
監管概覽

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

2020年5月28日，全國人民代表大會通過《中華人民共和國民法典》（「《民法典》」），其於2021年1月1日生效並取代《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國合同法》及中國其他數項基本民法。《民法典》基本遵循現時對物業管理行業的監管原則，將成為未來中國物業管理服務的法律基礎。於《民法典》生效前，《物業管理條例》及《中華人民共和國物權法》已制定中國物業管理行業的基本法律框架。

外商投資物業相關規定

2019年3月15日，第十三屆全國人民代表大會第二次會議通過於2020年1月1日實施的《中華人民共和國外商投資法》。《中華人民共和國外商投資法》取代了《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》以及《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。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。

《指導外商投資方向規定》（國務院於2002年2月11日頒佈並於2002年4月1日生效）將所有外商投資項目分為鼓勵、允許、限制及禁止類項目。國家發改委及商務部於2020年6月23日頒佈並於2020年7月23日起施行的《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2020年版）》和《自由貿易試驗區外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2020年版）》及國家發改委及商務部於2020年12月27日頒佈並於2021年1月27日起施行的

監管概覽

《鼓勵外商投資產業目錄（2020年版）》列有鼓勵、限制及禁止類外商投資項目，其中未列者概屬允許類外商投資項目。根據負面清單及鼓勵目錄，物業管理服務不屬於鼓勵、限制及禁止類項目，因此被分類為允許類外商投資項目。

根據《中華人民共和國外商投資法實施條例》（國務院於2019年12月26日頒佈並於2020年1月1日生效），提供實施方案及詳細規則，以確保有效推行《中華人民共和國外商投資法》。商務部及國家市場監督管理總局於2019年12月30日頒佈、於2020年1月1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2020年1月1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。

物業管理企業的資質

根據由國務院於2003年6月8日頒佈、於2003年9月1日生效並於2007年8月26日及2016年2月6日修訂的《物業管理條例》，對從事物業管理活動的企業實行資質管理。2018年3月19日，國務院頒佈《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），據此修訂《物業管理條例》。《物業管理條例》（2018年修正）已取消物業服務企業的資質核定。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。物業管理企業監管的守信聯合激勵和失信聯合懲戒機制須在國務院建設行政主管部門會同其他相關部門的監督下加以完善，以加強行業誠信管理。

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》）（由住房和城鄉建設部於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

根據由國務院於2017年1月12日頒佈，並於頒佈當日生效的《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》，取消物業服務企業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》(建辦房[2017]第75號)(由住房和城鄉建設部辦公廳於2017年12月15日頒佈，並於頒佈當日生效)，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項目的條件。縣級及以上房地產主管部門應指導監督物業管理工作，建立健全物業管理行業的誠信管理制度，根據信用評級監督物業管理企業。

物業服務企業的聘任

根據《民法典》，選聘和解聘物業服務企業由物業服務區域的業主共同決定，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。業主大會選聘或解聘物業服務企業，改變共有部分使用用途或在共有部分開展經營活動，或決定其他應由業主共同決定的事項，應當由專有部分面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主參與表決。小區業主大會經參與表決專有部分面積一半以上的業主且表決人數一半以上的業主同意，方可選聘或解聘物業服務企業。改變物業共有部分的使用性質或者在物業共有部分從事經營活動等事項，應當經參與表決專有部分面積四分之三以上的業主且參與表決人數四分之三以上的業主同意。此外，《民法典》

監管概覽

明確規定，利用物業共有部分進行經營的收入，扣除合理的經營費用後，應當歸業主所有。根據《民法典》，建築物及其附屬設施的收益分配，有約定的，按照約定；沒有約定或者約定不明確的，按照業主專有部分佔小區總面積的比例確定。

根據《物業管理條例》(2018年修正)，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，應當與物業服務企業簽訂書面的前期物業服務合同。建設單位與物業買受人簽訂的買賣合同應當包含前期物業服務合同約定的內容。前期物業服務合同可以約定期限。倘業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合同於前期物業服務合同期限內生效，則前期物業服務合同自動終止。

根據《物業管理條例》(2018年修正)及《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》(2018年修正)(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。新建現售商品房項目應當在現售前30日內完成招標投標工作。預售商品房項目應當在取得《商品房預售許可證》之前完成招標投標工作。非出售的新建物業項目應當在交付使用前90日內完成招標投標工作。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。

監管概覽

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。與投標人有利益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，於2009年10月1日生效並於2020年12月29日最新修正，於2021年1月1日生效）規定法院在審理業主與物業服務企業之間的有關糾紛時適用的司法解釋原則。

物業管理企業的收費

根據《物業管理條例》（2018年修正），業主應根據物業管理服務合同支付物業服務費用。對於已竣工但尚未出售或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。

根據《物業服務收費管理辦法》（發改價格[2003]第1864號）（由國家發改委及建設部於2003年11月13日聯合頒佈，並於2004年1月1日生效），物業管理企業獲准根據相關物業服務合同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費。

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。物業管理企業應當按照政府主管價格管理部門的規定實行明碼標價，在管理區域的顯著位置，將服務內容、服務標準、收費項目、收費標準等有關情況進行公示。

監管概覽

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、自治區、直轄市人民政府價格主管部門會同同級房地產行政主管部門確定。國務院價格主管部門會同國務院建設行政主管部門負責中國物業服務收費的監督管理工作。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本行政區域內物業服務企業收費的監督管理工作。

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或及物業建設單位與業主協商確定。

根據《物業服務收費明碼標價規定》(發改價檢[2004]1428號)(國家發改委和建設部於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。物業管理企業不得利用虛假的或者使人誤解的標價內容、標價方式進行價格欺詐。不得在標價之外，收取任何未予標明的費用。倘物業服務企業不按規定明碼標價或者利用標價進行價格欺詐，其可能被勒令交出自該等業務賺取的任何非法收入、支付罰款、甚或終止經營業務，直至彼等的不合規獲糾正為止。

目前，全國內尚未制定物業管理服務收費之政府指導價的統一標準。根據《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**」)，非保障性住房的物業管理服務的價格控制取消。保障性住房、房改房、老舊住宅小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

監管概覽

異。放開保障性住房物業服務收費實行市場調節價的，應考慮保障對象的經濟承受能力，同時建立補貼機制。物業服務企業或停車服務企業按照停車服務合同約定，向住宅小區業主或使用人提供停車場地、設施管理服務所收取的費用。

我們所管理的物業項目所在地區對物業服務收費的管理如下：

- 根據《山東省物業服務收費管理辦法》(山東省人民政府令第317號)(山東省人民政府第六次常務會議通過，2018年5月29日發佈，於2018年7月1日施行)規定，物業服務收費應當遵循合法、合理、公開、公平和收費與服務質量相適應的原則，並按照不同物業的性質、特點分別實行政府指導價和市場調節價。實行市場調節價的物業服務收費，由業主或者物業使用人與物業服務企業通過物業服務合同約定。普通住宅前期物業公共服務費實行政府指導價，其他物業的物業公共服務費實行市場調節價。普通住宅停車位租賃費和普通住宅前期物業停車服務費、停車位場地使用費實行政府指導價，其他物業的機動車停放費實行市場調節價。
- 根據《黑龍江省住宅物業管理條例》(黑龍江省第十三屆人民代表大會常務委員會第二十二次會議於2020年12月24日審議通過，並於2021年3月1日起施行)規定，物業服務收費按照有關規定實行政府指導價和市場調節價。實行政府指導價的，市(地)、縣(市)價格主管部門會同物業行政主管部門，依據物業服務項目、服務內容、服務等級標準等，制定相應的物業服務收費基準價格和浮動幅度，依法向社會公佈，並每三年進行一次評估，根據評估結果適時調整。實行市場調節價的，物業服務收費可以參照基本物業服務項目清單和物業服務收費基準價格及其浮動幅度，遵循合理、公開、費用與服務水平相適應、優質優價的原則，由業主與物業服務人在物業服務合同中約定。

監管概覽

- 北京市的物業服務收費根據《北京市物業管理條例》(北京市第十五屆人民代表大會常務委員會第二十次會議於2020年3月27日通過，於2020年5月1日施行)實行市場調節價並適時調整。

根據《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》，物業服務企業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。

物業管理服務外包

根據《物業管理條例》(2018年修正)，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。

物業管理改革

住房和城鄉建設部、中共中央政法委員會、中央精神文明建設指導委員會、國家發展和改革委員會、財政部、人力資源和社會保障部、應急管理部、國家市場監督管理總局、中國銀行保險監督管理委員會於2020年12月25日頒佈並生效的《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》(建房規[2020]10號)，主要內容如下：

物業服務價格主要通過市場競爭形成，由業主與物業服務企業在物業服務合同中約定服務價格，可根據服務標準和物價指數等因素動態調整。引導業主與物業服務企業通過合同約定物業服務價格調整方式。物業服務價格實行政府指導價的，由有定價權限的價格部門、住房和城鄉建設部門制定並公佈基準價及其浮動幅度，建立動態調整機制。

鼓勵物業服務企業運用物聯網、雲計算、大數據、區塊鏈和人工智能等技術，建設智慧物業管理服務平台，提升物業智慧管理服務水平。

監管概覽

鼓勵有條件的物業服務企業向養老、托幼、家政、文化、健康、房屋經紀、快遞收發等領域延伸，探索「物業服務+生活服務」模式，滿足居民多樣化多層次居住生活需求。

建立物業服務信用評價制度，制定統一的信用評價標準，建設全國信用信息管理平台。根據合同履行、投訴處理、日常檢查和街道意見等情況，採集相關信用信息，實施信用綜合評價，依法依規公開企業信用記錄和評價結果。依據企業信用狀況，由城市住房和城鄉建設部門授予信用星級標識，實行信用分級分類監管，強化信用信息在前期物業管理招標投標、業主大會選聘物業服務企業、政府採購等方面的應用。

完善物業管理招標投標制度，加強招標投標代理機構、評標專家和招標投標活動監管。引導業主委員會通過公開招標方式選聘物業服務企業。

消防

根據《中華人民共和國消防法》(全國人民代表大會常務委員會(「全國人大常委會」)於1998年4月29日頒佈並於2008年10月28日、2019年4月23日及2021年4月29日修訂)，住宅區的物業服務企業應當對管理區域內的共享消防設施進行維護管理，提供消防安全防範服務。

其他業務的監管

房地產業務

2020年，住房和城鄉建設部會同中國人民銀行提出，參照槓桿比率(例如負債資產比率、淨資產負債率及現金短債比)限制物業開發商融資，旨在加快房地產企業去槓桿化進程，促進中國房地產業健康發展。槓桿比率的詳細規定包括：(i)房地產企業的資產負債率(不含預付款項)不得超過70%；(ii)房地產企業的淨資產負債率不得超過100%；及(iii)現金短債比不得低於1.0倍。

監管概覽

2021年7月13日，住房和城鄉建設部、國家發展和改革委員會、公安部、自然資源部、國家稅務總局、國家市場監督管理總局、中國銀行保險監督管理委員會及國家互聯網信息辦公室聯合發佈《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》（「《規範通知》」）。《規範通知》落實房地產行業監管政策，重點監管物業管理服務等重點領域，例如(i)未按照物業管理合同約定的內容和標準提供服務的；(ii)未按照有關規定公佈物業管理服務費率、業主公共區域經營情況及收益、維修資金使用情況等信息的；(iii)收取超出合同約定或者通知公佈的標準費用的；或(iv)擅自利用業主公共區域開展經營活動的。地方有關部門可以依法依規對上述違法行為採取整改措施。對違反法律法規的房地產開發公司、物業代理公司及物業租賃公司，主管部門可以給予警告、停業、吊銷營業執照等措施。

房地產經紀業務

根據《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）（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），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：(i)有自己的名稱和組織機構；(ii)有固定的服務場所；(iii)有必要的財產和經費；(iv)有足夠數量的專業人員；及(v)法律、行政法規規定的其他條件。

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，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

保安服務條例

根據《保安服務管理條例》(國務院於2009年10月13日頒佈、於2010年1月1日生效，並於2020年11月29日修訂)，物業服務企業招用人員在物業管理區域開展的門衛、巡邏、秩序維護等服務為其中一類保安服務。自行招用保安員的單位，應當自開始保安服務之日起30日內向所在地設區的市級人民政府公安機關備案，備案應當提供下列材料(i)法人資格證明；(ii)法定代表人(主要負責人)、分管負責人和保安員的基本情況；(iii)保安服務區域的基本情況；及(iv)建立保安服務管理制度、崗位責任制度、保安員管理制度的情況。自行招用保安員的單位不再招用保安員進行保安服務的，應當自停止保安服務之日起30日內到備案的公安機關撤銷備案。

廣告

根據《中華人民共和國廣告法》(全國人大常委會於1994年10月27日頒佈、於1995年2月1日生效並於2015年4月24日、2018年10月26日、2021年4月29日修訂)，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，誠實信用，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、收集及運輸服務

根據《城市生活垃圾管理辦法》(於2007年4月28日頒佈及於2015年5月4日修訂)，從事城市生活垃圾經營性清掃、收集及運輸的企業應當取得城市生活垃圾經營性清掃、收集及運輸服務許可證。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30,000元以下的罰款。

監管概覽

餐飲服務

根據《中華人民共和國食品安全法(2018修正)》(全國人大常委會於2009年2月28日頒佈、於2009年6月1日生效並於2015年4月24日、2018年12月29日及2021年4月29日修正)及《食品經營許可管理辦法》(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日生效並於2017年11月17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。食品經營主體業態分為食品銷售經營者、餐飲服務經營者、單位食堂。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、原材料控制要求，對其經營食品的安全負責。

勞動及社會保險相關法律法規

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日生效並於2009年8月27日及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%。

監管概覽

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)以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》),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。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《住房公積金管理條例》(國務院於1999年4月3日頒佈並生效,於2002年3月24日及2019年3月24日修訂),用人單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記,經住房公積金管理中心審核後,到受委託銀行為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。用人單位應按時、足額繳存住房公積金,不得逾期繳存或少繳。用人單位應在住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。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1萬元以上人民幣5萬元以下的罰款。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《國稅地稅徵管體制改革方案》(由中共中央辦公廳及國務院辦公廳於2018年7月20日頒佈),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。此外,根據《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》(國家稅務總局

監管概覽

於2018年9月13日頒佈並生效)及《人力資源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》(人力資源社會保障部於2018年9月21日頒佈)，所有負責徵收社保費的地方當局嚴禁自行組織對企業歷史社保欠費進行集中清繳。《國家稅務總局關於實施進一步支持和服務民營經濟發展若干措施的通知》(國家稅務總局於2018年11月16日頒佈)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。

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日修正)及《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第358號)(由國務院於2002年8月3日頒佈並於2014年4月29日修訂，2014年5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。商標註冊人可訂立商標許可合同授權他人使用經註冊商標。許可人須監督被許可人使用許可人註冊商標的貨品質量，而被許可人須保證其使用註冊商標的貨品質量。就註冊商標使用許可而言，許可人須就上述商標使用許可於商標局備案，而商標使用許可未經備案，不得利用商標對抗善意第三方。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「一定影響」的商標。

監管概覽

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)，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」為中國的國家頂級域名。域名註冊服務遵循「先申請先註冊」的原則。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，於1992年9月4日、2000年8月25日、2008年12月27日及2020年10月17日修訂並於2021年6月1日生效)，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。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「在先申請」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。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。

著作權

根據《中華人民共和國著作權法》(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，於2001年10月27日、2010年2月26日及2020年11月1日修正並於2021年6月1日生效)，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

監管概覽

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。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。

《計算機軟件著作權登記辦法》(由國家版權局於2002年2月20日頒佈並生效)規管軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同及轉讓合同登記。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《計算機軟件保護條例》(國務院令第339號)(由國務院於2001年12月20日頒佈，於2002年1月1日生效，並於2011年1月8日及2013年1月30日修訂)規定的計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

根據《最高人民法院關於審理侵害信息網絡傳播權民事糾紛案件適用法律若干問題的規定》(法釋[2012]第20號)(最高人民法院於2012年12月17日頒佈，於2013年1月1日生效，並於2020年12月29日修正)，倘網絡用戶或網絡服務提供者未經許可，通過信息網絡提供權利人享有信息網絡傳播權的作品、表演、錄音錄像製品的行為，除法律、行政法規另有規定外，人民法院應當認定其構成侵害信息網絡傳播權的行為。

稅務法律法規

所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(由全國人大常委會於2007年3月16日頒佈，於2008年1月1日生效，並於2017年2月24日及2018年12月29日修正)及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(由國務院於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)，中國國內所有企業採用25%的統一所得稅稅率。

該等企業被分類為居民企業或非居民企業。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。居民企業須按25%的稅率就其全球收入繳納企業所得稅。《企業所得稅法實施條例》界定「實際

監管概覽

管理機構」為「對企業的生產、經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構」。

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。根據《企業所得稅法實施條例》，非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖於中國境內設立機構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10%的較低稅率繳納企業所得稅。

關於股息分派的所得稅

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》及相關議定書，若香港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，否則應按照預提所得稅率10%繳納預提所得稅。

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，於2020年1月1日生效），非居民納稅人享受稅收協定待遇，採取「自行判斷、申報享受、相關資料留存備查」的方式辦理。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。

增值稅

根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》（由國務院於1993年12月13日頒佈，於1994年1月1日生效並於2008年11月10日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂），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、不動產以及進口貨物的單位和個人，為增值稅的納稅人，除另行規定外，銷售服務、無形資產的納稅人應按6%的稅率繳納增值稅。

監管概覽

根據《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)(財政部與國家稅務總局於2016年3月23日頒佈並於2016年5月1日生效)，自2016年5月1日起，在全國範圍內開始全面推開營業稅改徵增值稅試點。建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部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。

根據《財政部、稅務總局、海關總署關於深化增值稅改革有關政策的公告》(由財政部、國家稅務總局、海關總署於2019年3月20日頒佈，並於2019年4月1日生效)，進一步調整增值稅稅率，包括：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，稅率調整為9%。此外，自2019年4月1日至2021年12月31日，允許生產、生活性服務業納稅人按照當期可抵扣進項稅額加計10%，抵減應納稅額。

外匯管制法律法規

根據《中華人民共和國外匯管理條例》(由國務院於1996年1月29日頒佈並自1996年4月1日起生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂)，中國對經常性國際支付和轉移不予限制，如貿易及服務相關的外匯交易及股息支付，但經常性國際支付和轉移應當具有真實、合法的基礎，且經營結匯、售匯業務的金融機構應進行合理審查，且外匯管理機關有權進行監督檢查。

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》(匯發[2016]第16號)(由國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈並生效)，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、外債資金及境外上市調回資金等)，可根據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管理。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收支形勢適時對上述比例進行調整。

監管概覽

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》(由國家外匯管理局於2019年10月23日發佈)，允許非投資性外商投資企業在不違反《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，依法以資本金進行境內股權投資。

有關H股「全流通」的法規

「全流通」指境內股份有限公司(「H股上市公司」，包括境外上市前境內股東持有的未上市內資股、境外上市後在境內增發的未上市內資股以及外資股東持有的未上市股份)到香港聯交所上市流通。2019年11月14日，中國證監會公佈《H股公司境內未上市股份申請「全流通」業務指引》(中國證監會公告[2019]22號)(「全流通」指引)。

根據「全流通」指引，在符合相關法律法規以及國有資產管理、外商投資和行業監管等政策要求的前提下，境內未上市股份股東可自主協商確定申請流通的股份數量和比例，並委託H股上市公司提出「全流通」申請。H股上市公司申請「全流通」的，應當按照「股份有限公司境外公開募集股份及上市(包括增發)審批」行政許可程序向中國證監會提出申請。H股上市公司可單獨或在申請境外再融資時一併提出「全流通」申請。尚未上市的境內股份有限公司可在申請境外首次公開發行上市時一併提出「全流通」申請。「全流通」申請經中國證監會核准後，H股上市公司應於申請所涉及股份在中國結算完成轉登記後15日內向中國證監會報送相關情況報告。境內未上市股份到聯交所上市流通後，不得再轉回境內。

2019年12月31日，中國結算與深交所聯合公佈《H股「全流通」業務實施細則》(「實施細則」)。H股「全流通」業務涉及的跨境轉登記、存管及持有明細維護、交易委託與指令傳遞、結算、結算參與人管理、名義持有人服務等相關業務適用實施細則。實施細則未做規定的，參照中國結算及中國結算香港、深交所其他業務規則辦理。

監管概覽

根據實施細則，完成相應信息披露後，H股上市公司獲得中國證監會批准參與H股「全流通」業務的，應向中國結算申請辦理非境外上市股份的部分或全部退出登記，及將無質押、凍結、限制轉讓的H股「全流通」股份轉登記至香港股份登記機構，成為可在聯交所上市流通的股份。相關證券在境內集中存管於中國結算。中國結算作為上述證券的名義持有人，辦理H股「全流通」涉及的存管和持有明細維護、跨境清算交收等業務，並為投資者提供名義持有人服務。H股上市公司應獲得「全流通」股東授權，選擇參與H股「全流通」業務的境內證券公司。「全流通」股東通過境內證券公司提交H股「全流通」股份的交易指令。境內證券公司應當選擇一家香港證券公司，通過其將「全流通」股東的交易指令報送至香港聯交所進行交易。交易達成後，中國結算及中國結算香港辦理相關股份和資金的跨境清算交收。H股「全流通」交易業務的結算幣種為港幣。H股上市公司委託中國結算派發現金紅利的，應當向中國結算提出申請。H股上市公司派發現金紅利可向中國結算申領現金紅利股權登記日的相關股東持有明細。因H股「全流通」股票權益分派、轉換等情形取得聯交所上市非H股「全流通」證券的，可以賣出，但不得買入；取得香港聯交所上市股票的認購權利，並且該認購權在香港聯交所上市的，可以賣出，但不得行權。

為落實H股「全流通」全面推開改革，明確相關股份登記存管和清算交收的業務安排和辦理流程，中國結算於2020年2月頒佈《關於發佈〈H股「全流通」業務指南〉的通知》，當中明確規定業務準備、賬戶安排、跨境轉登記和境外集中存管等。中國結算香港亦於2020年2月頒佈《中國證券登記結算（香港）有限公司H股「全流通」業務指南》，以明確規定相關託管和存管、中國結算香港代理人服務、交收安排及其他相關業務。

有關網絡安全及數據安全的法規

於2021年7月30日，國務院頒佈《關鍵信息基礎設施安全保護條例》，自2021年9月1日起施行。根據《關鍵信息基礎設施安全保護條例》，關鍵信息基礎設施是指一旦遭到破壞、喪失功能或者數據洩露，可能危害國家安全、國計民生及公共利益的公共通

監管概覽

信和信息服務、能源、通訊、水利、金融、公共服務、電子政務、國防等重要行業和領域的重要網絡設施或信息系統。此外，各重要行業和領域的主管部門、監督管理部門（「保護工作部門」）負責制定各自重要行業或領域的規則及認定關鍵信息基礎設施運營者，將認定結果通知運營者，並通報國務院公安部門。

於2021年11月14日，中國國家互聯網信息辦公室（「網信辦」）發佈《網絡數據安全管理條例（徵求意見稿）》（「管理條例草案」），其中規定數據處理者赴香港上市，影響或者可能影響國家安全的，應當申報網絡安全審查。認定《網絡數據安全管理條例（徵求意見稿）》規定的「影響或者可能影響國家安全」的監管範圍仍未確定，且有待網信辦進行進一步解釋及闡述。截至最後可行日期，《網絡數據安全管理條例（徵求意見稿）》尚未生效。

於2021年12月28日，網信辦及其他12家中國監管機構聯合修訂及頒佈《網絡安全審查辦法》(2021)（「審查辦法」，連同管理條例草案統稱「網絡安全條例」），自2022年2月15日起施行並取代自2020年6月1日起施行的《網絡安全審查辦法》(2020)。根據審查辦法，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。此外，掌握超過100萬用戶個人信息的網絡平台運營者赴國外上市，必須申報網絡安全審查。

網絡安全條例的適用性

審查辦法規定了應當進行網絡安全審查的情形，而管理條例草案進一步豐富和闡明了該等情形，包括：

- 關鍵信息基礎設施運營者採購網絡產品和服務，影響或者可能影響國家安全的；
- 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；

監管概覽

- 掌握或處理超過100萬用戶個人信息的網絡平台運營者或數據處理者赴國外上市的；
- 匯聚掌握大量關係國家安全、經濟發展或公共利益的數據資源的互聯網平台運營者實施合併、重組或分立，影響或者可能影響國家安全的；及
- 數據處理者赴香港上市，影響或者可能影響國家安全的。

根據《關鍵信息基礎設施安全保護條例》，保護工作部門負責組織認定本行業、本領域的關鍵信息基礎設施，並將認定結果通知運營者。截至最後可行日期，我們並無接獲相關監管機構有關我們被認定為關鍵信息基礎設施運營者（「關鍵信息基礎設施運營者」）的任何通知。因此，截至本文件日期，關鍵信息基礎設施運營者申報網絡安全審查的義務並不適用於我們。

就掌握超過100萬用戶個人信息的網絡平台運營者赴國外上市，必須申報網絡安全審查的規定而言，雖然審查辦法並無對「赴國外上市」進行進一步解釋或詮釋，但據我們的中國法律顧問告知，網信辦發佈的管理條例草案第十三條對赴國外上市與赴香港上市作出區分。此外，截至最後可行日期，我們掌握約90,000名用戶的個人信息，遠少於100萬用戶。因此，網絡安全條例規定網絡平台運營者赴國外上市，必須主動申報網絡安全審查的義務並不適用於我們。

就影響或者可能影響國家安全的情形而言，審查辦法列舉了七項考慮因素，但並無對該等因素進行明確詮釋。主管機構在詮釋該等因素方面可能擁有廣泛酌情權。理論上而言，倘我們被認定為「影響或者可能影響國家安全」的數據處理者，我們可能須進行網絡安全審查或可能須申報網絡安全審查。

通知網信辦

誠如上文所述，關鍵信息基礎設施運營者進行網絡安全審查的義務及掌握或處理超過100萬用戶個人信息的網絡平台運營者或數據處理者赴國外上市，必須進行網絡安全審查的義務並不適用於我們。此外，我們通過官方諮詢聯繫電話諮詢了中國網絡安全審查技術與認證中心（「中國網絡安全審查技術與認證中心」），經我們的中國法律顧問告知，其為諮詢網絡安全相關事宜的主管機構。我們已知會中國網絡安全審查技術

監管概覽

與認證中心我們為尋求於聯交所[編纂]的物業管理公司，中國網絡安全審查技術與認證中心確認我們無需就擬在香港[編纂]進行網絡安全審查。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，本公司並無接獲有關監管機構有關本公司被認定為關鍵信息基礎設施運營者的任何通知。據我們的中國法律顧問告知，管理條例草案第十三條已列明赴香港上市不應被視為赴國外上市。因此，本公司無須根據審查辦法就其擬赴香港[編纂]通知網信辦。

遵守網絡安全條例

假設管理條例草案以當前形式施行，我們的中國法律顧問認為本集團將能夠於各重大方面遵守網絡安全條例，理由如下：

- 根據網上搜索結果，本公司並無因違反有關網絡安全的任何規則及法規而受到相關監管機構的處罰；
- 經我們的中國法律顧問核實，截至最後可行日期，我們並無發生任何重大網絡安全、數據及個人信息保護事故或侵犯任何第三方的權益，亦無其他待決或據我們所知威脅對我們提起或與我們有關的行政或法律程序；
- 本公司已採取適當及必要措施、政策及程序，包括網絡安全、數據及個人信息風險管理程序所涉及的法律控制措施，例如文件要求、訪問控制、安全以及應急機制和預防措施；及
- 截至最後可行日期，本公司並無接獲相關監管機構對建議[編纂]的任何異議，亦無牽涉此方面的任何調查、官方問詢、審查、警告或類似通知。

因此，我們認為，假設管理條例草案以其當前形式施行，我們將能夠於各重大方面遵守網絡安全條例。

監管概覽

網絡安全條例的影響

誠如上文所述，截至最後可行日期，關鍵信息基礎設施運營者進行網絡安全審查的義務及掌握或處理超過100萬用戶個人信息的網絡平台運營者或數據處理者赴國外上市，必須進行網絡安全審查的義務並不適用於我們。理論上而言，倘我們被認定為「影響或者可能影響國家安全」的數據處理者，我們可能須進行網絡安全審查或可能須申報網絡安全審查。然而，誠如上文所述，假設網絡安全條例以其當前形式施行，我們認為我們將能夠於各重大方面遵守網絡安全條例。

同時，我們所收集數據的類型及性質主要與我們的物業管理服務有關，該等數據與國家安全的相關度相對較低。

因此，我們的中國法律顧問認為，假設管理條例草案以其當前形式施行，網絡安全條例將不會對我們的業務運營或建議赴香港[編纂]產生重大不利影響。