

---

## 監管概覽

---

### 監管概覽

我們的業務運營受到中國政府的全面監督及監管。本節載列我們須遵守的重要法律、法規及政策概要。

### 有關外商投資的法律法規

根據《指導外商投資方向規定》(國務院令第346號)(國務院於2002年2月11日頒佈，並於2002年4月1日生效)，外商投資項目乃分為四類，即「鼓勵」、「允許」、「限制」和「禁止」。鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，列入《外商投資產業指導目錄》。不屬於鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，為允許類外商投資項目，允許類外商投資項目不列入《外商投資產業指導目錄》。

於2019年3月15日，全國人民代表大會通過《中華人民共和國外商投資法》(「外商投資法」)，於2020年1月1日生效並取代《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》，成為中國外商投資的法律基礎。

外商投資法規定外商投資的基本監管框架，並擬對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度，據此，(i)外國的自然人、企業或者其他組織(統稱為「外國投資者」)不得投資外商投資准入負面清單規定禁止投資的領域，(ii)負面清單規定限制投資的領域，外國投資者應當符合負面清單規定的投資條件，及(iii)負面清單以外的領域，按照內外資一致的原則實施管理。外商投資法亦載有促進、保護及管理外商投資的必要機制，並擬建立外商投資信息報告制度，外國投資者或者外商投資企業應當通過企業登記系統以及企業信用信息公示系統向商務主管部門報送投資信息。

國務院於2019年12月26日頒佈並於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》，提供實施方案及詳細規則，以確保有效推行外商投資法。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》則對於外商投資信息報告制度作出細化規定。

---

## 監管概覽

---

《鼓勵外商投資產業目錄(2020年版)》(「目錄」)由國家發展和改革委員會(「國家發改委」)及商務部(「商務部」)於2020年12月27日頒佈，並於2021年1月27日生效。

根據國家發改委及商務部於2021年12月27日頒佈並於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)》及《自由貿易試驗區外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2021年版)》，物業管理行業不屬於限制類或禁止類的外商投資項目。

### 對物業管理服務及其他相關服務的法律監督

於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》及中國其他數項民事基本法律。《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。

於2021年7月13日，住建部等八個政府部門發佈《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》(「監管通知」)，力爭透過遏制違法違規行為、健全監管制度及建立監管信息系統，用3年左右時間，實現中國房地產行業好轉。根據監管通知中提出的指導意見，物業服務公司應(i)按照物業服務合同約定內容和標準提供服務；(ii)按規定公示物業服務收費項目標準、業主共有部分的經營與收益情況、維修資金使用情況等相關信息；(iii)不得超出合同約定或公示收費項目標準收取費用；(iv)未經業主同意，不得擅自利用業主共有部分開展經營活動，侵佔、挪用業主共有部分經營收益；及(v)物業服務合同終止後，無正當理由不得拒不退出物業服務項目。

---

## 監管概覽

---

於2020年12月25日，住建部連同其他九個部門聯合發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》(建房規[2020]10號)，指出暫不具備設立業主大會條件的，探索組建由社區居民委員會、業主代表等參加的物業管理委員會，臨時代替業主委員會開展工作。

### 物業管理企業的資質

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》，從事物業管理活動的企業應當採用資質體系。

根據建設部於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，並由住建部於2018年3月8日廢止的《物業服務企業資質管理辦法》(原名《物業管理企業資質管理辦法》)，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。

於2015年11月19日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》，當中列示加快發展生活性服務及促進消費結構升級的總體要求、主要任務及政策措施。該等主要任務重點發展貼近服務人民群眾生活、需求潛力大、帶動作用強的生活性服務領域，推動(其中包括)房地產中介、房屋租賃經營、物業管理、搬家保潔、家用車輛保養維修及其他生活性服務規範化、標準化發展。

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。

---

## 監管概覽

---

根據住建部於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業務的條件。於2021年3月8日，住建部頒佈《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》(住建部令第39號)。

於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年修訂)已取消物業服務企業的資質核定。

### 召開業主大會及成立業主委員會的程序

根據《物業管理條例》(2018年修訂)，同一個物業管理區域內的業主，應當在物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門或者街道辦事處、鄉鎮人民政府的指導下成立業主大會，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，在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。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主管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，其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

---

### 委任物業服務企業

根據《民法典》，業主大會選聘或解聘物業服務企業，改變共有部份使用用途或在共有部分開展經營活動，或決定其他事項的法定人數應當由專有部份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組成。小區業主大會經參與表決專有部份面積過半數的業主且表決人數過半數的業主同意，方可選聘或解聘物業服務企業。改變物業共有部份的使用性質或者在物業共有部份從事經營活動等事項，應當經參與表決專有部份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》明確規定，建設單位、物業服務企業或其他管理人等利用業主的共有部分產生的收入，在扣除合理成本之後，屬業主共有。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，按照業主專有部份佔小區總面積的比例確定。

根據《物業管理條例》(2018年修訂)，經擁有專有部份佔總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意後，小區業主大會可選聘或解聘物業服務企業。業主委員會可代表業主大會與業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業服務合約；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企業的，應當簽訂書面的前期物業服務合約。前期物業服務合約可以約定期限；但是，期限未滿、業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合約生效的，前期物業服務合約自動終止。

根據《物業管理條例》(2018年修訂)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

---

## 監管概覽

---

用協議方式選聘物業服務企業。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有關政府部門批准，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、給予警告並處以人民幣100,000元以下的罰款。

評標由招標人依法組建的評標委員會負責。評標委員會由招標人代表和物業管理方面的專家組成，成員為五人以上單數。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。

根據於2002年6月29日頒佈並於2014年8月31日修訂的《中華人民共和國政府採購法》（「《政府採購法》」），政府採購是指各級國家機關、事業單位和團體組織，使用財政性資金採購依法制定的集中採購目錄以內的或者採購限額標準以上的貨物、工程和服務的行為。採購人採購貨物或者服務應當採用公開招標方式，其具體數額標準，屬於中央預算的政府採購項目，由國務院規定；屬於地方預算的政府採購項目，由省、自治區、直轄市人民政府規定；因特殊情況需要採用公開招標以外的採購方式的，應當在採購活動開始前獲得設區的市、自治州以上人民政府採購監督管理部門的批准。應當採用公開招標方式而擅自採用其他方式採購的，按下列情況分別處理：(1)未確定中標、成交供應商的，終止採購活動；(2)中標、成交供應商已經確定但採購合同尚未履行的，撤銷合同，從合格的中標、成交候選人中另行確定中標、成交供應商；及(3)採購合同已經履行的，給採購人、供應商造成損失的，由責任人承擔賠償責任。



---

## 監管概覽

---

### 物業管理企業的收費

根據國家發改委與建設部於2003年11月13日聯合公佈及於2004年1月1日實行的《物業服務收費管理辦法》(「收費辦法」)，允許物業管理企業按照物業服務合約的約定，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本行政區域內物業服務收費的監督管理工作。物業服務收費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。實行政府指導價的，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干制或者酬金制等形式約定物業服務費用。包干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。酬金制是指物業管理企業在預收的物業管理費用中按約定比例或數額提取服務費，其餘全部用於物業服務合約約定的支出，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。

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及物業建設單位或業主協商確定。

根據國家發改委與建設部於2004年7月19日聯合公佈及於2004年10月1日實行的《物業服務收費明碼標價規定》，物業管理企業向業主提供服務(包括按照物業服務合約約定提供物業服務以及根據業主委託提供其他服務)，應當實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。收費標準發生變化時，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。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。

---

## 監管概覽

---

根據國家發改委與建設部於2007年9月10日聯合公佈及於2007年10月1日實行的《物業服務定價成本監審辦法(試行)》，人民政府價格主管部門制定或者調整物業服務收費標準，物業服務定價成本，是指人民政府價格主管部門核定的物業服務社會平均成本。物業服務定價成本監審工作由政府價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門應當配合價格主管部門開展工作。物業服務定價成本由人員費用、物業共享部位共享設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、物業共享部位共享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。

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。根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並於同日生效的《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》，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異。物業服務企業或停車服務企業按照停車服務合約約定，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。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。

在江蘇省，根據《江蘇省物業服務收費管理辦法》，業主大會成立之前的普通住宅的物業公共服務收費及停車費實行政府指導價。業主大會成立之後，普通住宅的物業公共服務收費及停車費，由業主大會或經業主大會授權的業主委員會與物業服務企業在物業服務合約中約定執行。



---

## 監管概覽

---

例如，在蘇州，根據《關於印發蘇州市物業服務收費管理實施細則的通知》（蘇價規字[2014]4號），業主委員會成立前住宅物業公共服務費、物業管理區內的汽車停放費和車位租金實行政府指導價。倘開發商在業主及業主代表大會選擇任何物業服務企業前選定有關企業，應當通過招標投標與物業服務企業簽訂書面的前期物業服務合約，約定服務內容、標準及收費。開發商與物業買家簽訂的銷售合約，應當包括前期物業服務合約約定的內容，及該服務合約由物業服務企業在簽訂之日起10個工作日內報縣級價格主管部門以及住房和城鄉建設局備案。根據《普通住宅物業公共服務分類分項分級標準及政府指導價標準》（蘇價服字[2014]86號），住宅物業管理服務分為(a)綜合管理服務；(b)物業共用部位和共用設施設備維護；(c)公共秩序維護；(d)環境衛生維護；及(e)綠化養護服務等5個方面。各方面分為5個等級，而每個等級分為8個不同基準價格的檔次，普通住宅物業的公共服務費為上述5個方面的總和。因此，普通住宅公共物業服務的最高價格為人民幣3.58元／平方米。

### 收取未繳物業管理費

根據《中華人民共和國民法典》第188條的規定，向人民法院請求保護民事權利的訴訟時效期間為三年。法律另有規定者，則從其規定。

訴訟時效期間自權利人知道或者應當知道權利受到損害以及義務人之日起計算。法律另有規定者，則從其規定。但是，自權利受到損害之日起超過20年的，人民法院不予保護。倘有特殊情況者，人民法院可以根據權利人的申請決定延長。

### 物業管理服務外包

根據《物業管理條例》（2018年修訂），物業服務企業可以將物業管理區域內的專項服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業務一併委託給第三方。

---

## 監管概覽

---

### 停車服務收費

根據由住建部、國家發改委及公安部於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》(建城[2010]74號)，對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、公正地擇優選擇停車服務經營單位。

根據由國家發改委、住建部及交通運輸部於2015年12月15日聯合頒佈並於同日生效的《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)，主要由市場決定停車服務收費，逐步縮小政府關於停車服務的定價管理範圍，鼓勵引導社會資本建設停車設施。

根據國家發改委於2014年12月17日頒佈並於同日生效的《關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，住宅小區停車服務的價格控制取消。

### 消防

根據由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日修訂的《中華人民共和國消防法》，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。

### 對互聯網信息服務的法律監督

根據由國務院於2000年9月25日頒佈並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》(國務院第292號令)，「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。互聯網信息服務分為經營性和非經營性服務。經營性互聯網服務是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或網頁製作等服務活動。非經營性互聯網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。從事經營性互聯網信息服務，應當向省、自治區、直轄市電信管理機構或者國務院信息產業主管部門

---

## 監管概覽

---

申請辦理互聯網信息服務增值電信業務經營許可證(以下簡稱「經營許可證」)。從事非經營性互聯網信息服務，應當向省、自治區、直轄市電信管理機構或者國務院信息產業主管部門辦理備案手續。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變更服務項目、網站網址等事項的，應當提前三十(30)日向相關機關辦理變更手續。

違反本辦法的規定，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、自治區、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300%以上500%以下的罰款；沒有違法所得或者違法所得不足50,000元者，處100,000元以上1,000,000元以下的罰款；情節嚴重的，責令關閉網站。

根據國務院於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的實體，應當依法取得法律法規規定的相關資質。應用程序提供者和網上應用程序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、侵犯他人合法權益等活動，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。中國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執法工作。

### 對房地產經紀業務的法律監督

根據全國人大常委會於1994年7月5日公佈，於1995年1月1日實行並於2007年8月30日、2009年8月27日和2019年8月26日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》，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下列條件：(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；及(5)法律、行政法規規定的其他條件。

---

## 監管概覽

---

根據住建部、國家發改委及人力資源和社會保障部於2011年1月20日公佈、於2011年4月1日實行、於2016年3月1日修訂並於2016年4月1日生效的《房地產經紀管理辦法》，本辦法所稱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、代理等服務並收取佣金的行為。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，到所在市、縣或直轄市人民政府建設(房地產)主管部門備案。

### 對勞動保護的法律監督

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。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，防止勞動過程中的事故，減少職業危害。勞動安全衛生設施必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，對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。從事特種作業的勞動者必須經過專門培訓並取得特種作業資格。

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日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》，以及於2008年9月18日頒佈及生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，建立勞動關係應當訂立書面勞動合約。勞動合約應訂明勞動合約期限、勞動職責、勞動報酬、勞動紀律及終止勞動合約的條件。已建立勞動關係，未同時訂立書面勞動合約的，應當自用工之日起一個月內訂立書面勞動合約。同時，其規定勞動合約須以書面擬定，經充分磋商並達成共識後，用人單位與勞動者可訂立固定期限勞動合約、無固定期限勞動合約或以完成一定工作任務為期限的勞動合約。經用人單位與勞動者協商一致，勞動合約可以合法解除。

---

## 監管概覽

---

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》以及其他相關中國法律法規（例如《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》），用人單位應向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記並參與社會保險，包括基本養老保險、基本醫療保險、生育保險、工傷保險及失業保險。基本養老、醫療及失業保險供款由用人單位和僱員共同繳納，工傷保險及生育保險供款則僅由用人單位繳納。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；倘未於規定期間內作出支付，相關行政部門將施加介乎欠款金額一倍至三倍金額的罰款。

根據國務院於1999年4月3日頒佈，於同日生效，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》，用人單位應當到主管住房公積金管理中心辦理登記，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。違反本條例的規定，用人單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為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10,000元以上50,000元以下的罰款。違反本條例的規定，用人單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為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10,000元以上50,000元以下的罰款。

---

## 監管概覽

---

根據中共中央辦公廳及國務院辦公廳於2018年7月20日頒佈的《國稅地稅徵管體制改革方案》，從2019年1月1日起，所有社會保險費(包含基本養老保險費、失業保險費、生育保險費、工傷保險費及基本醫療保險費)將交由稅務部門統一徵收。此外，根據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》及根據2018年9月21日頒佈的《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》，仍承擔社保費徵繳和清欠職能職責的地區，嚴禁自行對企業歷史欠費進行集中清繳。2018年11月16日頒佈的《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》重申，各級稅務機關不得擅自統一結清繳費人(包括民營企業)之歷史欠款。

### 知識產權相關法規

#### 商標

商標乃受全國人大常委會於1982年8月23日頒佈，於1983年3月1日生效，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》以及國務院於2002年8月3日頒佈，並於2014年4月29日修訂，並於2014年5月1日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》所保護。國家市場監督管理總局商標局主管商標註冊，註冊商標的有效期為10年。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，商標註冊人應辦理續展手續，每次續展註冊的有效期為10年。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。就商標而言，商標法在處理商標註冊時採用「申請在先」原則。申請註冊的商標，同他人在同一種商品或者類似商品上已經註冊的或者初步審定的商標相同或者近似的，由商標局駁回申請，不予公告。商標註冊申請不得損害他人現有在先權利，亦不得以不正當手段搶先註冊使用中且具有一定影響之商標。



---

## 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、2008年12月27日及2020年10月17日修訂的《中華人民共和國專利法》，省、自治區及直轄市人民政府管理專利工作的部門負責其各自行政區域內的專利管理工作。中國專利制度採用「先申請」原則，即兩個以上的申請人分別就同樣的發明創造申請專利的，專利權授予最先申請的人。申請專利權的發明和實用新型，應當符合新穎性、創造性和實用性標準。發明專利權的期限為20年，而實用新型及外觀設計專利權的期限分別為10年及15年。其他人可在取得專利持有人的許可或適當授權後使用專利，否則有關行為將構成專利侵權行為。

### 著作權

全國人大常委會於1990年9月7日頒佈、於1991年6月1日生效並於2001年10月27日、2010年2月26日及2020年11月11日修訂的《中華人民共和國著作權法》規定，中國公民、法人或其他組織以文字、口述或其他形式在文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算器軟件等領域創作的作品，不論是否發表，均享有著作權。著作權持有人可享有多項權利，包括發表權、署名權及複製權。

國家版權局於2002年2月20日頒佈並於同日生效的《計算機軟件著作權登記辦法》規定軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合約和轉讓合約登記。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根據《計算機軟件著作權登記辦法》及國務院於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日修訂的《計算機軟件保護條例》向計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

---

## 監管概覽

---

### 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》，工業和信息化部負責中國互聯網網絡域名的管理工作。域名註冊服務原則上實行「先申請先註冊」。域名註冊申請人應提供域名持有人的真實、準確及完整域名註冊資料，如註冊身份，並簽署註冊協議。註冊程序完成後，申請人將成為相關域名的持有人。

### 中國稅收法律法規

#### 所得稅

根據全國人民代表大會於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日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》（「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》，在中國設立生產及經營設施的所有中國企業、外商投資企業及外國企業的相關所得將按25%的稅率納稅。該等企業分為居民企業或非居民企業。依照外國（地區）法律成立但實際管理機構（是指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構）在中國境內的企業被視為居民企業。因此，該等企業來源於中國境內、境外的所得按25%的稅率納稅。

根據企業所得稅法及其實施條例，對於應付予非居民企業（在中國未設立任何機構或營業場所，或所得或應計收入與在中國設立的機構或營業場所並無實際聯繫）的投資者的股息，應繳納10%的中國預扣稅，非居民企業所在司法管轄區與中國達成可減免相關稅項的任何適用稅收協議則除外。類似地，相關投資者轉讓股份所得的任何收益，如相關收益被視為來自中國境內來源的收入，則應按10%稅率或較低稅收協議稅率（如適用）繳納中國所得稅。

---

## 監管概覽

---

根據中國政府與香港特別行政區政府於2006年8月21日簽署，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》（「安排」），若股息受益人為香港居民企業且於前述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。倘收取股息者為持有中國公司25%以下股權的香港居民，則中國公司向該香港居民派付的股息所適用的預扣稅率為10%。

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》，非居民納稅人享受協定待遇，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，同時按照該《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

根據國務院於1993年12月13日頒佈、於1994年1月1日生效以及分別於2008年11月10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》，以及財政部於1993年12月25日頒佈、於同日生效並於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》（統稱為「《增值稅法》」），於中華人民共和國從事銷售商品或加工、維修及更換服務（以下簡稱「勞動服務」）、銷售服務、無形資產或不動產以及進口商品的所有企業及個人須繳納增值稅。除非《增值稅法》另行規定，銷售服務或無形資產稅率為6%。

此外，根據財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈，於2016年5月1日生效並分別於2017年7月1日、2017年7月11日、2018年1月1日、2019年3月20日及2019年4月1日修訂的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，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、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。

---

## 監管概覽

---

### 城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於2010年10月18日頒佈並於2010年12月1日生效的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自2010年12月1日起，國務院1985年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》和1986年頒佈的《徵收教育費附加的暫行規定》以及國務院及其他財稅主管部門分別於1985年及1986年頒佈的其他法規及規章適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

根據全國人大常委會於2020年8月11日頒佈並於2021年9月1日生效的《中華人民共和國城市維護建設稅法》，在中華人民共和國境內繳納增值稅或消費稅的單位和個人，為城市維護建設稅的納稅人。根據該法律，城市維護建設稅按納稅人實際繳納的增值稅或消費稅的實際金額計算。納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣城或鎮的，稅率為5%；納稅人位於所有其他地區的，稅率為1%。

根據國務院於1986年4月28日頒佈、於1986年7月1日生效並於1990年6月7日、2005年8月20日及2011年1月8日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，教育費附加，以各單位和個人實際繳納的增值稅、營業稅、消費稅的稅額為計徵依據，教育費附加率為3%，分別與增值稅、營業稅、消費稅同時繳納。

### 有關外匯的法規

根據國務院於1996年1月29日頒佈，於1996年4月1日生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，人民幣在經常項目（包括股息分派、貿易及服務相關外匯交易）下可自由兌換，但在資本項目（包括在中國境外直接投資、貸款、資本轉移及證券投資）下不可自由兌換，需要事先取得國家外匯管理局的批准。

---

## 監管概覽

---

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》，資本項目結匯收入(包括但不限於外幣資本及外債)可按意願將外幣兌換為人民幣。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。外幣資金結匯所得人民幣資金不得直接或間接用於境內機構經營範圍之外或國家法律法規禁止的支出；除另有明確規定外，不得直接或間接用於證券投資或除銀行保本型產品之外的其他投資理財；有關資金不得用於向非關聯企業發放貸款，經營範圍明確許可的情形除外；有關資金不得用於建設、購買非自用房地產(房地產企業除外)。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例最高為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。

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)且中國境內所投項目真實、合規的前提下，依法以人民幣結算外匯資本金並以人民幣資本金進行境內股權投資。

### H股「全流通」相關規定

「全流通」，是指境內股份有限公司(下稱「H股公司」)的境內未上市股份(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，中國證券監督管理委員會(「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》(中國證券監督管理委員會公告[2019]22號，下稱「全流通業務指引」)。

---

## 監管概覽

---

根據「全流通」業務指引，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股公司提出「全流通」申請。H股公司申請「全流通」應按照「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股公司應於申請所涉股份在中國證券登記結算有限責任公司（「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，中國結算及深圳證券交易所（「深交所」）聯合發佈《H股「全流通」業務實施細則》（下稱「業務實施細則」）。H股「全流通」業務涉及的跨境轉登記、存管和持有明細維護、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業務實施細則；業務實施細則未作規定的，參照中國結算及中國結算香港及深交所其他業務規則辦理。

根據業務實施細則，獲中國證監會批准參加H股「全流通」業務的H股公司完成相應信息披露後，應向中國結算申請辦理非境外上市股份的部份或全部退出登記，將無質押、凍結、限制轉讓等限制性狀態的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，並為全流通股東提供名義持有人服務。H股公司應獲得「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



---

## 監管概覽

---

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「全流通」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月發佈了《關於發佈〈H股「全流通」業務指南〉的通知》，就參與H股「全流通」業務準備、賬戶安排、跨境轉登記和境外集中存管等多個方面進行規定；中國結算香港於2020年2月發佈了《中國證券登記結算（香港）有限公司H股「全流通」業務指南》，對相應的託管、存管、中國結算香港的代理人服務、交收安排等事項進行了規定。

### 有關境外上市的中國法律及法規

於2021年12月24日，中國證監會發佈《國務院關於境內企業境外發行證券和上市的管理規定（草案徵求意見稿）》（「管理規定」）及《境內企業境外發行證券和上市備案管理辦法（徵求意見稿）》（「備案辦法」，連同管理規定統稱「上市條例草案」）。根據上市條例草案，境內企業直接或間接於境外市場發行證券和上市的，須向中國證監會備案。然而，截至最後實際可行日期，管理規定及備案辦法均未獲正式通過。

根據中國證監會網站於2021年12月24日發佈的《中國證監會有關負責人答記者問》，與境外上市有關的法規堅持「法不溯及既往」的原則。具體而言，對正在進行上市過程的企業或發生再融資及相關活動的上市企業，按要求履行備案程序；而上市公司備案將另行安排，給予充分的過渡期。截至最後實際可行日期，中國證監會尚未對上市公司或已獲得中國證監會批准其H股上市的公司公開實施任何具體的備案要求。

---

## 監管概覽

---

我們已於2021年5月31日就H股[編纂]向中國證監會提交申請，並於2021年6月4日收到《中國證監會行政許可申請受理單》(211343)（「受理單」）。於收到受理單後，我們於2021年8月30日向聯交所提交[編纂]申請。於2021年8月26日，中國證監會出具《關於核准蘇新美好生活服務股份有限公司發行境外上市外資股的批覆》（證監許可[2021]2796號）（「境外[編纂]批覆」），核准我們發行境外上市外資股，並將該等股份於聯交所[編纂]。因此，我們已就[編纂]及H股[編纂]完成中國證監會要求的申請程序並取得中國證監會的所有必要批准。

此外，我們的董事確認，自上市條例草案頒佈以來，中國證監會並無要求我們在已收到境外[編纂]批覆的基礎上就發行及[編纂]作出進一步備案，且上市條例草案對我們目前的[編纂]計劃並無任何重大不利影響。

因此，誠如我們的中國法律顧問所告知，基於「法不溯及既往」的原則及鑒於中國證監會已知悉並批准我們的[編纂]申請，假設上市條例草案按現有形式實施，我們在遵守上市條例草案時在所有重大方面不會有任何障礙。

### 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公共通信和信息服務、能源、交通、水利、金融、公共服務、電子政務、國防科技工業等重要行業和領域的，以及其他一旦遭到破壞、喪失功能或者數據洩露，可能嚴重危害國家安全、國計民生、公共利益的重要網絡設施、信息系統等。此外，各重要行業和領域的主管部門和監督管理部門（「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，國家網信辦公佈《網絡數據安全管理條例（徵求意見稿）》（「網絡數據安全管理條例草案」），當中規定若干情況下數據處理者應申報網絡安全審查，包括數據處理者赴香港上市，影響或者可能影響國家安全的。網絡數據安全管理條例草案中有關確定「影響或者可能影響國家安全」的參數尚不明確，有待國家網信辦進一步解釋及闡述。截至最後實際可行日期，網絡數據安全管理條例草案尚未生效。

## 監管概覽

於2021年12月28日，國家網信辦及中國其他12個監管部門聯合修訂及發佈《網絡安全審查辦法》(2021年)（「網絡安全審查辦法」）（於2022年2月15日生效），並取代於2020年6月1日生效的《網絡安全審查辦法》(2020年)。網絡安全審查辦法規定，倘關鍵信息基礎設施運營者採購網絡產品及服務影響或者可能影響國家安全的，應當向國家網信辦備案進行網絡安全審查。此外，掌握超過100萬使用者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。

### 網絡安全法規的適用性

網絡安全審查辦法規定了須進行安全審查的情形，有關情形在《網絡數據安全管理條例(徵求意見稿)》中進一步充實及澄清，包括：

- (1) 關鍵信息基礎設施運營者採購網絡產品和服務，影響或可能影響國家安全的；
- (2) 互聯網平台運營者進行數據處理活動，影響或可能影響國家安全的；
- (3) 互聯網平台運營者或處理一百萬人以上個人信息的數據處理者赴國外上市的；
- (4) 彙聚掌握大量關係國家安全、經濟發展、公共利益的數據資源的互聯網平台運營者實施合併、重組、分立，影響或者可能影響國家安全的；及
- (5) 數據處理者赴香港上市，影響或者可能影響國家安全的。

關於關鍵信息基礎設施運營者，根據《關鍵信息基礎設施安全保護條例》，保護工作部門須制定關鍵信息基礎設施認定規則，及須根據認定規則負責組織認定本行業、本領域的關鍵信息基礎設施，及時將認定結果通知有關運營者。截至最後實際可行日期，我們尚未收到任何保護工作部門將我們列為關鍵信息基礎設施運營者的通知，因此，誠如我們的中國法律顧問所告知，截至最後實際可行日期，網絡安全審查辦法所述的關鍵信息基礎設施運營者進行網絡安全審查的義務不適用於我們。

## 監管概覽

對於一百萬人以上個人信息及赴國外上市，根據我們的中國法律顧問向國家網信辦授權的中國網絡安全審查技術與認證中心（「網絡安全審查中心」）的匿名諮詢，在香港上市並非在國外上市。《網絡數據安全管理條例（徵求意見稿）》第13條明確表述的「在香港上市」與「在國外上市」之間的區別進一步澄清，當公司尋求在國外上市時自願申請網絡安全審查的義務並不適用在香港建議上市。此外，我們的董事確認，截至最後實際可行日期，我們尚未獲得或處理一百萬人以上個人信息。因此，誠如我們的中國法律顧問所告知，網絡安全審查辦法及《網絡數據安全管理條例（徵求意見稿）》規定的互聯網平台運營者或處理一百萬人以上個人信息的數據處理者赴國外上市前進行網絡安全審查的義務不適用於我們。

關於影響或可能影響國家安全的情況，網絡安全審查辦法列出七個考慮因素，但並無對這些因素作出明確的詮釋。主管機關對其詮釋時有廣泛的自由裁量權。如果我們理論上被認為是「影響或可能影響國家安全」的數據處理者，我們可能須接受網絡安全審查或可能被要求申請網絡安全審查。然而，根據我們的中國法律顧問向網絡安全審查中心的匿名諮詢，認為「影響或可能影響國家安全」的情況須由國家網信辦等主管部門啟動審查後進行主動審查。目前，公司無需自願申報。

### 告知國家網信辦

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，及互聯網平台運營者或處理一百萬人以上個人信息的數據處理者赴國外上市進行網絡安全審查的義務，不適用於我們。同時，根據網絡安全審查中心的反饋，關於因「影響或可能影響國家安全」的原因而申請網絡安全審查的義務，我們毋須作出自願聲明。因此，截至最後實際可行日期，我們並未以書面形式告知國家網信辦我們的香港[編纂]計劃。

此外，由於我們的[編纂]申請於中國證監會及聯交所的網站公佈，故截至最後實際可行日期，我們未獲國家網信辦要求我們就與在香港建議[編纂]有關的網絡安全及數據安全進行備案和檢查，且並無收到國家網信辦的任何查詢。

---

## 監管概覽

---

### 遵守網絡安全審查辦法及《網絡數據安全管理條例(徵求意見稿)》(統稱「網絡安全法規」)

假設網絡安全法規以其現有形式實施，我們的中國法律顧問認為，本集團將能夠在所有重大方面遵守網絡安全法規，理由如下：

- (1) 誠如我們的董事確認並經我們的中國法律顧問核實，截至最後實際可行日期，我們未受到任何主管部門就其網絡安全、數據及個人信息保護實施的任何重大行政處罰、責令在規定期限內改正或其他限制性措施；
- (2) 誠如我們的董事確認並經我們的中國法律顧問核實，截至最後實際可行日期，並無發生有關網絡安全、保護數據和個人信息或嚴重違反任何第三方相關權利的重大事故或其他重大行政處罰或法律程序；
- (3) 我們的董事確認，我們已採取必要和合理的措施、政策及程序來規範網絡安全並保護數據和個人信息，包括但不限於文件管理規定、數據訪問許可和網絡信息安全管理規則；
- (4) 我們的董事確認，我們將密切關注網絡安全、數據和個人信息保護方面的立法和監管發展，並不斷改善經營行為和內部控制系統，以隨時遵守相關監管要求；
- (5) 由於我們的[編纂]申請已於中國證監會及聯交所的官方網站發佈，截至最後實際可行日期，我們並無收到國家網信辦或其他相關監管機構對此次[編纂]的任何反對，亦無參與任何相關調查、檢查、查詢及警告。

因此，我們的董事認為，假設網絡安全法規以其現有形式實施，我們將能夠在所有重大方面遵守網絡安全法規。

---

## 監管概覽

---

### 網絡安全法規的影響

誠如上文所述，截至最後實際可行日期，關鍵信息基礎設施運營者進行網絡安全審查的義務，及互聯網平台運營者或處理一百萬人以上個人信息的數據處理者赴國外上市進行網絡安全審查的義務，不適用於我們。根據網絡安全審查中心的反饋，倘我們理論上被視為「影響或可能影響國家安全」的數據處理者，我們可能須進行網絡安全審查或可能須申請網絡安全審查，基於有關因素，我們毋須自願申請網絡安全審查。此外，我們的董事認為，假設網絡安全法規以其現有形式實施，我們將能夠在所有重大方面遵守網絡安全法規。

同時，我們的董事確認，我們已收集的數據的類型和性質主要與我們的物業管理服務（對國家安全的相關性相對較低）有關。

因此，我們的中國法律顧問認為，假設網絡安全法規以其現有形式實施，網絡安全法規不會對我們的業務經營或在香港建議[編纂]產生重大不利影響。

經向董事及中國法律顧問作出合理查詢後，獨家保薦人認同董事及中國法律顧問的上述觀點，惟須受相關機構日後可能進一步實施的詳細法律及法規規限。