

澳大利亚绿洲农商客户须知

——澳大利亚农业领域的海外投资政策

免责声明：本文件所载内容根据物主及其他可靠来源提供的信息，由澳大利亚绿洲农商本着诚实和端正的态度，尽可能的保持与原文一致的翻译和整理，但对该信息的准确性及其真实性不做任何形式的担保。如因信赖本文件信息而造成您受到直接或间接损失和伤害，澳大利亚绿洲农商及其相关实体、董事、工作人员和代理人对此不负任何责任。本文件的信息不应被视为专业法律、金融及投资建议。您需要进行尽职调查验证信息的真实性和准确性。

版权声明：本文件所载的全部内容（包括但不限于文字、图片、地图、音频、视频、可供下载文件等）归澳大利亚绿洲农商有限公司及其相关实体所有，绿洲农商授权您参阅以下文件内容，且仅限于个人和非商业用途。如在上述用途外需要复制、转载、展示、修改及引用等方式使用绿洲农商版权内容时，须获得绿洲农商或相关版权所有人的书面许可后方可使用。我们保留随时更改部分或所有文件及其使用条款的权利，您在使用本文件时，将自动接受修订后条款的约束。

当您使用我们的文件或与我们签订澳洲农场考察及收购意向书时，表示您已阅览并同意本免责声明和版权声明，即同意接受以上条款的约束。

澳大利亚农业领域的海外投资政策

澳大利亚房地产市场火热，澳洲政府正式公布了对海外投资者在澳大利亚不动产投资的政策修改。加强对海外投资的监管力度。

农业用地

农业土地是指全部和专门用于初级生产业务的土地，须是实质性生产并有商业目的。根据澳大利亚联邦政府1997年所得税评估法案，初级生产业务是指农耕、畜牧、园艺、渔业、林业、葡萄种植或乳品业。生活型休闲农场、农村住宅基地、矿业用地及代牧土地为非农业土地。

农商企业

农商企业是指与初级生产相关、从事下游生产活动的农商资产，包括屠宰、家禽屠宰、海鲜处理、乳制品加工、水果蔬菜加工、食用油生产、谷物加工和食糖生产。或者混合经营的澳洲企业中，其用于农产品加工生产的资产超过公司或者控股公司总资产额的25%，在过去大部分年份，农业部分的产值超过企业总产值的25%。

农业领域的外资监管

澳大利亚国外投资监管委员会(Foreign Investment Review Board, 简称为FIRB) 加强对农业领域的外资监管。在投资农业用地或农商企业时，需先获得FIRB的许可后才可购买。

▶ 基于累计投资额，农业土地非政府部门外资免审门槛为1,500万澳元（美国、新西兰和智利的免审门槛为10.94亿澳元，新加坡和泰国免审门槛为5,000万澳元）。政府部门投资者一律需要经过审核。申请费用从5,000-100,000澳元。

▶ 与初级生产相关、从事下游生产活动的农商资产非政府部门外国投资免审门槛为5,500万澳元。美国、新西兰和智利的免审门槛为10.94亿澳元。外国政府部门的投资一律需要经过审核。申请费用为25,000澳元。当投资额超过10亿澳元时，申请费为100,000澳元。

外资所有权土地登记制度

自2015年7月1日起，澳大利亚税务局(ATO)全面实行土地登记制度，以提升澳大利亚外资所有权状况的透明度。

▶ 外国投资者须直接向澳税务局上报信息，为所购农业土地进行注册，和投资额无关。

▶ 目前政府部门正在进行协调，使用各州和领地土地所有权数据以扩展注册数据库。预计至2016年7月1日将所有土地所有权信息收录完成。FIRB 不再单独管理，将联合澳洲税务局(ATO)一起对住宅类物业进行管理。

违反规定的处罚

投资者需严格按照法律进行投资，无论是未获得 FIRB 准许投资或者未完全按照规定限定投资，投资者和相关中介、律师均有可能受到处罚。

▶ 个人最高的刑事处罚为 135,000 澳元罚款或 3 年有期徒刑，追加 45,000 澳元民事罚款。

▶ 公司最高的刑事处罚为 675,000 澳元罚款，追加 225,000 澳元民事罚款。

如需更多详情或者获取申请表格，请参阅外国投资审批委员会网站 www.firb.gov.au。