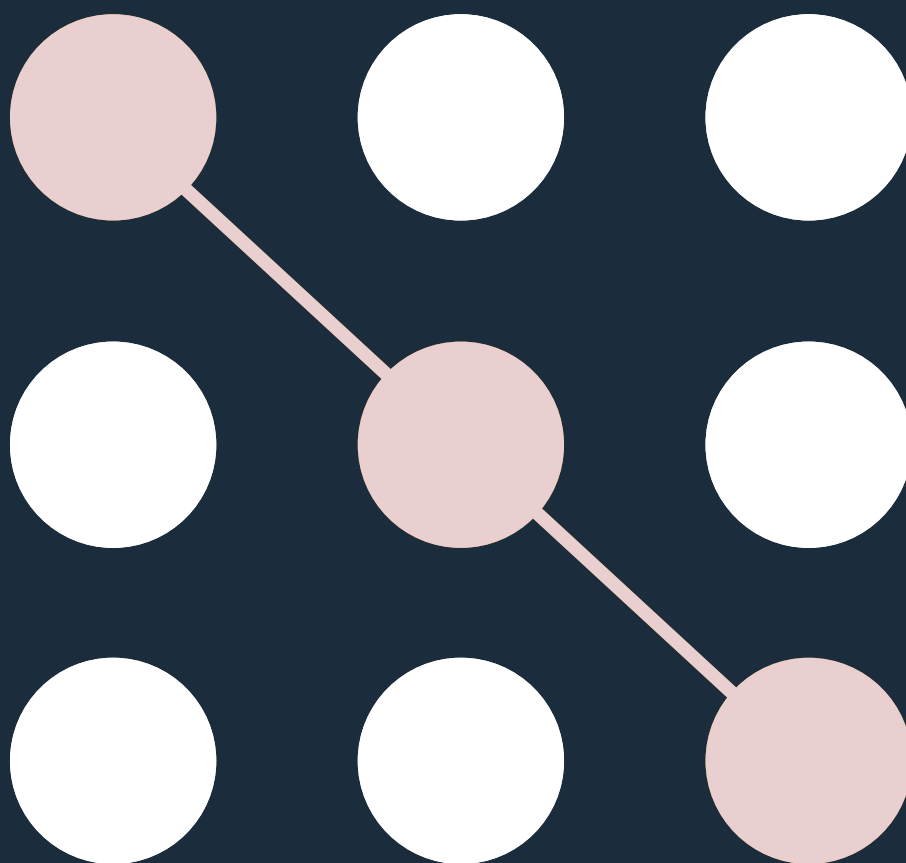


在新西蘭經商。

投資者和商業人士指南。



© Buddle Findlay 2021. All rights reserved.

buddlefindlay.com

**BUDDLE
FINDLAY**

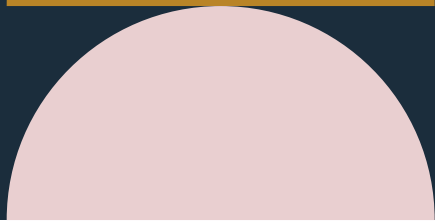
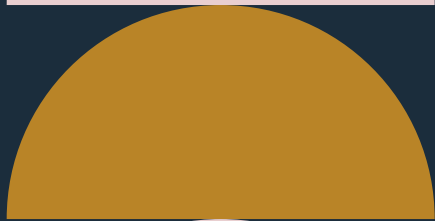
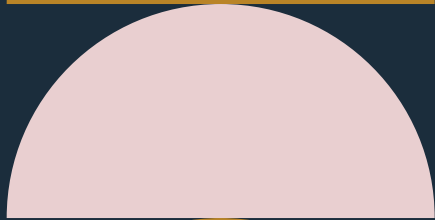
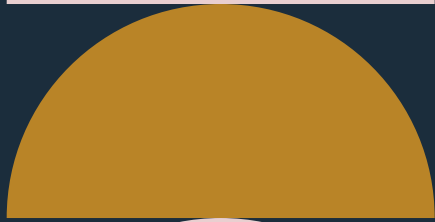
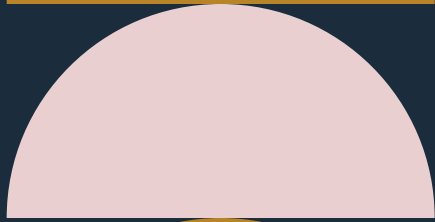
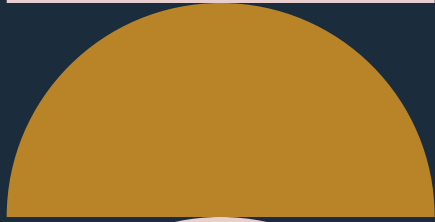
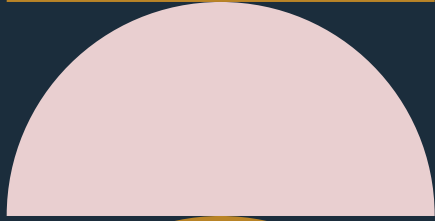
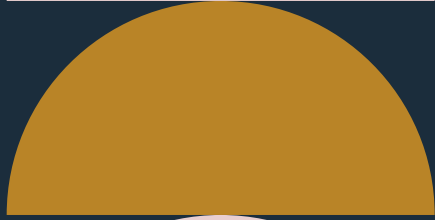
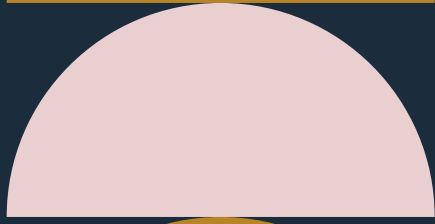
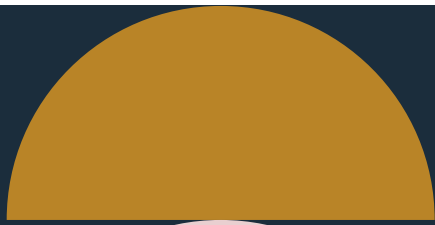
百德·芬德利律師事務所提供這份新西蘭經商指南，為海外投資者簡要介紹在新西蘭經商時可能會遇到的法律及商務問題。

我們已謹慎地檢閱指南出版時所提供信息的準確性。可即便如此，該文件提供的信息也只能作為參考之用，不適合用於重要的商業決策，也不可替代法律意見。因為諸如具體環境、商業條件、政府政策、法律解釋等情況，隨時都可能發生改變。

您如果想對該指南所涉及的各類話題獲得相關建議或者更多資訊，可以聯繫我們，或發送電子郵件至**bfmail@buddlefindlay.com**。我們將非常樂於為您提供服務！

2021/V1

部分	目錄	页
1	百德芬利律師事務所概況	1
2	新西蘭概況	3
3	在新西蘭投資	5
4	創業	8
5	物權法與土地法	11
6	在新西蘭集資	14
7	來到新西蘭	16



部分1

百德芬利律師事務所概況

簡介

百德·芬德利律師事務所是新西蘭商法、公共法的業界翹楚，在奧克蘭、威靈頓、基督城均設有辦公室，我們的聯系人、業務經驗遍布全球。

百德·芬德利律師事務所所有員工及合夥人對我們的客戶及其業務全情投入，致力於為客戶提供專業的法律諮詢意見，打造戰略性的商務方針。在與客戶及客戶顧問建立和維護有效且富有創新精神的合作關係方面，百德·芬德利可謂有口皆碑。我們以解決方案為專註點，為客戶提供務實的服務，及以客戶為出發點的法律顧問方針——這都是我們引以為傲的服務特點。

我們在與客戶建立合作關係方面有著豐富的經驗，為新西蘭的法律服務市場帶來專業和務實的品牌精神。

關於我們

- 創始於1895年
- 覆蓋新西蘭全國、與世界各國客戶有著密切合作關係
- 44位合夥人、超過264名盡心盡責的員工
- 各類法律服務應有盡有。

我們的客戶

百德·芬德利客戶類型眾多，包括了新西蘭境內的本土和跨國公司、私募股權投資、風險投資基金、銀行、金融機構、國營企業、政府部門、地方政府和法定組織等。百德·芬德利與世界各國頂級大公司也有這密切的合作關係，我們的客戶遍布澳大利亞、英國、美國和亞洲等地。我們的律師大多在其它地區或國家有處理法律事務的相關經驗。

國際業務

百德·芬德利與諸多海外律師事務所保持著密切的合作關係。我們的大部分合夥人和高級律師都曾在英國、美國、澳大利亞、香港和新加坡等多個司法管轄區的知名律所任職。得益於這樣的經驗，以及我們與海外大型事務所之間的持續性跨境合作，我們現已建立一個強大、可靠的國際關係網。

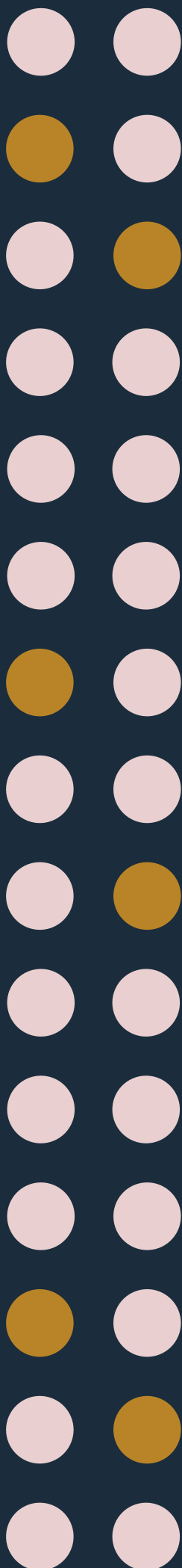
從我們廣泛的業務網可以看出，我們不受制於任何公司或法律事務所，因此可以客觀地考慮所需專業技能，並對費用做出客觀評估，為客戶推薦最合適的法律顧問。

來到新西蘭尋求投資機會的中國投資者日益增加，百德·芬德利也開始與越來越多的亞洲客戶進行合作。這其中既包括私人投資者，也有各類大型投資機構。我們了解亞洲客戶的偏好與需求，可以為客戶提供中文、普通話、廣東話和韓語服務。

服務項目

百德·芬德利為商務企業和公共機構提供各類全套完整的法律服務，我們的服務項目包括：

- | | |
|------------|-------------|
| • 公司及商務法 | • 技術、媒體及電信法 |
| • 銀行業務及金融法 | • 基礎建設法 |
| • 公法及行政法 | • 訴訟與糾紛調解 |
| • 競爭法及產業規制 | • 破產及重組法 |
| • 健康法 | • 環境及資源管理法 |
| • 地產及建築法 | • 知識產權法 |
| • 勞動及僱傭法 | • 毛利法 |
| • 稅務法 | • 採購法。 |



部分2

新西蘭概況

政治系統

新西蘭既是壹個獨立的國家也是英聯邦的壹員，其擁有民主選舉的單院制獨立議會（即眾議院），並且每三年舉行壹次全國大選。眾議院有120名議員，其中64人代表按地理位置劃分出的不同選區的選民、7人代表按地理位置劃分出的毛利選區、49人為政黨名單成員。中央政府掌控著國家的警力、教育、健康、消防和社會福利制度；二級行政區包括了地區議會、市議會，掌管諸如垃圾回收和供水等地方社區服務。

經濟

新西蘭是個開放的經濟體，也是經濟合作與發展組織（OECD）成員國中監管制度最自由的國家之壹。過去三十多年來，新西蘭不斷放寬經濟管制，充分促進國內的市場競爭、降低監管負擔。新西蘭擁有全面及規範化的投資經營管制方案，主要目的為保護消費者和投資者利益，但總體來說，新西蘭的監管手段還是比較寬松的。

在新西蘭的經濟活動中，農業、旅遊業、林業、園藝、礦業、能源以及漁業等行業扮演著至關重要的角色。除此以外，新西蘭還有壹系列強大的製造業和服務業，它們與上述行業相輔相成。

新西蘭的經濟以私有化企業為基礎，新西蘭政府的商業活動基本限於壹些“社會公益”類的範圍內。新西蘭政府已經出售其在多個行中的權益，近期出售的資產包括能源資產和機場資產。

新西蘭對海外投資整體持歡迎態度，各級政府熱衷於推廣商業、發展經濟和增長就業率。用國際標準衡量，新西蘭對海外投資的監管是屬於較自由且寬松的。新西蘭只對幾個至關重要利益的領域有限制海外投資的規定。

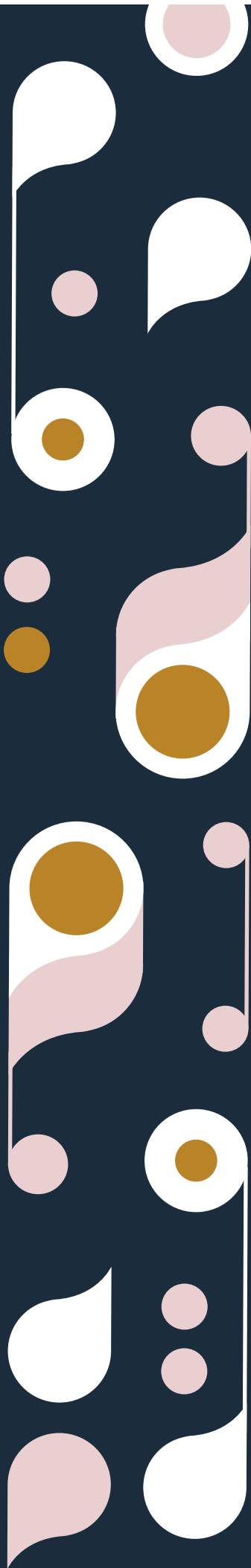
法律制度

新西蘭的法律制度基於英國法律系統，英國和新西蘭的案例法（即普通法）在本地占有重要地位，而新西蘭多數法律都已被編入議會法案中（ACTS OF PARLIAMENT）。新西蘭法院採用分級結構，從地方法院至高級法院，再到上訴法院以及最高法院。在2004年最高法院成立之前，最高等級的上訴法庭是位於英國倫敦的樞密院。此外，還有成文法授權設立的特別法庭，例如雇傭關係局、人權審查法庭、環境法院、商業委員會等等。這些機構的判決決定都服從於高等法院的監督管轄權。

新西蘭公眾受到《權利法案》的保護，而政府的行動都受《權利法案》約束。權利法案在某些情況下禁止來自私人公司和個人的歧視行為。公眾可根據《官方信息法案》相關規定，獲取由政府機關掌控的部分信息。

作為新西蘭最大的律師事務所，百德·芬德利為客戶提供專業的法律建議，涉及各行各業的企業部門、商業部門的公眾用戶、私人客戶。曾經有位客戶評價說：“他們的律師非常優秀。他們的工作態度靈活而負責，能夠充分理解我們的生意，及了解我們的需求。”另壹位客戶評價說：“自從壹位本地客戶向我極力推薦這家律師事務所後，我就壹直與他們保持著非常良好業務往來。”

——摘自《亞洲法律》(Asialaw)



部分3 在新西兰投资

海外投資管制

新西蘭歡迎海外投資，但某些涉及“海外人士”的交易需要獲得由新西蘭政府管轄的海外投資監管部（OIO, Overseas Investment Office）的同意。

需要獲得同意的投資

在涉及到指定情況的重大投資事項時，海外人士（及其合夥人）必須獲得監管部同意，壹般包括當海外人士或他們的合夥人要：

- 對個體（例如，法人團體）25%以上所有權或控股權的收購，而該所有權或控股權的售值，或該個體（和其子公司25%以上）的資產超過1億新西蘭元
- 對已經持有25%以上的所有權或控股權的個體（例如，法人團體）進行增持，而此所有權或控股權的售值，或該個體（和其子公司25%及以上）的資產超過1億新西蘭元¹
- 在新西蘭創業，且任何壹年中該業務在新西蘭經營超過90天，且創業花費的總支出將超過1億新西蘭元
- 收購用於在新西蘭經商的資產（無論是壹筆交易或是壹系列相關交易），且該資產（包括商譽和知識產權）的售值超過1億新西蘭元。

部分澳洲投資者，以及來自與新西蘭之間簽訂了指定貿易或經濟合作協定的國家的投資者享有不同的資金限制額度。

¹ 第三號法案提議，對於已經擁有超過25%的所有權或控制權的投資者，當他們進行不會導致所有權或控制權發生實質變化的額外的增量投資時，取消對這些投資者（除其他事項外）需要獲得同意的要求。對實質變化的定義涉及所有權或控制權的限度，這些限度被設定為百分之50、75和100。

何為“海外人士”？

對“海外人士”的定義為：

- 既不是新西蘭公民也不是新西蘭常住居民的個人
- 壹家在新西蘭境外成立的法人團體
- “海外人士”控股達25%及以上的法人團體
- 部分合夥企業、合資企業和信托（不包括單位信托），並且其25%及以上都由單個或多個海外人士管理、控股或治理；或者其25%或以上的相關受益人均為海外人士
- 單位信托（如集合投資實體），如果其經理或受托人是海外人士，或者如果海外人士擁有受益權益或單位信托財產中25%以上的權利。

海外投資法案含管理對象包括了“海外人士”的“合夥人”。寬泛來說，“合夥人”包括了任何代表人，或者為海外人士行事的個人。例如任何受“海外人士”指認在新西蘭境內經商的人；任何受“海外人士”指導或與“海外人士”共事的個人都將被視為合夥人。

敏感土地

目前，符合下列條件的土地均被視為敏感土地：

- 任何面積的住宅用地，這包括在相關地區估價名冊（District Valuation Roll）中被歸類為普通住宅（R）或鄉村住宅（L）的土地
- 超過5公頃的非城鎮土地。非城鎮土地包括：
 - 農業用地，指用於農業、園林業、畜牧業，或養殖蜜蜂、家禽家畜的土地；以及
 - 任何其他不在城鎮地區並且不屬於商業、工業或住宅用地的土地。
- 新西蘭周圍某些小島上的土地
- 前灘或海床
- 大於0.4公頃且屬於：
 - 湖床的壹部分
 - 歷史性土地
 - 留作保護性用途的土地
 - 受遺產決議制約的土地
 - 用作自然保護區和用於休閒用途或開放空間的公園土地
 - 專門劃給毛利人的保留土地。

許可申請過程

海外投資監管部負責許可的申請過程，許可發放由財政副部長（包括敏感土地和重大投資項目）和土地信息部部長（仅限敏感土地）決定。如果一項投資需要進行國家利益評估，財政部長將決定該投資是否違反國家利益，且這一決定獨立於部長（們）對投資申請實質內容的決定。

基於不同申請的內容和難度，決定權有可能交由海外投資監管部代為執行。

幾乎所有海外人士均需要通過投資者測試。為滿足投資者測試要求，相關的海外人士（若此人士並非個人，則控制該人士的每一個人）——每一個人在下文都被稱為“投資者”——必須：

- 披露法案中列出的任何品行和能力因素是否成立，以及
- 如果任何一個因素成立，相關投資者必須讓決策者確信，該因素不會導致他們不適合擁有或控制敏感的新西蘭資產。

品行和能力因素共有12個，包括（簡要概括為）：

- 投資者，在任何時候，是否被定罪並被判處五年或五年以上監禁；
- 是否在過去10年中的任何時候出現過以下情況：
 - 法院因投資者違反法案或條例對其作出處罰；
 - 投資者被定罪並被判處12個月或12個月以上監禁；
 - 若投資者不是個人，投資者曾被定罪並被處以罰款；或
 - 法院對違反任何法令的投資者處以民事罰款；
- 根據某些法律（如《2013年金融市場行為法案》），投資者是否被禁止擔任公司或其他實體的董事或發起人或相關管理人；
- 投資者在過去10年內是否（在任何司法管轄區內）因濫用稅收政策或逃稅而承擔罰款，或未繳稅款達到或超過500萬新西蘭元。

如果申請人在滿足“新西蘭長期居住”測試的條件下申請，或在極少數涉及投資大型公寓開發的情況下申請，則無需通過投資者測試。這些情況將在下文中詳細解釋。

如涉及“敏感土地”的投资，还必须符合以下额外条件（详情见下）。

只有在符合上述所有相关条件的情况下，才有可能获得许可。

每个作出投资的海外人士（及合作夥伴）都必须向海外投资监管部申请许可。在收购相关资产的法定权益或衡平法权益，或任何敏感土地前，都必须先获得许可。

海外人士可以根据法案相关规定，在获得许可之前立约购买重要商业资产，前提是包含条件中必须要求获得海外投资监管部发出的许可。

有关申请过程的指导信息，包括必须提交的信息和文件，都在海外投资办公室的官方网站上可以找到：

<http://www.lin.govt.nz/regulatory/overseas-investment>。

就大多数申请而言，海外投资监管部通常会争取在50至70个工作日内在“积极评估”后做出决定。“积极评估”不包括等待申请人提交信息所花时间以及等待部长做出决定的时间。另外，许可的发放条件通常包括持续保持良好品格，报告要求，和皆在确保从许可中获取利益的条件（例如员工雇佣或对个别项目进行投资）。

執法與處罰

海外投资办公室负责监控投资者是否遵守了海外投资法案的规定和许可条件。海外投资法案下的违法行为包括：

- 在沒有取得許可的情況下實施了海外投資
- 逃避、規避或使無效《海外投資法案》的任何規定
- 限制、阻撓或欺騙正在遵循法案展開行為的個人。

需依法承擔責任如下：

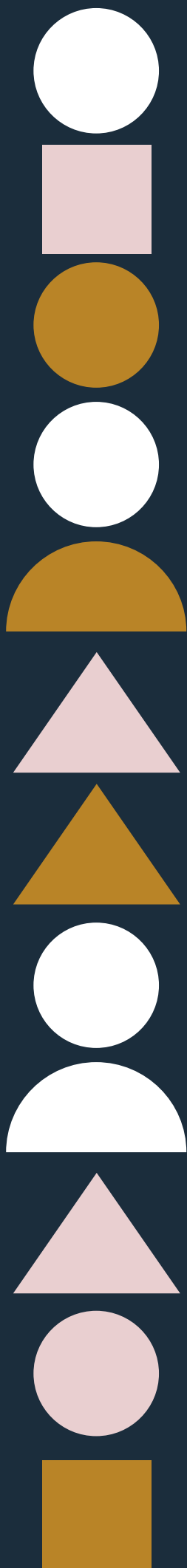
- 个人可处以最高12个月监禁，或处以最高30万新西兰元罚款
- 公司可处以最高30万新西兰元罚款。

當個人做出違反《海外投資法案》或構成犯罪的行為、未能遵守索取信息的通知、未能遵守許可條件，或參與到違反法案的事宜中，管理者有權向法院提出申請，要求：

- 故意、或不顧後果地作出不實或誤導性申明，或者向監管機構隱瞞材料(可處以30萬新西蘭元罰款)
- 在沒有合法理由的情況下，違反法案、相關規定、或相關通知的要求。（可處以10萬新西蘭元的款）。

當個人做出違反《海外投資法案》或構成犯罪的行為、未能遵守索取信息的通知、未能遵守許可條件，或參與到違反法案的事宜中，海外投资办公室有權向法院提出申請，（除其他事宜外）要求：

- 處置出售違反《海外投資法案》下收購的財產
- 處以民事罰款，罰款金額不超過個人50萬新西蘭元或公司1000萬新西蘭元、任何可量化收益的三倍金額、補償相關違反條件所需的費用，或個人因違反條件而遭受的損失中較高的金額。
- 申請禁制令，禁止某人從事違反或可能違反該法案的行為。



部分4 創立業務

可供選擇的企業結構

按照新西蘭英聯邦法律傳統，英國、加拿大、澳大利亞存在的企業結構形式也同樣在新西蘭存在，包括股份有限公司、合股經營公司、有限責任合夥公司等形式。

企業結構的選擇將由多種因素決定，包括：投資者想承擔的有限責任有多少、相關的規模和性質、需要從新西蘭公眾籌集多少資金、稅務考慮等。不管採取何種企業結構，某些特定業務類型需要遵照具體行政許可、法規控制，需要註意該指南並未列出相關行政許可、法規控制，如：保險公司、房產中介。

壹般來說，外國投資者有自己偏好的企業結構。然而，自2008年引入《有限責任合夥法案》以來，有限責任合夥這種企業結構變得越來越受人青睞（我們會在後面進壹步討論這種企業結構）。尤其對於投資基金及合資公司來說，有限責任合夥結構更受青睞。

海外公司可以在新西蘭以下列形式經營：

- 成立新西蘭的壹家子公司
- 以“海外公司”名義註冊（如：海外公司的新西蘭分支）
- 收購壹家現有的新西蘭公司。

法律、稅務、商務方面的考慮會影響投資者對企業結構的選擇。百德·芬德利在提供實用的稅務及法律建議，以協助外國投資者選擇企業結構上有十分豐富的經驗。如果海外人士或者海外公司有特殊要求(如想要提供財務服務或者建立非盈利組織)，其他形式的實體可能更合適。百德·芬德利可以提供建議，幫助客戶選擇最合適的企業結構形式。此外，我們還能提供建議，幫助現有業務建立合夥、有限責任合夥、合資企業等結構形式。

成立壹家子公司

相對而言，在新西蘭組成壹家子公司比較容易。所要做的包括：保留壹個想要保留的公司名稱（必須經由公司註冊局(The Registrar of Companies) 審批），並註冊有關該公司的行政文獻資料。新西蘭子公司必須在新西蘭擁有註冊辦公室。新西蘭子公司必須有壹位居住在新西蘭的董事，或者該董事居住在新西蘭或指定執行國（目前只有澳大利亞壹個指定執行國家），同時擔任在新西蘭或該執行國註冊的某公司董事壹職。

作為壹家獨立的公司，新西蘭子公司是與其海外母公司分開的法律實體。在新西蘭成立的公司的股東將自動獲得有限責任(除非特意成立為壹家無限責任公司)。

如果壹家大型公司至少25%的股東表決權的持有人為：海外母公司在紐西蘭成立的子公司、新西蘭境外成立的公司、或不在新西蘭常駐的人士，則該公司必須向企業註冊局提交年度財務報告。如果該公司的母公司未提交經審計的集團財務報告，則該公司的財務報告需要涉及其經營範圍包括公司本身和其子公司。

海外公司的分公司

在新西蘭經營的海外公司必須根據1993年設立的《公司法案》(The Company Act 1993) 進行註冊。該公司在新西蘭開展業務後10個工作日內，必須完成註冊。註冊需要獲得公司註冊局許可才可以使用海外公司名稱，並必須提交相關行政文獻數據。沒有按要求註冊的，將承擔法律責任，公司每位董事將遭受每人最高1萬新西蘭元罰款。與子公司不同，分公司不是與海外母公司分開獨立的法律實體。新西蘭並沒有規定新西蘭董事必須是海外公司董事會成員。

每年都有部分海外公司（大多數是海外大公司）需要準備年度報表，當中必須列出財務報表，並向股東公布這些年度報表。

收购

除商務及稅收問題之外，在收購新西蘭公司時，必須考慮《海外投資法案》、《收購守則》(The Takeovers Code)、《商業法案》(The Commerce Act) 等相關法律。您可在在[6-8]頁上找到更多相關訊息。

合夥企業

新西蘭法律在《2019年合夥企業法案》（Partnerships Law Act 2019）中承認了合夥企業形式。該法案對合夥關係的定義是，以盈利為共同目的的若干個人經營同壹個生意。

企業是否屬於合夥企業不在於該企業創始文件所用的措辭，而是鑒於該企業的具體運作方式。合夥企業的主要特點是：合夥人為合夥企業債務、損失承擔個人責任。合夥企業應該以合夥契約的形式成立，以書面形式陳列合夥人的權利與義務，以及合夥企業經營過程中的治理條例。

有限責任合夥企業

新西蘭政府在2008年的《合夥企業法案》中引進了有限責任合夥這種企業結構。該法案的目的在於建立壹個現代化商業制度，以提供靈活的且受國際認可的企業結構。這種企業結構與受其它國家司法制度認可的有限責任合夥結構類似。在新西蘭以法律形式認可這種企業結構，有助於推動風險投資行業在新西蘭的發展。

有限責任合夥最為人所稱道的特點是其混合特質，作為獨立法律實體，可以為有限責任合夥人提供有限責任保護，同時，採用的征稅方式與傳統的合夥企業如出一轍（通常稱之為“流經”或者“稅收透明度”）。

有限責任合夥必須依法註冊，擁有合夥契約，和至少壹名普通合夥人及壹名有限責任合夥人。該合夥契約上可包含的條款具相當大的彈性，它與公司股東協議類似（但和公司章程不同），其內容是不必對公眾公開。此外，雖然所有合夥人都必須註冊個人信息，但只有普通合夥人的信息會對公眾公開，這樣投資人信息的私密性才能受到保護。

有限責任合夥公司制度已經成為時下頗受海內外投資者歡迎的商業形式，尤其對於投資基金和某些形式的合資企業更是如此。這種制度吸引投資者的地方不僅包括其潛在的賦稅優點，還包括其較少的信息披露要求，以及其在行政費用方面比傳統公司更少。

合資企業

合資企業是在兩方或多方協議下，向同壹生意貢獻資源的壹種商業結構。合資企業的經營模式包括：

- 股份有限公司，其中每一個投資方都是股東
- 合夥企業
- 有限責任合夥公司
- 非註冊合同合資企業。

合資公司有關商業結構和運營模式的具體應該遵守以下規範：

- 如果是普通公司，應該將該內容包含在公司章程和/或股東協議中
- 如果是合夥企業或者有限責任合夥公司，應該將該內容包含在合夥契約中
- 如果是非註冊合同合資企業，應該將該內容包含在合資協議中。

其它商業實體形式

您若想要建立非營利性實體（如：慈善基金、法人協會），或您的員工想要共同合作並且/或者與該實體一起運營業務（如：合作公司、行業協會、儲蓄互助會），那麼您可以考慮採用其他適用的企業結構。

如果您想要建立金融服務業務，那麼房屋貸款協會、受管理的投資計劃或其他結構或比較適用。

海外投資管制

2005年海外投資法案詳細列出了，針對海外人士及其代理人在新西蘭進行重大投資 或投資敏感土地 時必須取得的許可申請手續。您可以在第6頁上找到更多有關新西蘭海外投資管理 條規的訊息。



部分5

物權法與土地法

購買新西蘭土地時需要考慮的新西蘭物權法實用知識。

土地業權制度

新西蘭在托倫斯系統下實行土地登記號與過戶制度。該制度的核心圍繞著土地業權的公共登記和注冊，並且廣泛運用於眾多國家，包括澳大利亞、英國、新加坡等。該制度的優勢是，能夠確保土地購買者可以從所有權的公共登記冊上，獲得正確的土地所有權信息。並且在新西蘭，英國女王對公共登記冊上土地信息的正確性和完整性做出了擔保。

在新西蘭，幾乎所有土地私有權全都按照《2017年土地轉讓法案》的要求，記錄於托倫斯系統下。由該法案組成的土地公共注冊局，具體被分為12個土地注冊區，所有與土地相關的交易所，包括土地過戶、抵押登記、地役權、中止訴訟手續的申請和其它與土地有關的法律權益，都被記載在產權記錄上，並由相關注冊處的電子系統保存。產權記錄同時會保存土地面積信息。地塊的產權記錄可以通過中介獲得（會象征性收取一些費用），中介會通過土地在線服務（LandOnline service）從新西蘭土地局（LINZ, Land Information New Zealand）獲得地塊信息的計算機檢索本。注冊局要求包括所有上述信息的原因是，為了能夠讓公眾直接找到所有可能影響到土地的權益信息，但需要注意的是，若該土地屬於“毛利土地”，其相關信息則會由毛利土地法庭報關，所以需要另外在毛利土地法庭的注冊處進行相關土地的信息搜索，只有這樣才能確保全面了解相關土地的所有信息。LINZ現正在對其網上服務（LandOnline）進行全面升級，以確保未來該方面的信息能夠被歸到同一系統中。

土地購買者請求在公共登記冊上進行核實搜索後，將會得到相關產權記錄的檢索本。因為有英國女王擔保，所、有可能對土地產生影響的利害關係都已經顯示在產權記錄上，所以土地購買者不需要進一步查明產權人身份。因而，在新西蘭購買土地的過程相對直接、可靠、經濟。

《懷唐伊條約》與毛利人土地所有權

1840年，新西蘭最早的居民毛利人與英國君主簽訂了《懷唐伊條約》，保證毛利人可以繼續使用他們的土地和資源。

海外投資者在購買土地或資產時需要注意，如果土地或資產所有權歸英國女王或女王貿易實體，那麼這些土地或資產可能涉及毛利人土地所有權。

通常，《懷唐伊條約》規定的毛利人土地所有權都會在產權記錄上有一段備忘文字加以標注。

在新西蘭購買土地

買賣協議與土地購置

必須採用書面形式

新西蘭用於土地買賣、購置的協議，連同其他形式的土地轉讓協議，都必須採用書面形式，並且由交易各方或其

合法代表簽署。一般來說，賣家的房產經紀人或律師會準備土地買賣及購置協議。

支付保證金

買主會通常向賣主的經紀人支付一筆保證金，當協議變為無條件時，保證金才可發放給賣主。

留意合同中的條件

買賣購置協議可能受某些條件限制，也有可能是無條件的。包含的條款可能對任何一方有利。除非協議另有說明，否則條件受益方必須盡全力履行條件。如果在規定時間內無法履行，任何一方都可以書面方式通知另一方，廢止該買賣及購置協議。合同一旦廢止，買主通常有權拿回保證金或其他支付的款項。

簽訂協議前，謹慎的買家會對所要購買的土地展開全面的調查（在合適的情況下可選擇雇用專業顧問）。更常見的方式是在合同中加入條件條款，雙方同意在之後進行土地信息調查。通常此類條件條款會涉及產權記錄調查、建築檢查、資源管理問題、理財安排（商業或工業建築租賃協議）、租賃協議調查等。

商業或工業建築租賃協議

因為新西蘭租賃協議沒有統一的標準形式，所以所有租賃協議都由房東、租客協商。但商業租賃協議有幾種常見的形式，例如：新西蘭房地產協會(PCNZ，Property Council of New Zealand) 零售業發展標準零售租賃協議，和相對簡單些的奧克蘭地區法律協會(Auckland District Law Society) 租賃標準契約。

大部分租賃協議規定，除租金以外，租客還需負責各項開支（有時被稱為“營業費用”、“物業費用”）。在“總租金”中通常包含了這些開支（在部分城市，特別是惠靈頓，這種租金計算方式特別常見）。通常，租客需要支付的開支包括地方當局財產稅(local authority rates)、保險費、內部維護費用等。某些租賃協議，尤其多租戶住宅或大型購物中心的租賃協議，要求租客分攤部分所有權、運營、物業管理費用。

多數商業租賃協議為期幾年，通常包含續租權。大多數租賃協議也包含租金調整條款，允許房東在固定期間後調整租金。這些租賃協議通常包含“荊輪條款”(ratchet clause)，允許調整租金時價格上漲而不能下調（或完全不允許下調，或不允許下調至低於起始租約的租金水平）。部分商業租賃（特別是後來版本的奧克蘭地區法律協會租賃標準契約）包含適用於緊急情況下（如地震，或最近政府就新冠肺炎疫情做出的出行限制）無法使用商業地產的減租條款。

租賃協議可以允許租客以轉讓或轉租形式轉讓租賃權益。通常，想要轉讓租賃權益，必須先獲得房東同意，房東一般不會無故拒絕。租客向另一方轉讓租賃協議權益時，通常原租客、擔保人（如果有的話）、新租客要對租賃協議負責，直至協議到期。

建建築規範

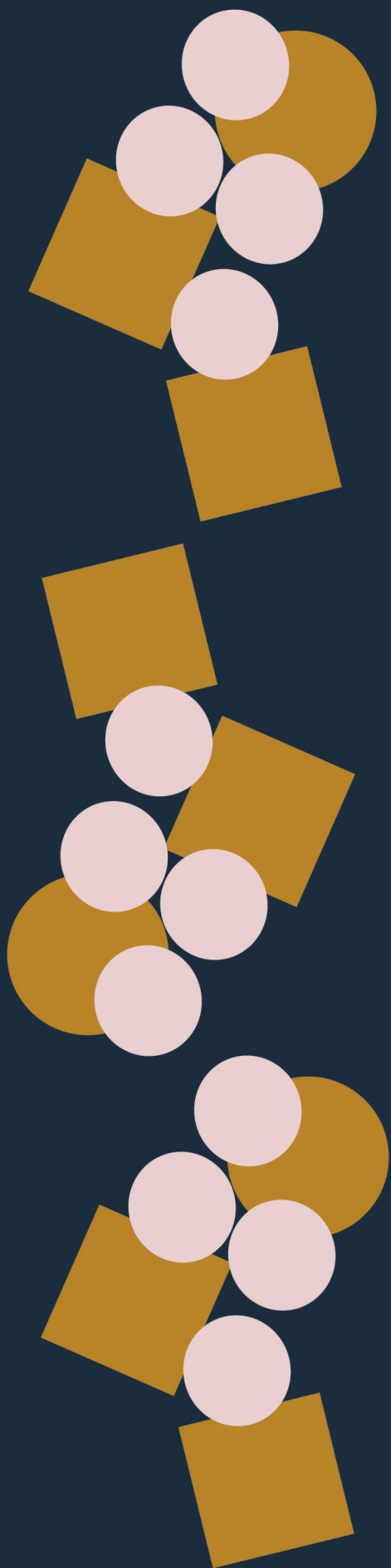
新西蘭的所有建築均由2004年通過的《建築法案》加以規範管理。新西蘭所有的建築、建築工程都必須遵守《建築法案》規定的建築規範。《建築法案》賦予二級政府權力（如：地方議會、市議會），可以批准或拒絕建築許可申請，他們也可以附加任何必要條件，以確保建築的安全、衛生、消防通道的合格，且用有持續發展可能的方式搭建。

環境與規劃法

新西蘭有完備的法律法規，全方位規範自然實體資源的使用和開發。這其中包括土地、水源、海岸或空氣資源等。一系列活動都需要按照《1991年資源管理法案》(The Resource Management Act 1991) 的要求獲取指定形式的資源許可，例如土地使用和分區許可、海岸資源使用許可、水資源使用許可、排放許可等。

《資源管理法案》有一系列處罰、執法條案，包括了針對企業董事或高管的條例，要求其個人為公司的行為或疏漏負責。

如果新的土地開發項目將會增加幾件需求，如廢水處理、雨水排汙、保護區等，則項目申請人通常需要向相關地方委員會提供財務或發展資金捐助，以承擔這些基建所需的公共成本。許多地方委員會采用發展資金捐助而非財務捐助的形式。收取發展資金的捐助必須按照《2002年地方政府法案》(The Local Government Act 2002) 的規定進行。



部分6 在新西蘭籌集 資金

新西兰针对国内外资金筹集或供给的管理制度限制相对较少，对本地或外资借贷也没有具体审批要求、监管限制或任何具体控制。（除了个别针对证券的规定，具体请见第12页）。

新西兰的资金来源包括：

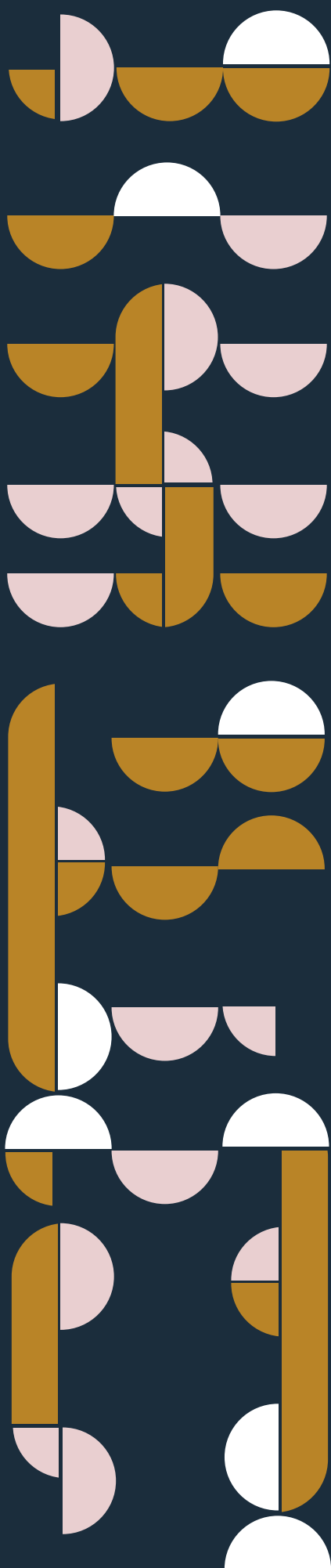
- 銀行
- 非銀行存款機構
- 金融公司，包括非銀行存款機構
- 二級市場
- 債券資本市場。

在新西兰的實體融資如果有足夠資本和較高的信用評級，通常可以獲得無擔保借款。但是貸款人通常要求借款方用財產抵押。抵押形式以土地或其他非土地財產押記或抵押，和/或按（《1999年個人財產法案》的要求）以全部現有或期後財產進行抵押。

總體而言，新西兰貸款文檔符合國際標準。如果借款人是一家公司，必須遵循《1993年公司法》（下稱公司法）要求，由該公司簽訂融資協定前必須獲得其董事和/或股東授權。借款人通常需要一名公司董事頒發證書，標明公司的財務狀況（如償付能力）及一些其他信息。有時也需要聯同律師建議，表明符合所有相關公司法律，切已獲得全部所需公司授權。

新西兰有自己的債券市場（NZX上同時列有部分債務證券），但相對而言該債券市場規模不大，一般只有較大的公司才能利用債券市場來籌集資金。

“這家事務所回應客戶需求，包括緊急問題的速度非常快。即使時間緊迫，他們給出的建議也總是格外明確和實用。除此之外，該事務所充分理解我們的生意，對各職能部門之間複雜的相互作用也了如指掌。” ——《亞洲法律概況》(Asialaw)



部分7 來到新西蘭

移民

如果您不是新西兰或澳大利亚公民，您需要获得工作或居住签证，才能在新西兰生活或工作。

下面我們將簡要介紹在新西兰生活、工作、投資、創業相關的移民程序、政策。新西兰移民局網站地址：immigration.govt.nz，網站包含政府發布的移民信息介紹、可供下載的表格、指南。

截至2021年4月22日，為防止新冠肺炎疫情的蔓延，除澳大利亞外，新西兰仍然對所有國家實施嚴格控制的入境政策。新西兰移民局推遲了部分簽證計劃，包括技術移民類居民簽證。此外，來自新西兰境外或免檢疫旅遊區的臨時簽證申請目前已暫停，只發放少數豁免。豁免清單可在新西兰移民局網站上查閱。

在新西兰投資與創業

想在新西兰投資、生活或工作（包括投資者）的人士可以申請工作簽證或者居住簽證。計劃在新西兰收購生意或者創業的（企業家）同樣可以申請簽證。

投資者

計劃投資的人士可以獲得下列兩類居住簽證的一類，兩類都有健康和良好品格要求。以下為您列出了每個種類的介紹。

- 投資者一類:適用於計劃在新西兰投資最少三年內投資額至少1千萬新西兰元的投資者。申請者必須在投資的三年期間的後兩年時間裏，每年在新西兰住滿至少44天。若至少有2百50萬新西兰元的資金被投資於增長項目，在境內所住期限方面，新西兰一類投資者會更有自由度（意為在三年內的任意時期最少住滿88天）。
- 投資者二類: 適用於四年間在新西兰的受認可投資項目中投資至少3百萬新西兰元的經驗投資者。該類型的移民申請是基於積分系統上的，申請者需擁有至少3年的受認可從商經驗、65歲以下、並達到英語語言要求，且必須每年在新西兰住滿至少146天。

若至少有75萬新西兰元的資金被投資於一些特定的增長項目，在新西兰境內所住期限方面，該類投資者會更有自由度（意為在投資四年內的任意時期最少住滿438天）。

企業家

計劃在新西兰收購生意或者創業的朋友可以申請企業家工作簽證，該簽證允許企業家們在新西兰運營自己的業務最多至三年。申請者必須投資最低10萬的起始資本，提交詳細的商務計劃，擁有相關的從商經驗，並在12個月內開始業務。此外，申請者需要按照企業家工作簽證的標準要求達到120分的要求，同時申請者必須滿足健康、良好品格和英語語的要求。您的業務在新西兰移民局特指的科技或ICT業務範圍內，並且具有較高的創新水平或出口潛力，那您有可能可以申請豁免10萬資本投資的要求。

該簽證首先會給予申請人12個月的停留時間，當申請人的業務建立起來後，則可以申請續簽24個月的工作簽證。

已經在新西兰建立並運營具有出口潛力的高增長創新型企業的創業者，能夠選擇申請企業家居民來獲得居民資格。企業家居民簽字給予創業永久居留和在新西兰運行業務的權利。申請者可以通過兩種方法獲得永久居民權:

- 兩年選項：在此選項下，申請者必須證明其在者維持經營了一個成功的、對新西兰有益的企業至少兩年，且滿足其他要求。在此選項下，申請者無需持有企業家工作簽證亦可獲得居民資格。
- 六個月(快速)選項：在此選項下，當前持有企業家工作簽證的申請者若在6個月內運營一個高額度業務，在其中至少投資了50萬新西兰元，並且為新西兰居民創造了至少三個進行中的和可持續的全日制長期工作崗位，則可以通過快速通道申請居住簽證。但如果申請人不能維持符合這些要求，則居住權有被取消的可能。

全球影響力簽證

通過艾德蒙·希拉裏基金會審核認可的企業家和投資者可以申請全球影響力工作簽證。該簽證允許申請者在新西蘭生活、工作和學習，有效期為三年。如果申請人在2年半期間一直保持其基金會成員的身份，並持續獲得基金會的支持，則可在30個月後申請獲得永久居民資格。

申請者必須滿足健康、良好品格和合適人選的要求。該簽證要求申請人具備高英語水平，並且必須擁有36,000新西蘭元的資產來支持他們在新西蘭的生活。

普通工作與居住簽證

新西蘭移民局為海外人士與其雇主提供多個工作、居住簽證供其選擇。以下為您列出幾個主要的普通類簽證相關。由於新冠肺炎疫情，技術移民類居民簽證的意向書篩選目前被推遲，來自新西蘭境外或免檢疫旅遊區的臨時簽證申請被暫停，只發放有限的豁免。

技術移民

技術類移民屬於積分制度的申請系統，為具備技術，可以填補新西蘭需求和機遇空缺的申請人提供了獲得新西蘭永久居住權的渠道。

積分的授予根據申請者是否從新西蘭得到工作或正在新西蘭工作而定，同時兼顧工作經驗、被認可的學歷和年齡。年齡超過\$79,560歲的申請人將無法申請技術移民，該類簽證不適用於自主就業的申請人。申請人必須達到英語語言、健康和良好品格的要求。

工作轉居民簽證

以下工作轉居民簽證為申請人提供了最多兩年半的工作簽證，並在期滿後可申請轉居民簽證的選項。以下簽證均有健康和良好品格的要求：

- 人才（認證雇主）工作簽證：認證雇主可以在其主要業務範圍內在其新西蘭員工中添加海外雇員。標準規定，申請人必須為55歲或以下，並且有認證雇主發放的至少2年的全職工作邀請。所提供的職位必須達到每年最少\$79,560新西蘭元的底薪，工作是雇主公司運營的主要原因，並且員工的工作成果將由雇主直接負責。
- 人才（藝術、文化和體育）工作簽證：該簽證針對在特定藝術、文化或體育領域有傑出才能的申請人。申請人必須為國際公認，仍然在其所屬領域占據重要地位，且能證明他們可以提高新西蘭在該領域的成就或參與度。此外，申請人必須擁有在相關領域業績優秀的新西蘭組織的支持和壹位認可的擔保人提供住宿和經濟支持。申請人年齡必須在55歲或以下。
- 長期技能短缺名單：申請人必須收到長期技能短缺名單上列出且符合該職位要求、當前有效的全職工作邀請。申請人必須擁有該職位的要求的資質、必要的工作經驗及擁有相關的職業註冊認證。長期技能短缺名單每半年更新一次，並指出人才短缺的領域和市場。您可以在新西蘭移民局官網上找到現有的名單。

在持有以上任意工作簽證至少兩年後（同時需要符合其它一些工作轉居民類別簽證所列出的標準），簽證持有人可以申請居民類簽證，這將允許申請人在新西蘭境內永久的工作和生活。

必要技能工作

必要技能工作簽證允許新西蘭雇主從海外招收臨時工，以填補新西蘭境內的工人短缺。該類型下的工作簽證（基於職位所需的技能高低）最長可以為期3到5年，期滿後可直接申請轉居民類簽證。

在2020年之前，新西蘭移民局使用澳洲和新西蘭標準職業類別（ANZSCO）的技能水平和工資的組合來評估申請人屬於低技能、中技能還是高技能人員。在2020年，新西蘭移民局將這一評估標準更改為工資中位數門檻，以此作為技能指標。申請人在評估中被劃分為達到或高於工資中位數，或低於工資中位數。申請人同時必須擁有該職位要求的資質，且擁有與該新西蘭職位相關的學歷和工作經驗。若該職位需要註冊，則申請人必須獲得職業註冊認證。

特定目的或特定事件

新西兰移民局有权为特定的目的或事件批准工作签证的申请，前提是移民局认为批准申请不会对新西兰的就业市场有负面影响，并会对新西兰整体带来利益。为确保申请成功，申请人必须是为某个特定目的或事件来到新西兰，拥有相关的技能，并且能够提供具体完成目标或事件的时间期限。申请人必须提供证明他们对于特定目的或事件的必要性的资质和证据，也需要满足健康和品格要求。

以下為您列出若幹受認可的“特定目的或事件”：

- 對高級或專業商務人士短期借調的工作邀請，且必須是在重要的新西蘭公司或海外公司的新西蘭子公司
- 通過公司內部調動至新西蘭擔任主管、高管或專業人士職位的商業人士
- 1類或2類 投資移民或父母退休移民類別的主要申請人（若他們的申請已獲得原則批准）在新西蘭發掘投資機會。

企業搬遷雇員

企業搬遷時，重要雇員（不符合申請其他居住簽證條件的情況下）可以申請企業搬遷雇員居民簽證在新西蘭生活和工作。該類簽證申請對搬遷企業和涉及的相關員工都有若幹要求，新西蘭移民局必須認可申請人是企業不可或缺的員工，並且新西蘭企業貿易局也認可該企業的搬遷。

公民身份

根據《1977年公民身份法案》的規定，申請者需要滿足以下條件才能申請公民身份（可能另有其他要求）：

- 通過《2009年移民法案》的要求獲得新西蘭的永久居留權（例如，擁有無條件限制的居民簽證）
- 提交申請前最近的5年內持有新西蘭居住權並在境內居住至少1350天，且
- 在5年中的每年在境內居住至少240天
- 具備良好品格
- 具備足夠的英語語言知識，盡到新西蘭公民應盡的責任，享受新西蘭公民應有的特權
- 在獲得居住權的情況下，有意在新西蘭無限期居住。

移民建議

根據《2007年移民顧問資格法案》的要求，只有持牌移民顧問和擁有豁免權不用持牌的人（包括擁有有效執照的新西蘭律師）能在紐西蘭能給予移民建議。新西蘭移民局不會接受不具備持牌資質的顧問提交的申請（除非其具有豁免權而不用持牌）。

即將發生的簽證變化

政府已公布對臨時工作簽證做出的更改，自2021年中起生效：

- 新的臨時工作簽證：新簽證取代了六個現有的工作簽證，包括必要技能工作簽證和長期技能短缺名單工作簽證
- 新的簽證申請流程：新的申請流程將由雇主主導。在通過新的雇主擔保臨時工作簽證雇用移民之前，雇主需要完成三個步驟。他們必須申請雇主資格認證、申請確保無新西蘭人可勝任雇主招工職位的工作審查，並要求移民工人申請簽證。

BUDDLE FINDLAY

奥克兰 **AUCKLAND**

188 Quay Street, PO Box 1433
Auckland 1140, New Zealand
DX • CP24024 P • 64 9 358 2555

基督城 **WELLINGTON**

Aon Centre, 1 Willis Street, PO Box 2694
Wellington 6140, New Zealand
DX • SP20201 P • 64 4 499 4242

惠灵顿 **CHRISTCHURCH**

83 Victoria Street, PO Box 322
Christchurch 8140, New Zealand
DX • WX11135 P • 64 3 379 1747

百德芬利提供一系列专题法律更新。订阅
buddlefindlay.com

