

本節概述監管我們於中國、日本、韓國、新加坡、澳大利亞及印度的業務營運之主要法律、法規、規則及政策。

A. 中國法律及法規

下文概述有關本公司業務及營運的中國法律法規。

1. 設立外商投資企業

於中國成立、經營及管理公司受全國人民代表大會（「全國人大」）常務委員會於1993年12月29日頒佈並於2018年10月26日最新修訂的《中華人民共和國公司法》（「《中國公司法》」）規管。

根據中國法律，本公司為外國投資者，因此屬於外商獨資企業（「外商獨資企業」）及／或中外合資經營企業（「合資經營企業」）的中國附屬公司均受規管外國投資的法律及法規規管，包括全國人大常務委員會於1986年4月12日頒佈並於2016年9月3日最新修訂的《中華人民共和國外資企業法》及全國人大常務委員會於1979年7月8日頒佈並於2016年9月3日最新修訂的《中華人民共和國中外合資經營企業法》。

倘外商投資企業業務不屬於商務部及國家發展和改革委員會（「國家發改委」）於2019年6月30日頒佈並於2019年7月30日生效的《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2019年版）》（「《措施》」，當中的清單稱為「負面清單」）範疇，則設立外商投資企業須根據商務部於2016年10月8日頒佈並於2018年6月29日修訂的《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》（「3號文」）向商務部辦理備案手續。建設及租賃倉庫和附屬設施不屬於負面清單範疇。

2. 中國併購

《關於外國投資者併購境內企業的規定》由商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商行政管理總局（「國家工商行政管理總局」）、中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）及國家外匯管理局（「國家外匯管理局」）於2006年8月8日頒佈，隨後經商務部於2009年6月22日修訂，當中規定了構成外國投資者收購境內企業的情況。

根據3號文，倘非外商投資企業由於收購、合併綜合或其他方式而變為外商投資企業並須根據《措施》規定進行備案，其須向商務部辦理備案手續。

3. 房地產開發的土地使用權

儘管中國所有土地均為國家所有或集體所有，但個人及單位可透過不同途徑取得土地使用權並持有該等土地使用權作開發用途。

(i) 出讓及轉讓土地使用權

1988年4月12日，全國人大通過《中華人民共和國憲法》修正案，允許根據中國法律轉讓土地使用權。1988年12月29日，全國人大常務委員會亦修訂《中華人民共和國土地管理法》，准許根據中國法律有償出讓及轉讓土地使用權。1990年5月19日，國務院頒佈《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》(通常稱為《城鎮土地條例》)規範土地使用權的有償出讓及轉讓程序。

(ii) 土地使用權出讓方式

截至2002年7月1日，以競價程序方式出讓土地使用權受到中國國土資源部(「國土資源部」)於2002年5月9日頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》及於2007年9月28日修訂並於2007年11月1日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》(「《土地出讓規定》」)所規限。《土地出讓規定》明確規定工業(包括倉庫用地，但不包括採礦用地)、商業、旅遊、娛樂或商品住宅等用地，或某一土地有兩個或以上意向用地者的，必須通過競價方式(即地方政府組織及管理的招標、拍賣或掛牌)出讓。《土地出讓規定》中規定了一系列措施，以確保土地使用權出讓公開及公平。

2003年6月11日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》，該規定於2003年8月1日生效，對在同一地塊僅有一個意向用地者的情況下以協議方式出讓土地使用權，而該等土地的規劃用途並非商業、旅遊、娛樂或商品房等業務用途的情形作出規定。

(iii) 由現有土地使用者轉讓土地使用權

除由政府直接出讓外，投資者亦可透過與已經取得土地使用權的土地使用者訂立轉讓合同取得土地使用權。就房地產開發項目而言，全國人大常務委員會於1994年7月5日頒佈並於2009年8月27日最新修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》(「《城市房地產管理法》」)規定在土地使用權轉讓完成前須符合下列條件：(1)已悉數支付土地使用權出讓金，並取得

土地使用權證；及(2)已根據出讓合同進行投資或開發。倘投資或開發涉及建築施工項目，則必須至少完成投資或開發總額的25%。當時土地使用權持有人根據土地出讓合同所擁有的權利及義務將同時轉讓予土地使用權的受讓人。

4. 倉儲項目開發

根據國家發改委於2014年5月17日頒佈並於2014年12月27日修訂的《外商投資項目核准和備案管理辦法》，外商投資項目須經國家發改委或其分支機構批准或備案。於2016年12月12日頒佈並生效的《國務院關於發佈政府核准的投資項目目錄(2016年本)的通知》(「目錄」)所指明投資項目須經國家發改委或其他主管機關批准，目錄規定以外的投資項目則須向地方政府的投資主管部門備案。

(i) 倉儲開發項目動工

根據《城市房地產管理法》，通過出讓取得土地使用權進行房地產開發的受讓人須按照出讓合同列明的土地使用及施工期限從事開發。倘土地使用者在出讓合同指定動工日期起一年內仍未動工，可被徵收一筆不超過有關土地出讓金20%的土地閒置費。倘土地使用者在該日期後兩年仍未動工，有關土地使用權可被收回而毋須賠償，惟有關延期是由於不可抗力事件、政府行動或進行開發前必須進行的前期工程所致則作別論。

根據國土資源部於1999年4月28日頒佈並於2012年6月1日修訂的《閒置土地處置辦法》，在下列任何情形下，土地將被認定為閒置土地：(a)在土地使用權出讓合同或劃撥決定指定時間後一年仍未進行開發及建設的國有用地；或(b)已進行開發及建設但已開發及建設的面積佔應動工開發建設總面積不足三分之一或已投資額佔投資總額不足25%且未經批准中止開發建設滿一年或以上的國有用地。

根據新辦法，「動工開發」指於取得施工許可證後，需挖深基坑的項目基坑開挖完畢，使用樁基的項目打入所有基礎樁，而其他項目的地基施工完成三分之一。此外，新辦法規定，計算是否已達成土地投資承諾時，土地出讓金、相關稅項及政府徵費不得計入已投資金額及總投資額。此外，根據新辦法，倘土地閒置超過一年但不足兩年，須徵收土地出讓金20%的閒置土地費，而非1999年頒佈的先前辦法所規定之「不超過土地出讓金20%」。此外，土地使用權持有人不得將閒置土地費計入生產成本。

附錄五

監管概覽

國務院於2008年1月3日頒佈的《國務院關於促進節約集約用地的通知》補充了該政策，當中列明(其中包括)：(i)須嚴格執行有關無償沒收「閒置」超過兩年土地的土地使用權之政策；(ii)倘任何土地「閒置」超過一年但不足兩年，須徵收相關土地出讓金20%的「閒置」土地費；及(iii)對於土地出讓合同所規定的動工日期後一年內未能完成至少三分之一的土地開發或未能提供項目總投資資金至少25%的物業擁有人，金融機構向其提供融資須謹慎審批。我們部分土地出讓合同規定我們於有關項目的最低投資額，該等投資額或會超出我們認為對所從事業務類型屬商業合理的金額。此外，中國國土資源部於2009年8月11日頒佈《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，當中重申強調了有關閒置土地的規定。

(a) 倉儲項目規劃

根據於2007年10月28日頒佈並於2019年4月23日最新修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》(「《城鄉規劃法》」)及建設部於1992年12月4日頒佈並於2011年1月26日修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，開發商須向城市規劃機關申請《建設用地規劃許可證》，然後按照相關規劃及設計要求進行一切必要規劃及設計工程。為符合《城鄉規劃法》的要求及程序，開發商應向城市規劃機關呈交項目規劃及設計建議書，亦須取得城市規劃機關發出的《建設工程規劃許可證》。

(b) 《建築工程施工許可證》

房地產開發商須根據建設部於1999年10月15日頒佈並於2018年9月28日最新修訂的《建築工程施工許可管理辦法》向有關建設機關申請《建築工程施工許可證》。

(ii) 倉儲項目的竣工驗收

根據《開發條例》及建設部於2000年4月4日頒佈並於2009年10月19日經中國住房和城鄉建設部(「住房和城鄉建設部」)修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》和住房和城鄉建設部於2013年12月2日頒佈及實施的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，房地產開發項目完工時，開發商須向項目所在的縣級或以上地方政府的房地產開

附錄五

監管概覽

發主管部門提交申請房屋竣工驗收及備案，並領取建築工程竣工驗收備案表。房地產項目在驗收合格後方可交付。

(iii) 物業租賃

《城鎮土地條例》及《城市房地產管理法》均准許租賃出讓的土地使用權及其上興建的樓宇或房屋。2010年12月1日，住房和城鄉建設部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》(「新租賃辦法」)，於2011年2月1日生效)。根據新租賃辦法，在訂立租賃合同後三十日內，有關訂約方須到地方房屋管理部門登記備案。不遵守上述登記備案規定將被處以最高人民幣10,000元的罰款。根據《城市房地產管理法》，於以劃撥方式取得土地使用權的劃撥土地上建成的房屋所得租金須上繳國家。

根據全國人大於1999年3月15日頒佈並於1999年10月1日生效的《中華人民共和國合同法》，租賃合同的期限不得超過20年。

5. 房地產登記

國務院於2014年11月24日頒佈、於2015年3月1日生效及於2019年3月24日最新修訂的《不動產登記暫行條例》及其實施細則規定(其中包括)國家實行不動產統一登記制度。

6. 房地產項目的保險

中國法律、法規及政府規則並無全國性的強制規定要求房地產開發商為其房地產項目購買保險。根據全國人大常務委員會於1997年11月1日頒佈、於1998年3月1日生效及於2019年4月23日最新修訂的《中華人民共和國建築法》，建築企業必須按照中國法律規定為僱員購買工傷保險並支付保費。企業可為從事危險作業的工人購買意外保險並支付保費。

7. 環境保護

中國監管房地產開發環境要求的法律及法規包括《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《建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律及法規，建築企業於動工前須自環境保護主管機構取得批文或向有關機構備案。對於已自環境保護主管機構取得批文的建築項目，建築企業須於物業交付至購買者前對物業進行檢驗，以確保物業符合適用環境標準及法規。

8. 消防

根據《中華人民共和國消防法》及《建設工程消防監督管理規定》，房地產項目須就消防設計獲相關公安及消防部門批准或向該等部門備案後方可動工，且須進行消防竣工驗收。

9. 人民防空工程

根據全國人大於1997年3月14日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產歸國家所有。根據全國人大常務委員會於1996年10月29日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國人民防空法》（「《人民防空法》」），人民防空是國防的組成部分。《人民防空法》鼓勵公眾投資人民防空工程建設，投資人民防空者獲准於和平時期使用、管理人民防空工程並在不影響人民防空工程的防空效能的情況下獲得收益。

10. 外匯

根據國務院頒佈並於2008年8月5日最新修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，人民幣一般可就經常項目自由兌換，惟除非事先取得國家外匯管理局批准，否則不可就資本項目（例如直接投資、貸款、將投資和證券投資資金調離中國）自由兌換。

根據國家外匯管理局頒佈並於2014年7月4日生效的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「**國家外匯管理局37號文**」）：(a)中國居民向中國居民以進行投資或融資為目的而直接設立或控制的境外特殊目的公司（「**境外特殊目的公司**」）注入資產或股權前，須向國家外匯管理局地方分局辦理登記，及(b)於首次登記後，中國居民亦須就境外特殊目的公司之任何主要變動向國家外匯管理局地方分局辦理登記。根據國家外匯管理局37號文，不遵守該等登記程序或會遭受處罰。

根據於2015年2月13日頒佈並於2015年6月1日施行的《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（「**13號文**」），銀行按照13號文直接審核辦理境內直接投資項下外匯登記和境外直接投資項下外匯登記，而國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對外匯登記實施間接監管。

11. 股息

規管我們中國附屬公司股息分派的主要法律包括《中國公司法》。外商獨資企業及合資經營企業的股息分派進一步受《中華人民共和國外資企業法》及國務院於1990年12月12日頒佈並於2014年2月19日最新修訂的《中華人民共和國外資企業法實施細則》，及／或《中華人民共和國中外合資經營企業法》及國務院於1983年9月20日頒佈並於2019年3月2日最新修訂的《中華人民共和國中外合資經營企業法實施條例》規管。

根據該等法律法規，中國公司(包括外商獨資企業及合資經營企業)僅可以根據中國會計原則釐定的累計利潤(如有)派付股息。此外，根據中國會計原則，中國公司(包括內資企業、外商獨資企業及合資經營企業)須每年至少保留其稅後利潤的10%作為法定一般儲備金，直至該儲備金的累計金額達到其註冊資本的50%。該等儲備並不能作為現金股息分派。此外，中國的合資經營企業及外商獨資企業亦須酌情並根據其組織章程細則的規定保留個別資金作為員工福利、獎勵以及發展基金。該等儲備或基金並不能作為股息分派。

12. 股票期權計劃

2006年12月25日，中國人民銀行頒佈《個人外匯管理辦法》。國家外匯管理局於2007年1月5日頒佈並於2016年5月29日修訂的《個人外匯管理辦法實施細則》，當中列明參與境外上市公司的員工持股計劃或股票期權計劃的中國公民辦理登記的規定。2012年2月15日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於境內個人參與境外上市公司股權激勵計劃外匯管理有關問題的通知》(「**股權激勵計劃7號文**」)。

根據國家外匯管理局的規定，尤其是股權激勵計劃7號文的規定，參與境外上市公司的員工股權激勵計劃或股票期權計劃的所有中國居民，須通過境外上市公司的中國附屬公司集中委託中國代理機構統一向國家外匯管理局或其地方分局辦理外匯登記及與股權激勵計劃有關的賬戶開立和資金劃轉等手續。中國居民包括擔任境外上市公司的關聯中國公司的董事、監事、高級管理人員或其他員工的中國公民或在中國境內連續居住不少於一年的境外居民。中國代理機構可能是境外上市公司旗下參與該股權激勵計劃的中國附屬公司或由中國附屬公司及依據中國法律選定的可辦理資產託管業務的其他中國機構。倘股權激勵計劃、中國代理機構或境外受託機構有重大變更或出現其他重大變更，中國代理機構須就股

權激勵計劃向國家外匯管理局辦理變更登記。中國居民根據境外上市公司授出的股權激勵計劃出售股份所得外匯收入必須匯入中國代理機構在中國開立的銀行賬戶。

此外，根據財政部與國家稅務總局於2005年3月31日聯合頒佈並於2006年9月30日進行補充的《關於個人股票期權所得徵收個人所得稅問題的通知》，實施僱員購股權計劃的境內企業須在實施該等計劃前，向對公司有管轄權的地方稅務機關提交僱員購股權計劃及其他相關文件，並須在僱員行使任何購股權之前，向地方稅務機關提交購股權行使通知及其他相關文件。

13. 稅項

(i) 中國契稅

根據國務院於1997年7月7日頒佈、於1997年10月1日生效及於2019年3月2日修訂的《中華人民共和國契稅暫行條例》，契稅適用於在中國境內接受土地使用權及房屋所有權轉讓的實體和個人。

(ii) 印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒佈、於1988年10月1日生效並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，對於接受財產租賃、貨物運輸、倉儲保管或者具有合約性質的憑證，稅率為0.1%。

(iii) 企業所得稅

根據《企業所得稅法》，境內及外商投資企業的所得稅稅率均為25%。此外，居民企業（即依據中國法律成立，或者依照外國（地區）法律成立但實際管理機構在中國境內的企業）須就來源於中國境內及境外的收入繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內設立機構或場所的，須就其所設機構或場所取得的來源於中國境內的收入及發生在中國境外但與其所設機構或場所有實際聯繫的收入繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內未設立機構或場所的，或者雖設立機構或場所但取得的收入與其所設機構或場所無實際聯繫的，須就來源於中國境內的收入繳納企業所得稅。

根據《企業所得稅法》的實施細則，倘於中國境外註冊成立的企業的「實際管理機構」位於中國境內，則該企業可被視為中國稅務居民企業，並須按25%的稅率繳納企業所得稅。根據《企業所得稅法》，合資格中國稅務居民企業自其他合資格中國稅務居民企業收取之股息免徵企業所得稅。

附錄五

監管概覽

(iv) 增值稅

根據財政部及國家稅務總局於2016年4月19日頒佈、於2016年5月1日實施並於2018年6月15日最新修訂的《國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點有關稅收徵收管理事項的公告》，對出租及出售房地產、轉讓土地使用權及提供服務徵收增值稅而非營業稅。

(v) 城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒佈並於2019年3月2日最新修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，根據有關土地面積徵收城鎮土地使用稅。

(vi) 房地產稅

根據國務院於1986年9月15日頒佈並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅按房產原值一次減除10%至30%後的餘值計算繳納的，稅率為1.2%，按房產租金計算繳納的，稅率為12%。

(vii) 土地增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於2011年1月8日最新修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及中華人民共和國財政部於1995年1月27日頒佈的實施細則，土地增值稅按照轉讓國有土地使用權及地上的建築物或其他設施所取得的增值額扣減可扣減項目後繳付。

14. 勞動保護

根據全國人大常務委員會於1994年7月5日頒佈並於2018年12月29日最新修訂的《中華人民共和國勞動法》及於2007年6月29日頒佈並於2012年12月28日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》，用人單位和職工建立勞動關係時，應當簽訂勞動合同。

根據全國人大常務委員會於2010年10月28日頒佈並於2011年7月1日實施的《中華人民共和國社會保險法》，職工應當參加基本養老保險、基本醫療保險和失業保險，由用人單位和職工共同繳納。職工亦應當參加工傷保險及生育保險，由用人單位繳納。用人單位應當遵照《中華人民共和國社會保險法》的規定向當地社會保險經辦機構申請辦理社會保險登記。

此外，用人單位應當按時足額地申報及繳納社會保險費。根據國務院於1999年4月3日頒佈並於2019年3月24日最新修訂的《住房公積金管理條例》，用人單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，亦應當按時、足額為本單位職工繳存住房公積金。

15. 私募股權投資基金

私募股權投資基金及基金管理人的設立、運營及管理應遵守《中國公司法》及由全國人大常務委員會於1997年2月23日頒佈並於2006年8月27日修訂的《中華人民共和國合夥企業法》。

私募股權投資基金主要受中國證監會及中國證券投資基金業協會（「中國證券投資基金業協會」）制定的規則及法規監管。根據中國證監會於2014年8月21日頒佈的《私募投資基金監督管理暫行辦法》，中國證監會及地方分支機構負責監督及管理私募投資基金。基金管理人須於成立後向中國證券投資基金業協會註冊，並於集資完成後向中國證券投資基金業協會提交投資紀錄。

中國證券投資基金業協會頒佈一系列法規規管基金管理人的註冊、基金備案及資金募集，包括但不限於於2014年1月17日頒佈並於2014年2月7日生效的《關於發佈〈私募投資基金管理人登記和基金備案辦法（試行）〉的通知》及於2016年4月15日頒佈並於2016年7月15日生效的《私募投資基金募集行為管理辦法》。

B. 日本法律法規

下文概述與本公司有關的日本法律框架，主要涉及日本金融服務法律法規、規管特定目的會社（「特定目的會社」）（如下文所述）的日本法律、有關日本房地產的法律、有關盈餘分配的法規、日本就業及勞動法及外匯管理規定。

1. 日本房地產

(i) 房地產登記制度

根據日本房地產登記制度，可以登記房地產的所有權以及若干其他與房地產有關的權利（例如使用房地產的權利或對房地產的擔保權益）。登記旨在完善第三方就房地產的所有權或權利。然而，房地產登記未必反映真實的所有權或權利或真正的持有人。倘依賴登記處，一方從賣方購買房地產或相關權利，而登記信息有誤，則該方僅對賣方有追索權。買方可根據法定或合同保證尋求賣方賠償，但一般而言，即使是真正的買方，也不能獲得房地產的所有權或權利。

附錄五

監管概覽

(ii) 房地產銷售及租賃

根據日本《建築用地及建築物交易業務法》(Building Lots and Buildings Transaction Business Act of Japan)，打算從事建築物及建築用地買賣業務的人士以及建築物及建築用地買賣及租賃的代理人及經紀人(該項法律稱為房地產交易商)首先須獲得部長或相關主管人員的許可。倘房地產交易商進行違反該項法律的交易或以其他方式從事實質性不當行為，則部長或相關主管人員可以全部或部分撤銷或暫停該許可達到一年。

(iii) 房屋租賃

日本的房屋租賃主要受《民法》及《借地借家法》(Act on Land and Building Leases)管轄。房屋租賃交易方面，《借地借家法》一般優先於《民法》，主要是保護承租人的權利。除《借地借家法》另有規定外，其規定強制適用於房屋租賃，而不論相關租賃協議的條款如何。

(a) 租期

房屋租賃協議可為固定期限或無限期。然而，根據《借地借家法》，租期不足一年的房屋租賃被視為無限期。即使房屋租賃為一年或以上的固定期限，除非業主在期限屆滿前六個月通知打算不再續租，否則租約將自動視為續訂而無固定期限。該法律規定，除非相關租賃協議規定有較長通知期限，否則業主可在六個月通知後終止房屋租賃。然而，倘房屋租賃固定期限為一年或以上，則租約通常不能在該期限結束前終止，除非租賃協議另有明確規定。

儘管有上述規定，業主未必會發出有意不續租或終止租約的通知，除非因多個因素有合理的理由如此行事，包括各業主和承租人對自用樓宇的需求、房屋租賃歷史、租賃房屋的當前用途、房屋的現狀以及業主空出房屋須向承租人支付的金額。

(b) 租金調整

根據《借地借家法》，倘租金(a)因對房屋或土地徵收的稅款或其他費用增加或減少；(b)因房屋或土地價格增加或減少或經濟狀況的任何其他變化；或(c)因周邊地區可比較房屋的租金變得不合理，則房屋租賃的任何一方均可要求增加或減少租金，而不論協議作何規定。然而，倘相關租賃協議規定指定期間內租金不得上漲，則該法律規定須禁止房東增加租金。

倘雙方未就租金調整達成協議，任何一方均可尋求法院判令。在此情況下，法院將考慮各種因素(包括上文(a)至(c)所述者)確定是否調整租金及調整的金額。倘法院判定應下調

租金，業主須於承租人初次要求後退還多收的租金，並按每年10%的利率支付超出部分的利息(如有)。

(c) 特殊固定期限房屋租賃

《借地借家法》規定，有關租約續期的規則不適用於特殊固定期限房屋租賃。此外，業主及承租人可不應用上述關於租金調整的規則。

2. 基金／投資諮詢業務

我們買賣信託受益人權益或私募基金及投資諮詢業務權益的經紀業務受《日本金融工具及交易法》(「FIEA」)和日本若干其他法律管制。對於此類業務，我們須根據FIEA註冊為金融工具業務經營者。在若干情況下(包括違反FIEA的具體規定)，日本金融廳可撤銷上述註冊或責令暫停營業或採取糾正措施。

3. 特定目的會社法案

特定目的會社是根據《日本資產清算法》(Asset Liquidation Act of Japan)(「特定目的會社法案」)成立的特殊目的公司，可根據《特定目的會社法案》通過直接所有權或信託受益人權益收購、管理及出售房地產。根據《特定目的會社法案》，特定目的會社有權通過發行「資產支持證券」來購買基金，上述證券的定義包括(其中包括)特定債券及優先股。特定目的會社亦發行特定債券，但根據《特定目的會社法案》不屬於「資產支持證券」。特定目的會社須根據資產清算方案(「資產清算方案」)開展業務，根據《特定目的會社法案》不得按照資產清算方案從事所謂的「資產清算」業務和附屬業務以外的任何業務。

4. 日本就業及勞動法

日本若干法律法規旨在規管勞動力市場及僱員／僱主關係，包括《日本勞動基準法》(規定了最低勞動標準)、《日本最低工資法》(規定了最低工資要求)及《日本工業安全和健康法》(規定了保護僱員安全及衛生的要求)。根據日本法律法規，僱主不得解僱僱員，除非有「客觀合理的理由」終止僱傭關係，且終止「符合一般社會條款」。

5. 關於盈餘分配的法規

根據《日本公司法》(「《日本公司法》」)，按照《日本公司法》成立的股份公司ESR株式會社(「ESR日本」)採用盈餘分配的形式分派股息。ESR日本的公司章程規定，可向截至每年12月31日名列最終股東名冊的股東及／或其註冊承銷人宣派及分配盈餘。根據《日本公司法》，

ESR日本所分配盈餘的總賬面價值不得超過按分配生效日計算的可分配金額。任何給定時間的「可分配金額」等於：(a)盈餘金額，根據上一財政年度末的「其他資本盈餘」及「其他保留盈利」的總和確定，並作出各種調整；減去(b)(i)庫存股份的賬面價值；(ii)上一財政年度結束後公司所出售庫存股份的對價；及(iii)若干條例規定的其他金額的總和，倘特殊財務報表於截至財政年度初或自財政年度初至指定日期內獲得批准，則或會作出若干調整。

6. 外匯法規

根據《日本外匯及對外貿易法》，涉外交易（包括收購及轉讓特定目的會社的優先股及股份公司的股份（「單位」））受到監管，以促進日本經濟健康發展及確保涉外交易平衡及貨幣穩定。

一般而言，非日本居民自日本居民購買單位可不受任何限制。然而，原則上，日本居民將單位轉讓給非日本居民，須於特定目的會社轉讓給非日本居民後向財政部長提交事後報告（在若干情況下須事先通知）。此外，所有以日圓支付的現金股息及其他現金分配均可轉換為外幣並自由轉出日本，惟少數情況下可能受到限制，且除非獲豁免，否則須遵守申報規定。

7. 日本稅收結構概要

原則上，特定目的會社按一般公司稅率繳納應課稅利潤。然而，倘特定目的會社為「符合稅收資格」的特定目的會社，則可扣減須向股權持有人作出股息分配的應課稅收入。為成為「符合稅收資格」的特定目的會社，特定目的會社須滿足《日本租稅特別措置法》規定的若干條件，包括特定目的會社根據《特定目的會社法案》正式註冊，特定目的會社該財政年度90%以上的「可分配利潤」已作為支付予股權持有人的股息宣派及支付。

C. 韓國法律法規

1. 《金融投資服務與資本市場法案》

根據《金融投資服務與資本市場法案》（「《金融投資服務與資本市場法案》」），打算從事集體投資業務的實體應獲得韓國金融服務委員會（「韓國金融服務委員會」）的授權，惟打算從事對沖基金投資業務的實體（即僅透過私人配售而非私募股權基金（定義見《金融投資服務與資本市場法案》）發行集體投資證券的集體投資計劃）應向韓國金融服務委員會註冊其對沖基金投資業務。因此，倘實體僅打算從事對沖基金投資業務，則該實體只須向韓國金

附錄五

監管概覽

融服務委員會註冊而無須另外獲得集體業務授權。對沖基金可僅向合格投資者(投資額至少為100百萬韓元(就槓桿率為200%或以下的對沖基金而言)或300百萬韓元(就槓桿率為200%以上的對沖基金而言)的專業投資者及任何個人、公司或其他組織(包括基金))發行集體投資證券。由於只有具備相關投資風險承受能力的合格投資者方可投資對沖基金，故對適用於公開發售基金的資產管理的嚴格限制不適用於對沖基金，而是就對沖基金的資產管理採取相對寬松的限制。

根據《金融投資服務與資本市場法案》，打算從事投資諮詢業務的實體應向韓國金融服務委員會註冊其投資諮詢業務。根據《金融投資服務與資本市場法案》，投資諮詢業務是指就以下方面提供建議的業務：(a)《資本市場法》規定的若干可投資資產的價值，如金融投資工具；或(b)對金融投資工具及其他可投資資產的投資判斷(指對類別、收購、出售、收購或出售方法、數量、價格及時間等事項的判斷)。

根據《金融投資服務與資本市場法案》，對沖基金投資業務實體及投資諮詢業務實體均為金融投資業務實體，故上述實體應遵守《金融投資服務與資本市場法案》的規定，並受韓國金融服務委員會及韓國金融監管局的監管。

(i) 《金融公司企業管治法》(*Act on Corporate Governance of Financial Companies*)

根據韓國《金融公司企業管治法》，對沖基金投資業務實體及投資諮詢業務實體均界定為金融公司，此類金融公司的管治架構(包括金融公司行政人員的資歷要求、董事會的組織和管理以及內部控制制度)均受同一法案規管。然而，倘：(a)截至最近一個營業年度末，金融投資業務總資產價值低於5萬億韓元；及(b)截至最近一個營業年度末，金融投資業務實體管理的集體投資財產、可自由支配的投資財產及信託財產的總和不足20萬億韓元；對外部董事、設立董事會下轄委員會、風險管理委員會、薪酬委員會、薪酬制度及少數股東權利的限制不適用於金融投資業務實體。

2. 房地產開發業務登記

(i) 《房地產開發業務管理及促進法》(*The Act on the Management and Promotion of Real Estate Development Business*)

根據《房地產開發業務管理及促進法》(「《房地產開發業務法》」)，房地產開發指：(a)通過施工或改變土地的形式和質量來形成土地；或(b)建造、大規模修繕或重建建築物、改變用途或安裝結構。倘：(a)向其他人士提供的非住宅樓宇的建築面積為3,000平方米或以上，或該等樓宇一年內的總建築面積為5,000平方米或以上；或(b)一個開發項目的土地面積為5000平方米或以上，或一年內開發項目的總土地面積為10,000平方米或以上，打算從事房地產開發業務的人士(定義見《房地產開發業務法》)須就房地產開發業務註冊。

房地產開發業務法進一步規定，未註冊房地產開發業務的土地所有者可與註冊房地產開發業務的人士（「註冊開發商」）共同進行房地產開發；惟該等土地所有者：(a)確保正在開發的土地的所有權；(b)註銷（如有）出售土地之前的抵押、臨時登記的抵押權益、臨時附件或就該土地設立的產權負擔（倘此類產權負擔的所有權人同意在該土地上進行房地產開發，則無需註銷）；及(c)與註冊開發商訂立協議，列明正在開發的房地產的使用及出售、該房地產產生的利潤及損失的分配、項目費用的分配、項目期限及與該項目有關的其他責任。

3. 就業、勞動及工作場所安全

(i) 就業 — 《勞動基準法》（「勞動基準法」）

勞動基準法是韓國管理僱員關係的主要法規，規定了工作場所中工作條件的最低要求。個人就業協議的任何條款或規定、僱主制定的僱傭規則或集體談判協議未能滿足勞動基準法的最低要求，均屬無效。除勞動基準法外，亦有若干適用於特定勞資事宜的法規。

根據勞動基準法，為訂立僱傭關係：(a)僱主須與僱員訂立書面勞動合同；(b)工作時間一般不得超過每週40小時及每日8小時（不包括休息時間），除非雙方另有協定並向員工支付加班費；(c)僱主不得在沒有正當理由的情況下解散、解僱、停用或轉移工人、減少工資或對僱員採取其他懲罰措施；(d)僱主須建立工作安全措施及衛生制度，並為員工提供工作場所安全培訓；及(e)僱主須按時向員工支付工資，支付給員工的工資不得低於最低工資法規定的最低工資標準。

(ii) 其他勞動相關法規

韓國其他主要勞動相關法律包括《最低工資法》(Minimum Wage Act)、《提高工資保障法》(Wage Claim Guarantee Act)、《僱員退休福利保障法》(Employee Retirement Benefit Security Act)、《平等就業及支持工作 — 家庭調和法》(Act on Equal Employment and Support for Work-Family Reconciliation)、《促進工人參與及合作法》(Act on the Promotion of Worker Participation and Cooperation)、《職業安全與健康法》(Occupational Safety and Health Act)及《工會與勞動關係調整法》(Trade Union and Labor Relations Adjustment Act)。

除上述立法外，根據《全民健康保險法》(National Health Insurance Act)、《國民年金法》(National Pension Act)、《就業保險法》(Employment Insurance Act)及《工傷事故賠償保險法》(Industrial Accident Compensation Insurance Act)，僱主須分別向四項主要社會保險（分別為國家醫療保險、國家養老金、失業保險及工傷保險）供款。

4. 股息分派

管理韓國公司股息分配的主要法律是《韓國商法典》（「《商法典》」）。根據《商法典》，惟公司具有可分配利潤的情況下，公司才可以支付年度股息。可分配利潤的金額等於其淨資

產的金額，減去以下總和：(a)所列股本；(b)累計至上一個財政年度完結時的資本盈餘儲備及所賺取盈餘儲備的總金額；(c)所賺取須累計至當時財政年度的盈餘；及(d)資產負債表所列資產淨值，其由於根據我們的會計原則估計我們的資產及負債而增加，且並無對銷任何未變現虧損。公司當前財政年度累計所需的盈餘(如上文(c)所述)為法定儲備，其金額相當於年度股息金額的10%。除非已劃撥一筆金額相等於年度股息現金部分的10%為法定儲備或已累計法定儲備不少於一半所列股本，否則公司不可支付任何股息。公司不可利用法定儲備支付任何現金股息，惟可將款項從法定儲備轉撥至股本或利用法定儲備扣減累計虧絀。

公司可以現金或新發行股份分派年度股息，惟以新發行股份分派的股息不得超過年度股息的一半。根據《商法典》，倘公司章程有所規定，則允許以現金或新發行股份以外的實物形式分派股息。原則上，年度股息(如有)須經股東週年大會批准。年度股息通常於上一財政年度末之後不久派付予股東。根據《商法典》，倘公司章程允許，公司董事會(非股東)可批准年度股息。此外，根據《商法典》，公司無責任支付自派付日期起五年無人領取之任何年度現金股息，屆時，有關股息的權利失效。

5. 外商投資及外匯管制

《外匯交易法》(「FETA」)適用於所有與外匯及外商投資有關的事宜，除非其他法律(主要是《外國人投資促進法》(「FIPA」)另有規定。韓國金融服務委員會根據《金融投資服務與資本市場法案》的授權採用規範外商投資韓國證券的法規。根據《外國人投資促進法》，「外商投資」的定義包括外國實體持有由韓國公民經營的韓國公司10%或以上股份，且該外國實體的投資金額為100百萬韓元或以上。

根據《外國人投資促進法》，外國投資者所持股份產生的任何利潤的國際匯款、其銷售所得款項及／或相關佣金根據匯款時提交或獲得的報告詳情或相關外商投資的許可而獲得保證。該外商投資者及／或外商投資公司原則上的處理方式與韓國公民或韓國公司業務運營的方式相同。

根據《稅收特例限制法》，外商投資公司可能有資格減免若干稅收，包括公司稅、所得稅、購置稅、登記稅、財產稅及土地稅總額。

根據《外國人投資促進法》，有意進行外商投資的外國人須事先向貿易、工業和能源部報告，完成繳款或收購必要的股份後外商投資公司須向貿易、工業和能源部註冊為外商投資公司。

根據《外匯交易法》，任何涉及韓國居民與非居民之間的股份轉讓及現金付款以支付此類股份對價的交易通常須遵守申報規定，涉及向韓國銀行或相關外匯銀行提交報告。然而，就《外國人投資促進法》允許的外商投資而言，非居民自居民購買韓國公司的股份毋須申報。

根據《外匯交易法》，韓國政府認為：(a)倘由於爆發自然災害、戰爭、武裝衝突或國內外經濟狀況出現重大突然變動或出現其他類似情況而不得不如此行事，則韓國企劃財政部可暫停收付款或《外匯交易法》(Foreign Exchange Transaction Laws)所適用的全部或部分交易，或於或向特定韓國政府機關或金融機構施加保管、存放或出售付款工具的責任；及(b)倘國際收支平衡及國際融資面臨或可能面臨重大困難，或韓國國內外資金流動導致或可能導致執行貨幣政策、匯率政策及其他宏觀經濟政策時面臨嚴重阻礙，則韓國企劃財政部可採取措施要求任何擬進行資本交易的人士須取得特定韓國政府機關或金融機構的批准，或要求任何進行資本交易的人士將自該等交易所獲部分款項存放於特定韓國政府機關或金融機構。然而，《外匯交易法》的上述規定並不適用於《外國人投資促進法》所述任何外商投資公司。

6. 稅項

(i) 股息收入預扣稅

根據韓國稅法，倘韓國與外國公司所在國家並無簽立稅收協定，則未在韓國設立永久辦事處的外國公司自韓國賺取股息收入可能須就股息金額繳納22%的韓國預扣稅(包括地方所得稅)。

(ii) 《企業所得稅法》

國內企業須根據《企業所得稅法》(「《稅法》」)繳納企業所得稅。企業須每年遞交兩次企業所得稅申報表。年末申報表須於財政年度末三個月內遞交，而中期申報表須於六個月中期期間末後兩個月內遞交。根據《稅法》，首200百萬韓元應課稅收入的稅率為11%，超過200百萬韓元但低於200億韓元為22%，超過200億韓元但低於3000億韓元為24.2%，超過3000億韓元則為27.5%。

倘《稅法》以外的其他稅務法律規定的其他減免及優惠適用，則國內企業的適用實際稅率可進一步調低。

D. 新加坡法律及法規

1. 房地產投資信託管理資本市場服務許可證(Capital Market Services License for Real Estate Investment Trust Management)

下文為適用於ESR信託基金經理人於新加坡提供房地產投資信託管理(「房地產投資信託管理」)服務的新加坡法律框架概要。

附錄五

監管概覽

根據新加坡法令第289章《證券及期貨法》(Securities and Futures Act (Chapter 289 of Singapore)) (「《證券及期貨法》」)，從事房地產投資信託管理的公司須持有資本市場服務許可證(「資本市場服務許可證」)。

根據《證券及期貨法》，房地產投資信託管理指管理房地產投資信託的物業或經營房地產投資信託，而就房地產投資信託管理而言，《證券及期貨法》將房地產投資信託界定為集體投資計劃，該投資計劃：(a)根據《證券及期貨法》第286條獲授權或根據《證券及期貨法》第287條經認可；(b)為一項信託；(c)主要投資於新加坡金融管理局(「新加坡金融管理局」)於2002年5月23日頒佈並於2018年10月8日最新修訂的《集體投資計劃守則》(Code on Collective Investment Schemes)中列明的房地產及房地產相關資產的信託；及(d)所有信託單位均於根據《證券及期貨法》第8(1)條獲新加坡金融管理局批准的交易所(包括新加坡證券交易所有限公司)上市報價。

新加坡金融管理局於2016年1月1日頒佈的《房地產投資信託管理資本市場服務許可證持有人指引》(指引編號SFA04-G07) (「指引」)及新加坡金融管理局於2016年1月1日頒佈的《房地產投資信託管理資本市場服務許可證所有持有人通知》(通知編號SFA04-N14) (「通知」)載有(其中包括)持有資本市場服務許可證的房地產投資信託管理人的最低標準及房地產投資信託管理人的企業管治安排的指引。根據指引，許可證持有人須為於新加坡註冊成立的公司並於新加坡設有固定辦事處，並須向新加坡金融管理局證明其控股股東(倘適用)過去至少五年內曾管理或投資房地產(須與房地產投資信託將投資的房地產類型相同)或就有關房地產提供諮詢服務，亦須於新加坡擁有甚高的排名。房地產投資信託管理人亦須維持1百萬新加坡元的基本資本，並購買符合指引的專業彌償保險。指引亦要求許可證持有人遵守新加坡金融管理局的規定，高效、誠實及公平地履行職務，遵從《證券及期貨(資本市場服務許可證持有人金融及保證金要求)法規》(Securities and Futures (Financial and Margin Requirements for Holders of Capital Market Services Licenses) Regulations)第三部有關財務資源的要求，並須負責有關於新加坡管理房地產投資信託的會計、合規及投資者關係工作，且相對於任何其他亦可能負責管理房地產信託的相關實體或分支辦事處(視情況而定)，許可證持有人須為房地產投資信託管理的主要負責人。

許可證持有人亦須遵守新加坡金融管理局授出房地產投資信託管理資本市場服務許可證的任何條件。許可證持有人、其高級職員、僱員、代表及主要股東須符合新加坡金融管理局於2005年7月1日頒佈並於2018年10月8日最新修訂的《適合及適當標準指引》(Guidelines on Fit and Proper Criteria) (指引編號No.FSG-01)中列明的標準。本文件本節中的「主要股東」指於有關公司擁有大量股權的人士，其(a)於有關公司擁有一股或以上附有投票權的股份；及(b)所擁有股份附有的總投票權不低於有關公司全部股份所附有的投票權總數之5%。《適合及適當標準指引》規定，新加坡金融管理局於評估有關人士是否適合獲得許可證時，會考慮(其中包括)以下標準：(a)其是否真誠正直，以及其聲譽；(b)其能力及實力；及(c)其財政狀況是否穩健。

《證券及期貨法》第96條規定，許可證持有人於委任行政總裁、董事及將委任非執行董事為執行董事前，須取得新加坡金融管理局的批准。指引規定，許可證持有人的行政總裁

及董事須擁有至少10年有關經驗，當中須有5年管理層經驗。許可證持有人的行政總裁（《證券及期貨法》第2(1)條所定義者）須常居於新加坡，除非許可證持有人的行政總裁因許可證持有人所管理的房地產投資信託主要投資外國物業而須居於房地產投資信託主要投資的物業所處國家，且許可證持有人向新加坡金融管理局證明該安排不會損害行政總裁對許可證持有人的總體責任，尤其是有效管理及監督組房地產投資信託組合及房地產投資信託管理活動方面。

指引亦進一步規定許可證持有人須擁有至少三名常居於新加坡的全職代表（可包括行政總裁），有關全職代表須擁有至少五年房地產投資信託管理經驗並履行以下職責：投資管理、資產管理、財務事宜、市場行銷及投資者關係。

許可證持有人亦須符合新加坡金融管理局2003年1月1日頒佈並於2018年8月6日最新修訂的《企業管治守則》(Code of Corporate Governance)（「《企業管治守則》」）內所有原則和準則。任何偏離《企業管治守則》的情況均須於房地產投資信託的年度報告中明確說明。

2. 勞動法、分派規則及外匯管制概覽

下文為有關新加坡公司提供物業管理服務的勞動法、分派規則及外匯管制及規定的概覽，有關法規對ESR信託基金經理人、ESR Property Management (S) Pte. Ltd、Infinitysub Pte. Ltd.及ESR Investment Management Pte. Ltd.而言屬重要。

(i) 新加坡法令第91章《就業法案》(Employment Act, Chapter 91 of Singapore)

《就業法案》一般適用於已與僱主訂立服務合同或根據有關合同工作的人士，惟《就業法案》第33條及第四部將僅適用於：(a)月薪（不包括加班費、獎金、年薪補貼、生產力獎勵及任何津貼）不超過4,500新加坡元（或人力部規定的其他金額）的工人；及(b)月薪（不包括加班費、獎金、年薪補貼、生產力獎勵及任何津貼）不超過2,600新加坡元（或人力部規定的其他金額）的僱員（受僱為管理人員或行政人員的工人或人士除外）。《就業法案》第33條有關僱員薪資應優先於僱主的其他債務，而《就業法案》第四部有關休息日、工作時間及其他服務條件。

《就業法案》訂明若干基本僱用條款及條件，包括終止僱用通知、工資支付、休息日、工作時數、分娩保障、福利和產期以及病假額。《就業法案》第8條規定，倘有關提供服務的

附錄五

監管概覽

服務合同之任何條款對僱員而言遜於《就業法案》所規定的任何服務條件，相關條款即屬違法和無效。

(ii) 新加坡法令第91A章《僱傭外籍勞工法案》(*Employment of Foreign Manpower Act, Chapter 91A of Singapore*)

《僱傭外籍勞工法案》監管新加坡外籍勞工的僱傭。根據《僱傭外籍勞工法案》第5(1)條，除非外籍僱員獲新加坡人力部發出有效工作證，否則任何人士不得僱用外籍僱員。任何人士違反《僱傭外籍勞工法案》第5(1)條即屬違法，(a)一經定罪，會被判罰至少5,000新加坡元且不超過30,000新加坡元的罰款，或被判監最多12個月，或兩者兼罰；及(b)倘第二次或其後再被定罪，則(i)倘屬個人，會被判罰至少10,000新加坡元且不超過30,000新加坡元的罰款，並被判監最少一個月且最多12個月，或(ii)在任何其他情況下，會被判罰不少於20,000新加坡元且不超過60,000新加坡元的罰款。

(iii) 股息分派

公司可通過股東普通決議案在股東大會上宣派股息，但不得派付超過董事會建議金額的股息。所有股息須自公司利潤支付，並按照各股東就所持股份的已繳足金額比例向股東支付，發行任何股份所附帶的權利另有規定則除外。公司可以通過向股東發行股份支付股息。

(iv) 外匯管制

新加坡現時並無任何外匯管制。

E. 澳大利亞法律及法規

1. 建築

澳大利亞的主要建築法規於全國各州及地區有區別執行。儘管澳大利亞根據《澳大利亞建築法》(*Building Code of Australia*)制定了國家統一技術標準，但各州及地區仍按各自的建築管控及規劃法規規管建築業。近期，大部分司法權區實施法規控制建築使用可燃性鍍層材料，並要求建築業主移除並替換建築中已有的可燃性鍍層材料。

(i) 發牌及登記

各澳大利亞司法權區立法規定建築商須進行適當登記及／或獲得相關牌照以開展若干類建築工程。儘管部分司法權區僅要求建築商進行相關登記或獲得相關牌照以開展國內建築工程，但其他澳大利亞司法權區設有更多登記及發牌規定，一般適用於商業及國內建築工程。本集團已取得在澳大利亞開展業務所需全部牌照及批准，且維持有效。

(ii) 規劃

各澳大利亞司法權區立法規管土地許可用途、開發(及細分)和保護。該法規通常規定取得規劃許可的程序，讓土地得以按相關司法權區的規劃方案或政策使用或開發，且通常規定須取得相關許可後方可開始開發及建設活動。未能取得或遵守規劃許可或面臨嚴重處罰。本集團亦須遵守有關保護地區及建築遺產價值和瀕危動植物物種生態價值的法規，且未獲牌照授權的情況下不得污染土地、空氣或水或製造噪音污染或造成環境損害，否則可能會面臨嚴重處罰。

(iii) 建築批文

各澳大利亞司法權區通常規定須取得工程批文後方可開始建築工程。建築批文通常由私人或市級建築認證機構或測量師發出，為最終將建築工程認證為可供使用前認證其達到某指定階段的眾多流程的一部分。建築批文旨在確保建築工程符合最低要求，監測工程並認證為合規。該制度亦會頒令糾正不合規事宜及建築工程影響第三方(如毗連物業)的一系列活動。

(iv) 保險

除澳大利亞所有行業所必需的強制保險外，澳大利亞各州及地區通常要求建築商投購特定保單，通常作為建築商獲得登記牌照的條件。所需保險可能包括國內建築物保險、職業責任保險、公眾責任保險及／或結構缺陷／建築師彌償保險。

(v) 建築標準

《澳大利亞建築法》(Building Code of Australia) (「《澳大利亞建築法》」) 乃澳大利亞政府理事會(Council of Australian Governments)為在澳大利亞設計及施工建築建立一套統一的技術規格而實施的戰略。各州及地區按各司法權區適用的不同建築法律及法規採納《澳大利亞建築法》(可稍微變更或刪減)。不同類別建築須符合《澳大利亞建築法》的不同規定。根據聯邦反歧視法律，除非獲豁免，否則所有司法權區的建築必須按《澳大利亞建築法》的規定為「可進入」。

2. 物業及租賃

澳大利亞主要業權法律及法規於各司法權區有區別執行。澳大利亞的土地所有權登記系統「托倫斯所有權(Torrens Title)」的土地權益(包括自由保有權及若干租賃)中央登記處受相關司法權區的土地所有權機關規管。在澳大利亞，須符合若干法律規定方可處置土地，包括須簽訂處置土地的書面協議及須根據相關登記規定遞交及簽署指定格式的登記文件。

3. 基金管理法律及法規

本集團日後業務可能包括基金管理業務。《2001年聯邦公司法》(The Corporations Act 2001 (Cth)) (「《公司法》」) 為澳大利亞規管基金經理人的主要法律。澳大利亞證券投資委員會(The Australian Securities and Investments Commission) (「澳大利亞證券投資委員會」) 為主要證券監管機關，監控及實施《公司法》和相關澳大利亞金融服務牌照 (「澳大利亞金融服務牌照」) 制度。

本集團須取得澳大利亞金融服務牌照方可進行其可能參與的一系列受規管活動，包括提供投資管理建議、提呈出售投資基金權益和提供託管及記存服務。倘管理投資計劃下的投資基金提供予零售客戶，則通常須於澳大利亞證券投資委員會登記，其他情況下則可自願登記。

《公司法》就向澳大利亞零售及批發客戶提呈出售基金權益施加各項披露規定及市場失當行為規定，旨在防止提供金融服務時出現誤導性或欺詐行為。若干情況下，須向澳大利亞證券投資委員會遞交相關出售通知。

(i) 澳大利亞金融服務牌照合規規定

澳大利亞金融服務牌照持有人須：(a)維持最低監管資本；(b)設置適當安排以管理利益衝突；(c)設立適當風險管理系統；(d)向澳大利亞證券投資委員會報告重大違規；(e)確保指定「責任經理人」及其他員工接受培訓及監督；(f)倘提供零售客戶服務，須投購適當職業責任保險及設立解決內外糾紛的適當程序。澳大利亞金融服務牌照持有人的首要責任為確保高效、真誠及公正地提供金融服務。無論基金投資者為零售客戶或批發客戶，投資基金權益發行人及經理人通常需持有澳大利亞金融服務牌照，惟部分獲有限豁免的情況則除外。本集團三間實體現持有澳大利亞金融服務牌照，本集團日後或取得更多澳大利亞金融服務牌照。

(ii) 單位信託(管理投資計劃)

澳大利亞最常用的投資基金工具為單位信託。單位信託乃受託人受委託代表受益人管理資產池的法律安排。單位信託可能作為《公司法》規定的「管理投資計劃」接受監管，並須於澳大利亞證券投資委員會登記(倘提供予零售客戶)。

(iii) 變更合訂實體結構

房地產基金通常採納合訂基金結構，當中涉及投資者認購信託及納稅信託權益或投資公司權益。各投資者所持該等實體的權益通過合約綁定，處置投資者所持實體權益時須相應處置投資者所持另一實體的權益。澳大利亞擬進行法律改革，或限制合訂結構的採用。

4. 僱傭

《2009年公平工作法(聯邦)》(The Fair Work Act 2009 (Cth)) (「《公平工作法》」) 為本集團澳

附錄五

監管概覽

大利亞僱員方面的主要勞資關係法規來源。《公平工作法》的《全國僱傭標準》(「《全國僱傭標準》」)包括十項最低僱傭條件，適用於包括行政人員在內的所有僱員。《全國僱傭標準》由一套覆蓋若干行業及職業的僱主及僱員以及僱主與僱員以集體協議形式簽訂的企業協議的制度補充。

本集團任何成員公司作為僱主均須為其僱員投購工傷補償保險。彼等亦須為僱員及(部分情況下)獨立承包商作出退休金供款。

此外，澳大利亞各州及地區均採用統一的工作場所健康與安全法律(Workplace Health and Safety laws)，惟維多利亞及西澳大利亞採用相若職業健康與安全法律。

5. 公司法例

在澳大利亞建立、營運及管理公司和管理投資計劃主要受澳大利亞證券投資委員會執行的《公司法》監管。《公司法》適用於澳大利亞境內公司及於海外註冊成立的公司，包括大部分投資者為外國投資者的公司。公司法例規管公司登記、權力、經營、管理及清盤。

6. 分派

澳大利亞規管股息分派的主要法律為《公司法》。澳大利亞公司的董事須符合以下條件方可派息：(a)公司擁有充足資產淨值；(b)股息對公司股東整體而言屬公平合理；及(c)股息不會嚴重影響公司向債權人還款的能力。

董事亦須確定公司有充足利潤並確保符合公司章程規定的任何要求。倘為信託，分派必須按照相關信託契據作出。

7. 外商投資

澳大利亞外商投資監管框架包括《1975年外資收購及接管法(聯邦)》(Foreign Acquisitions and Takeovers Act 1975 (Cth)) (「《外資收購及接管法》」)及《2015年外資收購及費用徵收法(聯邦)》(Foreign Acquisitions and Fees Imposition Act 2015 (Cth))以及相關法規。外國投資者須遞交符合若干標準的外商投資計劃，由澳大利亞財政部長批准。財政部長有權拒絕有損澳大利亞國家利益的外商投資或對相關計劃的實施方式施加條件。

根據《外資收購及接管法》，本集團成員公司被分類為「外國政府投資者」。外國政府投資者通常須根據《外資收購及接管法》就計劃收購土地、澳大利亞公司或信託(投資者持有10%或以上權益)的股份或單位分別取得批准，而不論投資價值。本集團已就目前於澳大利亞進行的投資及業務取得必要批准。

8. 主要適用稅項

澳大利亞方面，外國實體通常僅就來自澳大利亞的收入及買賣與澳大利亞有實質聯繫

附錄五

監管概覽

的若干資產所得資本收益繳稅，例如直接(或於某些情況下間接)出售澳大利亞房地產、資源利益及營業資產。澳大利亞實體須就來自全球的收入(即來自澳大利亞境內外的收入)繳稅。就納稅而言，本集團若干成員公司為澳大利亞居民企業。

(i) 所得稅

澳大利亞聯邦稅法規定須就「應課稅收入」徵收所得稅，應課稅收入由納稅人應申報收入減可抵扣費用得出。應申報收入包括「普通收入」(即營業及投資收入)及「法定收入」(即資本收益，包括出售房地產等應課稅資產相關資本收益)。大部分公司須就應課稅收入按統一稅率30%繳稅。然而，年營業額少於50百萬澳元的大部分公司按適用於2019至2020收入年度的統一稅率27.5%繳稅。該等稅率適用於居民公司及非居民公司。相關雙邊稅收協定或取消對並無在澳大利亞設立永久機構或擁有房地產的非居民公司徵收該稅項。

(ii) 預扣稅

澳大利亞居民向非居民派付股息、利息及特許權使用費須繳納澳大利亞預扣稅。根據國內法律，非免稅股息的預扣稅率通常為30%，利息及特許權使用費的預扣稅率則分別為10%及30%，惟可能獲國內免稅及因澳大利亞與非居民所在國家簽訂雙邊稅收協定而適用較低稅率或發生例外情況。附有稅收抵免的股息稱為免稅股息。股息可為免稅、部分免稅或非免稅。就向非居民派付股息而言，股息免稅部分毋須繳納股息預扣稅。

除股息、利息及特許權使用費預扣稅外，澳大利亞信託向非居民公司所作應課稅分派亦須按30%的稅率繳納預扣稅。「管理投資信託」向大部分非居民投資者作出的「基金支付」(即分派房地產投資所得租金)須按15%的一般稅率繳納最終預扣稅。

自2019年7月1日起，管理投資信託(「管理投資信託」)若干「活躍營業收入」的預扣稅率由15%增至30%。管理投資信託自若干收入類別(包括農業土地及若干住宅用地)取得的處置收入、租金及資本收益為活躍收入，即該類收入須按30%的預扣稅率繳稅。

非居民出售直接及間接持有的若干澳大利亞房地產權益所得款項適用的非最終預扣稅稅率為12.5%。

(iii) 轉讓定價

根據澳大利亞轉讓定價政策，關聯方安排須公平進行，否則會有調整的風險。轉讓定價規則適用於供應或收購物業(包括知識產權)、商品及服務、保險或融資(如貸款)的國際協議。進出口投資工具所產生利息的扣減項目可能受澳大利亞資本弱化規則限制。一般而言，倘澳大利亞實體或業務的平均債務超過該實體或實體的澳大利亞業務平均資產60%(即權益負債率為1.5:1)，則部分利息(及相關開支)不得列作扣減項目，惟部分例外情況除外。

附錄五

監管概覽

(iv) 商品服務稅

一般而言，澳大利亞的商品或服務供應商須向澳大利亞稅務局繳納相當於所供應商品或服務價值10%的商品服務稅。商品服務稅為就供應商品、服務及物業和權利等其他事物所徵收的稅項。然而，部分商品及服務供應免繳商品服務稅(如出口)或須繳納進項稅(如金融服務)。關聯實體可選擇按所得稅組合方式設立商品服務稅組合。一般而言，集團內交易毋須繳納商品服務稅，由代表人員負責組合申報。

(v) 僱傭稅

澳大利亞聯邦政府就僱主向僱員提供非現金福利、補償及工資徵收員工福利稅及工資稅。

(vi) 印花稅

各澳大利亞司法權區按不同稅率對若干交易徵收印花稅，例如：(a)在西澳大利亞、昆士蘭及北領地收購營業資產；(b)在部分司法權區收購持有該司法權區若干物業的合夥企業或信託的權益；及(c)在所有州及地區直接轉讓土地、土地權益及若干商品。

(vii) 土地持有人稅

在澳大利亞，間接轉讓土地權益或須繳納土地持有人稅。一般而言，在某個州或地區收購直接或透過關聯實體間接持有特定價值的土地資產之實體股份或單位須徵收土地持有人稅。用於釐定實體是否為土地持有人及是否產生責任的測試和閾值在各司法權區間以及根據實體類別而有所不同。

F. 印度法律及法規

下文為印度現行若干行業特定法律概要，適用於ESR Advisers India Private Limited、ESR Bhiwandi Industrial Park Private Limited及ESR Pune Industrial Park Realty Private Limited(統稱「印度公司」)。

1. 財產相關法律

(i) 《1882年財產轉讓法》(*Transfer of Property Act, 1882*) (「《財產轉讓法》」)

《財產轉讓法》訂明在印度轉讓財產的一般原則，列明可供轉讓的財產類別、可進行財產轉讓的人士、轉讓限制和條件的效力、對財產設立或然及歸屬權益和不動產按揭的基準，亦規定不動產銷售交易買賣雙方的權利和責任。《財產轉讓法》亦適用於租賃協議，包括出租方與承租人的權利和責任。

附錄五

監管概覽

(ii) 《1908年登記法》(*The Registration Act, 1908*)

此法案主要旨在保存有關土地的所有交易資料，確保維持準確土地紀錄，亦規定所有土地相關交易必須向登記部門登記。

(iii) 《1958年馬哈拉施特拉邦印花稅法案》(*The Maharashtra Stamp Act, 1958*)

《1958年馬哈拉施特拉邦印花稅法案》統一並修訂了馬哈拉施特拉邦印花稅的印花與稅率相關法例，訂明該法案附表一所述各類型文件所適用的不同稅率。

(iv) 《1961年馬哈拉施特拉邦工業發展法案》(*Maharashtra Industrial Development Act, 1961*) (「《MID法案》」)

《MID法案》訂明馬哈拉施特拉邦工業發展公司(Maharashtra Industrial Development Corporation)的權力與職能，包括推動並協助馬哈拉施特拉邦各種工業迅速有序地開發、增長與發展。

(v) 《2016年房地產(規管與發展)法案》(*Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016*)

所有規劃地區的房地產項目必須向房地產監管局登記，否則開發商不得以任何形式推廣、營銷、預先安排、出售或要約出售或邀請任何人士購買相關房地產項目或當中部分的任何地塊、公寓或樓宇(視情況而定)。有關登記須按《2016年房地產(規管與發展)法案》第5條的規定辦理。

(vi) 《2017年馬哈拉施特拉邦商店與機構(僱用與服務條件)法案》(*The Maharashtra Shops and Establishments (Regulation of Employment and Conditions of Service) Act, 2017*)

《2017年馬哈拉施特拉邦商店與機構(僱用與服務條件)法案》訂明商店與商業機構的工作和就業條件，包括有關開始及結束營業時間、每日及每週工時、假期、休假、健康及安全措施和加班工資等方面的責任。

2. 稅務相關法律

《2017年中央商品和服務稅法》(*Central Goods and Service Tax Act, 2017*)規定對商品或服務供應徵收稅款，分為中央商品服務稅及邦商品服務稅兩級，另外亦就各邦之間的商品或服務供應徵收綜合商品服務稅。

3. 企業相關法律

印度公司均為企業，因此須遵守《2013年公司法》(*Companies Act, 2013*) (「《印度公司法》」)。《印度公司法》規管(其中包括)企業的註冊成立、董事、股東和主要管理人員的角色與職責以及企業採取不同公司行動的程序等。企業宣派股息須遵守(其中包括)《印度公司法》第123條的規定。

附錄五

監管概覽

我們亦須遵守《2002年競爭法案》(Competition Act, 2002) (經修訂) (「《競爭法》」)。《競爭法》規管對印度相關市場競爭有明顯不利影響的行為以及超過指定限額的結合行動 (包括兼併、合併與收購)。

4. 就業相關法律

可能適用於我們的若干其他印度法律與法規包括《1970年合同工(管理和廢除)法案》(Contract Labor (Regulation & Abolition) Act, 1970)、《2017年保存各項勞工法例登記冊便利合規規則》(Ease of Compliance to maintain Registers under various Labor Laws Rules, 2017)、《1923年勞工補償法》(Employees' Compensation Act, 1923)、《1952年僱員公積金和雜項規定法》(Employees' Provident Funds and Miscellaneous Provisions Act, 1952)、《1948年邦僱員保險法》(Employees' State Insurance Act, 1948)、《1976年同等薪酬法》(Equal Remuneration Act, 1976)、《1979年跨邦工人(就業和服務條件管理)法案》(Inter-State Migrant Workmen (Regulation of Employment and Conditions of Service) Act, 1979)、《1996年建築和其他建造業工人(就業和服務條件管理)法》(The Building Construction and Other Construction Workers' (Regulation and Employment and Condition of Service) Act, 1996)、《1961年產婦福利法》(Maternity Benefit Act, 1961)、《1948年最低工資法》(Minimum Wages Act, 1948)、《1965年獎金支付法案》(Payment of Bonus Act, 1965)、《1972年退休補貼支付法》(Payment of Gratuity Act, 1972)、《1936年工資支付法》(Payment of Wages Act, 1936)及《2013年工作場所對婦女性騷擾(預防、禁止與矯正)法》(Sexual Harassment of Women at Workplace (Prevention, Prohibition and Redressal) Act, 2013)。

5. 外商投資相關法律

除上述者外，印度公司在印度亦須遵守《1999年外匯管理法》(Foreign Exchange Management Act, 1999) (「《外匯管理法》」)，該法案統一併修訂了印度有關外匯的法例。

建築開發行業及其他金融服務行業公司的外商投資受《外匯管理法》條文(按適用法規詮釋)規管。《外國直接投資政策》彙整版已整合外國直接投資政策框架(「《外國直接投資政策》」)，於2017年8月28日生效。

印度儲備銀行(根據《外匯管理法》行使權力)亦已公佈《2017年外匯管理(由印度境外居民轉讓和發行證券)規例》(Foreign Exchange Management (Transfer or Issue of Security by a Person Resident outside India) Regulations, 2017)，禁止、限制或規管印度境外居民轉讓或發行證券。

根據《外國直接投資政策》，我們從事自動批准類行業的ESR Bhiwandi Industrial Park Private Limited及ESR Pune Industrial Park Realty Private Limited獲批准的外國投資比例最高為100%，惟須受到若干條件限制，包括投資者撤資時間、項目須符合指定規範和標準(包括土地使用規定及提供社區與公共設施)以及企業須取得開發所需的全部批准等。企業亦僅可出售已開發地塊。

此外，ESR Advisers India Private Limited所在行業獲政府批准的外商投資比例最高為100%，惟須受到若干條件限制，例如注資公司使其滿足最低資本化要求。

6. 其他規例

ESR Bhiwandi Industrial Park Private Limited及ESR Pune Industrial Park Realty Private Limited開展建築相關活動，亦須遵守《2016年印度國家建築標準》(National Building Code of

India, 2016) (《國家建築標準》)，包括消防與生命安全保障的相關標準。《國家建築標準》許多條文已納入各邦政府和地方機關的建築條例，例如《2009年馬哈拉施特拉邦消防與生命安全措施規定》(Maharashtra Fire Prevention and Life Safety Measures Rules, 2009) (《2006年馬哈拉施特拉邦消防與生命安全措施規定》(Maharashtra Fire Prevention and Life Safety Measures Act, 2006)之修訂本)，旨在提高馬哈拉施特拉邦的消防措施水平。

此外，ESR Bhiwandi Industrial Park Private Limited及ESR Pune Industrial Park Realty Private Limited開展建築相關活動，日常營運亦須遵守多項其他法案、規定和政策，例如《2013年土地徵收、修復和安置中公平補償和透明性權利法案》(the Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013)、《1949年馬哈拉施特拉邦市政廳法案》(Maharashtra Municipal Corporations Act, 1949)、《1939年孟買電梯法》(Bombay Lifts Act, 1939)和《1958年孟買電梯規則》(Bombay Lift Rules, 1958)、《2017年馬哈拉施特拉邦電梯、自動扶梯及自動行人道法案》(Maharashtra Lifts, Escalators and Moving Walks Act, 2017)和相關細則、《1934年石油法》(Petroleum Act, 1934)和《2002年石油規則》(Petroleum Rules, 2002)、《1975年馬哈拉施特拉邦(城市)樹木保育法案》(Maharashtra (Urban Areas) Preservation of Trees Act, 1975)、《1958年古蹟及考古地區和遺跡法令》(Ancient Monuments and Archeological Sites and Remains Act, 1958)、《1934年航空器法案》(Aircraft Act, 1934)以及多項勞工法、稅務相關法例和其他適用法令。

此外，ESR Advisers India Private Limited須遵守適用於其投資諮詢活動的《2013年印度證券交易所(投資顧問)條例》(SEBI (Investment Advisers) Regulations, 2013)之條文。