

與我們的業務相關的法律及法規

新加坡

物業開發和管理

我們受新加坡有關物業項目開發和管理的法律和法規規限。

在新加坡，土地的使用受市區重建局（「市區重建局」）監控。所有開發中項目須取得市區重建局的書面批准（「書面批准」），書面批准概述針對各開發項目的具體規定或條件。除須取得市區重建局的書面批准外，我們還需向包括消防安全與防空署、中央建築計劃組（污化管制處）及陸路交通管理局轄下相關部門在內的多個技術部門申請許可證，其後還須取得建設局的建築規劃批文。有關開發中項目隨後須按照上述書面批准及經審批建築規劃的規定施工，倘出現任何偏離有關書面批准及經審批建築規劃的情況，須另行申請批准。在新加坡，建築項目或土地的用途出現任何重大變動，亦須取得市區重建局的書面批准。

房地產投資信託基金管理

嘉茂信託的管理人嘉茂信託管理有限公司及嘉茂中國信託的管理人嘉茂中國信託管理有限公司各自在新加坡開展房地產投資信託基金管理業務，彼等直接或透過物業控股公司管理嘉茂信託及嘉茂中國信託所持有的房地產。

於2008年8月1日，證券期貨法經修訂以將房地產投資信託基金管理納入為一項受規管業務。證券與期貨（牌照與商業行為）規則及證券與期貨（資本市場服務牌照持有人的財務及保證金要求）規則亦經已修訂以載列房地產投資信託基金管理人的資本要求及牌照費。房地產投資信託基金管理業務經營人的特許框架及程序大致上與證券期貨法項下其他受規管業務經營人所適用者相同。根據證券期貨法第82章的規定，除非獲新加坡金管局豁免，房地產投資信託基金管理業務經營者須持有資本市場服務牌照。由於房地產投資信託基金管理人屬法團性質，根據證券期貨法第83章的規定，彼等的代表（定義見證券期貨法）須持有代表牌照。嘉茂信託管理有限公司及嘉茂中國信託管理有限公司分別就管理嘉茂信託及嘉茂中國信託取得資本市場服務牌照。

除以上所述者外，嘉茂信託管理有限公司及嘉茂中國信託管理有限公司尚須遵守上市手冊、新加坡金管局發佈的集體投資計劃守則（包括財產基金要則）、各種信託契據、稅務條例及相關合約的適用規定。

就我們所管理的公開上市或可供公眾投資的任何新房地產投資信託基金而言，無論在新加坡或其他地方，我們預期在獲准管理有關房地產投資信託基金前，均須取得相關司法權區的營業執照。

基金管理

CapitaMalls Japan Fund Management Pte. Ltd.（「CMJFM」）、CapitaMalls India Fund Management Pte. Ltd.（「CMIFM」）及CapitaMalls China Fund Management Pte. Ltd.（「CMCFM」）各自根據證券期貨法項下的一項牌照豁免在新加坡從事基金管理業務，該項牌照豁免乃為向不超過30名合資格投資者（定義見證券與期貨（牌照與商業行為）規則）提供基金管理服務。就此而言，CMJFM、CMIFM及CMCFM已各自向新加坡金管局提交一份新加坡金管局所規定的通知表，以

作為證券期貨法項下的獲豁免基金管理人開展業務。新加坡金管局已確認CMJFM、CMIFM及CMCFM各自所適用的豁免，惟該等實體須各自始終符合證券與期貨（牌照與商業行為）規則中所載的豁免標準。

作為獲豁免基金管理人，CMJFM、CMIFM及CMCFM須持續向新加坡金管局提交若干表格。例如，倘該等實體各自於新加坡金管局備案的資料出現任何變動（如委任公司新董事），彼等各自須在變動發生之日起計14天內向新加坡金管局呈交一份按指定格式作出的通告。此外，CMJFM、CMIFM及CMCFM須遵守證券期貨法項下的若干法規，其中包括新加坡金管局發佈的通告及指引。該等法規主要規定CMJFM、CMIFM及CMCFM：(i)須遵守新加坡打擊洗黑錢的適用法例；(ii)不得以口頭或書面形式聲稱自己（或致使自己被冒稱）已獲新加坡金管局許可、受其規管、監督或已向其註冊登記；及(iii)須遵守新加坡金管局發佈的適當人選的準則指引。倘CMJFM、CMIFM及CMCFM繼續符合豁免條件，該等豁免將持續有效，直至CMJFM、CMIFM及CMCFM根據證券期貨法提交停業通知。

新加坡土地制度

新加坡的土地被劃分為：

- (i) 根據新加坡契據註冊法（第269章）（「契據註冊法」）（普通法體系）註冊的土地，亦稱為「未註冊土地」；及
- (ii) 根據新加坡土地業權法（第157章）（「土地業權法」）（土地業權註冊制度或托倫斯制度）註冊的土地，亦稱為「已註冊土地」。

該兩種土地註冊制度均為新加坡土地管理局（負責契據註冊法項下的契據註冊及土地業權法項下的土地註冊的法定機構）所認可。

於普通法體系下的土地轉讓乃受普通法項下處理利益優先問題的法律及衡平規則管轄。契據註冊法規定，當相關契據經由土地擁有人簽署、蓋章及交付時，土地的法定業權即完成轉讓。有效業權轉讓並不需要在普通法體系下進行註冊。

然而，大多數契據均已註冊，因為註冊：

- (i) 乃按照已註冊及可註冊文據間的註冊日期先後賦予彼等相應的優先權；
- (ii) 使有關契據得以獲法院接納為土地業權的證據。

新加坡的土地業權註冊制度乃模仿澳大利亞的托倫斯制度。有別於普通法體系，對土地交易進行註冊在土地業權法項下是強制性的，因為土地業權通過註冊而完成轉讓。新加坡土地管理局會向已註冊土地的擁有人簽發業權證書，其上顯示（其中包括）擁有者的名稱（作為註冊擁有人）及任何影響土地的產權負擔。

在過去二十年左右的時間內，新加坡土地管理局一直有系統地將未註冊土地轉為已註冊土地。目前，新加坡的土地絕大部分是已註冊土地。

在新加坡，物業的買方或其他有意買方習慣於向新加坡土地管理局進行業權查冊，以追蹤業權鏈，確認有關物業是否存在產權負擔。

對於未註冊土地，新加坡物業轉易與法律法（第61章）規定，為對業權進行合適的往績追溯，業權記錄必須上溯至追溯日期或當前合同日期前至少15年。

對於已註冊土地，由於土地業權法項下註冊的效力具有以下主要特點，故土地登記冊上的查冊可予依賴：

- (i) 土地權益交易註冊是保證交易有效的必須程序。
- (ii) 業權一旦註冊，則除非受土地業權法本身規定的其他權益影響，否則不可廢棄。國家對業權進行擔保。該擔保不僅涉及土地業權，還涵蓋有關業權所涉的實際地理區域。
- (iii) 倘交易不能註冊，可通過提交警示以向第三方知會土地的權益。土地業權註冊制度下有意買方所需做的一切就是查核土地登記冊。其僅受土地登記冊所示權益約束，而且不會受土地登記冊上未出現的權益影響。

新加坡的土地所有制

新加坡所有的土地最終來自國家。國家有權轉讓隸屬於它的土地。土地可以如下不同的房地產形式持有：

- (i) 無限制完全保有房地產（即通常稱為自由保有房地產）；
- (ii) 租賃房地產；及
- (iii) 永久保有房地產。

國家通常會以發行國家租約的方式轉讓土地。新加坡共和國總統將授予承租人一項租期固定的租賃房地產，租期通常為30年、60年或99年。國家租約包含承租人有義務遵守的各項條件及契諾。常見的條件及契諾包括支付土地租金、禁止在未得新加坡共和國總統同意的情況下轉租、轉讓或按揭土地，及對土地使用施加的各種限制。國家作為國家租約項下的出租人，有權在承租人違反或未能履行國家租約項下的任何條款時行使重收權。

新加坡的土地管理

新加坡土地管理局負責國有土地及建築的管理工作（包括出售和出租國有土地）。根據政府賣地計劃，新加坡土地管理局可委聘多名土地銷售代理，負責銷售及出租國有土地，以滿足經濟增長帶來的需求。這些代理商包括諸如裕廊市政局、市區重建局及建屋發展局等法定機構。

分層細分

根據新加坡《土地業權（分層）法》（第158章）（「土地業權（分層）法」），倘某物業由一幢在已註冊土地上建成的建築物組成，則建築物內的各個單位可細分，各單位均可分得獨立「分層業權」。根據土地業權（分層）法，建築物單位的擁有者可為一名個人。此乃根據律政部測量局批准的「分層業權方案」在建築物內劃定領空作為「分層地段」而得以實現。有關建築物單位的獨立子分層業權證書，可向新加坡土地管理局申請及獲取。子分層業權證書隨後由各單位擁有者或分拆單元擁有者持有。

除建築物單位外，分層業權方案也顯示建築物的不同區塊及建築物所在的土地（其並不構成分層地段（如公用走廊，電梯和停車場）的一部分，但一般為所有單位擁有者所公用）。這些區域被稱為「共同物業」。土地業權（分層）法及新加坡建築維修及地層管理法（第30C章）（「建築維修及地層管理法」）等律法規定共同物業的維護職責歸屬於一個被稱為「管理公司」的法人團體。這是一個根據土地業權（分層）法的規定成立的實體，並由建築物內所有經已註冊的單位擁有者或分拆單元擁有者共同組成。建築維修及地層管理法載列各項規管物業管理及建築維修的規則。根據該項法令，單位擁有者或分拆單位擁有者需定期支付建築物內公共物業的維修保養費用。

土地開發

每個開發中項目均須獲得市區重建局授出的書面批准。書面批准概述各開發項目的具體規定或條件。除須取得書面批准外，還需向多個政府部門或法定機構申請技術許可證並符合相關標準，其後還須取得建設局的建築規劃批文。有關開發中項目隨後須按照上述書面批准及經審批建築規劃的規定施工，倘出現任何偏離有關書面批准及經審批建築規劃的情況，須另行申請批准。開發中項目竣工後，建築物須在獲得建設局的臨時佔用許可證或法定竣工驗收證書後方可被佔用。

國家於土地的權利

在新加坡，根據包括土地徵用法在內的各項法規，當任何個人、企業或法定機構因任何工作或事業（而律政部認定其屬於公益性質、公用事業或符合公眾利益）而需動用任何特定土地作任何公共用途，或將其用作任何住宅、商用或工業用途時，國家可強制徵用有關土地，惟須就此支付土地徵用補償金。

就強制徵用土地所支付的補償金乃經考慮（其中包括）以下因素後作出：(i)所徵用土地於憲報公佈擬徵用通告之日的市值（惟有關徵用前述土地的意向聲明須於公佈之日起計六個月內在政府公報作出）；及(ii)所徵用土地於政府公報發佈徵用土地之意向聲明之日的市值。

租賃

業主和租客之間的關係受普通法規管。業主須賦予承租人在指定期限內的獨家使用權，租賃各方須有意建立租賃，並須以英文擬定租契。受租契的明確條款規限，租賃期內，業主一般有義務向租客提供不受滋擾的處所，而租客則必須支付租金並以租客身份文明租用物業，及在租期屆滿時將有關物業以可租賃狀態及狀況向業主歸還。

新加坡印花稅法（第312章）（「印花稅法」）

在新加坡，印花稅法附表一中所提述的任何有關土地、股票和／或股份的文據均需繳納從價印花稅。該等文據包括產權轉易契據、土地轉讓契據及租約。根據印花稅法，未經正式蓋章的文據

不可作為呈堂證據，並因此不能強制執行。拖欠繳納印花稅將處以罰款。除非另有明確的相反條款，否則買方或租客有責任支付印花稅金。

在新加坡，作為緩和住宅房地產市場發展過熱的一部分措施，政府對如下住宅物業賣方徵收印花稅：

- (i) 於2010年2月20日或之後購入並在此後一年持有期內出售有關物業的賣方；
- (ii) 於2010年8月30日或之後購入並在此後三年持有期內出售有關物業的賣方；或
- (iii) 於2011年1月14日或之後購入並在此後四年持有期內出售有關物業的賣方。

庫存股份

最高持有量

根據新加坡公司法，持作庫存股份的股份數目於任何時候均不得超出已發行股份總數的百分之十(10%)。

投票權及其他權利

本公司並無行使庫存股份賦帶的任何權利。特別是，本公司不享有出席股東大會及於會上投票的權利，並且就新加坡公司法而言，本公司得被視為無權就庫存股份投票，而庫存股份得被視為不附帶任何投票權。

此外，根據新加坡公司法，概不會就庫存股份向本公司派付任何股息，亦不會就庫存股份從本公司的資產中向本公司作出其他分派。然而，可就庫存股份配發繳足的紅股。此外，可對庫存股份進行任何拆細或將之合併為款額較少或較大的庫存股份，只要於拆細或合併之前及之後庫存股份的總值維持不變。

出售及註銷

如股份乃持作庫存股份，根據新加坡公司法，本公司可於任何時候：

- (a) 出售該等庫存股份以換取現金；
- (b) 為或根據一項員工股份計劃轉讓庫存股份；
- (c) 以轉讓庫存股份作為收購另一家公司的股份或資產或另一名人士資產的代價；
- (d) 註銷庫存股份；或
- (e) 為財政部可能規定的該等其他目的出售、轉讓或以其他方式使用庫存股份。

庫存股份的影響

倘本公司購回股份並持作庫存股份，(其中包括)已發行股份總數將減去本公司購回的股份數目，且須就計算每股盈利作出適當調整。於釐定用作計算基本及攤薄每股盈利的加權平均已發行股份數目時，應從已發行股份數目中減去庫存股份數目。根據新加坡證券交易所上市手冊，庫存股份不計入本公司的市值內。

本公司已對多項香港聯交所上市規則作出所需修訂，以便本公司現時及日後持有庫存股份，而有關修訂純屬技術修訂，詳情請參閱本上市文件「附錄二－香港聯交所上市規則修訂」。

須予公佈交易及關連交易

新加坡及香港對須予公佈交易及關連交易的監管制度乃受類似一般原則所規管。根據新加坡證券交易所上市手冊有關股東批准及編製通函的規定與香港聯交所上市規則的有關規定類似，但並不相同。

須予公佈交易

香港聯交所上市規則第十四章有關須予公佈交易的規則乃擬使發行人的股東得知發行人的持續業務營運，以便股東可評估特定交易的影響及對重大交易作出表決。此外，該等規則亦加強股價敏感資料的一般披露原則，讓公眾能夠評估上市發行人的狀況，避免上市發行人的證券存在虛假市場。同樣地，新加坡證券交易所上市手冊第10章亦載有有關四類交易的規則，該四類交易為毋須披露交易、須予披露交易、主要交易及非常重大收購或反收購。根據該等規則，若干交易類別須取得股東批准，從而確保股東能就影響發行人營運的重大交易行使其表決權。第10章的規則應與新加坡證券交易所上市手冊第703條所載就避免上市發行人證券存在虛假市場屬必要或可能嚴重影響其證券價格或價值的重大資料披露的一般原則一併閱讀。

以下為新加坡證券交易所上市手冊有關須予公佈交易的條文概要。

限額

交易分為四類，視乎按下列基準計算的相對數據的規模劃分：

- (a) 將予出售資產的資產淨值，與集團資產淨值比較。該基準並不適用於收購資產。
- (b) 所收購或出售的資產應佔的純溢利，與集團純溢利比較。
- (c) 已付或已收代價總值，與發行人的市值（根據已發行股份（不包括庫存股份）總數計算）比較。
- (d) 發行人所發行作為收購代價的股本證券數目，與先前的已發行股本證券數目比較。

該四類交易為毋須披露交易、須予披露交易、主要交易及非常重大收購或反收購。毋須披露交易為按上述基準計算相對數據為5%或以下的交易。須予披露交易為按上述基準計算相對數據超逾5%但不超逾20%的交易。主要交易為按上述基準計算所有相對數據超逾20%的交易。非常重大收購或反收購為按上述基準計算所有相對數據為100%或以上的交易。

股東批准

主要交易及非常重大收購或反收購須待股東批准。一份載有新加坡證券交易所上市手冊第1010條資料的通函須寄發予全體股東。

通函規定

新加坡證券交易所上市手冊第1206條載列任何寄發予股東的通函：

- (1) 必須包含所有必要資料，以供股東作出適當的知情決定，或倘毋須作出決定，則妥為知會股東；
- (2) 倘股東對其應採取的任何行動有任何疑問，必須建議股東應諮詢獨立顧問；
- (3) 必須註明新加坡證券交易所對通函所載的任何聲明、作出的意見或報告的準確性概不負責；
- (4) 必須符合新加坡證券交易所上市手冊內訂明的通函規定；及
- (5) 在某人士按照上市規則在股東大會上須對提案放棄投票的情況下，必須包括一份適當聲明。

新加坡證券交易所上市手冊第1010條載列寄發予股東內容有關主要交易及非常重大收購或反收購的通函須收錄以下資料：

- (1) 收購或出售資產的詳情，包括任何公司或業務（如適用）的名稱；
- (2) 陳述所進行的交易（如有）；
- (3) 代價總值，載列達致代價時所考慮的因素以及支付代價的方式，包括付款條款；
- (4) 交易是否附帶任何重大條件，包括認沽、認購或其他期權以及有關詳情；
- (5) 收購或出售的資產價值（賬面值、有形資產淨值及最近取得的公開市值），及就最近取得的估值而言，資產所具價值、委託估值方、該估值基準及日期；
- (6) 倘為出售，則披露所得款項較賬面值的盈餘或虧絀金額，及銷售所得款項的擬定用途。倘為收購，則披露收購資金的來源；
- (7) 收購或出售資產的應佔純溢利。倘為出售，則披露出售的任何盈虧金額；
- (8) 有關交易對發行人於最近完結財政年度的每股有形資產淨值的影響（假設有關交易已於該財政年度末落實）；
- (9) 有關交易對發行人於最近完結財政年度的每股盈利的影響（假設有關交易已於該財政年度初落實）；
- (10) 進行有關交易的理由，包括預期發行人因交易所得的裨益；
- (11) 任何董事或控股股東（定義見新加坡證券交易所上市手冊）於有關交易中是否擁有任何直接或間接權益及有關權益的性質；
- (12) 因有關交易而建議委任的發行人董事的任何服務合約的詳情；及
- (13) 根據第1006條所載基準計算所得的相對數據。

關連交易

新加坡證券交易所上市規則第14A章的關連交易規則擬防止關連人士可能從其職務獲益及影響本

集團訂立對上市發行人或其股東利益不利的關連交易的風險。該等事宜已根據新加坡證券交易所上市手冊第9章於新加坡按涉及利益人士交易處理。

定義

根據新加坡證券交易所上市手冊第9章，權益人士交易大體上被界定為：(i)發行人、其非上市附屬公司或發行人擁有控制權的聯營公司（定義見新加坡證券交易所上市手冊），與(ii)權益人士訂立的任何交易。權益人士大體上界定為發行人的董事、行政總裁或控股股東（定義見新加坡證券交易所上市手冊）（持有發行人的已發行股份（不包括庫存股份）總數最少15%或實際對發行人行使控制權）及彼等的聯繫人。

股東批准

新加坡證券交易所上市手冊第906條註明發行人必須就價值等於或高於下列所述的任何權益人士交易取得股東批准：

- (i) 本集團最近期經審核有形資產淨值5%；或
- (ii) （與於相同財政年度內與相同權益人士訂立的其他交易合計，惟不包括股東已批准的交易）本集團最近期經審核有形資產淨值5%。

新加坡證券交易所上市手冊第906條不適用於任何100,000新元以下的交易。

新加坡證券交易所上市手冊第918條註明須於交易訂立前獲得股東批准，或倘該交易須待有關批准後，方可作實，則須於完成交易前獲得股東批准。新加坡證券交易所上市手冊第919條註明在獲得股東批准的會議上，權益人士及其任何聯繫人不得就決議案投票表決。

通函規定

新加坡證券交易所上市手冊第921條註明致股東的通函應收錄有關權益人士交易的資料：

- (1) 與風險實體進行交易的權益人士的詳情，以及該人士於交易的利益性質。
- (2) 交易（及根據第906條合計的所有其他交易）的詳情，包括交易的有關條款，以及達致有關條款的基準。
- (3) 風險實體的理由及裨益。
- (4) (a) 新加坡證券交易所可接受的獨立財務顧問發出的獨立意見函件，註明交易（及根據第906條合計的所有其他交易）是否以下列方式訂立：
 - (i) 按一般商業條款，及
 - (ii) 損害發行人及其少數股東的利益。
- (b) 然而，下列交易毋須取得獨立財務顧問的意見，而須披露審核委員會以第917(4)(a)條所規定的方式提供的意見：
 - (i) 根據第8章第IV部發行股份，或發行已上市類別的其他證券，以取得現金。

- (ii) 買賣任何房地產，而：
 - 買賣代價為現金；
 - 已就該物業的買賣取得獨立專業估值；及
 - 該物業的估值已於通函內披露。
- (5) 審核委員會的意見（如與獨立財務顧問的意見不同）。
- (6) 發行人或其任何董事所知的一切其他資料，且為對股東決定批准交易是否符合發行人的利益而言屬重要的資料。有關資料包括（就經濟及商業角度而言）有關交易或其導致的實質潛在成本及損失，包括機會成本、稅務影響及風險實體放棄的利益。
- (7) 權益人士將放棄並已承諾確保其聯繫人將放棄就批准交易的決議案投票的聲明。
- (8) 如發行人接納業務／資產賣方的溢利保證或溢利預測（或確定預測未來溢利水平的任何契約），則第1013(1)及1013(2)條所規定的資料及確定其將符合第1013(3)條的聲明。

披露重大資料的持續責任

上市手冊第703條

上市手冊第703條列明，本公司須就本公司所知悉涉及其本身或其任何附屬公司或聯營公司的任何資料作出公告，該等資料為：

- (a) 避免本公司證券出現虛假市場而需要公告的資料；或
- (b) 很可能對本公司證券價格或價值造成重大影響的資料。

第703條並不適用於作出披露即屬違法的資料。

第703條亦不適用於以下情況下的特殊資料。

情況1：合理人士不預期披露的資料；

情況2：保密資料；及

情況3：以下一種或以上情況：

- (i) 有關資料涉及不完整建議或磋商；
- (ii) 有關資料涉及假設事宜或不足以確切保證披露；
- (iii) 有關資料僅用作實體的內部管理用途；
- (iv) 有關資料乃商業秘密。

於遵守新加坡證券交易所的披露規定時，本公司須(a)遵守新加坡證券交易所上市手冊附錄7.1所載的企業披露政策；及(b)確保其董事及高級行政人員熟悉新加坡證券交易所的披露規定及企業披露政策。

新加坡證券交易所不會豁免第703條項下任何規定。

股份購回

股份數目上限

根據新加坡公司法第76B條，如組織章程准許，本公司可購入或以其他方式收購其所發行的股份。本公司僅可購回或收購已發行繳足股款股份。根據新加坡公司法，本公司購回或收購的股份

總數不得超過本公司上一屆股東週年大會舉行日期任何決議案獲通過前或與股份購回有關的該決議案日期的本公司已發行股份總數10%（以較高者為準），除非：(i)本公司已經在有關期間任何時間根據新加坡公司法以特別決議案削減其股本或新加坡法院在有關期間任何時間根據新加坡公司法頒佈法令確認削減本公司的股本，在該情況下，股份總數應為本公司以特別決議案變更的股份總數或新加坡法院頒令的股份總數（視情況而定）。持作庫存股份的任何股份不計算在該10%限額之內。

授權限期

購回或收購股份可於批准股份購回授權（「股份購回授權」）的股東特別大會日期或其後隨時及不時進行，直至以下最早時限為止：

- (a) 舉行或法律規定須舉行下屆股東週年大會的日期；或
- (b) 股東於股東大會上撤銷或修改股份購回授權賦予的權力的日期；或
- (c) 根據股份購回授權購回或收購股份的授權獲全面行使之日。

股份購回授權賦予董事購回股份的權力可由股東於本公司任何股東大會上重續，例如下屆股東週年大會或緊隨下一屆股東週年大會結束或其續會後將予召開的股東特別大會。於尋求股東批准股份購回授權時，本公司須披露於過去12個月內根據建議股份購回授權購回或收購的股份詳情，包括購回股份總數、每股購回價或就購回該等股份所支付的最高及最低價（如適用）及就有關購回所支付的總代價。

購買方式

本公司可藉以下方式購回或收購股份：

- (a) 透過現成市場在新加坡證券交易所進行場內購買（「場內購買」）及可經本公司就此委任的一個或以上正式持牌股票經紀進行；和／或
- (b) 根據相等進入方案進行場外購買（「場外購買」）。

根據新加坡公司法，場外購買必須滿足以下所有條件：

- (i) 須向每位持有股份的人士發出購買或收購股份的要約，從而以相同的比例購買或收購其所持有的股份；
- (ii) 所有上述人士應被給予合理的機會以接受向其發出的要約；及
- (iii) 除以下可忽略不計的情形之外，所有要約的條件必須相同：因為要約針對具有不同應計股

息權利的股份而出現的價格差異；在適用情況下，因這要約針對具有不同未支付金額的股份而出現的價格差異；單獨為保證每位人士被保留整數的股份而導致的差異。

根據新加坡證券交易所上市手冊，如本公司欲根據相等進入方案進行場外交易，本公司必須向所有股東出具要約文件，該文件必須至少包含以下內容：

- (1) 要約的條款及條件；
- (2) 接受的期限及程序；
- (3) 擬進行股份購買或收購的原因；
- (4) 本公司進行股份購買或收購將引發的與新加坡收購守則或其他適用的接管條例相關的後果(如有)；
- (5) 倘進行股份購買或收購，該購買或收購是否會對股份在新加坡證券交易所的上市地位產生任何影響；及
- (6) 本公司在過去12個月進行的任何股份購買或收購的詳情(不管是場內購買或場外購買)須列明所購買的股份總數、每股購買價或為購買股份支付的最高及最低價(如適用)，以及為購買而支付的總代價。

最高購買價

為股份支付的購買價(不包括經紀費、印花稅、佣金、適用的商品服務稅及其他相關費用(「相關費用」))將由本公司董事確定。

然而，如屬場內購買，根據購買或收購股份將予支付的股份購買價不得超過平均收市價(定義見下文)的105%(不包括相關費用)。

就上述而言：

「平均收市價」指購回或收購股份日期(視情況而定)之前5個交易日股份的平均收市價格，有關股份交易被記錄及視為於相關5個交易日期間之後可就任何公司行動進行調整。

所購回的股份的地位

由本公司購回或收購的任何股份，一經購回或收購，即被視為已註銷，該股份的所有權利和特權在註銷時終止，惟本公司持作庫存股份的該等股份除外。在本公司每次購回股份時，董事將決定把所購回的股份註銷或保留作庫存股份，或視乎本公司當時的需要，部分註銷及部分保留作庫存股份。股份總數將減去本公司購回或收購及並非持作庫存股份的股份數目。本公司購回或收購的全部股份(新加坡公司法准許由本公司持作庫存股份者除外)將由新加坡證券交易所自動從上市證券中去除，其股票(如有)將由本公司就任何該等購回或收購進行結算後，儘快予以註銷及銷毀。

適用於本公司股東的新加坡法律主要條文的概要

下文概述於本上市文件日期適用於本公司股東的新加坡法律的主要條文。以下概要僅作一般指引用途，並不構成法律意見，亦不得用作替代新加坡企業法或作為對新加坡企業法的特定法律意見。此外，有意投資者和／或本公司股東注意，適用於我們股東的法律或會因新加坡法律擬進行的立法改革或因其他理由而變動。有意投資者和／或本公司股東應該就他們於有關法律的具體法律責任向他們各自的法律顧問諮詢具體法律意見。

收購責任

與收購有關的犯罪及責任

證券及期貨法第140條

證券及期貨法第140條規定，倘一名人士：(a)無意作出收購要約；或(b)無合理或頗能成理的理由相信收購要約一經接納或批准（視乎情況而定）其將能履行其責任，則該人士不得發出通知或公開公佈其有意作出收購要約。任何人士違反證券及期貨法第140條即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過250,000新元的罰款或監禁不超過七年或兩者並處。

新加坡收購守則下的責任以及不合規的後果

新加坡收購守則下的責任

新加坡收購守則規管收購公眾公司普通股事宜，並載有可能延遲、阻止或阻礙未來收購或本公司控制權變動的若干條文。倘任何人士獨力收購或連同其一致行動人士收購本公司30.0%或以上有表決權股份權益，或倘該人士獨力持有或連同其一致行動人士持有本公司30.0%至50.0%（包括首尾）有表決權股份，及倘其（或其一致行動人士）於任何六個月期間增購佔超過本公司1.0%的有表決權股份，則必須根據新加坡收購守則條文就餘下有表決權股份提出收購要約，惟已取得新加坡證券業協會的同意者除外。

「一致行動人士」包括個別人士或公司，彼等根據協議或諒解備忘錄（無論是否正式）透過彼等任何一方收購某公司股份，合作取得或鞏固對該公司的有效控制。若干人士被推定（除非推定被駁回）彼此為一致行動。該等人士如下：

- (a) 一間公司及其關連公司、該公司及其關連公司的任何聯營公司、其聯營公司包括任何該等公司的公司，以及就收購表決權而向上述任何公司提供財務資助的任何人士（於日常業務過程中的銀行除外）；
- (b) 一間公司及其董事（包括彼等的近親、關連信託及任何董事、彼等的近親及關連信託所控制的公司）；
- (c) 一間公司及其退休金計劃及員工股份計劃；

- (d) 與任何投資公司、單位信託或其他基金的人士有關，而該人士酌情管理其投資；
- (e) 財務或其他專業顧問及該顧問於其中持有股份的客戶及作為顧問控制、受控制或受共同控制的人士及該顧問酌情管理的所有基金，而顧問的股權及於該客戶任何基金總計達10.0%或以上的客戶權益股本；
- (f) 公司董事（包括彼等的近親、關連信託及任何該等董事、彼等的近親及關連信託所控制的公司），該公司須受要約規限或董事有理由相信對該公司而言發出真誠要約可能屬迫切；
- (g) 合夥人；及
- (h) 一名個人及其近親、關連信託、慣於根據其指示行事的任何人士及受該個人、其近親、其關連信託或慣於根據其指示行事的任何人士控制的公司及就收購具有表決權股份而向任何上述對象提供財務資助的任何人士（於日常業務過程中的銀行除外）。

倘達致上述其中一項觸發點，則收購權益的人士（「收購人」）必須刊發列明收購條款及其身份的公開公佈。收購人必須自收購公佈日期起計最早14日及最遲21日內刊發收購文件。收購必須於收購文件寄出日期後起計至少28日可供接納。

收購人可透過收購更多股份或延長收購可供接納期限更改收購。倘擬更改收購，則收購人須向承購公司及其股東發出書面通知，列明對收購文件所載事宜的修訂。經修訂收購必須於至少另外14日之內可供接納。倘更改代價，則在更改之前同意出售的股東亦有權收取經提高的代價。

強制性收購建議必須以現金或連同現金替代物進行，其金額不得少於收購人或收購人的一致行動人士於緊接觸發強制性收購責任的股份收購前六個月內所支付的最高價格。

根據新加坡收購守則，倘一間公司的實際控制權被一名人士或一群一致行動人士收購或鞏固，則一般須對所有其他股東進行全面收購。收購人必須對承購公司同一類別的所有股東一視同仁。基本要求之一，是獲提呈收購要約的公司股東須獲得充份資料、意見及時間以考慮該項收購及就此作決定。

不遵守新加坡收購守則規定的後果

由於新加坡收購守則並不具法律效力，故並不屬法定。因此，按證券及期貨法第139(8)條規定，即使與收購要約或相關事宜相關的任何一方未能遵守新加坡守則的任何條文，該方亦不致於遭到刑事起訴。然而，在任何民事或刑事訴訟中，任何一方未能遵守新加坡收購守則的任何條文的情況可能被訴訟的任何一方賴以作為有助於確立或否決在訴訟程序中懸而未決的任何責任的依據。

第139條進一步規定，倘證券業協會有理由相信，收購要約或相關事宜的任何一方違反新加坡收購守則的條文，或因其他理由相信此等人士就有關收購要約或事宜作出不當行為，則證券業協會有權追查涉嫌違法行為或不當行為。證券業協會可能會傳召任何人士在宣誓或非宗教式宣誓後作出證供（謹此授權予監督人員）或出示就此等查詢而言屬必要的任何文件或物料。

董事的申報責任

新加坡公司法第164條

公司須保存一份登記冊以載明公司各董事下列權益（「權益」）的詳情：

- (a) 公司或關連法團的股份（指由董事以登記持有人身份持有或其擁有權益的股份），以及權益的本質及範圍；
- (b) 董事持有或擁有權益的公司或關連法團債權證或參與權益，以及權益的本質及範圍；
- (c) 董事或者董事及另一人士或關於收購或出售公司或關連法團股份的其他人士的權利或購股權；及
- (d) 董事訂立或有權據以獲得利益的合約（指一名人士有權催繳或交付公司或關連法團股份的合約）。

新加坡公司法第165條

公司董事須將以下事項知會公司：(A)其權益；或(B)其權益的任何變動。如屬(A)項，對公司的通知須於其成為董事或其成為登記持有人或購得其權益後兩個營業日內作出。如屬(B)項，則於其成為董事或發生導致其權益出現變動後兩個營業日內作出。

新加坡公司法第166條

如公司董事須向公司知會新加坡公司法第165條規定的事項，而該事宜是關於在證券交易所（定義見證券及期貨法）上市的股份或債券證，董事亦須於同一期間內將該事項通知證券交易所。

違反新加坡公司法的後果

新加坡公司法第165(9)條及166(2)條分別訂明違反新加坡公司法第165條及166條的後果，並聲明凡任何董事如未能遵守新加坡公司法第165條或166條（視情況而定）訂明的責任，均會被判觸犯法例，須繳付不超過15,000新元的罰款或監禁三年以下；如被判定有罪後繼續違規，則另須就被判觸犯法例後仍然繼續違規的期間繳付罰款，每日1,000新元。

股東的申報責任

新加坡公司法下的申報責任

新加坡公司法第81條

倘一名人士於一家公司的一股或以上有表決權的股份中擁有「權益」，且該股份或該等股份所附帶的總票數不少於該公司所有有表決權股份所附帶的總票數的5.0%，則該名人士在該公司中擁有重大股權。

新加坡公司法第82條

公司的主要股東（定義見新加坡公司法）須於成為主要股東後兩個營業日內通知公司其姓名、地址及於公司的有表決權股份中的「權益」詳情。

新加坡公司法第83條及84條

主要股東（定義見新加坡公司法）須於其知悉所持股權「百分比水平」變動或彼不再為主要股東後（按具體情況而定）同是兩個營業日內通知公司該項變動。

「百分比水平」的變動指主要股東於該公司的權益出現任何變動，而導致其權益於該項變動後增加或減少至下一個1%的分界點。例如，於該公司的權益由5.1%增至5.9%時毋須作出通知，但由5.9%增至6.1%則須作出通知。

不遵守新加坡公司法的後果新加坡公司法第89條

新加坡公司法第89條規定不遵守第82條、83條及84條的後果。根據第89條，未能遵守的人士即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過5,000新元的罰款及（倘屬持續犯罪）於定罪後繼續犯罪的每一日進一步處以500新元的罰款。

新加坡公司法第90條

新加坡公司法第90條規定，倘被告能證實其因未知悉有關事實或事件（其存在為構成犯罪的必要條件）及彼於傳召當日並未知悉上述情況；或彼於傳召當日之前少於七日內方知悉上述情況而未能遵守第82條、83條或84條，則可對檢控進行抗辯。然而，(a)倘有關人士於合理盡職地執行事務時應已知悉；或(b)該人士的員工或代理，即作為就其僱主或當事人利益或彼等於有關公司股份中的權益履行責任或行事的員工或代理已知悉，或於合理盡職地執行其僱主或當事人的事務時應已知悉，則該名人士將會被決定性地推定當時已經知悉該事實或事件。

法院對違規主要股東的權力新加坡公司法第91條

新加坡公司法第91條規定，倘主要股東未能遵守第82條、83條或84條，則一經局長申請，無論不遵從事項是否繼續存在，法院可作出下列其中一項判令：

- (a) 禁止主要股東出售其為或已為主要股東的公司的股份的任何權益的判令；
- (b) 禁止已登記或有權登記成為(a)段所述股份持有人的人士出售於該等股份的任何權益的判令；

- (c) 禁止行使主要股東擁有或已經擁有權益的公司的任何股份所附帶的任何表決或其他權利的判令；
- (d) 指示公司不可支付或拖延支付其就主要股東擁有或已經擁有權益的任何股份應付的任何款項的判令；
- (e) 指示出售主要股東擁有或已經擁有權益的公司的全部或任何股份的判令；
- (f) 指示公司不可登記轉讓或轉交特定股份的判令；
- (g) 毋須理會主要股東擁有或已經擁有權益的公司的特定股份所附帶的表決或其他權利的任何行使的判令；或
- (h) 為確保遵守根據本條作出的任何其他判令，指示公司或任何其他人士作出或禁止作出一項具體事宜的判令。

本節作出的任何判令可能包括法院認為屬公正的附屬或相應條文。倘法院信納：(a)主要股東因疏忽或過失或未知悉有關事實或事件而未能遵守；及(b)在所有情況下，不遵從事項可予解釋時，則法院不會作出禁止行使表決權以外的判令。任何人士違反或未能遵守根據本條作出而適用於彼的判令時，將被判犯罪，並於判定有罪時處以不超過5,000新元的罰款，倘被判定有罪後繼續違規，則進一步處以繼續違規期間每天500新元的罰款。

證券及期貨法下的申報責任

證券及期貨法第137(1)條

主要股東（定義見新加坡公司法）亦須同時向新加坡證券交易所作出上述通知。倘一名人士於一家公司的一股或以上有表決權的股份中擁有權益，且該股份或該等股份所附帶的總票數不少於該公司所有有表決權股份所附帶的總票數的5%，則該名人士在該公司中擁有重大股權。

2009年證券及期貨法（經修訂）（「修訂法」）於2009年2月23日於憲報發佈，其中包括，將主要股東披露要求轉移至證券及期貨法。有關修訂對主要股東披露規定的影響尚未生效。

待此等修訂案生效後，本公司的主要股東（定義見新加坡公司法）將不再需要通知新加坡證券交易所其於本公司的投票股份的權益及權益變動情況。取而代之，主要股東（定義見新加坡公司法）只需要通知本公司及本公司將繼而於切實可行情況下盡快公佈或以其他方式向新加坡證券交易所傳播通知所載的有關資料，惟於任何情況下，不得遲於本公司收到通知後的下一個新加坡營業日結束之前。

而就主要股東於證券及期貨法項下的披露規定而言，於本公司的投票股份的「權益」的定義類似於新加坡公司法所作定義；證券及期貨法規定，任何有權（無論是正式或非正式的，或明確或隱含的）處置，或行使處置投票股份的人即視為於該等股份擁有權益，即使此等授權須就特定投票股份受限制或控制。此外，主要股東（定義見新加坡公司法）根據證券及期貨法向本公司披露的最後期限將改為其得悉以下事項後的兩個新加坡營業日結束時：

- 彼為或（倘其不再為）曾為主要股東（定義見新加坡公司法）；
- 其持股比例出現任何變動；或
- 其不再為主要股東（定義見新加坡公司法），

「得悉」事實或其發生的絕對推定為股東作出合理盡職努力以處理其事務之時已得悉。

不遵守證券及期貨法的後果

證券及期貨法第137(2)條

證券及期貨法第137(2)條列明不遵守證券及期貨法第137(1)條的後果。根據第137(2)條，倘一名人士違規，應被判犯罪，並於判定有罪時處以不超過25,000新元的罰款，倘被判定有罪後繼續違規，則進一步處以繼續違規期間每天（或其部分）2,500新元的罰款。

修訂法

根據修訂法第42條，就於新加坡證券交易所初步上市的法團的董事、行政總裁及主要股東須作出的披露之違規行為而言，新的處罰條文將被納入證券及期貨法。根據新的處罰條文，於新加坡證券交易所初步上市的法團的董事、行政總裁及主要股東若被發現：(i)刻意或不顧後果地違反披露規定或刻意或不顧後果地提供任何其知悉在要項上屬虛假及存在誤導性的信息，一經定罪，將處以不超過250,000新元的罰款或監禁不超過2年或兩者並處，倘被判定有罪後繼續違規，則進一步處以繼續違規期間每天（或其部分）25,000新元罰款；及(ii)違反披露規定或提供任何在要項上屬虛假及存在誤導性的信息，一經定罪，將處以不超過25,000新元的罰款，倘被判定有罪後繼續違規，則進一步處以繼續違規期間每天（或其部分）2,500新元罰款。新的處罰條文亦將允許新加坡金融管理局在取得公訴人的同意下，向法院提出起訴，尋求法院頒令以民事罰款代替上述處罰的法律程序。倘判定有罪，法院可頒令命該名人士繳納金額不少於50,000新元但不超過2,000,000新元的民事罰款。

不得向證券交易所、期貨交易所、指定結算所及新加坡證券業協會提供虛假陳述的責任

證券及期貨法第330條

證券及期貨法第330條規定，任何人士就買賣證券蓄意欺騙、作出或提供或在明知而故意的情況下授權或允許作出或提供任何虛假或誤導性陳述或報告予證券交易所、期貨交易所、指定結算所或其任何高級職員即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過50,000新元的罰款或監禁不超過兩年或兩者並處。第330條進一步規定，任何人士就證券業協會根據證券及期貨法行使其職能時規定的任何事項或事件蓄意欺騙、作出或提供或在明知而故意的情況下授權或允許作出或提供任何虛假或誤導性陳述或報告予證券業協會或其任何高級職員即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過50,000新元的罰款或監禁不超過兩年或兩者並處。

披露於公司有表決權股份的實益權益的責任

新加坡公司法第92條

新加坡公司法第92條規定，其所有股份於新加坡證券交易所上市的公司可要求任何股東向其知會該股東乃以實益擁有人或以受託人的身份持有公司的有表決權股份及（倘屬後者）受益人為何人。倘該股東披露其以信託的形式為另一方持有股份，則公司可額外要求另一方向其知會該另一方乃以實益擁有人或以受託人的身份持有權益及（倘屬後者）受益人為何人。上市公司亦有權要求股東知會其就所持股份而擁有的任何投票協議。

不合規的後果

新加坡公司法第92條

新加坡公司法第92(6)及92(7)條規定，未能遵守須作出資料披露的通知即屬違法，除非可證明該公司已擁有有關資料或提供資料的規定屬瑣屑無聊或無理取鬧。蓄意或罔顧後果地在遵守根據第92條提供資料的要求時作出於重大方面屬虛假陳述的人士亦屬犯罪，一經定罪，可處以不超過10,000新元的罰款或監禁不超過兩年。

買賣公司證券時的禁止行為

禁止虛假交易及操控市場

證券及期貨法第197條

證券及期貨法第197條禁止：(i)製造任何證券於證券交易所交易活躍的虛假或誤導性跡象；(ii)製造任何證券於證券交易所的市場或價格的虛假或誤導性跡象；(iii)以當中並無涉及該等證券實益擁有權變動的買賣方式影響證券價格；及(iv)以任何虛構交易或手段影響證券價格。

證券及期貨法第197(3)條規定，倘有關人士作出以下任何行為，則被視為製造證券於證券市場交易活躍的虛假或誤導性跡象：

- (i) 倘彼直接或間接落實、參與、牽涉或從事任何證券的任何買賣交易，而當中並無涉及證券實益擁有權的任何變動；

- (ii) 倘彼作出或促使作出按特定價格出售任何證券的要約，前提為彼已作出或促使作出或擬作出或擬促使作出或得悉與其有聯繫的人士已作出或促使作出或擬作出或擬促使作出以與上述價格幾乎相同的價格購買同等數目或幾乎同等數目的證券的要約；或
- (iii) 倘彼作出或促使作出按特定價格購買任何證券的要約，前提為在彼已作出或促使作出或擬作出或擬促使作出或得悉與其有聯繫的人士已作出或促使作出或擬作出或擬促使作出以與上述價格幾乎相同的價格出售同等數目或幾乎同等數目的證券的要約，除非彼證明如此行事的目的是並非或不包括製造證券於證券市場交易活躍的虛假或誤導性跡象。

證券及期貨法第197(5)條規定，倘有關人士在買賣前於證券中擁有權益，或與該等證券有關的上述人士有聯繫的人士於買賣後於證券中擁有權益，則買賣證券不涉及實益擁有權的變動。

證券及期貨法第197(6)條規定，買賣並無涉及實益擁有權變動的證券的人士可於其被控的訴訟中作抗辯。倘被告證明其買賣證券的目的並非或不包括製造於證券市場或證券價格的虛假或誤導性跡象的目的，即可進行抗辯。

禁止操控證券市場

證券及期貨法第198條

證券及期貨法第198(1)條規定，任何人士不得直接或間接從事同一公司兩項或以上的證券交易，該等交易已經或可能具有提高、降低、維持或穩定證券價格作用的交易，意圖誘使他人購買證券。證券及期貨法第198(2)條規定，公司證券交易包括(i)提出買賣公司有關證券的要約；及(ii)提出邀請（無論以何種方式表示）直接或間接地邀請一名人士提出買賣公司有關證券的要約。

禁止透過散佈誤導性消息以操控證券的市價

證券及期貨法第199條及202條

證券及期貨法第199條禁止作出虛假或誤導性陳述。根據此條文，倘一名人士在作出陳述或散佈消息時，不在意陳述或消息的真假，或知悉或理應知悉陳述或消息於重大方面屬虛假或具誤導性，則彼不得作出於重大方面屬虛假或具誤導性及可能：(a)誘使他人認購證券；(b)誘使他人買賣證券；或(c)具有提高、降低、維持或穩定證券市價作用的陳述或散佈具有上述作用的消息。

證券及期貨法第202條禁止散佈非法交易的消息。此條文禁止傳播或散佈任何陳述或消息，以致公司任何證券的價格因訂立與證券及期貨法第197條至201條抵觸的交易而升高、降低或維持不變。此項禁止適用於下列傳播或散佈消息或陳述的人士：(i)訂立非法交易的人士；或(ii)與訂立

非法交易人士有聯繫的人士；或(iii)因傳播或散佈消息或陳述而已收取或預期收取（無論直接或間接）任何代價或利益的人士或與其有聯繫的人士。

禁止以欺詐行為誘使他人買賣證券

證券及期貨法第200條

證券及期貨法第200條禁止任何人士以下列方式誘使或企圖誘使他人買賣證券：(a)作出或刊登彼知悉或理應知悉屬具誤導性、虛假或欺騙性的任何陳述、承諾或預測；(b)對重要事實作任何不忠實的隱瞞；(c)罔顧後果作出或刊登具誤導性、虛假或欺騙性的任何陳述、承諾或預測；或(d)在任何機器、電子或其他設備上記錄或儲存，或利用彼知悉於重大方面屬虛假或具誤導性的資料，除非可證明被告在如此記錄或儲存此等資料時無合理理由預計任何其他人士將會獲得此等資料。

禁止利用操縱及欺騙方法

證券及期貨法第201條

證券及期貨法第201條禁止就認購、購買或出售任何證券：(i)利用任何方法、計劃或技巧進行欺詐；(ii)對任何人士作出任何屬欺詐或欺騙或可能屬於欺詐或欺騙的作為、行為或業務運作；及(iii)對重大事實作出任何錯誤的陳述；或(iv)遺漏令所作陳述不致誤導所必需的重大事實。

禁止散佈有關非法交易的消息

證券及期貨法第202條

證券及期貨法第202條禁止傳播或散佈任何陳述或消息，以致公司任何證券的價格因訂立或將訂立任何違反證券及期貨法第197條至201條的交易而升高、降低或維持不變。此項禁止適用於下列傳播或散佈消息或陳述的人士：(i)訂立非法交易的人士；或(ii)與訂立非法交易人士有聯繫的人士；或(iii)因傳播或散佈消息或陳述而已收取或預期收取（無論直接或間接）任何代價或利益的人士或與其有聯繫的人士。

禁止內幕交易

證券及期貨法第218條及219條

證券及期貨法第218條及219條禁止知悉或理應知悉彼擁有一般情況下不可獲得的消息，而該等消息預計會對公司證券的價格或價值產生重大影響的人士，進行該公司的證券交易。有關人士包括該公司或關連法團的主要股東，及作為該公司或關連法團的高級職員或主要股東而其職位在合理情況下預計可使其因專業或業務關係而可接觸到內幕消息，或擁有內幕消息的任何其他人士。就被控以違反第218條或219條的情況而言，第220條明確指出控方或原告人毋須證明被控人或被告意圖在違反第218條或219條（視乎情況而定）的情況下使用第218(1)(a)或(1A)(a)條或219(1)(a)條中所提及的消息。

證券及期貨法第216條

證券及期貨法第216條規定，倘有關消息會或可能會影響一般投資證券人士決定是否認購、購買或出售上述證券，則合理人士會被視為可預料消息對證券的價格或價值造成重大影響。

罰則

證券及期貨法第232條

證券及期貨法第232條規定新加坡金融管理局可在取得公訴人的同意下，向法庭起訴違法者，徵求法庭頒令以就其任何違法情況予以民事處罰。倘法庭於相對可能性的衡量後，信納違法事項導致違法者賺取溢利或避免損失，則違法者可能須支付下述金額的民事罰款（以較高者為準）：(a) 不超過該人士因違法事項所賺取溢利或彼所避免損失金額的三倍；或(b)倘該人士並非法團，則為相等於50,000新元；或倘該人士為法團，則為100,000新元。倘法庭於相對可能性的衡量後，信納違法事項並無導致違法者賺取溢利或避免損失，則法庭可頒令其繳納金額不少於50,000新加坡元而不多於2,000,000新元的民事罰款。

證券及期貨法第204條

任何人士違反證券及期貨法第197條、198條、201條或202條即屬犯罪，一經定罪，須根據證券及期貨法第204條處以不超過250,000新元的罰款或監禁不超過七年或兩者並處。證券及期貨法第204條進一步規定，在法院根據第232條頒令其就違法事項支付民事罰款之後，概不會就此項違法事項向其提出起訴。

證券及期貨法第221條

任何人士違反證券及期貨法第218條或219條即屬犯罪，一經定罪，須根據證券及期貨法第221條處以不超過250,000新元的罰款或監禁不超過七年或兩者並處。證券及期貨法第221條進一步規定，在法院根據證券及期貨法第232條頒令其就違法事項支付民事罰款之後，概不會就其違反證券及期貨法第218條或219條向其提出起訴。

中國

以下討論中概述了我們須遵守的主要法律、法規、政策及行政規章。

中國法律體系

中國的法律體系在《中華人民共和國憲法》框架下制訂，包括成文法律、法規、規章和地方立法、特別行政區法律以及中國政府簽訂國際條約所形成的法律等。法庭判例並不構成有約束力的先例，但可用作司法參照和指導。

全國人民代表大會（或全國人大）及全國人大常委會由《中華人民共和國憲法》授權行使國家立法權。全國人大有權修改《中華人民共和國憲法》，並頒佈和修改管轄國家機構、民事與刑事的基本法律。全國人大常委會有權頒佈並修改其他不需要由全國人大頒佈和修改的法律。

國務院是國家最高行政機關，有權頒佈行政規章和法規。國務院下屬各部委亦有權在所屬各部門的權限內發佈命令、指令及法規。所有由國務院及其下屬各部委頒佈的行政規章、法規、指令和命令都必須符合《中華人民共和國憲法》和全國人大頒佈的國家法律。如果出現任何衝突，全國人大常委會有權廢除各行政規章、法規、指令和命令。

在各地區，省、市代表大會及其常務委員會可頒佈地方性法規，地方人民政府可頒佈適用於各自行政管轄範圍的行政規章和指令。這些地方法律法規必須符合《中華人民共和國憲法》、國家法律以及國務院頒佈的行政規章和法規。

國務院、省及市政府亦可在新的法律領域頒佈或簽發各種試行規則、法規或指令。試用措施獲得充足的經驗後，國務院可將立法建議提交全國人大或全國人大常委會考慮進行國家級立法。

《中華人民共和國憲法》授予全國人大常委會法律的解釋權。根據1981年6月通過的《全國人大常委會關於加強法律解釋工作的決議》，最高人民法院除了有權對司法程序中法律的應用進行一般性解釋外，還有權對某些特定案例進行解釋。國務院及其各部委亦有權解釋彼等頒佈的規章和法規。在各地區，會將地方法律的解釋權授予頒佈此類法律的地方立法和行政機構。

中國的司法體系

根據《中華人民共和國憲法》和《中國人民法院組織法》，司法體系由最高人民法院、地方各級人民法院、軍事法院以及其他專門人民法院構成。地方各級人民法院包括基層人民法院、中級人民法院以及高級人民法院三級。基層人民法院由民事庭、刑事庭、經濟庭和行政庭組成。中級人民法院各部門與基層人民法院類似，還包括其他特殊部門，例如知識產權庭。高級人民法院對基層人民法院和中級人民法院進行監督。各級人民檢察院亦有權對同級或下級人民法院的民事訴訟行使法律監督權。最高人民法院是中國的最高司法機構，監管所有其他法院的司法工作。

人民法院採用兩審終審制。當事人可就一審人民法院的判決或裁定向上一級人民法院提出上訴。同級和上一級法院作出的二審判決或裁定為終局。最高人民法院作出的一審判決或裁定也是終審判決或裁定。如果最高人民法院或上一級人民法院發現下級人民法院作出的已生效判決有誤，或人民法院院長發現本院所作出的已生效判決有誤，可以根據司法監督程序對該案件重新進行審理。

1991年4月頒佈並於2007年10月28日修訂的《中華人民共和國民事訴訟法》規定了構成民事訴訟的標準、人民法院的司法管轄權、進行民事訴訟的程序以及民事判決或裁定執行的程序。在中國

境內進行民事訴訟的各方應遵守民事訴訟法。民事案件一般在被告所在省市的地方法院進行初次開庭審理。合同各方可以通過明文協議選擇提請民事訴訟的司法權區，只要是在原告或被告的居住地、合同簽署或履行地以及訴訟標的所在地的法院便可。然而，上述選擇無論如何不得違反等級管轄法院和專屬管轄法院的規定。

通常，外國個人或外國企業與中國公民或法人享有同等的訴訟權利和義務。如果某外國司法體系限制中國公民和企業的訴訟權利，則中國的法院可對該國在中國的公民和企業實行同樣的限制。如果民事訴訟的任何一方拒絕遵守中國人民法院的判決或裁定或仲裁庭作出的裁決，則受害方可向人民法院申請執行有關判決、裁定或裁決。申請執行的權利有時間限制，為期兩年。如果一方未能在規定時間內執行法院判決，則法院可根據任何一方的申請，對該方強制執行該判決。

如果某一方尋求法院執行針對不在中國且在中國並無擁有任何財產的一方作出的判決或裁定，則該方可向擁有適當司法管轄權的外國法院申請承認並執行該判決或裁定。如果中國與相關國家簽訂或參加關於相互司法承認和執行的國際條約或倘根據對等原則有關判決或裁定符合法院的審查結果，則外國判決或裁定也可由中國人民法院根據中國執行程序予以承認和執行，除非人民法院發現承認或執行該判決或裁定將違反中國的基本法律原則、主權或國家安全或不符合社會與公眾利益。

關於房地產開發企業的設立

根據全國人民代表大會頒佈的，於1995年1月起施行，並於2007年8月修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》，房地產開發企業被定義為以營利為目的，從事房地產開發和經營的企業。根據國務院1998年7月頒佈並於2011年1月修訂的《城市房地產開發經營管理條例》，從事房地產開發的企業應當具備下列條件：

- 人民幣100萬元或以上的註冊資本；及
- 有四名或以上持有關資格證書的房地產專業／建築工程專業的全職專職技術人員，兩名或以上持有關資格證書的全職專職會計人員。

中國中央政府轄下的省、自治區或直轄市地區政府可以根據當地的情況，對房地產發展商的註冊資本和專業人員作出更嚴格的規定。

如欲設立房地產開發企業，發展商應當向工商行政管理部門申請登記。發展商自領取營業執照起30日內，必須到登記機關所在地的房地產開發部門備案。如欲設立進行房地產開發及經營的外商企業，亦須根據有關外商投資企業的中國法律及行政法規履行相關要求並就有關於中國進行外商投資申請許可。

根據中國商務部和發改委於2007年10月頒佈的《外商投資產業指導目錄》：

- 與中國合作夥伴共同開發成片土地，以及建造和經營高檔賓館、別墅、高檔寫字樓和國際會議中心，屬於限制外商投資產業，及
- 其他房地產開發屬於允許外商投資產業。

外商若打算在中國從事開發及銷售房地產業務，應依據有關外商投資企業的中國法律及行政法規的規定，於取得相關外商投資監管部門的批准後，成立合資經營、合作經營或外商獨資企業。

根據國務院於2004年4月發佈的《關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發項目（不含經濟適用房項目）資本金比例由20%及以上提高到35%及以上。根據國務院於2009年5月發佈的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，普通商品住房項目和保障性住房項目的最低資本金比例下調至20%，其他房地產項目資本金比例下調至30%。

於2006年7月，建設部、中國商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。根據此公告，房地產市場外資准入和管理必須符合下列規定：

- 境外機構和個人在境內購買非自用房地產，應當遵循「商業存在」原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業。經有關部門批准並辦理有關登記後，境外機構和個人方可按照核准的經營範圍從事相關業務。
- 外商投資房地產企業，投資總額為1,000萬美元或以上的，註冊資本金不得低於投資總額的50%；投資總額低於1,000萬美元的，註冊資本金仍按現行規定執行。
- 設立外商投資房地產企業，由商務主管部門和工商行政管理機關依法批准設立和辦理註冊登記手續，頒發一年期《外商投資企業批准證書》和《營業執照》。企業付清土地使用權出讓金後，外商投資房地產企業應申辦「土地使用證」，根據土地使用證到商務主管部門換發正式的《外商投資企業批准證書》，再取得與正式《外商投資企業批准證書》經營期限一致的正式《營業執照》。
- 外商投資房地產企業的項目或股權轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，應嚴格按照有關法律法規和政策，並取得相關許可。投資者應提交：(a)履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》等的保證函；(b)《國有土地使用權證》；(c)建設主管部門的變更備案證明；及(d)稅務機關出具的相關納稅證明材料。

- 境外投資者通過股權轉讓或其他方式併購境內房地產企業，或收購中外合資公司中方股權的，須妥善安置職工、處理銀行債務、並以自有資金一次性支付全部轉讓金。倘有記錄顯示境外投資者未有遵守有關勞動法律，擁有不健全財務紀錄，或未有完全支付之前的收購代價，將不允許其在境內進行上述活動。

於2006年8月14日，中國商務部辦公廳頒佈《關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見〉有關問題的通知》。根據該通知，倘外商投資房地產企業的投資總額超過300萬美元，則其註冊資本金不得低於投資總額的50%；倘投資總額低於或等於300萬美元，則其註冊資本金不得低於投資總額的70%。倘境外投資者通過自外商投資房地產企業的其他中國股東收購股權或其他方式併購境內房地產企業，須妥善安置合併公司的原有職工、償還銀行債務、並在發出營業執照或股權轉讓協議生效日期（以較早者為準）後3個月內支付全部轉讓金。

於2007年5月，中國商務部與國家外匯管理局聯合發佈《關於進一步加強規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(第50號通知)。該通知作出下列關於外商投資房地產業的審批和監管的規定：

- 嚴格控制外商投資中國高檔房地產；
- 在外商投資房地產企業成立獲得批准前，須(i)已取得土地使用權證與房屋所有權證，或(ii)已訂立可獲土地使用權或房屋所有權的合約；
- 現有的外商投資企業將其業務拓展至房地產行業前，及現有的外商投資房地產企業在擴展房地產業務範圍前均須獲得批准；
- 須嚴格管制以返程投資方式收購境內房地產企業及外商對房地產市場的投資。外商投資者不得以變更實際控制人的方式規避審批程序；
- 外商投資房地產企業的各方不得以任何形式擔保固定投資回報；
- 地方政府部門批准設立的外商投資房地產企業須即時按照適用的法律向中國商務部備案；
- 外匯管理部門、外匯指定銀行對未完成中國商務部備案手續或未通過年檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本項目結售匯手續；及
- 對地方部門違規審批的外商投資房地產企業，(i)中國商務部將予以查處糾正，且(ii)外匯管理部門對違規設立的外商投資房地產企業不予辦理外匯登記等手續。

於2007年7月，國家外匯管理局發出《關於下發第一批通過中國商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》(第130號通知)，連同一份外商投資房地產企業(FIREE)名單，自其向中國商務

部備案時生效。根據第130號通知，對2007年6月1日以後取得政府批准證書的外商投資房地產企業，國家外匯管理局將不再辦理外債登記和外債結匯核准手續。頒佈第130號通知後，除非截至2007年5月31日的FIREE批准證書載有足以允許外國貨幣注入其中國業務的總投資額（其中包括其註冊資本和外國債務額），否則這些FIREE將不再能夠借用外債，包括股東貸款及境外商業貸款，以為其在中國的業務融資。其只能使用其出資代替。國家外匯管理局在其第130號通知中進一步規定，對2007年6月1日或以後取得地方政府主管部門批准證書但未通過中國商務部備案的外商投資房地產企業，將不再辦理資本賬下的外匯登記（或登記變更）及資本項目結匯手續。

就備案規定而言，於2008年6月18日，中國商務部發佈了《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》。據此，自2008年7月1日起，中國商務部委託省級商務主管部門審核外商投資房地產企業備案所提交的材料，並核對此等材料的合法性、真實性及準確性。商務部將在收到省級商務主管部門依法完成並提交的備案表後將此等文件備案。此通知亦規定，外商投資房地產企業的設立（包括增資）須符合項目公司原則，即限於經批准的單一房地產項目。

此外，中國商務部於2010年11月頒佈了《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》，其中規定，房地產開發公司在中國境內以海外資金設立的情況下，禁止以套利為目的在中國境內購買和／或出售完成或正在建設的房地產。當地中國商務部機關不允許批准投資公司從事房地產的開發和管理。

除由國務院屬下的有關部門批准的《投資專案目錄》的規定，根據國務院於2010年4月頒佈的《國務院關於進一步做好利用外資工作的若干意見》，和由國家發改委於2010年5月頒佈的《關於做好外商投資項目下放核准權限工作的通知》，總投資額低於3億美元屬鼓勵和許可類產業的外商投資將被國家發改委的省級分支機構審查。依照由中國商務部於2010年6月頒佈的《關於下放外商投資審批權限有關問題的通知》，中國商務部的省級分支機構負責審查和負責批准總投資額少於3億美元屬鼓勵和許可類產業和總投資額少於5,000萬美元屬限制產業的外商投資企業的設立和變更。

房地產開發企業的資質

根據建設部於2000年3月頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》（《資質管理規定》），房地產開發企業應當按照該規定申請核定企業資質等級，未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發經營業務。建設部監督全國房地產開發企業的資質管理工作，縣級或以上地方房地產開發主管部門則監督本行政區內房地產開發企業的資質管理工作。

根據《資質管理規定》，房地產開發企業分為四個等級。

- 一級資質由省級建設主管部門初步審查，然後由建設部進行最終審批。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承攬房地產開發項目。
- 二級資質及二級資質以下由省級建設主管部門監管，惟可授權予較低級的政府機構。二級資質及二級資質以下的房地產開發企業可以承擔總建築面積25萬平方米以下的項目，但須由省級建設主管部門確定。

根據有關的中國法律及法規，房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業僱用的專業人員、財務狀況及經營業績，審查房地產開發企業提交的資質等級申請。通過資質審查的房地產開發企業將由資質審查部門發給相應等級的資質證書。任何資質等級的企業應當在規定的業務範圍內從事房地產開發經營業務，不得越級承擔業務。

就新設立的房地產開發企業而言，房地產開發主管部門將於收到備案申請後30日內向符合條件的企業發出《暫定資質證書》。《暫定資質證書》由發出日期起計有效期1年，經房地產開發主管部門批准下，可以額外延長不超過2年。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期滿前1個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

根據《資質管理規定》，房地產開發企業的資質實行年檢制度。一級房地產開發企業的資質審核由國務院建設行政主管部門或其委託的機構負責。二級資質及二級資質以下房地產開發企業的資質年檢由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定辦法。

房地產項目的開發

根據中國商務部及發改委於2007年10月發佈的新《外商投資產業指導目錄》，土地成片開發、高檔賓館、別墅、高檔寫字樓及國際會展中心的建設和經營屬限制外商投資產業；其他房地產開發則允許外商投資。根據發改委於2004年10月發佈的《外商投資項目核准暫行管理辦法》，總投資1億美元或以上的鼓勵類、允許類外商投資項目和總投資5,000萬美元及以上的限制類項目，由發改委核准項目申請報告，外商於中國的其他投資項目由地方部門核准。具體而言，總投資1億美元以下的鼓勵類、允許類項目和總投資5,000萬美元以下的限制類項目由地方部門核准。另外，

經國家發改委審核，國務院批准的要求是總投資額為5億美元或以上的且屬於鼓勵，許可類的外商投資類別，和總投資為1億美元或以上的且屬受限制的外國投資類別。此外，受限制的項目應由省級發展改革部門批准。2008年7月，國家發改委發佈《關於進一步加強和規範外商投資項目管理的通知》，其進一步要求外商投資企業的增資與再投資項目須取得國家發改委或當地相應單位的批准。

根據國務院於1990年5月發佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（《出讓和轉讓暫行條例》），中國實行國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用權出讓後，可在一定年限內使用土地，其使用權在使用年限內可以轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。根據相關中國法律及法規，市、縣人民政府地方土地管理部門可與土地使用者簽訂土地使用權出讓合同，將土地使用權讓與土地使用者。土地使用者應當支付土地使用權出讓合同所規定的全部土地使用權出讓金。土地使用者在支付全部土地使用權出讓金後，應當向地方土地管理部門辦理登記，領取土地使用證，取得土地使用權。相關中國法律及法規規定房地產開發用地應當以出讓方式取得；但是，中國法律和國務院規定可以採用免出讓金劃撥方式的除外。以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當報有批准權的中國政府部門審批，並依照有關政府部門規定繳納土地使用權出讓金。

建設項目可行性研究論證時，建設或開發單位應當根據國土資源部於1999年3月發佈並於2010年11月進一步修訂的《建設用地審查報批管理辦法》及國土資源部於2001年7月發佈的《建設項目用地預審管理辦法》（於2004年10月及2008年11月修訂）向相關土地行政主管部門提出建設用地預申請。受理預申請的土地行政主管部門應當依據土地利用總體規劃和國家土地供應政策，對建設項目的有關事項進行預審。預審結果令人滿意的，將獲發預審批文。有關市、縣政府土地行政主管部門將與土地使用者簽訂土地使用權出讓合同，並向建設或開發單位發出建設用地批文。

根據建設部於1992年12月頒佈的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，土地出讓合同下的受讓方，即房地產發展商必須向相關城市規劃主管部門申請建設用地規劃許可證。房地產發展商在取得該許可證後，可籌組所需的規劃設計方案。房地產開發項目的規劃設計方案也必須依據全國人民代表大會於2007年10月頒佈的《中華人民共和國城鄉規劃法》及關於城市規劃管理的有關地方規定辦理報批手續，獲批准後，有關城市規劃主管部門將發出建設工程規劃許可證。

根據國務院所頒布並於2011年1月生效的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，為了公共利益的需要，徵收國有土地上單位、個人的房屋，應當對被徵收房屋所有權人給予公平補償。

作出房屋徵收決定的市、縣級人民政府對被徵收人給予的補償包括：(1)被徵收房屋價值的補償；(2)因徵收房屋造成的搬遷、臨時安置的補償；及(3)因徵收房屋造成的停產停業損失的補償。

對被徵收房屋價值的補償，不得低於房屋徵收決定公告之日被徵收房屋類似房地產的市場價格。被徵收房屋的價值，由具有相應資質的房地產價格評估機構按照房屋徵收評估辦法評估確定。對評估確定的被徵收房屋價值有異議的，可以向房地產價格評估機構申請復核評估。對復核結果有異議的，可以向房地產價格評估專家委員會申請鑑定。

被徵收人可以選擇貨幣補償，也可以選擇房屋產權調換。被徵收人選擇房屋產權調換的，市、縣級人民政府應當提供用於產權調換的房屋，並與被徵收人計算、結清被徵收房屋價值與用於產權調換房屋價值的差價。因舊城區改建徵收個人住宅，被徵收人選擇在改建地段進行房屋產權調換的，作出房屋徵收決定的市、縣級人民政府應當提供改建地段或者就近地段的房屋。

當施工用地已準備就緒，可隨時動工時，房地產發展商必須根據住房和城鄉建設部於1999年10月頒布並於2001年7月修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，向縣級或以上建設主管部門申領施工許可證。根據國務院辦公廳於2007年11月17日發佈的《國務院辦公廳關於加強和規範新開工項目管理的通知》，各類投資項目開工建設必須符合的條件中包括符合國家產業政策、發展建設規劃、土地供應政策和市場准入標準、履行並取得所有審批及手續、符合城鄉規劃、完成用地批准手續以及取得環境影響評價審批及取得施工許可證或者開工報告。

房地產發展商開發建設的房地產項目，必須符合有關建築工程質量、安全標準及建築、設計、施工的技術規範的法律法定要求以及相關合同的規定。於2000年1月30日，國務院頒布並推行了《建設工程質量管理條例》，當中載列發展商、建築公司、勘探測量公司、設計公司及建築監督公司對項目的相關質量責任及義務。國務院於2008年8月發出《民用建築節能條例》，藉以減少民用建築的能源消耗，並改善耗電效率。根據該條例，新建築的設計及建築必須達到建築能源效率的

強制準則，倘未能達到有關準則，將導致不能展開建築工程或完成時不獲驗收合格。除其他條件外，這條例就此方面向銷售商品房的房地產發展商施加額外規定。根據住房和城鄉建設部於2000年6月頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，項目建設工程竣工後，房地產發展商須辦理由相關政府機關及專家進行的竣工驗收，並依循建設部於2000年4月頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》(於2009年10月修訂)，在建設工程通過驗收考核後15天內，向項目所在縣級或以上建設機關存檔。發展商亦須根據建設部於2000年4月頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》(於2009年10月修訂)規定，進行竣工驗收備案。房地產開發項目必須通過所需驗收程序，且結果令人滿意後，方可交樓。對於分期開發的房地產項目，於完成時可就每一階段分期驗收。

中國房地產權登記分為兩類。土地登記自有關機關向土地使用者發出土地使用權證起生效。土地使用權可轉讓、抵押或租賃。房屋登記自向擁有者發出房地產權證起生效。房地產或房屋所有權只與相關土地上建設的建築或改進設施有關。根據中國有關法律及法規，所有正式登記的土地使用權及房屋所有權均受法律保障。在大部份中國城市，這兩項登記手續是獨立辦理的，但是，深圳、上海、廣州及若干其他大城市已合併了土地使用權及建於相關土地上建築的房屋所有權這兩項登記手續。

房地產開發用地

於1988年4月，全國人民代表大會修訂《中華人民共和國憲法》，准許依照法律及法規的規定轉讓土地使用權。另於1988年12月，全國人民代表大會修訂《土地管理法》，准許依照法律及法規轉讓土地使用權。

根據《城市房地產法》，土地使用者在土地出讓制度下若獲取土地使用權，須在土地出讓合同內約定的時限內動工開發土地。根據國土資源部於1999年4月28日頒佈並實施的《閒置土地處置辦法》，滿足任一下列情形，土地可以被歸類為閒置土地：

- 在未經原批准用地的人民政府同意下，於取得土地使用權後並無在規定的期限內開發及建設土地；
- 《國有土地有償使用合同》或《建設用地批准書》並未規定動工發展建設日期，而土地的開發及建設於《國有土地有償使用合同》生效之日或土地行政主管部門建設用地批准書頒發之日起計一年期屆滿時尚未展開；
- 已動工開發建設但開發建設的面積佔應動工發展建設總面積不足三分之一或者已投資額佔總投資額不足25%，及在未經批准的情況下中止開發建設連續滿一年或以上；或

- 法律、行政法規規定的其他情況。

縣級市的行政機關可就一塊確定的閒置土地，通知土地使用者和發佈閒置土地處置建議，包括但不限於，延長開發和建設的時間（前提是不超過一年），改變土地用途，臨時使用安排，和通過競爭招標，公開拍賣或掛牌出售確定新的土地使用者。縣級土地行政主管部門，可在原審查批准機關批准建議後，安排有關建議的執行。關於獲得轉讓權和包含在城市規劃範圍內的任何土地，如果自相關批准的准許開始後的一年內，建設工作尚未開始的，可強制徵收土地使用者的閒置土地轉讓價20%的罰款。如果建造工作在兩年後還沒有開始的，該土地使用權將被國家收回且無任何補償。然而，如建設的啟動在動工前由於不可抗力或政府行為或必需的前期工作造成的延遲，上述制裁可不適用。

2008年1月3日，國務院發佈了《關於促進節約集約用地的通知》，談到額外土地補償，土地優先使用計劃方案的建立和土地最佳用途評定系統和其他措施的規劃。該通知要求對現有建設用地的充分和有效的利用和耕地的保護。通知還強調了目前對任何保留閒置超過一年但少於兩年的土地以土地出讓金的20%評定閒置土地費的規定的執行。通知還確定了閒置土地的額外土地補償附加費，並授權土地資源部制定法規執行此附加費。該通知進一步敦促金融機構要謹慎處理來自曾未成功啟動建設，未能於土地出讓合同規定的施工之日起一年內完成至少三分之一的土地面積或至少投資投資總額的25%的房地產發展商的申請貸款。該公告指出，有關的政府部門將對這些事項制定並發佈附加規章制度。

國土資源部於2009年8月頒佈的《關於嚴格建設用地管理促批而未用土地利用的通知》重申了對閒置土地的上述規定。

根據現行中國土地管理的法律法規，除通過劃撥取得的土地以外，房地產開發用地應當以政府出讓方式取得。根據國土資源部於2002年5月頒佈及於2007年9月修訂的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，商業、旅遊、娛樂、商品住宅開發等用地，應當以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。根據上述規定，市、縣政府的土地行政主管部門，或出讓人須編製招標拍賣文件，並至少在招標或拍賣日前20日發佈公告，公佈出讓土地的基本情況和招標拍賣的時間及地點。出讓人亦必須對投標申請人及競買申請人進行資格審查，公開招標確定中標人或舉行拍賣會確定競得人。出讓人與中標人或競得人須簽訂成交確認書，亦須簽訂國有土地使用權出讓合同。過往數年，國土資源部已頒佈其他規則和條例，以進一步確定國有土地使用權可以通過公開招標、拍賣、掛牌出讓或通過協議方式出讓的各種情況。

根據國土資源部於2003年6月11日頒佈的《協議出讓國有土地使用權規定》，除了根據有關法律及規例的規定必須透過招標、拍賣及掛牌方式出讓的項目外，土地使用權可以協議轉讓的方式出讓，而協議轉讓國有土地使用權的土地出讓金不得低於指標土地價格。

於2003年9月，國土資源部發佈《關於加強土地供應管理促進房地產市場持續健康發展的通知》，規定嚴格控制高級商品房的土地供應。於2006年5月30日，國土資源部發佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，規定房地產開發用地必須採用招標拍賣掛牌方式公開出讓，優先保證中低價位、中小套型普通商品住房（含經濟適用住房）和廉租住房的土地供應，嚴格限制低密度、大套型住房的土地供應。此外，該通知規定停止別墅類房地產開發項目土地供應。

於2004年4月29日，國務院辦公廳發佈《關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》，重申嚴格執行建設用地審批管理及保護基本農田的原則。

於2006年8月31日，國務院發佈《關於加強土地調控有關問題的通知》，規範土地出讓金收支管理、調整建設用地有關稅費政策及建立出讓國有土地使用權的最低價標準統一公佈制度。

於2007年3月，全國人民代表大會通過了《中華人民共和國物權法》（「物權法」），並於2007年10月1日施行。根據物權法，住宅（而非其他）建設用地使用權期間屆滿的，自動續期。除法律另有規定，建設用地使用權人有權將建設土地使用權轉讓、互換、出資或者抵押。倘國家徵收單位、個人的物業，須依法給予物業擁有人補償，維護擁有人的合法權益。

國土資源部於2007年9月進一步頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，規定除採礦用地之外，工業用地必須以招標、拍賣或掛牌出讓方式出讓。受讓人根據土地出讓合同悉數支付土地出讓金之後，方可辦理土地登記申請及領取土地使用權證。此外，土地使用權證不得以根據土地出讓合同所付土地出讓金的比例發出。

於2007年10月，全國人民代表大會常務委員會頒佈《中華人民共和國城鄉規劃法》，據此，凡在城市或鄉郊規劃範圍內興建任何構築物、固定裝置、道路、管道或進行其他工程項目，必須向相關城鄉規劃政府機關，申領建設工程規劃許可證。

國土資源部、財政部與中國人民銀行於2007年11月聯合頒佈《土地儲備管理辦法》，據此，當地機關須根據土地市場之宏觀監控政策，合理決定土地儲備規模。閒置、空置及低效率的國有建設土地存貨應優先撥作土地儲備。

國土資源部於2007年12月頒佈《土地登記辦法》，進一步強調必須在申請登記國有建設用地使用權證前悉數支付土地出讓金。

國土資源部於2009年11月發佈《關於印發《限制用地項目目錄《2006年本增補本》》和《禁止用地項目目錄《2006年本增補本》》的通知》(作為2006年本的補充)。根據該等目錄，國土資源部已對地方政府授予商品房開發的土地設置上限：小城市和城鎮為7公頃，中等城市為14公頃，大城市為20公頃。

於2009年11月，財政部、國土資源部、中國人民銀行、監察部及中國國家審計處聯合頒佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，規定首次繳納比例不得低於全部土地出讓金的50%，並且在簽署土地出讓合同後一年內應繳清土地價款，不得分期繳納，但有例外規定。

2010年3月，國土資源部頒佈了《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。根據通知，至少土地供應總量的70%必須供應給經濟適用住房，棚戶區的重建和小型／中型自用住宅單位，和將嚴格控制大型住宅單位的土地供應，且將被禁止別墅項目的土地供應。通知還規定，土地出讓最低價格必須至少是基本地價的70%，其中出讓的土地是當地的，且地產發展商的投標保證金須至少是最低土地出價的20%。土地出讓合同必須在土地交易確認後的10個工作日內執行。地價的最低預付款是50%，且必須在土地出讓合同執行後的一個月內支付。土地出讓金的剩餘款項須按照協議在一年內支付。如果土地出讓合同未按照上述規定執行的，該土地可不移交，且押金將不予退還。如果在土地出讓合同執行後未支付土地出讓金，土地必須被收回。

2010年9月，國土資源部及住房和城鄉建設部聯合頒佈了《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，其中規定，即：(一) 至少70%指定用於城市住房建設的土地必須用於經濟適用住房，棚戶區安置住房，小到中型普通商品住房；在高房價地區，指定用於小到中型限價房的土地必須增加；(二) 發展商及其控股股東(根據中國法律定義)在糾正某些不當行為之前禁止參與土地招投標，包括：(1)非法轉讓土地使用權；(2)因發展商自身的原因未能按土地出讓合同要求的自土地交付後一年內動工建設；(3)不遵從土地出讓合同規定的土地開發要求；(四) 犯罪，如通過偽造公文詐騙土地和非法炒賣土地；(三) 按相關的土地出讓合同，發展商須自土地交付之日起一年內動工建設，且三年內完成施工；(四) 必須嚴格限制低密度項目和大型住房的開發和建設，且計劃建築面積的建造比率對住宅項目的總用地面積必須超過1:1；(五) 禁止兩個或兩個以上捆綁土地及未開發土地的轉讓。

2010年12月，國土資源部頒佈了《關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》，其中規定，即：(一) 指定用於經濟適用住房，棚戶區安置住房或小／中型住宅

單位的土地供應低於其土地的70%的市和縣，在今年年底前不得提供土地用於大型和高端住房；（二）市和縣的地方國土資源部門將直接向國土資源部和省級國土資源主管部門，分別匯報關於超過50%的溢價率的土地；（三）違反相關政策將指定用於經濟適用房的土地用於房地產開發用途，其涉及的非法收入將被沒收，且相關土地使用權將被收回。此外，嚴厲禁止未經批准擅自改變地積比率。

房地產的轉讓

根據住房和城鄉建設部於1995年8月頒佈並於2001年8月修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產權利人可以通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉移給他人或法人。房地產轉讓時，房屋所有權和該房屋沿用範圍內的土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人應當簽訂書面轉讓合同並應在房地產轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地的房地產管理部門辦理登記手續。

以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當符合下列條件：

- 按照土地出讓合同約定已經支付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用權證；及
- 屬於開發中建築的，完成開發投資總額的25%以上；或
- 屬於成片開發土地的，依照規劃對土地進行開發建設，並完成供排水、供電、供熱、道路交通、通信等市政基礎設施、公用設施的建設，達到用地平整，形成工業用地或者其他建設用地條件。

以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產後，其土地使用權的使用年限為原土地使用權出讓合同約定的使用年限的剩餘部分。此外，受讓方有意改變原土地使用權出讓合同約定的土地用途的，必須取得原有土地使用權的出讓方和有關市或縣規劃行政主管部門的同意，簽訂土地使用權出讓合同變更協議或者重新簽訂新土地使用權出讓合同，以（其中包括）改變土地用途及相應調整土地使用權出讓金。

以劃撥方式取得土地使用權的，按照國務院的規定，有批准權的人民政府批准的，此劃撥方式取得的土地使用權改為出讓土地使用權。有批准權的人民政府准予變更的，應當由受讓方辦理土地使用權出讓手續，並依照有關法律及法規繳納土地使用權出讓金。作商業、旅遊、娛樂及商品房發展用途的土地根據現有中國法律法規須以招標、拍賣或掛牌出讓的方式出讓。

房屋的租賃

根據建設部於1995年5月頒佈的《城市房屋租賃管理辦法》的規定，房屋租賃當事人應當簽訂書面租賃合同。中國的房地產租賃實行登記備案制度。簽訂、變更、終止租賃合同的，當事人應當向房屋所在地市、縣政府房地產管理部門登記備案。

住房和城鄉建設部於2010年12月1日頒佈並於2011年2月1日生效的《商品房屋租賃管理辦法》廢止了《城市房屋租賃管理辦法》。強制性的租賃登記制度保持不變，並採納新的處罰措施。根據新的《商品房屋租賃管理辦法》，要求各締約方在簽訂租賃合同後30天內進行租賃登記。否則，主管機關可首先要求當事人先登記，然後罰款最高達人民幣100,000元（對實體）及1,000元（對自然人）。

房地產的抵押信貸

根據全國人民代表大會常務委員會於1994年7月頒佈並於2007年修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》、全國人民代表大會於1995年6月頒佈的《中華人民共和國擔保法》和住房和城鄉建設部於1997年5月頒佈並於2001年8月修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，以依法取得的房屋所有權抵押的，該房屋佔用範圍內的土地使用權必須同時抵押。抵押方與抵押權人應當簽訂書面抵押合同。中國實行房地產抵押登記制度。房地產抵押合同簽訂後，抵押當事人應當到房地產所在地的房地產管理部門辦理房地產抵押登記。房地產抵押合同自抵押登記之日起生效。以依法取得房屋所有權證書的房地產作抵押的，登記機關應當在登記抵押時在原《房屋所有權證》上作「他項權利」記載，並向抵押權人頒發《房屋他項權證》。以預售商品房或者在建工程作抵押的，登記機關應當在登記抵押時在抵押合同上作記載。抵押的房地產在抵押期間竣工的，當事人應當在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

於2007年3月頒佈及於2007年10月生效的《中華人民共和國物權法》進一步擴大可抵押資產的範圍，容許與物權有關聯的任何資產成為抵押品，除非適用的另一法律或行政法規有特定的禁止規定。

根據中國人民銀行於2001年6月頒佈的《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》，所有銀行發放住房開發貸款、個人住房貸款及個人商業用房貸款必須符合如下要求：

- 銀行發放住房開發貸款的對象應僅為具備開發資質、信用等級較高的房地產開發企業，貸款將主要投向適銷對路的住宅開發項目，借款企業的自有資金不可以低於開發項目總投資的30%，開發項目必須具備《國有土地使用權證》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》和《建築工程施工許可證》。
- 銀行發放個人住房貸款，貸款額與抵押物實際價值的比例最高不得超過80%。借款人申請個人住房貸款購買期房的，所購期房必須是多層住宅「主體結構封頂」、高層住宅「完成總投資的三分之二」。
- 銀行發放個人商業用房貸款，商業用房抵押貸款的抵借比不得超過60%，貸款期限最長不超過10年，所購商業用房為現房。

對於套房面積為90平米或以上的普通住房，其首付款隨後於2006年5月提高至房地產價款的30%。根據《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，中國銀監會於2004年8月將首付款規定調升至35%。

在國務院於2003年8月發佈的《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》中，政府採取一系列措施調控房地產市場，其中包括加強經濟適用住房的建設和管理、增加普通商品住房供應及控制高檔商品房建設。另外，政府亦就為住宅開發提供貸款列述一系列措施，其中包括加大住房公積金歸集和貸款發放力度、完善個人住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管。預計該通知通過促進中國房地產市場持續健康發展將對中國房地產市場的長遠發展產生積極影響。

於2007年9月，中國人民銀行與中國銀監會頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，並於2007年12月頒佈補充通知文件，旨在加緊控制商業銀行的房地產貸款，以防止過度發放信貸。所採納的舉措包括：

- 就首次置業的人而言，倘有關物業的單位建築面積為90平米或以上，及買家主要是為了自住而購買物業，最低首期付款將增加至相關物業購買價的30%；
- 就第二套物業的買家而言，(i)最低首期付款會增加至相關物業購買價的40%；及(ii)最低按揭貸款利率，不得低於有關中國人民銀行公佈的同期同檔次基準率的1.1倍。倘若其中一名家庭成員（包括買家及彼之配偶及18歲以下子女）已利用銀行貸款購買自住用房，該家庭任何一名成員購買另一住宅單位將被視為第二套物業買家；
- 就商用物業的買家而言，(i)規定銀行不可為購買任何預售物業提供融資；(ii)最低首期付款增加至相關物業購買價的50%；(iii)最低按揭貸款利率不得低於有關中國人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的1.1倍；(iv)規定這類銀行貸款的年期以10年為限，然而，商業銀行按風險評估在以上方面可獲得靈活彈性；
- 就商／住兩用物業的買家而言，最低首期付款會增加至相關物業購買價的45%，而其他條款與商用物業者相若；及
- 限制商業銀行向遭有關政府機關發現囤積土地和物業的房地產發展商批授貸款。

另外，商業銀行也不得向項目資本金（擁有者權益）不足35%的項目，或不能取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目發放貸款。商業銀行也不得接受已閒置超過三年的商用物業作為貸款的抵押品。原則上，商業銀行提供的房地產開發貸款應當只用作該等商業銀行所在地區的項目上。商業銀行不得向房地產發展商發放貸款，以供其支付土地使用權出讓金。

2010年9月，中國人民銀行和銀監會聯合下發《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，

其中規定（包括其他事項）擁有記錄涉及濫用土地、改變土地用途、推遲動工或竣工日期、囤積屬性或其他不合規行為的所有物業公司將被限制就獲取新項目獲得銀行貸款或擴大信貸。

房地產管理

根據國務院於2003年6月8日制定、於2003年9月1日實施，並於2007年8月26日修訂的《物業管理條例》，資質管理制度已獲採用，以管理參與物業管理活動企業的資質。根據住房和城鄉建設部於2004年3月發佈並於2007年11月修訂的《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業應向有關資質審批部門申請資質等級評定。經資質審查合格的企業將獲發資質證書。未經主管部門進行資質評定並取得資質證書的，不得從事物業管理業務。

根據住房和城鄉建設部的上述規定，物業服務企業資質分為三級。國務院建設主管部門負責簽發及管理一級物業服務的資質證書。一級資質的物業服務企業可經營任何房地產管理項目。二級資質的物業服務企業可經營300,000平方米以下的住宅項目及80,000平方米以下的非住宅項目的房地產管理業務。三級資質的物業服務企業可經營200,000平方米以下的住宅項目及50,000平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。住房和城鄉建設部負責簽發及管理一級資質證書。住房和城鄉建設部授權省政府負責簽發及管理二級資質證書。指定的建設部或其他部門負責簽發及管理三級資質證書。

有關資質審批部門每年對各級別物業服務企業的資質審查一次。對不同類別的物業服務企業的資格年審由擁有初步資格審查和審批權限的相應建設部當局進行。

根據《物業管理條例》及《物權法》，經合共持有建築非公共面積50%以上的超過一半擁有者同意，擁有者可選聘或解僱物業服務公司。

保險

中國有關法律、法規及政府規章並無強制性條文要求地產開發企業辦理其所開發的房地產項目的保單。根據中國房地產行業的慣例，在進行建築項目的招標及投標過程中，通常會要求施工企業提交保險方案。公司必須自行支付保險費、辦理施工期間涵蓋彼等責任的保險，包括第三方責任險、僱主責任險、建設過程中未履行合約險及施工期間有關建築安裝工程的其他各種風險。以上所有該等保險在建築工程竣工驗收後立即終止。

環保

規範中國房地產開發的環保規定的法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《中華人民共和國建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律及法規，視乎對項目環境的影響而定，於相關機關批准房地產開發項目施工前，開發企業須提交環境影響報告、環境影響分析表或環境影響登記表。此外，於房地產開發項目竣工後但交付買家前，相關環保機關亦將檢驗項目以確保其符合適用環保標準及規定。

外匯管制

根據1996年頒佈並於1997年及2008年修改的《中華人民共和國外匯管理條例》以及國家外匯管理局及其他相關中國政府部門頒佈的多項法規，人民幣可兌換為其他貨幣，以處理經常賬項目（包括貿易相關票據及付款，以及支付利息及股息）。就資本項目兌換人民幣為其它貨幣及將所兌換外幣匯出中國境外，例如直接股本投資、貸款及收回投資，須經國家外匯管理局或其地方外匯管理局事先批准。於中國境內進行之交易付款須以人民幣作出。除另獲批准外，中國公司須將在海外收取之外幣付款調回境內或在海外存有。外商投資企業可將外匯在指定的外匯銀行外匯賬戶中存放，惟須受外匯管理局或地方外匯管理局設定之上限規限。根據中國相關規定及法規，往來賬之外匯所得款項將可保留或向從事結匯或銷售外匯的金融機構出售。就資本項目之外匯所得款項而言，則須經外匯管理局批准其保留或其向從事結匯或銷售外匯的金融機構的出售，惟中國相關規定及法規並無規定須取得有關批准則除外。

於2005年10月，外匯管理局發佈《關於境內居民通過境外SPV融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》。根據通知，SPV指由境內居民以其持有的境內企業資產或股本權益在境外進行融資為目的而設立或間接控制的境外公司。設立或控制有關SPV前，境內居民（不論為自然人或法人），必須於有關所在地的外匯管理局分局完成境外投資外匯登記手續。通知可追溯應用。該等境內居民亦須就下列狀況向相關外匯管理分局辦理登記變更手續：(1)境內居民完成將境內公司股本投資或資產注入SPV；(2)SPV完成境外融資；(3)SPV資本有重大變更。根據該規定，違反外匯登記手續可導致限制其外匯活動，包括限制其向境外母公司派付股息及作出其他分派，並可能按照中國外匯管理條例對其施加罰款。

於2008年8月29日，國家外匯管理局發佈《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》或「第142號通知」。根據第142號通知，外商投資企業資本金結匯所得人民幣資金，只能在此類外商投資企業獲批准的經營範圍內使用，且除中國法律或法規另有規定外，不得用於境內股權投資。

中國內地稅收

因為我們不是在中國大陸註冊成立，閣下對我們股票的投資將很大程度上豁免中國稅法，除「風險因素－與我們業務有關的風險－就《中國企業所得稅》而言，我們的非中國實體可能被列為「中國居民企業」，將為我們及我們的股東帶來不利的稅務影響。」但是，由於我們的業務大部分位於中國大陸，我們通過其運營附屬公司以及根據中國法律成立的合資公司開展業務經營，我們的國內業務和我們的營運附屬公司和中國大陸的合資公司須遵守中國稅收法律及法規，這間接地影響閣下對我們的股票投資。

從我們中國公司支付的股息

按照於2008年1月1日之前生效的中國稅法，我們的國內附屬公司或合資公司向我們支付的股息豁免中國所得稅。然而，根據在2008年1月1日生效的中華人民共和國企業所得稅法及其實施細則，外商投資企業（如在中國的附屬公司和合資公司）向其外國投資者作出的分紅派息須繳納10%的預扣稅，除非適用優惠協定稅率。

根據中國企業所得稅法及其實施細則，根據外國司法管轄區的法律註冊設立的企業，但其「實際管理機構」是坐落在中國，則被視為「居民企業」，須繳納中國稅收，並須就其全球收入繳納所得稅。就此中國稅項用途，中國附屬公司向其外國股東支付的股息被排除在應徵稅的全球收入之外。根據中國企業所得稅法實施細則，「實際管理機構」是指對企業的業務、人員、賬目及物業擁有重大和全面管理控制權的機構。因為此項稅法是新頒佈，其實施細則是新發行，並不確定這部新法律及其實施細則將由相關稅務機關如何解釋或實施。

我們在中國大陸的的業務

我們通過其在中國大陸開展業務的附屬公司和合資公司須遵守中國稅收法律和法規。

契稅。《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉移土地使用權和／或房地產所有權的受讓人應當繳納契稅。這些應繳稅轉讓包括：

- 轉讓國有土地使用權；
- 買賣、贈與和交換土地使用權，不包括轉讓管理農村集體土地的權利；及
- 出售、贈與和交換房地產。

契稅稅率為3－5%之間，由當地省級政府按照本地區的實際情況確定。於2008年10月，財政部及國家稅務總局發出《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，據此，自2008年11月1日起，首次購買單位建築面積少於90平米的普通住房買家獲減低契稅至1%，買賣住房的個人可暫時免繳印花稅，而出售住房的個人可暫時免繳土地增值稅。然而，於2010年9月29日，財政部、國家稅務總局及住房和城鄉建設部發佈《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》。通知規定，對個人購買普通住房，且該住房屬於家庭（成員範圍包括購房者、配偶以及未成年子女）唯一住房的，減半徵收契稅。對個人購買總建築面積低於90平米（包括總建築面積為90平米）普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，按1%稅率徵收契稅。

企業所得稅。在中國企業所得稅法（或企業所得稅法）及其實施細則於2008年1月1日開始生效之前，我們的國內附屬公司和合資公司一般繳納33%的企業所得稅。根據於2008年1月1日開始生效的中國企業所得稅法，國內企業和外商投資企業享有統一的企業所得稅率25%。中國企業所得稅法及其實施規則為在2007年3月16日之前成立的企業提供若干減免，包括：(1)企業在五年過渡期享有優惠所得稅稅率，前提是在中國企業效益所得稅法生效之前企業有權享有優惠所得稅率；(2)持續享受所得稅優惠直至期滿，前提是相關企業根據有關法律和法規有權享有固定期限的免稅期。然而，如果優惠稅收待遇因虧損或累計虧損沒有得到充分抵銷而尚未開始，則相關優惠稅收待遇應被視為自2008年1月1日開始，並於2013年12月31日終止。此外，中國附屬公司向其海外股東支付的股息須按10%繳納預扣稅，除非適用任何更低的協定稅率。根據中國企業所得稅法及其實施細則，根據外國司法管轄區的法律註冊設立的企業，但其「實際管理機構」是坐落在中國，則被視為「居民企業」，須繳納中國稅收，並須就其全球收入繳納所得稅。就此中國稅項用途，中國附屬公司向其外國股東支付的股息被排除在應徵稅的全球收入之外。根據中國企業所得稅法實施細則，「實際管理機構」是指對企業的業務、人員、賬目及物業擁有重大和全面管理控制權的機構。因為此項稅法是新的，其實施細則是新頒佈的，並不確定這部新法律及其實施細則將由相關稅務機關如何解釋或實施。

根據國家稅務總局於2008年1月1日發出並於2008年4月1日生效的《國家稅務總局關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》，房地產開發企業按當年實際利潤據實分季（或月）預繳企業所得稅的，對開發、建造的住宅、商業用房以及其他建築物、附著物、配套設施等開發產品，在未完工前採取預售方式銷售取得的預售收入，按照規定的預計利潤率分季（或月）計算出預計利潤額，計入利潤總額預繳，開發產品完工、結算計稅成本後按照實際利潤再行調整。

2009年3月6日，國家稅務總局發出《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，該辦法於2008年1月1日生效，當中根據企業所得稅法及其實施細則明確規定了有關房地產企業收入稅務處理成本、成本及費用扣除稅務處理、計稅成本核算及特定事項稅務處理的規則。

於2010年5月12日，國家稅務總局發佈《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》，規定當已開始辦理房地產交付手續（包括入住手續）、或當房地產已實際使用時，房地產應視為完工。房地產發展商應及時結算成本，並計算當年度應繳納企業所得稅金額。

營業稅。根據1994年的《中華人民共和國營業稅暫行條例》（於2008年修訂），在中國大陸提供服務須繳納營業稅。應課稅的服務包括中國大陸的房地產銷售。營業稅稅率介乎3%至20%，視乎所提供的服務種類而定。銷售房屋及土地上的其它附著物均須向有關地方稅務機關繳納營業稅，稅率為進行出售的企業營業額的5%。

於2006年5月30日，國家稅務總局發出《關於加強住房營業稅徵收管理有關問題的通知》。根據該通知，自2006年6月1日起，將對個人自購入住房當日後五年內轉讓住房按銷售收入全額徵收營業稅。就普通住房以外的房屋而言，倘於購入住房當日起五年後進行轉讓，須按銷售收入與買入價的差額徵收營業稅。

土地增值稅。根據1994年的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》（於2011年1月修訂）及其1995年的實施細則，投資中國房地產的本國和外國投資者（不論是企業或個人）均須繳納土地增值稅。轉讓土地使用權、該土地上的房屋或其他設施後，納稅人須就扣除「扣除項目」後的增值額納稅。「扣除項目」包括：

- 為取得土地使用權而支付的金額；
- 開發土地的相關成本和費用；
- 新建房屋和設施的建築成本和費用；
- 舊有房屋和設施的評估價值；
- 就轉讓土地使用權、該土地上的房屋或其他設施而已經繳納或應繳納的稅項；及
- 財政部允許的其他項目。

增值稅稅率為累進稅率，稅率按增值額相對於「扣除項目」的金額計算，介乎增值額的30%至60%，詳情如下：

增值額	土地增值稅稅率
不超過扣除項目50%的部分	30%
超過扣除項目50%但不多於100%的部分	40%
超過扣除項目100%但不多於200%的部分	50%
超過扣除項目200%的部分	60%

如有以下任何情況，應免徵土地增值稅：

- 納稅人建造普通標準住宅出售（指按所在地住宅標準建造的居住用住宅。高級公寓、住宅、度假村等不屬於普通標準住宅），增值額未超過扣除項目金額的20%的；
- 因中國建設需要依法徵用及收回的房地產；
- 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用住房，經向稅務機關申報核准，凡居住滿五年或五年以上的

根據財政部於1995年1月發出的通知，土地增值稅規例並不適用於下列土地使用權轉讓：

- 1994年1月1日以前已簽訂的房地產轉讓合同；及
- 1994年1月1日以前已簽訂房地產開發合同或已立項，並已按規定投入資金進行開發，其在1994年1月1日以後五年內首次轉讓房地產的。

在1994年和1995年分別頒佈的土地增值稅條例和實施細則後，由於房地產開發和轉讓通常需要很長時間，許多司法管轄區（實施這些法規和規章）並沒有要求房地產開發企業申報繳納土地增值稅，因為他們已繳納其他稅收。因此，為了協助當地稅務機關徵收土地增值稅，財政部、國家稅務總局、建設部及國家土地管理局個別和聯合下發多項通知，重申在簽訂轉讓合同後，納稅人應向房地產所在地方稅務機關申報稅款，並按照經稅務機關計算的金額在規定期限內支付土地增值稅。對於那些不能從稅務機關獲得已繳稅或免稅證明者，房地產管理部門將不辦理有關的權屬變更手續，並且不會發出物業所有權證書。

國家稅務總局於2002年7月發出進一步通知，要求地方稅務機關要求對從預先出售房地產所得款項預繳土地增值稅的基礎上。

國家稅務總局於2006年12月頒佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，於2007年2月1日起生效。該通知規定房地產發展商須清算土地增值稅繳款。省級稅務機關獲授權根據通知及其地方實際情況制訂其實施細則。

為進一步強化土地增值稅，2009年5月，國家稅務總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》，並於2009年6月1日生效。

於2010年5月，國家稅務總局發佈《關於土地增值稅清算有關問題的通知》，以加強土地增值稅的清算。該通知澄清了有關土地增值稅計算和清算的某些問題，如：(i)於清算土地增值稅後的收入確認；及(ii)有關物業開發所產生的費用扣除。

於2010年5月，國家稅務總局發佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》以進一步施加土地增值稅的徵收要求。該通知規定除保障性住房外，華東的房地產的最低土地增值稅預付款比率不得低於2%，中部或東北地區不得低於1.5%，而華西地區不得低於1%。各地政府應根據各地不同類型房地產確定土地增值稅預付款比率。

城鎮土地使用稅。根據國務院於1988年9月頒佈的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收。城鎮土地每平米年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元。經國務院於2006年12月修訂，城鎮土地每平米的年度稅額應介乎人民幣0.6元至人民幣30.0元。

房產稅。根據國務院於1986年9月頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅的稅率，依照房產餘值計算繳納的，稅率為1.2%；依照房產租金計算繳納的，稅率為12%。

根據《關於對外資企業及外籍個人徵收房產稅有關問題的通知》，外商投資企業、外國企業及外籍個人應按與國內企業相同的稅率繳稅。

印花稅。根據國務院於1988年8月頒佈並於2011年1月修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉移書據包括關於財產所有權轉移的書據，印花稅稅率按所載金額0.05%徵收；許可以及有關權利（包括房產證及土地使用權證書）的證書，則按件徵收，每件收人民幣5元。

城市維護建設稅。根據國務院於1985年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅、營業稅的納稅人（不論是個人或其他）都應當繳納城市建設維護稅，以產品稅、增值稅、營業稅計算基準。納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣、鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣或鎮的，稅率為1%。

根據國家稅務總局分別於1994年2月發佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》及《關於外商投資貨物運輸企業徵免城市維護建設稅和教育費附加問題的批覆》，在國務院沒有進一步明確規定之前，對外商投資企業暫不徵收城市維護建設稅。

2010年10月，國務院發佈了《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》，據此，自2010年12月1日起，城市維護建設稅適用於外商投資企業、外國企業和外籍個人以及國內企業和個人。

根據由財政部和國家稅務總局在2010年11月頒佈的《關於對外資企業徵收城市維護建設稅和教育費附加有關問題的通知》，外國投資企業必須對於2010年12月1日或之後產生的任何增值稅、消費稅及營業稅繳納城市維護建設稅。然而，外國投資企業將不對於2010年12月1日之前產生的任何增值稅、消費稅及營業稅繳納城市維護建設稅。

教育費附加。根據國務院於1986年4月頒佈並分別於1990年及2005年8月修訂的《徵收教育費附加的暫行稅條例》，凡繳納產品稅、增值稅、營業稅的納稅人（不論是個人或其他）都應當繳納教育費附加，除非相關納稅人被要求按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育事業費附加。教育費附加稅率為3%，以產品稅、增值稅、營業稅計算基準。根據國家稅務總局於1994年2月發佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》及國務院於1994年10月發佈的《關於教育費附加徵收問題的補充通知》，對外商投資企業暫不徵收教育費附加。

根據上述於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》，教育費附加適用於外商投資企業、外國企業和外籍個人以及國內企業和個人。

根據上述《關於對外資企業徵收城市維護建設稅和教育費附加有關問題的通知》，外商投資企業必須對於2010年12月1日或之後產生的任何增值稅、消費稅及營業稅繳納教育費附加。然而，外商投資企業將對於2010年12月1日之前產生的任何增值稅、消費稅及營業稅免徵教育費附加。

馬來西亞

馬來西亞土地制度

馬來西亞的土地法律以南澳大利亞的托倫斯制度（又稱所有權及權益登記制(System of Titles and Interests by Registration)）為前提。然而，契據登記制仍管限檳城和馬六甲等州的部分土地。1963年《國家土地法典（檳城與馬六甲業權）》獲頒佈，以管限檳城和馬六甲土地及將檳城和馬六甲實行的契據登記制轉換為1965年《國家土地法典》（「《國家土地法典》」）下採用的托倫斯制度。按聯邦憲法（「憲法」）規定，土地事宜一般屬於州政府司法管轄範圍，但為確保土地事宜各方面的法律和政策統一性，憲法特別規定就此進行聯邦立法。不可對沙巴和砂勞越行使聯邦憲法的該等權力。馬來西亞目前有四部主要土地法，即：

- (a) 《國家土地法典》；
- (b) 1963年《國家土地法典（檳城和馬六甲業權）》；
- (c) 《砂勞越土地法典（第81章）》；和
- (d) 《沙巴土地法令（第68章）》。

上述法規的執行可透過各種附屬法例予以補充，如馬來西亞各州執行的各種州級土地法則和條例。

1963年《國家土地法典（檳城和馬六甲業權）》規定，須將於1966年前執行的契據登記制（此制度與托倫斯登記制相對）轉換為《國家土地法典》規定的托倫斯制度。沙巴和砂勞越的土地結構與《國家土地法典》中規定者類似。

根據《砂勞越土地法典》，土地分為：

- (a) 混合區地；
- (b) 原住民習俗地；
- (c) 內陸地；
- (d) 原住民傳統土地；和
- (e) 保留地。

根據《沙巴土地法令》，土地分為：

- (a) 王室土地（包括城鄉土地）；和
- (b) 原住民土地。

《國家土地法典》規定，上述法規不得影響針對性更強的法規（明確做出相反規定者除外），如：

- (a) 與馬來保留地或馬來田產相關的任何法律；
- (b) 1960年《土地法（群體定居區）》；
- (c) 與採礦相關的任何法律；
- (d) 與伊斯蘭教土地相關的任何法律；
- (e) 與Wakaf（針對根據伊斯蘭教義，出於宗教和／或其他公共目的捐贈財產）或Bait-ul-mal（向社區成員和組織提供福利的一家伊斯蘭非贏利金融組織）相關的任何法律；
- (f) 與習慣保有相關的任何法律；
- (g) 1956年《登嘉樓定居法案》；
- (h) 1955年《Padi農民（租務管理和保有安全）條例》；和
- (i) 1955年《吉蘭丹土地整理條例》。

國家權力機關的權力

國家權力機關獲授予所有國有土地的全部所有權。

國家權力機關指國家的管理者或管轄者（視情況而定），「國有土地」指國家的所有土地，已轉讓或保留者（不論為林地或其他土地）或採礦用地除外。

就國有土地而言，國家有權：

- (a) 轉讓土地；
- (b) 就特定目的批准出租保留地不超過21年；
- (c) 允許臨時佔用土地；
- (d) 允許從土地中開採和搬移石材；

- (e) 允許使用土地或土地上方空間；和
- (f) 處置地下土地。

行使轉讓權是最為常見的土地處置方法。

根據《國家土地法典》，國家有權進行以下性質的土地轉讓：

- (a) 年限不超過99年（通常稱為租賃權）；或
- (b) 永久性轉讓（通常稱為永久業權）。

滿足如下若干條件國家方可轉讓土地：

- (a) 支付每年租金；
- (b) 支付溢價（國家權力機關可予免除）；
- (c) 土地用途類別；和
- (d) 國家權力機關可能執行的權益限制。

賦有租賃物權益的轉讓土地年期屆滿後，須返還國家。但可申請延長租賃期和向國家支付溢價，以繼續獲取租賃物權益。

土地用途

馬來西亞托倫斯制度下的土地用途須符合國家權力機關實行的限制和條件。該等條件用以管理土地用途。特定條件可能與土地用途類別相關。馬來西亞的土地分為三大類土地用途，即農業、工業和建築。各類土地用途均須符合默示條件。違反土地用途的明示或默示條件或可導致國家沒收土地。如根據《國家土地法典》轉讓土地，則國家權力機關轉讓任何土地時，須在業權文件中註明此土地用途類別。然而，國家權力機關批准任何土地轉讓時，若其確信，透過執行明示條件可對相關土地用途進行更為適當的管理，則可指示無需在業權文件中註明土地用途類別。任何轉讓土地的所有人可向國家權力機關申請更改任何土地當時所屬的用途類別，或（如當時沒有所屬類別）所實施的任何類別。除一般的土地用途類別外，土地業權可能還訂有特定土地用途。如為農業用地，土地業權可能規定該土地種植特定作物。違反業權條件或可導致沒收土地。

土地交易

國家轉讓的土地可予轉移、租賃和押記。該等土地也可設立地役權（一般稱為「通行權」）。然而，如未經不動產土地委員會(Estate Land Board)事先批准，向兩名或以上人士轉讓不動產土地，或會對此實施轉讓限制。此做法旨在阻止分割不動產土地。《國家土地法典》管限土地交易和土地權益（就《國家土地法典》而言，包括登記租賃、押記或地役權以及法定留置權或就此豁免登記的租用權）。

《國家土地法典》下的交易可分為：

- 可能需要登記轉移、押記、租賃或地役權的交易；和
- 豁免登記租用權和經背書和凍結留置權而受保護的法定留置權的交易。

根據《國家土地法典》，使任何有關轉讓土地或權益交易生效的文據，概不會對於向任何人士轉讓業權或權益生效，直至其正式註冊。根據馬來西亞法律，僅在房地產業權或權益以其名義正式登記後，有關人士才被視為房地產的法定所有人。

業權的不可推翻性

登記後，登記生效的受益方將獲得土地的不可推翻業權或權益（《國家土地法典》第340(1)條），即無任何異議或登記中未提及的產權負擔的業權或權益。《國家土地法典》第340(1)條賦予法定擁有人針對已正式登記其業權或權益土地的任何異議的豁免權。

然而，針對異議的上述豁免權並非絕對權利，且可在若干情況下推翻，包括欺詐或偽造，或進行業權或權益登記所使用的文據不足或無效，或者業權或權益乃非法獲得的情況。如果存在對豁免權的任何例外情況，登記的業權或權益可由擁有更高級申索權的人士撤銷或推翻。

租契和租約

《國家土地法典》對租約與租契做出了區別。租約可授予年期不超過三年。《國家土地法典》下對於租約沒有登記要求。豁免登記的租約下的租戶權益可通過在土地業權文件上背書的方式予以保障。任何轉讓土地的權利人（無論是永久業權還是租賃權）可授出該土地全部或任何部分的租契。授出的租契必須超過三年期，且

- 最高99年（如與土地全部有關）；或
- 最高30年（如僅與土地一部分有關）。

授出的租契需要在有關土地註冊處／辦公室登記，以便向租戶授予租契。任何未登記的租契將不能授予租戶任何與租契有關的權益。

交易限制

相關土地包括馬來保留土地、傳統土地或當地土地時，對於交易可能有一些限制。各州的《馬來保留地法案》旨在保障馬來人在有關土地中的權益，通常禁止國家處置有關土地且禁止對馬來保留土地進行私人交易。違背相應法案處置、交易或試圖處置或交易馬來保留土地將被定為失效或無效，且對於有關處置或交易，不會維持有關違反合約的行動。各州《馬來保留地法案》所施加的禁令可歸類為禁止國家處置和禁止私人交易。

馬來各州（即吉打、玻璃市、吉蘭丹、登嘉樓和柔佛）的現有馬來保留地立法已採納允許經各州議會的國家監管機構批准後，為若干規定人士和機構的利益轉讓和交易，規定禁律例外情況的政策。同樣，傳統土地（在馬六甲州）僅可轉讓、押記、租賃或過渡至馬來人。就沙巴和砂勞越的當地土地而言，禁止進行相關交易，除非在《沙巴土地法令》和《砂勞越土地法典》中規定的情況下則除外。

權益限制

權益限制為限制物業擁有人交易物業權力的物業業權文件上明確背書的限制。比如有一項限制是，未經相關州的國家權力機關同意，物業擁有人不得為任何第三方利益出售、轉讓和押記物

業。業權文件上施加的權益限制乃針對該物業而言。這意味著，有關限制不僅約束當前所有人，還約束物業的所有未來擁有人。如果是一個分層業權物業，在權益限制已在主業權文件上背書的情況下，則即使未發出分層業權，限制也同樣適用於實益擁有人。

私人告誡

根據《國家土地法典》，如果某人士在任何轉讓土地中擁有業權或任何可登記權益的申索權，則他可提出私人告誡以保護他的權益。一旦提出私人告誡，則登記權利人在私人告誡未先解除或獲得提出告誡人士書面同意的情況下，不可登記或背書任何有關其業權的交易。權利人（或任何受屈人士或機構）可向業權過戶登記處／土地管理局或法院申請解除私人告誡。私人告誡如果未提前獲業權過戶登記處／土地管理局或法院撤銷或解除，則將從登記起六年後到期。非公民人士或外資公司在登記私人告誡之前，需獲得國家權力機關的事先批准。然而，如果交易的登記或背書申請在登記私人告誡之前已作出，私人告誡將不能阻止有關交易的登記或背書。

土地押記

在馬來西亞，融資人經常將借款人的物業（包括土地）作為提供融資的抵押品（如押記）。土地押記在登記後生效，以使相關土地或租契成為抵押品。承押記人在執行押記時需遵循《國家土地法典》。如果承押記人通過出售土地或租契的方式執行押記，則其需（包括其他）以《國家土地法典》規定的形式送遞一份違約通知，並向法院（就註冊處業權而言）或土地管理局（就土地辦公室業權而言）申請銷售令。

購買和出售房地產

在實際操作中，在馬來西亞，房地產可在擁有或沒有單獨業權文件的情況下買賣。擁有單獨業權文件的物業過戶，在以《國家土地法典》規定的格式於有關土地註冊處／辦公室登記過戶文據後生效。如果物業沒有單獨業權文件，則物業過戶通過法定轉讓就新買方的權益訂立的主要買賣協議（原權利人和／或發展商（作為賣方）與首個買方訂立）下的所有物業相關權利、權益和業權的方式做出。

分契物業

拆分土地

【1985年】分契業權法（「分契業權法」）規管將土地及建築拆分為多項分契物業和相關業權的處置方法。根據分契業權法，已將或同意將其建築所含任何分契物業授予任何人士的建築擁有着，必須在分契業權法規定期限內為該分契物業申請單獨分契業權。

管理法團

根據分契業權法第39條，須在發出分契業權時成立管理法團。管理法團由所有分契物業的擁有着控制。成立後，管理法團負責維護及管理公用地方，例如休憩用地、電梯、走廊及社區設施，但

不包括任何分契物業或單位所包含的地段。管理法團僅可透過以下方式行事或作決定：

- 在大會上透過其成員進行；
- 透過其管委會成員進行；或
- 透過委任或向管理人轉授各項事宜的決策權。

在後兩種情況下，所作決定將對管理法團具約束力，猶如該決定已在大會上以有效決議案獲得通過。

分契業權法規定管理法團須定期舉行會議。分契業權法規定的會議分為三類，即首屆週年大會、週年大會及特別大會。舉行首屆週年大會的目的是（其中包括）確認或變更管理基金供款金額，確定管委會成員、推選管委會成員及決定是否修訂緊接大會舉行前的現行附加細則。週年大會須由管理法團每年舉行，以審議賬目、推選管委會成員及處理可能產生的其他事務，而特別大會則由管理法團的管委會應分契物業擁有人或建築委託人的要求或在管委會認為適宜時舉行。

在大會上，各分契物業擁有人在舉手表決時將獲得一票表決權，而在投票表決時將獲得數目與其分契物業所附份數單位數目對應的表決權。共同擁有人可透過共同委任代表進行表決。已悉數支付購買價，但分契物業的業權仍登記在賣家名下的分契物業買家沒有表決權。

分契業權法規定，各分契物業將擁有經相關機構批准的份數值，並以整數列示，稱之為份數單位。在一般情況下，份數單位根據分契物業的面積分配予有關分契物業。分契物業擁有者的份數單位具有相當重大的意義，因為它們是決定（其中包括）下列各項的依據：

- (a) 分契物業擁有人在投票表決中的表決權；
- (b) 各分契物業擁有人在公用地方的不分割份數數額；
- (c) 各分契物業擁有人應付的管理基金供款比例；
- (d) 分契物業擁有人償還管理法團因行使其權力或履行其職責或義務而合法產生的債務的責任。

透過規管分契物業擁有者的表決權，份數單位實質上決定分契物業在分契計劃管理中所發揮的作用。表決權在需要特別決議案的事宜及要求投票表決的情況下可具重大意義。

分契物業擁有人在公用地方的不分割份數按份數單位決定，這對使用及享用公用地方未必有太大影響，但涉及公用地方相關交易（例如出租部分公用地方）的利潤分派時，則會顯得十分重要。份數單位亦決定分契物業擁有人在土地或土地出售所得收益所佔的不分割份數，以及他在分契計劃終止時於管理法團任何盈餘資金中所佔的份數。

實際上，份數單位最為重要的功能是決定分契物業擁有人應分擔的維護及管理開支及管理法團債務比例。

共同管理團體

在成立管理法團前，須根據2007年建築及共有財產（維護及管理）法（「建築及共有財產法」）成立一個共同管理團體以維護和管理公用地方。共同管理團體（由發展商及分契物業擁有者組成）須在不遲於向擁有者交付空置分契物業的合法佔有權之日起計12個月內召開首屆會議後成立。根據建築及共有財產法，共同管理團體須在大會上推選一個共同管理委員會，以履行共同管理團體的職責及行使共同管理團體的權力。共同管理委員會由一名發展商代表及不少於5名但不多於12名擁有者組成。與管理法團相同，共同管理團體的會議分為三種，即首屆週年大會、週年大會及特別大會。在首屆週年大會上，每名已向建築管理賬戶繳付其維護支出的分契物業買家均有權舉手表決表決。共同買家僅有權透過委任代表進行表決。建築及共有財產法並無就投票表決作出規定。因此，各分契物業擁有者僅有一票表決權，而不論其分契物業獲分配的份數單位為何。除首屆週年大會外，建築及共有財產法並無條文規管分契物業擁有者及發展商在其後的週年大會及特別大會上行使表決權的方式。因此，所有分契物業擁有者及發展商須共同就他們在上述大會上的表決權達成一致。這一不確定因素又會導致某些分契物業擁有者不能就其維護及管理開支供款行使控制權，儘管他們的分契物業獲分配的份數單位更高。在管理法團舉行首屆會議之日起屆滿三個月時，共同管理團體將被視為已解散。

非馬來西亞公民或外國公司收購物業

國家土地法典

根據國家土地法典第433B條，非馬來西亞公民或外國公司不得收購位於馬來西亞半島（沙巴和砂勞越除外）的任何土地（工業用地除外），除非已取得國家機關的事先批准則作別論。根據國家土地法典，外國公司是指：

- (a) 在馬來西亞境外註冊成立的公司、法團、社團、組織或其他團體；
- (b) 不屬法團的社團、組織或其他團體，且該社團、組織或其他團體根據其成立地法律可以起訴或被起訴，或以該團體或組織就持有物業而正式委任的秘書或其他高級人員的名義持有物業，並且在馬來西亞並無總辦事處或主要營業地點；
- (c) 根據該法註冊成立的公司，且在建議收購任何土地或於土地的任何權益或就任何讓與土地或其中任何權益簽訂文據或契約（視乎情況而定）時，該公司有表決權份數的50.0%或以上由非馬來西亞公民或第(a)段所述的外國公司或兩者持有；或
- (d) 根據該法註冊成立的公司，且在建議收購任何土地或於土地的任何權益或就任何讓與土地或其中任何權益簽訂文據或契約（視乎情況而定）時，該公司有表決權份數的50.0%或以上由第(b)段所述的公司或第(a)段所述的公司持有。

收購物業指引

在2009年6月30日前，非馬來西亞公民或外國公司在馬來西亞收購不動產（例如土地、建有建築的土地、商業單位或住宅單位），須遵守首相署經濟策劃局頒佈的《有關本地及外國權益收購物業的指引》（「外國投資委員會指引」），並須獲得首相署外國投資委員會（「外國投資委員會」）的批准，雖然可能有適用的豁免情況。根據外國投資委員會指引，外國人士和實體獲准收購工業物

業（例如工業用地、廠房或廠房地段）而沒有任何價格限制，但有關物業須登記在當地註冊成立的公司名下，並須符合有關公司股本的條件。外國投資委員會一般施加的條件是Bumiputera²⁴在該公司股本中所佔比例不低於30%。

在馬來西亞首相發表公告後，外國投資委員會指引已於2009年6月30日廢除。在外國投資委員會指引廢除後，外國投資委員會指引所施加的30%Bumiputera股本條件不再適用。在首相發表公告後，外國投資委員會先前根據任何授出批准施加的條件被視為自動免除。

30%Bumiputera股本條件的廢除與公司層面的擁有權相關，但並不適用於涉及Bumiputera權益²⁵和／或政府機構在不動產或持有不動產的公司所持擁有權的交易。馬來西亞政府的這項新政策已載入首相署經濟策劃局（「經濟策劃局」）頒佈的物業收購指引（「新指引」）內。根據新指引，下列物業收購交易（住宅單位交易除外）須得到經濟策劃局批准：

- (1) 直接收購價值2,000萬馬來西亞林吉特或以上的物業，導致Bumiputera權益和／或政府機構所持物業擁有權被攤薄；及
- (2) 透過收購股份間接收購持有的物業（Bumiputera權益進行的收購除外），導致Bumiputera權益和／或政府機構所擁有公司（所持物業超過其資產總值的50%）的控制權發生變動，而且上述物業的價值高於2,000萬馬來西亞林吉特。

日本

土地制度

日本民法規管不動產權利。日本法律承認一系列土地權益。特別是，日本法律允許一塊土地和其上建築物的分割所有權(Shoyuukun)。Chijou-ken（地上權）指一種土地權益，其允許持有人動用所有或部分其他人所持有土地，以興建建築物、地下設施或種植樹木。一般來說，Chinshaku-ken（租賃權）指允許持有人以支付租金作為回報使用租賃資產的合約權益。租賃權益根據土地租賃及建築租賃法符合資格享有強制性的法定保護，但是，其所享有的法律權利類似於對物權益。通過此種法定保護，相當一部分出租屋的租戶及租賃土地上的建築物擁有者得以鞏固針對第三方的租賃權益。Chieki-ken（地役權）是一項對物權益，其允許土地持有人以持有人權益為出發點使用他人所持土地，如進入土地的權利。

業權文件

在日本，房地產的所有權，無論是土地、建築物，或在一個公寓單位的所有權利益，是通過在隸屬於司法部的法務局管理的房地產登記冊登記證明的。該登記冊載列於上述土地的權益，可公開供查閱。登記註冊既不是所有權登記的確鑿證據，也不表明強制性地擁有和佔用土地，但註冊是

24 「Bumiputera」指屬於馬來種族或來自馬來西亞土著或本土部落的人士（定義見馬來西亞憲法）。

25 「土著利益」是指任何利益、相關利益集團或一致行動人士，其中包括：

- (i) 土著個人；和／或
- (ii) 土著機構及信託機構；和／或
- (iii) 由(i)和／或(ii)項所指當事人持有超過50.0%投票權的本地公司或當地機構。

鞏固第三方的房地產權的必要舉措。對於每一項房地產，公眾登記冊載列的物業及業權說明包括擁有者名稱、收購日期、收購原因和過往的業權登記資料。如就任何一項房地產有任何附件或強制令已發出，這些信息也會被記錄下來。

物業所有權轉讓

不動產擁有權的轉讓在出售建議獲有效接受後具備法律約束力。除另有協定外，出售在出售合約簽訂後具備法律約束力，儘管在一般的商業不動產交易中，出售合約會規定若干結束條件及結束日期。雖然登記並非轉讓業權的條件，但完成業權轉讓必須進行登記。另外，為減少交易稅務成本，賣家可將標的不動產託付予受託人，隨後以信託受益人權益的形式將不動產的權利轉讓予買家，此做法在商業不動產交易中十分常見。轉讓信託受益人權益及完成轉讓，需要由信託受託人（一般為持牌信託銀行）發出並附有公證人核證日期戳印的同意書。

物業按揭

按揭土地或建築受《日本民法典》所規管，而承按人可在債務人拖欠償還貸款時執行按揭。按揭登記的運作方式與其他不動產權益類似，按揭須在當地法務局存置的不動產登記簿內反映為已登記按揭，方可確定對第三方的抵押權益。倘交易透過收購不動產信託受益人權益而非收購該項不動產本身完成，不動產信託受益人權益將被設立一項以有擔保貸款人為受益人的質押，而該質押是透過受託人發出同意書（附有公證人的核證日期戳印）完成，毋須登記在不動產登記簿內。

物業租賃及管理

在一般情況下，在日本租賃建築受《日本民法典》所規管。另外，《借地借家法》訂有保障承租人的特別規則。租賃協議通常禁止租戶在未經擁有者同意的情況下轉讓租約或進行分組。然而，租賃協議通常並不禁止改變租戶或出租人的控制權。根據有關規則，建築租約分為兩類：

Futsu Shakuya (標準建築租賃)

標準建築租賃對租賃期沒有限制，但任何租期少於一年的租賃均視為不定期租賃。標準建築租賃最重要的一方面是，它是自動續期的，或當租約屆滿後視為自動續期可繼續租用，除非擁有者及時拒絕續約，並提出「正當理由」以示無法續租，這是一個難以滿足的標準。

Teiki Shakuya (定期建築租賃)

定期租賃是一種相對較新的租賃形式（2000年頒佈），其明顯的不同在於，在符合以下所有因素的前提下，自動續期將不適用：(i)書面訂立租約；(ii)租約規定有明確期限；(iii)租約規定不可續期；及(iv)承租人在簽訂租約前已收到不續約的書面解釋。收到距屆滿日期前至少六個月但不足一年的終止通知後，租約隨即終止。如果通知於上述期間後發出，租賃將於該通知發出後六個月屆滿時終止。

業權操作實體

Tokutei Mokuteki Kaisha

在日本，房地產交易中會涉及各種法律實體。如kabushiki kaisha、godo kaisha及tokutei mokuteki kaisha（「TMK」）等公司實體，均向其股東提供有限責任，此為常見現象。根據有關法律成立的進行資產清算的SPV TMK，在某些條件得到滿足的情況下，（在物業收購中）有權降低稅率。TMK亦可在某些條件得到滿足的情況下成立稅務直通實體（雖然只涉及利潤）。TMK安排更受外國投資者青睞，因為彼等相信，相比tokumei kumiai計劃（日本另一個典型的稅務直通投資計劃），日本稅務機關不太可能質疑TMK稅務直通處理的合法性。TMK的註冊成立並不困難，與其他正規公司的註冊成立過程並無重大不同。然而，就TMK而言，其資產清算方案必須提交財經事務局的有關地方財政局。TMK的股份即為TMK的股份權益，因此，一旦TMK所擁有房地產的價值出現下降或受損，TMK股東或將不會就彼等的股份收到股息或就彼等的原始資本投資收到回報。此外，在無追索權貸款交易中，放款人通常會要求TMK的股東或其最終受益所有人（作為TMK的保薦人）向其提交保薦人函件。通常情況下，一旦發現有任何虛假陳述，欺詐或其他類似的「壞孩子行為(bad boy acts)」，保薦人須就此類行為對放款人造成的損害作出賠償，儘管保薦人於保薦人函件項下的彌償範圍取決於交易本身。

監管問題

金融工具及交易法

金融工具及交易法（一種新的證券法，「金融工具及交易法」）的若干條款規管房地產投資的資產管理，資產管理公司受金融工具及交易法項下各種法規的規限（如受託義務、養護義務，補償客戶損失）。在簽訂資產管理協議前，管理公司必須向其非專業(ippan toshika)客戶提交說明函件。這些資產管理公司現在按規定須登記為金融工具交易操作人。資產管理公司為不動產證券化交易提供資產管理服務通常會獲得：(i)無論是：(a)全權投資管理(toshi un-yo gyo)註冊；或(b)非全權委託投資諮詢(toshi jogen gyo)註冊；及(ii)如果其客戶（即SPV持有不動產）以信託受益人利益形式購買和銷售不動產，二級金融工具交易操作人(dai nishu kin-yu shohin torihiki gyo)註冊。

房地產經紀業務法

僅僅租賃房地產本身不會觸發任何發牌規定。然而，以買賣房地產，或從事房地產銷售、購買或租賃經紀作為業務，則會觸發房地產經紀業務法的發牌規定。雖然也存在不同的解釋，主體租賃業務（即通過受特定目的公司委託的信託擁有人直接或間接地進行物業租賃，並將同一物業轉租予租客）通常被認為不會引發上述發牌規定。

借貸業務法

在日本，僅僅進行一次貸款並不會觸發任何領牌規定。然而，貸款人多次向日本居民提供貸款或資產管理公司一再向SPV安排貸款，即可能被視為從事貸款經營活動，因此，會被要求登記為貸款業務經營者。雖然針對未經註冊而僅為其自身的SPV進行貸款安排的資產管理公司的懲罰相對較為少見，未經註冊的資產管理公司可能面臨違反借貸業務法的風險。

印度

印度有一系列關於房地產的中央法和邦法律。規管房地產交易的基本中央法為不時被修訂的「1882年財產轉讓法」(以下簡稱「財產轉讓法」)，該法(受印度各邦所採用者規限)對財產轉移、轉讓、授予、抵押以及租借等做出規定。然而，根據「印度憲法」規定，印度各邦對屬於轄區範圍之內的土地有行政和立法管轄權。印度各邦立法各有不同，而且有不同的法律涉及土地所有、土地用途如農業用地或非農業用地，城市用地、都市用地、工業用地、住宅用地、商業用地及其他用地等、土地使用期、土地限制、土地使用、印花稅、土地稅收以及財產合併等。例如，私人實體徵用土地會受到邦土地稅收法律法規的管控。該等法律規定一個實體可以取得農業用地的最高限額，同樣地，也有類似的法律對城市用地的最高限額進行規定(儘管該最高限額僅在少數幾個邦中存在)。農業用地的轉讓必須符合相關邦立法機構頒佈的法律規定。市政機構、城鎮規劃及分區監管機構也對土地有管轄權。該等機構根據開發的目的不同，將在他們管轄範圍內土地分為不同的用途，如住宅用地、工業用地、商業用地及其他用地。該等機構還規定並控制開發的標準、建築規劃以及基礎設施開發的議程和規定。最近環境問題和環境相關的許可、許可證以及手續已經成為大規模開發項目極為重要而且必要的前提條件。

下文對印度不動產的取得權、所有權以及利益等的主要模式，以及印度房地產開發相關的重要法律法規進行了簡單的概述。

適用法律法規或會發生變化，原因是政府當局及法院對該等法律法規的詮釋會發生變化。儘管最近幾年，管理我們行為的法律法規已經變得寬大，但並不能確保該等趨勢會延續下去，也不能確保法律法規會按照以有利於印度房地產行業中外國直接投資的方式予以詮釋。

財產轉讓相關法律

印度法律將財產分類動產及不動產。不動產通常包括土地、建築、源於土地而產生的利益以及附著於地球或永久固定在地球上的事物。除非另有說明，否則以下涉及的財產均指「不動產」。

1882年財產轉讓法 (「財產轉讓法」)

財產轉讓法規定房地產的一般原則，如確認可予轉讓的財產類別、合資格轉讓財產的人士、增設物業或然及已歸屬權益的限制及條件的有效性、房地產的銷售、交換、抵押、租借以及贈與、部分履行以及重複起訴禁止原則。財產轉讓法有一個必要的前提，即假定投資於不動產或擁有不同產份額或權益的人已經告知在住的其他任何人以上權利。財產轉讓法認定（其中包括）於以下形式中不動產中的利益或會已被轉讓

- 銷售：視情況以已經支付、約定支付、部分支付或約定部分支付的價格轉移財產的所有權。
- 按揭：為了確保償還貸款、現存或將要發生的債務、或履行產生金錢債務的約定而發生的財產中利益的轉移。財產轉讓法認定若干形式的財產按揭。
- 押記：包括確保財產安全性以支付給另外一方，但不能歸類為按揭的交易。押記可以是由於實施法律，如法院對相關不動產的法令，或由當事人的行為而產生。
- 租賃：為已支付，定期支付要約或根據具體情況，明確或不明確地將轉移財產的權利一段時間或永久轉移。下文詳細討論租賃的情況。

除上述情況外，財產所有人有權享有或轉讓使用財產或從財產中獲取利益的權利（「收益權」）。財產的承租人也可以享有土地產生的利益。不動產的所有人也可以進行用益物權抵押佔有該財產的收益權。而且，要注意的是，考慮到財產中任何利益的轉讓，轉讓人依法將財產中包括事故在內的任何利益時，轉讓人不能轉讓超出其權利範圍之外的權利。

共同所有權及聯合所有權

財產轉讓法認定財產的共同所有權和聯合所有權。財產的共同所有人之一可以將財產中所述利益進行轉讓，此時受讓人獲得轉讓人的聯合所有權或其他共同或部分財產的享有權。受讓人還獲得財產分割權。如果共同所有人的財產比例是明確的，則該權利被稱為是共同所有權，如果共同所有人的財產比例不明確，則該權利被稱為聯合所有權。而且，財產轉讓法還認定出租人的聯合所有權。

租賃權

如上所述，租約產生了有利於承租人享有財產的權利，該權利以該租約為條件。租約的期限和終止租約的方式可以由當事人決定。

根據財產的租約，只要承租人持續地根據租賃合同支付租金，並履行對承租人有約束力的條款，承租人就有權在一段時間內或永久地，不間斷地享有財產的權利。但該復歸權利仍歸屬於擁有人。

通常按照租約的條款規定，承租人可以通過各種方式轉租或轉讓其所持有的利益或該利益的一部分，如對該利益進行抵押。而且，財產轉讓法規定，沒有出租人的同意，承租人不可在租賃的財

產上搭建任何永久性建築，除非該建築是用於農業目的。承租人也應該維護租賃財產的良好狀態，並且像任何正常人使用自己的財產那樣使用該財產。

關於農業土地財產，不動產權益的租賃模式也很普遍。在一些邦的管轄範圍內，儘管私有實體永久持有租約，但邦政府才是土地的所有人。

地役權

與財產的地役權和許可證相關的法律是不時被修訂的「1882年印度地役權法」(「地役權法」)。地役權是指，為增加自己土地的利用價值，而在他人土地上設置的某種權利。該權利允許土地的擁有人對不屬於本人的土地上進行並持續進行某些行為，或阻止並持續阻止某些行為。地役權通過以下方式獲得或設立：(i)明確的授權；或(ii)財產轉讓中隱含的授權或預約；或(iii)由於長時間使用(20年)的規定；或(iv)當地習俗。

許可證

財產的許可證主要受「地役權法」規管。根據「地役權法」的定義，許可證是明確或暗含的財產使用權，不包含有利於被許可人又違反有利於承租人租約的利益或地役權。因此，被許可人對財產沒有任何所有權，只有佔有權。與承租人不同的是，被許可人在財產中沒有任何利益。許可證的期限和許可證可被撤銷的事件都在許可人和被許可人之間簽訂的許可證合約中進行了規定。

1908年登記法案

1908年登記法案(「登記法」)頒佈的目的是，對財產中利益轉讓的文件執行進行公告。登記法的目的在於保護證據、擔保和權利，以及文件的公佈和預防詐騙。註冊法對註冊必要的文件進行鑑別，並包括任何非遺囑形式的文件，將會或促使產生、宣佈、轉讓、限制或清償，現在或將來的，即令的或偶然的任何超過100印度盧比以上的財產的權利、所有權或利益，以及超過一年或每年出租的財產的租約。如果沒有登記，文件不會影響到文件中包含的財產，也不作為影響該財產(除非在具體的訴訟中，根據財產轉讓法，作為合同履行或部分履行的證據，或作為抵押品)的任何交易的證據。登記證據通常可以通過檢查包含註冊財產詳細資料的相關土地記錄取得。然而，僅就文件作出登記並不對土地業權構成保證。

1899年印度印花稅法案

印花稅根據證實不動產的任何權利、所有權或利益轉讓或產生或清償的文件繳納。不時修訂的1899年印度印花稅法案(「印花稅法」)在其附錄I中列出的文件中規定了具體的稅率。然而，印度各邦有權規定各種文件(租約、銷售契約、抵押契約等)的印花稅稅率。根據印花稅法應繳納印花稅的文件沒有適時加蓋印花，不能在法庭上作為文件中包含的財產交易的證據。印花稅法案還規定，對沒有完全加蓋或完全沒有加蓋印花的文件要進行扣押並處以罰金。支付沒有適時加蓋印花文件未支付的應付稅費總額最高10倍的罰金，則該文件可以生效。

1976年城市土地（最大限額及規章）法

不時修訂的1976年城市土地（最大限額及規章）法（「土地最大限額法」）規定個人取得的城市土地上限。根據該法例，過剩的空置土地必須以最小的補償水平受制於「主管當局」。或者，「主管當局」有權允許根據允許的目的開發土地。印度政府自1999年1月11日起在大多數地區撤銷了該法律，並頒佈了「1999年城市土地（最大限額及規章）撤銷法」。然而，該法律仍在若干地區（包括阿薩姆、比哈爾邦、恰爾肯德邦及孟加拉西部）實施。在土地最大限額法仍然有效的該等地區對購買超出允許範圍的城市土地進行了限制。

1894年土地徵收法

印度政府有權按照不時修訂的1894年土地徵收法（「土地徵收法」）徵收並佔有任何財產。根據土地徵收法的條款規定，在政府認定需要或可能需要用於公共用途或供法人團體使用的任何時候，任何地區的土地都可以被政府強制徵收。這裏的「公共用途」被定義為包括供應土地用於村落規劃或擴張、對現存村落的規劃開發或改進、為城市或鄉村規劃供應土地、完全或部分按照租約，為根據政府的任何計劃或政策進行的公共財產的規劃開發及後續處理提供土地、為確保按照計劃進一步開發而進行的轉讓或公開銷售，為任何其他政府贊助的開發計劃提供土地、或經過適當政府事先允許，由當地政府供應土地以及供應任何房屋或建築物用於公共辦公室等，但不包括為公司徵收土地。

土地徵收法制定了印度政府或任何邦政府在根據土地徵收法徵收土地的過程中必須執行的流程。「土地徵收法」中規定的徵收流程可以總結為以下幾條：

- 土地的鑑定；
- 土地的通知；
- 土地的聲明；
- 土地的徵收；以及
- 賠償金的支付和土地擁有權。

土地徵收法在通知的第一階段就規定了印度政府對土地的保留權，此時採用的是土地徵收法的緊急規定。

對該土地擁有利益的任何人有權拒絕或接受補償。對該財產補償的價值取決於幾個因素，包括土地的市場價值和該個人由於利益的損失而遭受的損害等。於根據土地徵收法在憲報有關宣佈前，權利受到侵害的個人有權通過印度政府徵收其用地的所在地法院要求支付相關補償。

土地使用人分類法

通常，土地被政府當局分為一個或幾個類型，如住宅用地、商業用地、農業用地、工業用地和機構用地等。根據具體類型分類的土地僅被允許用於此種目的。為了將土地用於其他目的，土地的分類可能需要通過向相關市政府或土地稅收部門提交申請，進行土地記錄的更改。

此外，印度的一些邦還各自對邦內的財產所有權以及轉讓進行了各種不同的限制。該等限制規定了土地的佔有權而非所有權，以及財產轉讓的限制，其中包括禁止將農業用地轉讓非農業人員、禁止將土地轉讓給不居住在相關邦的人以及限制將土地轉讓給不屬於某個部落的人。

有一些部門對控制印度各邦內的土地使用規劃和房地產開發活動等有管轄權。儘管單一窗口機制是首選的模式，還存在這多窗口和多級核准機構，會導致核准延遲。

印度政府、相關邦政府和其他授權的機構和團體，如城市發展部、邦土地開發和／或規劃機構、當地市或村管理機構制定了關於土地和房地產徵收、所有權、佔有、開發、區域劃分、規劃、管理和稅收的各種法令、規章和制度。任何打算在印度進行房地產開發或建設的個人或實體必須要考慮到所有相關適用法律、規章和制度。

開發法

各邦土地開發的法律各有不同。根據相關的本地法律，需要取得土地開發的許可證或審批。

授權開發鎮區的許可證時，管理機構一般會對提供的週邊服務收取開發或其他外部開發費用。該許可證需要批准建築和開發的規劃和建築平面圖，並受到相關法律的制約。

城市用地

邦立法對在城市區域進行規劃開發，以及在管轄範圍內建立負責規劃和開發城市區域的地區和本地開發部門做出了規定。房地產項目的規劃和開發必須符合政府部門和各級開發部門的規定。項目區域內的建築計劃必須一一獲得批准。涉及到開發其他方面的清理項目如防火、民航和污染防治等根據項目的大小、性質和高度，必須符合相關部門的要求。授權的批准一般會規定項目的完成時限。支付了規定的費用可以更新該等時限。規章規定了項目完成後要取得建築物落成／使用證書。

農業用地

土地的取得受到邦土地改革和土地稅收法律法規的管控。該等法律法規規定了實體可以取得農業用地的上限。在邦內，轉讓人或持有人的土地總量超出此最大限額時，土地的轉讓無效。多於的土地自轉讓之日起，被視為歸屬於邦政府所有，不受任何抵押權限制。

不同的實體可以取得農業用地用於開發。將土地用途從農業用地變更為非農業用地時，需要從相關部門處獲得變更證書。當從相關部門處獲得變更證書之後，上述的農業用地最大限額不再適用。土地從農業用地變更為非農業用地，需要交納一定的變更費用和其他費用，費用的數額根據各邦以及所在位置都不相同。農業用地的轉讓必須遵守相關邦立法機構頒佈的法律。

1986年環境（保護）法

房地產行業須遵守若干中央、邦及地方旨在保護環境的規定。其中包括，該等法律規範建設及開發活動、空氣污染物的釋放及化學物質排放至周圍水體。該等若干環境法賦予環境森林局（「MoEF」）、中央污染控制局（「CPCB」）及各邦污染控制管理委員會（「SPCB」）主要環境監督權。MoEF為負責政策制定、規劃及協調與環保有關的所有問題的主要國家監管機構。CPCB為國家執法機構，其執行環境立法、協調「邦污染控制管理委員會」的活動，建立環境標準及規劃，並執行一個防治、控制及減少環境污染的全國性計劃。

關於森林保護，1980年森林（保護）法（經不時修訂）防止邦政府作出任何指令林地用作非林地用途或任何林地通過租約或以其他方式轉讓予任何私人或公司，未經中央政府批准不得由政府擁有或控制林地。

MoEF指示必須對項目作「環境影響評估」（「EIA」）。評估過程中，MoEF接收設立項目的申請，在授予項目許可前評估對環境的影響。根據1986年環境（保護）法（經不時修訂）的規定於2006年9月14日發出環境影響評估通知S.O. 1533（經不時修訂）（「EIA通知」），規定項目的性質須根據國家環境評估委員會（「SEAC」）的建議取得國家環境影響評估局（「SEIAA」）的事先環境影響評估許可（「EIAC」）。EIA通知列明規定須事先取得環境許可的若干活動及其門檻級別。

根據EIA通知的規定程序，環境許可必須自SEIAA取得。未取得該等許可前，不可進行與設立項目有關的主要或其他施工工程。

根據EIA通知，新建設項目的環境許可包括兩個步驟－甄選及評估。甄選階段為確定項目或活動是否須就其評估編製EIA而作進一步環境研究的工作。評估指SEAC詳細審議申請及如最終EIA報告及公眾諮詢結果，包括申請人向監管機構遞交的有關授予環境許可的聽證會。該評估由SEAC作出，要求其在接到最終EIA報告105日內作出批復。

EIA通知亦根據施工項目的性質提供EIAC的有效期。項目發展商／經理須向影響評估機構遞交半年度報告，使其有效監管實施環境許可規定給予的建議及條件。

建築許可

各邦市擁有自身的一套管理規劃發展的法律、章程、總體規劃／區域規劃及施工條例（例如有關容積率或建築面積指標（「FSI」）的限制）。邦內規管建築活動的若干機構包括（其中包括）「城鄉規劃部」、市政當局及「城市藝術委員會」。進行任何建設和開發活動的任何申請須向城鄉規劃部作出，該部位參與邦市中心及郊區實體規劃的省級部門。例如「城鄉規劃部」的機構籌備若干不同機構的規劃及項目，從而改善居住及工作環境，並規劃和開發居住、商業及工業用途的土地。

市政當局規管建築開發及施工規範。例如，建築方案須取得相關市政機構的批准。城市藝術委員會向印度政府建議維護、發展及維持若干省的城市和環境設計的美學質量事宜，並亦向任何地方機構就建築或工程運作提供建議及指引或任何影響或可能影響空中輪廓線或周圍環境美學質量的開發建議或提供任何市容美化。根據若干邦法律的規定，地方機構在在授予建築施工、工程作業或開發建議審批前，須諮詢「城市藝術委員會」並尋求其批准項目。

上文所述者外，可能亦須若干其他部門的相關同意及獲無異議，例如「消防局」、「印度機場管理局」、「印度考古考察部」、「土地稅收部」、「印度林業部」等。取得所有該等批准可能耗時。有時，第三方可通過訴訟介入土地使用權。

關於物業購買權益及開發權益的模式

由於法律制定購買土地上限的限制，一間房地產開發公司（「REDC」）可訂立一系列購買土地權益的協議。最常見協議簡要詳情提供如下：

購買土地的協議

REDC一般與第三方訂立協議，可以協議形式出售或訂立購買土地的諒解備忘錄，集中土地資源作如城鄉統籌的特定項目開發用途。有諒解備忘錄以及協議出售預期隨後以最終協議執行的情況，例如出售及租賃契據。根據該等協議，訂約方同意購買REDC選定的若干區域，而REDC同意向該等訂約方提供免息資金支付收購成本。此外，訂約方須集中所購買與REDC所擁有的土地，並向REDC移交相同的擁有權，以作開發項目用途。特別是，REDC可全權酌情決定自由開發土地，亦獲授權按項目自身成本、風險及開支將其開發、推廣及銷售。此外，在簽訂該等協議

時，RECD須按土地總代價作部分付款，最終銷售／租賃契據乃根據進行滿意的盡職審查及取得其他相關批准及許可後簽訂，並由RECD支付代價餘額。

聯合開發協議

REDC採用的另一購買土地模式為與土地擁有人（已於該地塊擬設有關房地產項目）訂立聯合開發或由REDC開發房地產項目的聯合開發協議（「JDA」）。JDA可以諒解備忘錄或合資協議（據此各方同意承諾共同開發項目或其相互權益經JDA確定）形式進行。特別是，根據JDA的條款，REDC可獲授權開發、興建、融資及推廣相關土地項目。應付變更土地用途、其他批准、稅項及其他法定款項的金額通常由雙方分擔。REDC一般有權享有建成區域的協定份額，連同相關土地及共同區域及設施的比例權益。倘一方不建議進行其相關土地部分的開發，則另一方有權按訂約各方相互同意的代價購買該等土地。就開發及建設項目而言，REDC須遵守有關項目的批准及建築方案。

公開拍賣及政府分配

若干邦政府承擔大型房地產開發項目，為此項目投標邀請具一定資質（例如技術及資金標準）者。經評估REDC遞交的投標書後，政府通過若干地區機構及當地開發機構甄選最具資格的REDC開發項目並向其授予項目的若干權利，例如有利REDC的項目土地永久租賃權，惟須滿足若干條件。於日常業務中，政府機構可授予保留暨配額通知書形式的承諾，其主要條款包括（其中包括）分配性質（租約、轉易等）、授予期限、分配代價及付款時間表。

印度房地產的外商投資

印度的外商直接投資

印度的外商直接投資（「FDI」）受若干法律規管，包括與2000年外匯管理（印度境外居民轉讓或發行證券）法規及其修訂（「FEMA法規」）一併閱讀的1999年外匯管理法（「FEMA」）及印度儲備銀行根據外匯管理法作出的法規，此外，印度政府商工部（「DIPP」）發佈於2011年4月1日起生效的2010年通告2包括印度的外商直接投資綜合政策（「綜合FDI通告」）。印度政府建議每六個月更新綜合FDI通告一次，因此，綜合FDI通告將一直有效，直至最新的通告於2011年9月30日刊發為止。綜合FDI通告對投資開發鄉鎮、住房、基建及建設開發項目設定若干條件。

FDI獲准（禁止行業除外）通過自動路徑或經批准路徑在印度公司投資，取決於FDI所物色的行業。

按自動路徑，印度公司發行證券／購買印度公司證券無須印度政府的事先批准，惟須受行業上限及其他規定條件所限。該等證券應為股本工具或於規定時間內可悉數及強制轉換為股本工具的

工具（例如強制完全可換股債券及完全強制可換股優先股）。此外，以強制可換股優先股形式的外商投資應視股本部分。此將包括就外資股行業上限而言計算外資股，該等上限已作規定。投資者須於該等證券發行／收購30日內向印度儲備銀行填交所需文件。

然而，倘外商投資者已自2005年1月12日起在印度境內的「相同領域」擁有任何先前合資公司／合併計劃或技術轉讓／商標協議，即便該等活動已根據自動路徑進行，均須取得外國投資促進局（「FIPB」）的事先批准，另有規定者除外。

根據批准路徑，須取得FIPB/RBI方面的事先批准。根據自動路徑而無法介入有關項目／活動的FDI可通過批准路徑予以介入。獲批事項按照由秘書、DIPP與印度政府的聯邦財務秘書、中國商務部秘書及其他主要秘書（作為其成員）共同主管的FIPB的推薦而授得。

外籍人士收購不動產及不動產條例

根據與FEMA法規頒佈的適用規定一併閱讀的FEMA第6(3)(i)節，除租賃不得超過5年外，RBI亦可通過規定禁止、限制或監管印度境外由非印度居民有關不動產的收購或轉讓。

根據上文所述者，於2000年5月3日的《外匯管理法（收購及轉讓印度境內的不動產）法規》（經不時修訂）（「不動產條例」），監管印度境內有關不動產的收購及轉讓。

根據不動產條例，如未取得RBI的事先批准，任何非印度居民不可收購或轉讓印度境內的任何不動產，除已根據FEMA或不動產條例許可的相同情況，則作別論。不動產條例就非印度籍人士收購或轉讓不動產方面的若干限製作了相關規定。不動產條例並未特別許可的不動產收購或轉讓須出具RBI的事先許可。在有關該等條件或會認為而屬於必要的前提下，RBI有充分理由准許轉讓。

房地產外商直接投資－第2號新聞通告（2005）

繼2005年3月3日之後，全面於鄉鎮開發、住房、基建及建設開發項目（其中包括商用建築、酒店、度假村、賓館及市區級基建）的外商投資可在未獲得FIPB批准的情況下按自動路徑進行，惟限於DIPP在2005年3月2日發佈的第2號新聞通告（2005系列）所通告的若干條件及政策指引（「第2號新聞通告（2005）」），有關情況概述如下：

- 如為酒店式住宅小區，最小陸地開發面積則為10.0公頃，如為建築開發項目，有關最小面積則為50,000平米。倘開發事項涉及上述二者組合，則最小面積可為10.0公頃，亦可為50,000平米；
- 全資附屬公司的最低資本化為10.0百萬美元，而由印度籍合作方出資的合資公司則為5.0百萬美元。有關資金務必於本公司開展業務起計6個月內獲得；

- 除非獲得FIPB的事先批准外，否則不得撤回自最低資本化完成前三年的原有投資；
- 於取得全部法定批准5年內須至少完成有關項目的一半及外商投資者負責取得該等許可；
- 此外，禁止銷售未開發的小區。「未開發的小區」界定為區內道路、水供應、街道照明、排水系統、排污系統、及其他便利設施（根據規定的條例適用者）尚未起用的該等小區。投資者在獲准出售該等服務式住宅小區之前，有必要提供該類基礎設施以及提供自有關當地機構或服務機構取得的竣工證書；及
- 根據適用住房控制規定、細則、條例及有關其他邦政府市政／當地機構頒佈的規定，有關項目須遵守相關規範及標準，包括土地使用要求及社區配套和公共設施的規定。

謹請注意，印度政府通過2006年1月16日發佈的第2號新聞通告（2006系列）闡明，第2號新聞通告（2005）的有關規定（如前文提及者）並不適用酒店及醫院的興建及經營，而酒店及醫院的興建及經營繼續受於2001年5月21日及2000年2月11日分別發佈的第4號新聞通告（2001系列）及第2號新聞通告（2000系列）所規管。

境外機構投資者的投資

包括機構例如養老基金、互惠基金、投資信託、保險及再保險公司、國際或多邊組織或其代理、境外政府機構、主權財富基金、境外央行、資本管理公司、投資經理或顧問、銀行、信託、捐贈基金、校務基金、基金會或公益基金或社會與機構投資組合管理人在內的境外機構投資者（「FIIIs」）可於印度境內一級及二級市場內交易的所有證券進行投資。

為進行根據外匯管理法條例規定的有關交易，FIIIs須取得印度證券交易委員會（「SEBI」）的初次註冊登記及取得RBI的一般許可。境外機構投資者亦須遵守印度證券交易委員會（境外機構投資者）條例（1995年版，經不時修訂）的規定（「FII條例」）。初次註冊登記及RBI的一般許可一併令經註冊登記的FII自由買入（受限於下文提及的所有權限制）及出售印度公司已發行的證券、通過在印度境內初次投資額實現資本收益或作出投資、認購或放棄股份發行權利、就所持有的投資託管而委任一名境內託管人及撤回資本、資本收益、股息、以權益方式所取得的收入或就出售或放棄股份發行權利而收取的任何補償。

FIIIs可根據以下規定通過公開／私人配售的路徑買入印度公司的股份：

- (i) FEMA法規第5(1)條規例，惟限於FEMA附表一所訂明的條款及條件（「FDI路徑」）；
- (ii) FEMA法規第5(2)條規例，惟限於FEMA法規附表二所訂明的條款及條件（「PIS路徑」）及有關法規所訂明的上限，其訂明倘為公開發售，將予發行股份的價格不得低於發行予印度居民的股份的價格。

倘根據FDI路徑進行投資，則可直接向本公司賬戶進行投資或與一名授權經銷商通過FII持有的外幣計值賬戶作出投資，在此情況下，Form FC-GPR須由本公司進行備案。Form FC-GPR為主要針對非居民根據FEMA法規附表一中「自動路徑」或「批准路徑」作出投資所需的一項備案要求。

倘根據PIS路徑進行投資，投資可通過特定非居民盧比賬戶作出，在此情況下，Form LEC (FII) 須由有關境外機構投資者所指定的銀行進行備案。Form LEC (FII)是FII投資（均於一級及二級市場）通過PIS路徑作出的投資所需的一項備案要求。PIS路徑項下的上限如下：各FII/ SEBI核准的FII分賬戶的總持有量不得超過一間印度公司所發行的繳足股本10%或各類別可換股債券的繳足價值10%，以及所有FII/ FII分賬戶的持有量合共不得超過繳足股本或各類別可換股債券的繳足價值24%。根據日期為2011年7月1日的RBI外商投資主公告，將限額提升至超過24.00%須取得本公司股東及RBI批准。

誠如FEMA法規附表一中附錄A的A部分及B部分所載列者，行業內限制／禁止根據FDI路徑進行外商投資。

FII的擁有權限制

根據PIS路徑向單一FII發行的證券不應超過本公司已獲發行及繳足資本的10.0%。就FII以其分賬戶名義進行證券投資而言，以各分賬戶作出的投資不得超過已獲發行及繳足資本總額的10.0%。FII於某一公司合共持有總額不可超過該家公司實繳資本總額的24.0%。

所述的24.0%限制可在獲本公司股東實際通過一項特別決議案後再由董事會通過一項決議案增加至適用本公司的行業上限／法定最高限額。在遵守有關FII法規第15A(1)條規例的所有可適用印度法律、規定、條例、指引及批准的規限下，FII僅可發行、買賣或持有有利於該等實體的離岸衍生工具，例如「參與票據」、股份掛鈎票據或已在或擬於印度證券交易所上市的任何其他類似相關證券對沖工具，而該等實體因須遵守「了解您的客戶」的要求而受到其註冊或成立的國家境內任何相關監管機構的監控。FII或其分賬戶亦須確保，除向有關監管實體作出上文提及的下游發行或轉讓任何工具事宜外，不得向任何人士另行作出相關事宜。FII及其分賬戶不得發行與相關衍生工具掛鈎的離岸衍生工具。

對印度公司的外國投資總額的計算

根據印度產業政策與推廣司所發自2009年2月13日生效的第2號新聞通告（2009年系列）（「第2號新聞通告」），以及該司於2009年2月25日所發的第4號新聞通告（2009年系列）（「第4號新聞通告」），與第2號新聞通告統稱「2009年新聞通告」項下的下游投資澄清指引，非居民直接對印度公司進行的所有投資將被視為外國投資。2009年新聞通告的條文已納入綜合外國直接投資政策內。

對從事經營各種經濟活動及部門的印度公司（「營運公司」）進行上述外國投資，須遵守有關進入途徑、附加條件及上限的相關部門條件。對屬於營運公司且透過股權、優先或強制可轉債投資於另一家印度公司的印度公司（「營運及投資公司」）進行外國投資，須遵守該公司所在產業部門就進入途徑、附加條件及上限的相關部門條件。對透過股本、優先或強制可轉債投資於另一家印度公司的印度公司（「投資公司」）進行外國投資，須取得外國投資推廣局的事先批准，而不論外國投資的金額或規模。另外，對沒有任何下游投資及業務的印度公司進行外國投資，須取得外國投資推廣局的批准，而不論外國投資的金額或規模。

2009年新聞通告進一步規定，對投資公司的外國投資，在該投資公司由印度居民及由印度居民「擁有及控制」的印度公司所「擁有及控制」時，將不會被視為「外國投資」。

若一家印度公司超過50.0%的股本權益由印度居民及由印度居民最終擁有及控制的印度公司實益擁有，則該公司會被視為由印度居民及由印度居民「擁有及控制」的印度公司所擁有。另外，若一家印度公司委任大多數董事的權力歸屬於印度居民及由印度居民「擁有及控制」的印度公司，則該公司會被視為由印度居民及印度公司所「控制」。

有關印度公司作出的下游投資將不會被視為間接外國投資，而不論該等公司是營運公司、營運及投資公司、投資公司或沒有業務的印度公司。

就由非居民實體「擁有或控制」的投資公司而言，只有該投資公司作出的投資會被視為間接外國投資，而非對該投資公司作出的投資。然而，若該投資公司繼續由印度居民及由印度居民「擁有及控制」的印度公司實益「擁有及控制」，該投資公司作出的任何進一步外國投資將不會被視為對標的印度公司的間接外國直接投資，因此不在第2號新聞通告的範圍內。

根據適用法律，名列於股東名冊的公司股東擁有於該公司股份的所有實益權益。然而，實益擁有權亦指持有登記於他人名下的公司股份的實益權益。在此情況下，如實益擁有權屬於他人所有，則可以表格22B提供進一步證明，而公司須將該表格呈交公司註冊處存檔（於收到註冊及實益擁有人就轉讓實益權益所作聲明後進行）。

第4號新聞通告闡明，印度公司進行下游投資時須遵守與「直接」外國投資相同的準則，如下文所述：

- 營運及投資公司進行下游投資的標的印度公司須遵守該標的印度公司所在部門就進入途徑、附加條件及上限的相關部門條件。
- 同樣地，投資公司進行下游投資的標的印度公司須遵守該標的印度公司所在部門就進入途徑、附加條件及上限的相關部門條件。
- 至於沒有任何下游投資及業務的印度公司，當這些公司進行任何下游投資和／或開始營業時，須進入途徑、附加條件及上限的相關部門條件。

第4號新聞通告進一步規定，對沒有(i)任何業務，及(ii)任何下游投資的印度公司進行外國投資須獲得外國投資推廣局的事先批准。

然而值得注意的是，有關印度公司如為營運及投資公司／投資公司的全資附屬公司，則對營運及投資公司／投資公司作出的全部外國投資均會被視為間接外國投資。

對地產發展商的境內借貸

儘管地產公司從境內機構承擔債務責任的能力未受限制，印度儲備銀行已於2006年3月1日刊發的通知(RBI/2005-06/310 DBOD.BP.BC. 65/08.12.01/2005-06)中，提醒所有計劃內商業銀行透過審慎甄選及加強貸款審批程序，抑制風險過高的地產行業借貸。有見及此，印度儲備銀行建議印度的計劃內商業銀行在評估涉及地產的貸款建議時，計劃內商業銀行應確保借款人已就有關項目從政府、當地政府或其他法定機構獲得必要的事先許可，以及僅在該借款人已就有關項目從政府、當地政府或其他法定機構（視情況而定）獲得有關必要許可後才發放有關貸款。

對地產發展商的海外借貸

有關借貸收到若干限制。外來商業借款受2000年5月3日頒佈的2000年外匯管理（外匯借貸）法規（以經不時修訂者為準）及印度儲備銀行不時發出的指引（統稱「外來商業借款指引」）所規管。現行外來商業借款指引已並入2010年7月1日發出的總通知(RBI/2010-11/8 Master Circular No. 08/2010-11)。外來商業借款指引將「商業貸款」提述為從非居民貸款人獲取的銀行貸款、買方信貸、供應方信貸、證券化工具（例如浮息票據及定息債券），平均年期最短為三年。

外來商業借款指引不允許外來商業借款收益最終用於地產行業。根據印度儲備銀行於2009年1月2日頒佈的第46號通知RBI/2008-09/343 A.P. (DIR Series)，「地產」一詞不包括發展綜合城鎮（定義見日期為2002年1月4日的第3號新聞通告（2002年系列））。在外來商業借款指引中，「綜合城鎮」包括住房、商用物業、酒店、度假村、城市及地區層級的基礎建設，例如公路及橋樑、大眾捷運系統及生產建築材料。開發土地及提供相關基礎建設是城鎮發展的整體組成部分。最小開發面積為100.0英畝，而一般規定及標準應遵循當地細則及規則。如無有關細則及規則，須就約每10,000人口發展最少2,000個居住單位。另外，進行投資的外國公司應在其建議獲准後取得顯著進展。全資附屬公司的資本最少為1,000萬美元，而與印度合夥人設立的合營公司資本最少為500萬美元，資金必須預先匯入。

宣派股息

根據1956年（印度）公司法的條文（以經不時修訂者為準）（「印度公司法」），公司經其董事會建議及多數股東於股東大會上批准後可以派發股息。股息一般按面值的百分比宣派。經董事會建議及股東於股東大會上批准的股息，將根據在記錄日期的股東於該記錄日期所持股份的繳足價值，按比例分派及派付予股東。另外，董事會可就財政年度的任何期間宣派及派付中期股息。

公司可從該公司的利潤（根據印度公司法扣除折舊撥備計算）或該公司於過往任何一個或多個財政年度的尚未分派利潤（根據印度公司法扣除折舊撥備計算）或兩者，宣派任何財政年度的股息。

倘該公司於過往任何一個或多個財政年度產生任何虧損，則須將虧損金額或等於該一個或多個虧損年度折舊撥備的金額（以較低者為準），與該公司建議宣派或派付股息所涉的該年度利潤，或該公司於過往任何一個或多個財政年度的利潤（兩者均根據印度公司法條文扣除折舊撥備計算）進行抵銷。上述條文亦適用於中期股息的宣派或派付。

中央政府亦可在其認為就公共利益而言屬必要時，允許任何公司從該公司於該年度或過往任何一個或多個財政年度的利潤（未經折舊撥備）宣派或派付任何財政年度的任何股息。

根據1975年公司（轉撥利潤至儲備）規則，公司董事會在宣派或派付任何財政年度的任何股息前，須按下文所述規定將該公司利潤的若干百分比轉撥至儲備：

建議股息佔繳足股本的百分比	須轉撥至儲備的金額
不高於10.0%	無
高於10.0%但不高於12.5%	當期利潤的2.5%
高於12.5%但不高於15.0%	當期利潤的5.0%
高於15.0%但不高於20.0%	當期利潤的7.5%
高於20.0%	當期利潤的10.0%

可注意到，建議股息的比率包括就股本及優先股宣派的股息。然而，股本股東的股息僅可在優先股股東（如有）獲派付股息後派付。另外，公司可在任何財政年度自願將超過10.0%的當期利潤轉撥至儲備。轉撥至儲備的規定同樣適用於任何中期股息的宣派／派付。在此情況下，董事會須估計宣派中期股息的年度的「當期利潤」，以將規定百分比的利潤轉撥至儲備。

另外，根據1975年公司（從儲備宣派股息）規則（經不時修訂），在任何利潤不足或沒有利潤的年度，從該公司於過往年度累積並轉撥至儲備的利潤宣派該年度的股息前，須達成下列條件：
 (i) 擬宣派股息的比率不得超過緊接該年度前五個年度已宣派股息的平均比率或繳足股本的10.0%（以較低者為準）；
 (ii) 從過往年度累積利潤提用的總額不得超過繳足股本及儲備的10.0%，且在派付優先或股本股份的任何股息前，如此提用的金額須先用於抵銷該財政年度產生的虧損；及
 (iii) 被提取後的儲備結餘不得低於繳足股本的15.0%。

印度公司法並無界定「儲備」一詞。然而，該表達已在印度執業會計師公會頒佈的《財務報表所用詞匯的指引附註》內界定為：管理層就一般或特定用途（有關折舊或資產減值或已知負債的撥備除外）而撥出的部分企業盈利、收益或其他盈餘（不論資本或收益）。

「收益儲備」被界定為資本儲備以外的任何儲備。收益儲備為正常業務過程中產生及保留在企業內的利潤。收益儲備是企業的淨值或總股本部分，代表可供所有人作為股息提取的保留盈利。

與收益儲備相反，資本儲備是不可作為股息分派的儲備。資本儲備是保留在企業內的利潤或收益，但並非源自公司正常業務過程中產生的利潤。儘管資本儲備屬於股東資金的一部分，其不可作為股息分派。

根據印度法律回購非上市印度公司的股份

在印度公司法第77A條條文及其他適用條文的規限下，公司可以購買本身的股份（「回購」）。非上市印度公司的回購亦受印度政府公司事務部頒佈的1999年私人有限公司及非上市公眾有限公司（回購證券）規則（經不時修訂）（「回購規則」）所規管。

在開展進行回購的步驟前，公司須確保其已確實：(i)在股東週年大會召開後60日內呈交年度報表存檔；或(ii)在宣派股息後30日內分派股息；或(iii)按印度政府指定的形式編製財政年度末的資產負債表及損益賬。

公司須透過私人要約按比例向所有現有證券持有人提呈回購。公司可以下列資金進行回購：

- (a) 自由儲備；或
- (b) 證券溢價賬；或
- (c) 任何股份或其他指定證券所得款項。

回購須獲公司組織章程授權，並按以下任何一種方式獲得批准：

- (a) 於股東大會上通過的特別決議案，在此情況下，回購數額不得高於(i)該公司繳足股本總額及自由儲備的25.0%；或(ii)在某個財政年度回購股本股份的情況下，該公司在該財政年度繳足股本總額的25.0%；或
- (b) 於該公司董事會會議上通過的董事會決議案，在此情況下，回購數額不得高於該公司繳足股本總額及自由盈餘的10.0%。與根據於股東大會通過的特別決議案進行回購相比，如透過董事會決議案進行回購，則由上次提出回購要約（如有）日期起計365日內，不得再次提出回購要約。

如透過特別決議案進行回購，須根據印度公司法在股東大會通告附上一份說明文件，而該說明文件應詳列所有重大事實，包括回購的必要性、擬購證券的性質及範圍、根據回購將投入的金額及完成回購的時限。回購須在特別決議案或董事會決議案（視乎情況而定）通過後12個月內完成。

此外，回購的所有股份或其他指定證券須已繳足股款。在進行回購後，公司結欠的債務比率不得高於股本及其自由儲備的兩倍，但印度政府可規定更高的比率。

該公司須向相關公司註冊處呈交載有若干指定詳情的要約函件擬稿，及規定格式的償付能力聲明，以證明其在回購後期間內有能力應付負債及存續責任。在要約結束當日前，公司不得發行任何股份（包括以紅利股方式發行）。

印度法律亦限制公司在回購完成後六個月內發行及配發與所回購股份同類的股份。發行紅利股及履行存續責任（例如轉換認股權證及購股權）不受上述限制影響。

要約函件須在提交公司註冊處存檔後21日內寄發。由要約函件寄發當日起計，回購要約保持可供股東接納的期間最短為15日，最長為30日。在要約可供接納期間，股東會被要求向公司提呈出售他們的股份。股東提呈出售的股份數目如多於公司擬回購的股份總數，公司須按比例接納股東提呈出售的股份。公司須在要約結束後15日內完成核實所獲要約的工作，而所提交的股份應視為已獲接納，除非公司在要約結束日期後21日內作出拒絕接納通知則作別論。

公司須在要約結束日期後立即開設一個特別銀行賬戶，並將作為回購代價到期應付的全部金額存放在該銀行賬戶中。公司須在要約結束後28日內，以現金或銀行匯票／支付憑證向公司接受其要約的股東支付代價。

在回購完成後，公司須將符合指定格式的報表呈交公司註冊處存檔。公司須在接納回購股份之日起七日內，遵照規定程序切實摧毀如此回購的股票，並向公司註冊處提供必要的證明。公司亦應就已被註銷及摧毀的股票存置記錄。

另外，根據經修訂的1998年印度證券交易委員會（回購證券）法規，回購可按以下方式進行：(a) 透過收購要約按比例向現有證券持有人提呈；(b) 透過(i)簿記建檔流程，或(ii)證券交易所向公開市場提呈；(c) 向零碎證券持有人提呈或(d) 透過購買根據購股權或股權補償計劃發行予員工的證券。透過磋商交易（不論是否在股票交易所進行）或透過現貨交易或透過任何其他私人安排進行回購是不被允許的。