012年12月28日修訂並於2013年7月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》及人社部於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》，勞務派遣單位應當履行用人單位對勞動者的義務。勞務派遣單位應當與被派遣勞動者訂立兩年以上的固定期限勞動合約，並按月支付勞動報酬；被派遣勞動者在無工作期間，勞務派遣單位應當按照所在地人民政府規定的最低工資標準，向被派遣勞動者按月支付報酬。未經許可，擅自經營勞務派遣業務的違反上述法律的人士，由勞動行政部門責令停止違法行為，沒收違法所得，並處違法所得1倍以上5倍以下的罰款；沒有違法所得的，處人民幣5萬元以下的罰款。

人力資源服務

鑒於我們的若干增值服務涉及人力資源服務，下列法律法規影響我們的業務。

根據國務院於2018年6月29日頒佈、於2018年10月1日生效的《人力資源市場暫行條例》，經營性人力資源服務機構開展人力資源供求信息的收集和發佈、就業和創業指導、人力資源管理諮詢、人力資源測評、人力資源培訓、承接人力資源服務外包等人力資源服務業務的，應當自開展業務之日起15日內向人力資源社會保障行政部門備案。

勞動及社會保障相關法律法規

鑒於我們於中國聘用員工，下列法律法規影響我們的營運。

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，於2009年8月27日修訂並生效、並於2018年12月29日最新修正的《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。

監管概覽

根據全國人大常委會於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日生效的《中華人民共和國勞動合同法》及國務院於2008年9月18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》，用人單位與勞動者建立勞動關係後應當訂立書面勞動合約。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約，並解僱勞動者。

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈、於2011年7月1日生效並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》，及其他相關中國法律法規，如《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》，國家建立基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險、生育保險等社會保險制度。用人單位應當根據規定的基數和比例，為員工按時足額繳納社會保險，並代扣代繳職工個人承擔的社會保險。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0.05%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。

根據中共中央辦公廳及中國國務院辦公廳於2018年7月20日頒佈的《國稅地稅徵管體制改革方案》，自2019年1月1日起，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。根據於2018年9月13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》及於2018年9月21日頒佈的《人力資源和社會保障部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》，所有負責徵收社保費的地方當

監管概覽

局嚴禁自行組織對企業歷史社保欠費進行集中清繳。此外，於2018年11月16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》，重申各級稅務部門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。

根據國務院於1999年4月3日頒佈，於2002年3月24日修訂並生效，並於2019年3月24日最新修訂的《住房公積金管理條例》，用人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，為其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，為員工按時足額繳納住房公積金，並代扣代繳職工個人應繳納的住房公積金。用人單位違反該等條例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。

知識產權相關法律法規

鑒於我們將知識產權視為於我們的業務而言屬重大，下列法律法規影響我們的業務及營運。

商標

根據全國人大常委會於1982年8月23日頒佈、於1983年3月1日生效、於1993年2月22日修正並於1993年7月1日生效，於2001年10月27日修正並於2001年12月1日生效，於2013年8月30日修正並於2014年5月1日生效、於2019年4月23日最新修正並於2019年11月1日生效的《中華人民共和國商標法》，以及國務院於2002年8月3日頒佈、於2002年9月15日生效，於2014年4月29日修正、並2014年5月1日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》，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約，許可他人使用其註冊商標。

監管概覽

專利

根據全國人大常委會於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、及2020年10月17日修訂並於2021年6月1日生效的《中華人民共和國專利法》，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

根據全國人大常委會於1990年9月7日頒佈、於1991年6月1日生效、於2001年10月27日修正，於2010年2月26日修正、2020年11月11日最新修正並於2021年6月1日生效的《中華人民共和國著作權法》，中國公民、法人或者其他組織的作品，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約。

《計算機軟件著作權登記辦法》(由國家版權局於2002年2月20日頒佈，並於同日生效)規管軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合約及轉讓合約登記。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《計算機軟件保護條例》(由國務院於2001年12月20日頒佈，於2002年1月1日生效，並於2013年1月30日修正並於2013年3月1日生效)規定的計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

域名

根據工業和信息化部於2017年8月24日頒佈，並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》，域名註冊服務遵循「先申請先註冊」原則。域名註冊服務機構提供域名註冊服務，應當要求域名註冊申請者提供真實、準確、完整的域名註冊信息。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。

監管概覽

稅收法律法規

所得稅

鑒於我們乃於中國成立及經營的公司，下列與稅收相關的法律法規影響我們的業務及營運。

根據全國人大於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效，並分別於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》以及國務院於2007年12月6日頒佈、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，企業所得稅納稅人包括居民企業及非居民企業。居民企業是指依照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，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。

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，減按10%的稅率繳納企業所得稅。

根據於2011年1月1日生效的《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》（財稅[2011]58號）及於2021年1月1日生效的《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》（財政部、稅務總局、國家發展改革委公告2020年第23號），自2011年1月1日起至2030年12月31日對設在中國西部地區的鼓勵類產業企業應用15%優惠所得稅率。

股息預提所得稅

鑒於若干股東（即嘉實物業及栢天乃於香港註冊成立的公司），下列法律法規影響我們。

監管概覽

根據國家稅務總局於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》，若股息受益人為香港居民企業且直接於中國公司持有不低於25%的股權時，所分派股息應按5%稅率進行徵稅。倘香港居民於中國公司持有少於25%的股權，中國公司向香港居民派付的股息應按10%預扣稅率徵稅。

根據於2009年2月20日頒佈及生效的《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》，凡中國居民公司向稅收協定締約對方稅收居民支付股息的，為享受稅收協定項下的待遇，對方稅收居民須滿足以下全部條件：(i)對方稅收居民須僅限於公司；(ii)對方稅收居民在該中國居民公司的全部所有者權益和有表決權股份中，該對方稅收居民擁有的比例均須符合規定比例；及(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稅收協定待遇，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，享受稅收協定待遇，同時按照相關規定歸集和留存相關資料備查，並接受稅務機關後續備案管理。

增值稅

鑒於我們乃於中國成立及經營的公司，下列與稅收相關的法律法規影響我們的業務及營運。

根據國務院於1993年12月13日頒佈、於1994年1月1日生效，於2008年11月10日修訂並於2009年1月1日生效，於2016年2月6日修訂並生效，並於2017年11月19日最新修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》，及財政部於1993年12月25日頒佈並於同日生效、於2008年12月15日修訂並於2009年1月1日生效、於2011年10月28日修訂並

監管概覽

於2011年11月1日生效的《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者提供加工、修理修配勞務，銷售服務、無形資產、不動產或進口貨物等服務的單位和個人，為增值稅的納稅人，應當依照該條例繳納增值稅。

根據財政部及國家稅務總局於2018年4月4日頒佈並於2018年5月1日生效的《財政部、國家稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018]32號)，增值稅稅率應予以調整，包括原先按17%及11%納稅的應課稅營業增值稅應分別調整為16%及10%。

根據財政部、國家稅務總局及海關總署於2019年3月20日頒佈並於2019年4月1日生效的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》，自2019年4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50%的生活性服務業納稅人按照當期可抵扣進項稅計提加計10%抵減額用於抵減應納稅額。

印花稅

鑒於我們乃於中國成立及經營的公司，下列與稅收相關的法律法規影響我們的業務及營運。

根據全國人大常委會2021年6月10日頒佈並將於2022年7月1日起生效的《中華人民共和國印花稅法》，在中國境內書立應稅憑證、進行證券交易的單位和個人，或在中國境外書立在境內使用的應稅憑證的單位和個人，應當繳納印花稅。

根據財務部於1988年8月6日頒佈、於1988年10月1日生效、於2011年1月8日修訂並於2022年7月1日廢除的《中華人民共和國印花稅暫行條例》及財政部於1988年9月29日頒佈並於1988年10月1日生效及於2004年11月5日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例施行細則》，中國印花稅僅適用於在中國境內簽立或領受在中國境內具有法律效力且受中國法律保護的特定應納稅文件。

相關法規

根據國務院於1996年1月29日頒佈、於1996年4月1日生效，於1997年1月14日修訂並生效、並於2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》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、服務、收益及經常轉移的交易項目)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

監管概覽

行辦理。資本項目、資本轉移、直接投資、證券投資、衍生產品及貸款的外匯收支，應遵循相關法律法規的規定，相關法律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。

根據國家外匯管理局於2016年6月9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》，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%。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於2019年10月23日頒佈並於同日生效的《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》，允許非投資性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。