

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

法 規

香港有關貸款業務的監管機構與相關法律和規例

放債人條例及放債人規例（「**相關法規**」）規定，任何在香港經營貸款業務的人士必須領取放債人牌照。相關法規對以下各項作出規定：

- (i) 放債人牌照的發牌規定；
- (ii) 對放債人及其放債交易的管制及規管；
- (iii) 放債人就客戶貸款所收利息的許可水平；及
- (iv) 放債人註冊處處長的委任。

規管機構

規管香港貸款業務的三大機構為放債人註冊處處長、警務處處長（「**處長**」）及牌照法庭。

放債人註冊處處長（現時由公司註冊處處長履行此職務）負責（其中包括）處理新的放債人牌照申請及續牌申請、在牌照上簽註及備存放債人登記冊以供公眾人士查閱。

牌照法庭負責裁定申請及發出放債人牌照。

處長負責執行放債人條例，包括調查放債人牌照的申請及在牌照上簽註以及針對放債人的投訴。

放債人牌照

放債人條例第7條載明，任何人不得(i)在未取得放債人牌照的情況下；(ii)在放債人牌照所指明的處所以外任何地方；或(iii)不按照放債人牌照上的條件，以放債人身份經營業務。一般情況下，發給公司的放債人牌照不得轉讓，且僅牌照上所列人士或實體方可經營貸款業務。

每一放債人牌照均授權其內指名的人及／或實體經營放債人業務，放債人牌照自發給日期起計12個月內有效，持牌人每年可申請將牌照續期12個月。牌照重續日期自緊隨原定

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

法 規

屆滿日期或(就續期而言)屆滿日期(視情況而定)後的第二日起生效，而不論牌照是在期滿前、期滿時或期滿後續期。持牌人可於牌照或其後續領牌照屆滿前三個月內申請續期。

申請放債人牌照及牌照法庭續期放債人牌照

須向註冊處處長遞交的資料

在申請或續期放債人牌照時，申請人均須向註冊處處長遞交申請表格及按所列格式的陳述書(連同所列申請費用)。倘申請人為公司申請人，則須遞交適當的授權證據，以證明申請或續牌乃由獲公司申請人正式授權的人士作出。

根據放債人規例，申請人亦須提供以下詳細資料以供放債人註冊處處長考慮放債人牌照的申請或續牌：

- (i) 申請人的英文及中文名稱(及以前所用名稱(如有))；
- (ii) 申請人的註冊成立日期及地點；
- (iii) 申請人如屬非香港公司，則公司條例第16部下的註冊日期(如屬牌照申請)；
- (iv) 申請人的註冊辦事處地址以及申請人經營貸款業務所在各營業地點的地址及電話號碼；
- (v) 申請人每名董事的詳情，包括其英文及中文姓名連同姓名電碼、住址、香港身份證號碼、彼等以申請人董事身份服務期間及其在香港或其他地區曾否就任何罪行被定罪(交通違例罪除外)以及任何該等定罪的詳情；
- (vi) 六名主要股東(倘股東人數少於六名，則為所有股東)的詳情，包括其英文及中文名稱及姓名電碼、住址、彼等各自於申請人的持股量詳情及彼等各自股份的實益擁有人(倘相關主要股東並非申請人股份的實益擁有人)的詳情；及
- (vii) 申請人銀行的名稱及地址，以及於各銀行所開放戶口的號碼及戶口開立日期。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

法 規

申請的調查及提交

除向放債人註冊處處長遞交申請外，申請人須同時將該申請書的一份副本送交處長，處長可在其認為適當的情況下對申請人進行調查，調查範圍包括：

- (i) 在申請人經營或擬經營貸款業務的營業地點或辦事處進行實地訪查；及
- (ii) 與申請人的主要高級職員面談及就申請人的貸款業務運作作出查詢。

除實地訪查及面談外，處長亦可要求申請人出示相關簿冊、紀錄或文件以供查閱。處長亦可要求申請人提供其認為就調查而言屬必要的任何其他資料。

在(i)作出申請當日；或(ii)處長向註冊處處長發出通知之日，表調查已完結（「有關日期」）後60天內，申請可經由註冊處處長登記。

倘註冊處處長或處長因任何理由擬反對放債人牌照的申請，彼最遲須於有關日期後七天內向申請人送達反對意向通知書，說明其反對的理由。如該通知書是由處長送達，則須將該通知書一份送交註冊處處長。

註冊處處長須於有關日期後七天期限屆滿當日向牌照法庭提交放債人牌照的申請（連同任何反對通知書）。

牌照法庭批准放債人牌照或續牌

放債人條例第11條載明，牌照法庭不得發給放債人牌照予被裁定觸犯放債人條例下罪行的申請人，亦不得發給放債人牌照予被法庭發出的有效命令而被取消持有放債人牌照資格的申請人。倘受到放債人註冊處處長或處長反對或任何其他人士就其反對意向送交通知書或任何其他人士獲牌照法庭授出許可以提出該項反對，則牌照法庭不得發出或重續放債人牌照，除非牌照法庭信納：

- (i) 申請人為經營放債人業務的適當人選身份，或如申請人為一家公司，則控制該公司的人士為經營貸款業務的適當人選；

法 規

- (ii) 任何負責管理或打算管理申請人業務的任何人士，或如申請人為一家公司，則該公司的任何董事、秘書或高級人員為與經營貸款業務的適當人選；
- (iii) 申請人用以申請放債人牌照的名稱並無誤導他人，亦無其他不當情況；
- (iv) 申請人作貸款業務之用的處所均適宜經營貸款業務；
- (v) 申請人已遵守與申請有關的條文及規例；及
- (vi) 在任何情況下，發給放債人牌照並不違反公眾利益。

牌照法庭可就牌照施加其認為適當的任何條件。

倘持牌人擬在其牌照上指明的處所以外的其他處所經營放債人業務，可向牌照法庭申請將該等新增處所簽註在其牌照上。

暫時吊銷或撤銷放債人牌照的理由

放債人註冊處處長或處長可向牌照法庭申請，而牌照法庭可在其認為存在下列情形的情況下作出命令以暫時吊銷或撤銷其發給的任何放債人牌照：

- (i) 持牌人已嚴重違反放債人牌照所列明的任何條件，或不再符合與其貸款業務有關的任何其他條件；或
- (ii) 持牌人不再為經營貸款業務的適當人選；或
- (iii) 放債人牌照內指明的處所不再適宜經營貸款業務之用；或
- (iv) 自發給放債人牌照後，持牌人的貸款業務曾在某時間或在某場合以違反公眾利益的方法或方式經營。

我們的持牌歷史

環球信貸

本集團的營運附屬公司環球信貸於二零零九年一月十五日獲牌照法庭發給放債人牌照後開始經營其貸款業務。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

法 規

自首次獲發給放債人牌照及直至最後實際可行日期，環球信貸從無收到放債人註冊處處長或處長發出的任何反對，亦無就其申請及就牌照續牌而被註冊處處長或處長調查。

自我們於二零零九年經營貸款業務以來，我們的放債人牌照每年均成功獲牌照法庭續牌，我們現有牌照的有效期至二零一五年一月十六日止。

相關法規、其他相關法律及規例

(I) 放債人條例

放債人條例就持牌貸款人可能進行的交易及安排施加多項規例，包括(其中包括)下列各項：

(a) 就若干詳情的變更時通知註冊處處長的責任－放債人條例第17條

倘登記冊所載有關任何持牌人(如屬公司)的下列若干詳情有任何變更，持牌人須於該項變更發生後21天內以書面方式通知註冊處處長：

- (i) 高級人員；
- (ii) 任何人士的控制權；及
- (iii) 任何人士持有的持牌人股份數目或指定類別股份數目，而該人士所持任何該等股份的面值超過持牌人的股本面值或該類別已發行股份的面值(視情況而定)的指定比例。

(b) 借款人簽署協議的書面備忘錄－放債人條例第18條

借款人與持牌貸款人就償還款項、支付利息及向持牌貸款人提供的任何保證訂立的任何協議，除非借款人在協議訂立後七天內親自簽署協議的書面摘記或備忘錄(載有該協議的所有條款)，並在簽署時由持牌貸款人將該備忘錄的副本給予借款人，否則不得強制執行。如證明該摘記或書面備忘錄並非在款項貸出前或保證給予前由借款人在其上簽署，則該協議或保證不得強制執行。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

法 規

(c) 向借款人提供資料的責任－放債人條例第19條

持牌貸款人須在借款人於貸款協議持續期間的任何時間以書面提出要求，並就有關開支提供訂明費用後，放債人須向借款人或借款人在其要求內指明的任何其他人士提供由持牌貸款人或其代理人簽署的結算書（包括正本及一份副本），該結算書須列明若干資料，包括（其中包括）

- (i) 貸款日期、本金額及收取的利息；
- (ii) 放債人已收取的任何款額及付款日期；及
- (iii) 未到期與未償還的款額及到期日期。

持牌貸款人如無合理辯解而沒有在借款人提出要求後的一個月內遵守放債人條例第19條，則在該過失持續期間，持牌貸款人無權起訴借款人以追討根據上述協議到期的任何款項（不論本金或利息），亦不得就該過失持續期間收取利息。

然而，就借款人就同一協議提出的上個要求獲得照辦後的一個月內提出的任何要求而言，持牌貸款人毋須履行上述責任。

(d) 有權提早還款－放債人條例第21條

任何與持牌貸款人訂有任何貸款協議的借款人，有權以書面通知放債人，並向持牌貸款人提早償還根據相關協議須予支付的全部未償還本金額連同計算至該提早付款日期止的相關利息。

(e) 訂明複利、非法提高利息款額及禁止以分期方式還款－放債人條例第22條

放債人與借款人訂立的任何貸款協議如直接或間接規定以下事項，即屬違法：

- (i) 支付複利；
- (ii) 禁止以分期方式償還貸款；或
- (iii) 以根據協議到期的款項有所拖欠為理由而提高利率或提高利息款額。然而，有關協議可規定，倘根據協議須予支付的任何款項（不論有關本金或利息）於到期應付

法 規

日期而被拖欠，則根據放債人條例第IV部，放債人有權就該筆款項收取單利，由拖欠日期起計直至該筆款項付清為止，計算有關利息的實際利率不得超逾在沒有任何拖欠的情況下就本金應付的實際利率，而就放債人條例而言，據此收取的任何利息不得視為就貸款所收取利息的一部分。(根據放債人條例第2條，與利息有關的實際利率指根據放債人條例附表2計算的真正百分比年利率。)

然而，倘審理任何協議是否合法的法庭，如信納對不符合放債人條例第22條規定的任何協議作出不得強制執行的裁定，在所有特殊情況下均不公平，則該法庭可命令該協議可予強制執行，但範圍以該法庭認為公平者為限，並受該法庭認為公平的修改或例外規定所規限。

(f) 過高利率的禁止－放債人條例第24條

放債人條例第24條規定，任何人(不論是否為持牌貸款人)以超過年息60%的實際利率貸出款項或要約貸出款項，即屬刑事犯罪。該條亦規定，在實際利率超過年息60%的任何情況下，關於償還任何貸款或就任何貸款支付利息的協議，以及就任何有關協議或貸款而提供的保證不得強制執行。

違反放債人條例第24條可被處的最高刑罰如下：

- (i) 一經循簡易程序定罪，可處罰款500,000港元及監禁2年；或
- (ii) 一經循公訴程序定罪，可處罰款5,000,000港元及監禁10年。

(g) 重新商議某些交易－放債人條例第25條

放債人條例第24條規定，倘就追討貸出的任何款項進行任何法律程序或強制執行就任何貸款而訂立的協議或保證，法庭信納交易屬敲詐性，則法庭可重新商議該宗交易，以及作出其認為適當的命令及給予其認為適當的指示。倘交易規定借款人或借款人親屬須支付(i)嚴重過高；或(ii)嚴重違反公平交易的一般原則的款項，則該宗交易即屬敲詐性。就償還貸款或支付貸款利息所訂立任何協議的實際利率如超逾年息48%，須推定為屬敲詐性的交易。除非有關利率超逾年息60%，否則法庭在顧及與該交易有關的所有情況後，如信納有關利率並非不合理亦非不公平(即使利率超逾年息48%)，則法庭可宣佈某一特定交易並非屬敲詐性。

法 規

在裁定任何交易是否屬敲詐性時，法庭須考慮以下因素及證據，包括但不限於：

(i) 通行利率；

(ii) 借款人的年齡、經驗、做事能力及健康狀況；

(iii) 在達成交易時借款人所受財務壓力的程度及該壓力的性質；及

(iv) 在顧及借款人所提供的任何保證的性質及價值後，放債人在該特定交易中可接受的風險程度。

(h) 持牌貸款人不得追討開支等－放債人條例第27條

凡持牌貸款人與借款人(或擬借款人)之間達成任何協議，規定借款人向持牌貸款人支付任何款項，作為或因為該宗貸款或擬貸款的洽商或批給而附帶引起或有關連的成本、費用或開支(印花稅或相類稅收除外)，或作為或因為該宗貸款的還款擔保或保證而附帶引起或有關連的成本、費用或開支(印花稅或相類稅收除外)，該協議乃屬違法。

任何持牌貸款人或其合夥人、僱主、僱員、委託人或代理人，或任何代持牌貸款人行事或與放債人共謀的人，如作為或因為該成本、費用或開支(印花稅或相類稅收除外)而徵收、追討或收受任何款項，或因促使、洽商或取得任何貸款，或因擔保或保證該筆貸款的償還，或由於與該等事務有關，或在進行該等事務之前，向借款人或擬借款人要求或收受任何酬金或報酬，亦屬違法。

(i) 放債人條例附表1第2部下的受豁免貸款

持牌貸款人作出的若干類別貸款獲豁免遵守放債人條例的條文(惟第24及25條除外，有關條文適用於任何人士(無論是否為持牌貸款人))。該等貸款包括但不限於：(i)僱主向其僱員真誠作出的貸款；(ii)向公司作出的貸款，並以按揭、押記、留置權或其他產權負擔作保證；(iii)根據真誠施行的信用卡計劃提供的貸款；(iv)為購買不動產並以該不動產的按揭作為保證而真誠作出的貸款；(v)向公司股份或債權證在認可證券市場上市的公司提供的貸款；(vi)向擁有繳足股本不少於1,000,000港元(或相等款額的可自由兌換為港元的任何其他貨幣或註冊處處長書面認可的任何貨幣)的公司提供的貸款；及(vii)並非主要經營貸款業務的公司或商號或個人提供的貸款。

法 規

(II) 放債人規例

放債人規例屬放債人條例的附屬法例。此規例主要規管放債人牌照申請及續牌的行政事宜及若干程序，例如規管申請及續牌放債人牌照的手續、格式及費用等。

(III) 其他法律及規例

除相關法規外，香港亦存在與我們的貸款業務有關的其他法律及法規。該等其他法律及法規主要就反洗錢及保護私隱資料作出規定。

- (a) 《販毒(追討得益)條例》(香港法例第405章)、《有組織及嚴重罪行條例》(香港法例第455章)、《聯合國(反恐怖主義措施)條例》(香港法例第575章)及《聯合國制裁條例》(香港法例第537章)

該等香港法例主要涉及洗錢。該等法例亦規定，任何人士如以隱藏或更改犯罪所得款項或資金的性質及來源而進行交易即屬犯罪。該等法例亦規定，任何人士如處理屬販毒或任何可公訴罪行得益的任何財產，亦屬違法。該等法例亦要求任何人士披露就其所知或所懷疑的任何有關財產或恐怖分子財產(定義見下文)。

《販毒(追討得益)條例》自一九八九年九月開始生效。該條例規定追查、凍結及沒收販毒得益，並將處理販毒得益列為洗錢刑事犯罪。《有組織及嚴重罪行條例》於一九九四年十二月開始實施。該條例將處理除販毒以外的可公訴罪行的得益亦囊括在洗錢罪內。

《聯合國(反恐怖主義措施)條例》於二零零二年生效。該條例致力於實施聯合國安理會決議的強制性元素，以在多方面打擊國際恐怖主義。該條例規定以下行為屬犯罪：(i)以任何方法直接或間接提供或籌集資金，懷有意圖或知道資金的全部或部分用於作出一項或多於一項恐怖主義行為；或(ii)在知道某人為或囑顧某人是否恐怖分子或與恐怖分子有聯繫者的情況下，向該人直接或間接提供資金或金融(或有關的)服務，亦不得為該人的利益直接或間接提供任何資金或金融(或有關的)服務。該條例亦規定，知悉或發現恐怖分子財產的人士須向主管部門報告，否則根據該條例將構成犯罪。第2條所定義的恐怖分子財產指恐怖分子或與恐怖分子有聯繫者的財產；或計劃將用於資助或協助恐怖活動的任何其他財產；或曾用於資助或協助恐怖活動的任何其他財產。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

法 規

《聯合國(反恐怖主義措施)條例》第7及第8條禁止任何人在明知相關財產將全部或部分用於進行一項或多項恐怖活動的情況下提供任何財產。條例亦禁止任何人士在明知某人為或罔顧某人是否恐怖分子或與恐怖分子有聯繫者的情況下，向該人提供財產或金融服務，或為該人的利益提供任何資金或金融(或有關的)服務，除非經保安局局長批予的特許的授權。

《聯合國(反恐怖主義措施)條例》第12條對披露確定或可疑恐怖分子財產作出規範。倘任何人士知悉或懷疑任何財產為恐怖分子財產，該人士須在獲悉作出確認或懷疑所基於的資料或其他事實後盡快向警務處、海關、入境事務處或廉政公署(「獲授權人員」)披露相關資料或其他事實。未能向獲授權人員披露相關資料即構成犯罪，向可能會妨礙調查的其他人士披露相關資料亦構成犯罪。

《聯合國制裁條例》的頒佈旨在就中國外交部所指示在香港若干司法權區實施聯合國安理會的決議施加針對性制裁。

於最後實際可行日期，此條例制訂了58項與約17個司法權區有關的規例，包括但不限於利比里亞、利比亞、阿富汗、厄立特裡亞及剛果民主共和國。貿易相關活動存在限制，包括讓若干人員使用或為了其利益使用實體資金或其他金融資產或經濟資源，或從處理上述司法權區若干人員或實體的資金或其他金融資產或經濟資源。

《聯合國制裁條例》第3(3)條規定，違反或觸犯該等規例的各項制裁或貿易限制，一經循簡易程序定罪，可處不超逾500,000港元的罰款及不超逾2年的監禁；一經循公訴程序定罪，可處無罰款及不超逾7年的監禁。此等處罰可制止觸犯香港法例或聯合國法律施加的制裁或貿易限制的貿易活動。

董事確認，本集團從無與來自《聯合國制裁條例》或其規例適用的國家任何公司或個人進行任何貿易活動。

上述法律及法規的合規詳情載於本文件「業務－法律合規」一節。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

法 規

(b) 《個人資料(私隱)條例》(香港法例第486章) (「私隱條例」)

我們的業務性質不可避免地需要我們經常及定期收集、持有及使用客戶及潛在客戶的個人資料。因此，我們須遵守私隱條例的保障資料原則所載的公平資料慣例。

儘管根據相關法律及法規，我們對客戶負有保障私隱資料的保密責任，但我們須並有權向相關部門報告任何可疑情況。香港法例(如《販毒(追討得益)條例》)要求根據法例披露若干可疑交易。該等披露不會被視為違反合約或任何法律、操守規則或其他法例條文所施加關於資料披露的任何限制，且作出有關披露的任何人士毋須就披露所產生的任何損失承擔賠償責任。

此外，私隱條例第58條規定，倘個人資料乃用於私隱條例第58(1)條所述的任何目的(包括但不限於防止或偵測、犯罪者的拘捕或拘留，以及不合法或嚴重不當行為或不誠實或舞弊行為等的防止、排除或糾正某人) (「獲豁免事項」)，且就該用途而應用保障個人資料原則將極可能損害任何獲豁免事項，則：(i)該等個人資料獲豁免遵守若干保障資料原則的條文；及(ii)倘有法律程序針對任何人士違反私隱條例的任何該等條文，惟該人士證明其有合理理由相信不如此使用資料即極可能會損害任何獲豁免事宜，則可以此抗辯。

私隱條例(修訂本)於二零一三年四月一日生效，新增的私隱條例第VI A部就業務實體使用及提供個人資料作直接市場推廣用途作出新的規定。根據新修訂條文，倘業務實體擬將客戶的個人資料用於直接促銷，則須通知客戶，且未經客戶同意，不得使用任何個人資料或將個人資料告知他人。

此外，首次將個人資料用於直接市場推廣時須通知客戶，客戶有權選擇拒絕。客戶有權隨時要求我們停止使用其個人資料。根據私隱條例的修訂條文，客戶毋須就遵守該等修訂條文支付任何費用。

私隱條例及私隱條例修訂本的合規詳情載於本文件「業務」一節。

香港物業市場近期頒佈的政府政策

由於近年來香港物業市場暢旺，為壓抑物業市場投機，香港政府推出了多項措施及政

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

法 規

策以減少投機活動。二零一零年十一月，《印花稅條例》(香港法例第117章)獲得修訂，對購買後24個月內出售的任何住宅物業，在從價印花稅的基礎上加收額外印花稅(「SSD」)。

根據《印花稅條例》附表1第1(1AA)及(1B)類，除非交易獲豁免徵收SSD或倘SSD並不適用，否則任何以個人或公司(不論在何地註冊成立)名義，在二零一零年十一月二十日或之後取得住宅物業，並在取得後24個月內(物業在二零一零年十一月二十日或之後但在二零一二年十月二十七日之前取得)或在取得後36個月(物業在二零一二年十月二十七日或之後取得)內將其轉售，須繳納SSD，自二零一零年十一月二十日起生效。

《印花稅條例》附表1第1(1AAB)類規定，對住宅物業交易徵收買家印花稅(「BSD」)，自二零一二年十月二十七日起生效。除非交易符合《印花稅條例》第29DB條所列的條件並獲豁免徵收BSD，否則於二零一二年十月二十七日或之後就取得任何住宅物業而簽署的任何買賣協議或售賣轉易契須繳納BSD。

除上述立法措施外，金管局亦收緊有關認可機構(定義見《銀行業條例》)提供按揭貸款的措施，以降低按揭貸款申請的按揭成數及供款佔入息比率。

上述《印花稅條例》的近期修訂及香港已改物業市場的政府政策可能會對本集團的抵押品價值產生影響。相關影響的詳情載於本文件「風險因素」一節。

《物業轉易及財產條例》(香港法例第219章)(「物業轉易及財產條例」)下的承按人行動

根據物業轉易及財產條例，發起承按人行動的承按人可行使其權力取得按揭土地(包括土地上興建的物業或樓宇)的管有權，並就此在向按揭人發出按揭金付款通知書，而按揭人在通知後1個月仍拖欠按揭金或部分按揭金後採取任何法律訴訟。根據相關案例法，亦應向任何第二或其後承按人發出通知書。

如承按人於出現違規事件時行使其出售權力，出售所得款項應按物業轉易及財產條例第54條所載述的優先次序應用於以下用途：(a)清償與按揭土地有關的一切應繳租金、稅項、差餉及其他開支；(b)除非按揭土地的售賣是受某項具優先權的產權負擔規限，否則須用於解除該項具優先權的產權負擔；(c)支付接管人的合法報酬、費用、收費及開支，以及因售賣或其他交易而適當招致及欠付的一切合法費用及開支；(d)支付根據按揭應繳付的按揭金、利息及費用，而任何剩餘款項須付給在緊接售賣或其他交易前有權享有按揭土地的業權的人，或獲授權就售賣按揭土地的得益發出收據的人。

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料時，必須一併閱讀本文件首頁「警告」一節。

法 規

《土地註冊條例》(香港法例第128章) (「土地註冊條例」)

香港的土地註冊制度乃一個現行契約註冊制度，即土地註冊處僅僅保存對土地有影響的文書記錄。文書註冊並非業權的證明，土地註冊處或任何其他政府部門增值稅將不可及將不會保證若干幅土地擁有妥善的業權。

根據土地註冊條例，以下文書可註冊，即影響任何香港土地財產(或不動產)的所有契據、轉易契、其他書面形式的文書及判決。按揭文件為可註冊的文書，並應向土地註冊處登記有關文件。一般來說，註冊文書的優先次序視乎其註冊事項的註冊日期而定。土地註冊條例第5條進一步規定，在簽署日期計一個月內登記的契據或其他文書將各自根據其本身的簽署日期起享有優先權。在簽署日期計一個月後登記的契據或其他文書僅各自根據其本身的註冊日期起享有優先權。土地註冊條例第3(2)條規定，所有可註冊但沒有註冊的書面形式的文書，對於之後真正及確有付出代價的買方或承按人而言，是絕對無效的。