



Treasurer

www.treasurer.gov.au

2013 年 ^

澳大利亚的外国投资政策

我们的立意

澳大利亚政府欢迎外国投资。外国投资帮助了澳大利亚的经济建设，并将继续为促进澳大利亚的经济增长与繁荣和人民的福祉作出贡献。

外国投资带来诸多利益，不仅维持现有的就业水平，而且可以创造新的就业机会，同时鼓励创新，带来新的技术和技能，此外有助于开通海外市场，促进产业间的竞争。

政府遵循国家利益而逐例审查外国投资提案。对比呆板仓促的审批规则，我们更喜欢这种灵活的方法。禁止某类投资的刻板的法律往往也将宝贵投资拒之门外。逐例审查的方法可以尽可能增大投资流量，同时保护澳大利亚的利益。我们的外国投资审批委员会(**Foreign Investment Review Board: FIRB**) 将与申请人协作，确保国家利益得到保护。但如果最终认定某一提案有违国家利益，我们就不会批准这一提案。

同时，政府也考虑社会民众对外资拥有某些澳大利亚的资产的担忧。通过我们的审批制度，政府在评估澳大利亚国家利益时能兼顾民众的这些担忧。

对于国家利益的考量也认同澳大利亚市场体制的重要性。在这一体制中，公司对股东负责，投资和销售决策是基于市场的考虑，而非出对于外部战略或非商业性因素的考虑。

^

^ 这个版本的外国投资审批政策是在 2010 年 6 月首次公布。

本政策有印度尼西亚文版、中文版（简体字）和日文版。若翻译版和英文版有差异，请以英文版为准。

外国投资审批政策和法律

[《1975 年外国收购与兼并法》](#)(以下简称法案)为我们的审批制度提供了法律框架。根据法案，国库部长（Treasurer）或其代表负责审查投资提案，以判定提案是否有违澳大利亚的国家利益。

国库部长可以拒批有违国家利益的提案，也可以对提案的实施方式施加一定的条件以确保提案不违反国家利益。国库部长依靠外国投资审查委员会的建议来做出此类决定。

澳大利亚外国投资政策（以下简称政策）为外国投资者理解政府如何执行法案提供了指南。这一政策也指明了部分目录的投资提案，即使法案似乎并不适用，但仍需要向政府通报。

谁需要申请？

1. 外国政府投资者

无论其投资价值如何，所有[外国政府](#)投资者¹在对澳做出[直接投资](#)之前必须通报澳大利亚政府并获得预先批准。

[外国政府](#)投资者若要开办新企业或者收购来自于对土地的收益，包括从事勘探、勘察、采矿或者生产的租约，均必须向政府通报并寻求预先批准(外交或领馆需要购买土地者除外)。这一要求是与政府一贯的做法相一致的。

当外国政府投资者，对于某项投资是否需要向政府通报存有疑问时，都必须向政府通报以供审批。²

在[《企业收购详情》](#)中，特别是在[《外国政府投资者》](#)一节中为外国政府投资者提供了详细指南。

2. 私营外国投资者——企业收购

[外籍人员](#)在收购价值超过 2.48 亿澳元的澳大利亚企业或公司的重大或者具有控制性权益之前，必须通报澳大利亚政府并取得预先批准。³若有意收购境外公司的重大权益而该境外公司在澳大利亚的分公司或总资产价值超过 2.48 亿澳元，也需要向政府通报。⁴

其中，[新西兰投资者](#)和[美国投资者](#)例外⁵，在此 2.48 亿澳元的限额仅适用于[规定的敏感产业](#)的投资。对于其它行业的新西兰投资和美国投资，其限额为 10.78 亿澳元⁶。

^

¹ 定义见[附录 1](#)。

² 当外国政府投资者作为接受澳大利亚审慎监管委员会监管的[接受存款机构](#)，当其在借贷协议中对某一资产行使担保时，并不需要向政府进行通报。当资产被出售担保权得以行使时，不需要向政府进行通报获得预先批准。但是，当投资者行使担保权，在资产上享有控制权并保留此资产超过十二个月时，投资者必须向政府进行通报并获得预先批准。借贷协议是在诚信的基础上出于借款的正常目的而订立的协议。借贷协议不应包含与借款业务无关的协议内容，比如允许对于借款人、借款人的商业行为或者资产（担保的常规条款除外）施加一定程度的影响力或者控制力。有关此类的协议可以包含在单独订立的合同中。

³ 限额每年在 1 月 1 日按指数进行调整。

⁴ 限额每年在 1 月 1 日按指数进行调整。

⁵ [外国收购与兼并法（FATA）](#)不适用于[新西兰投资者](#)和[美国投资者](#)在金融业企业的投资。金融业企业的含义与[《1998 年金融领域股份法》](#)的规定相同。

⁶ 限额每年在 1 月 1 日按指数进行调整。

为了收购股权，计算企业或公司价值时，需要考虑公司总发行股票的价值或者其资产总额，以数额较高者为准。⁷无论其投资价值如何，所有[外籍人员](#)，包括[新西兰投资者](#)和[美国投资者](#)，在对[传媒产业](#)做出 5%或以上的投资时，都需要通报澳大利亚政府并且获得预先批准。

此外，[外籍人员](#)还应注意，如下法律包含对外国投资的其它要求及/或限制：

- 银行业的外国所有权必须遵循 [《1959 年银行法》](#)，[《1998 年金融领域\(股份\)法》](#)以及银行业政策；
- 在一家澳大利亚国际航空公司(包括澳航Qantas)⁸的外国所有权总额不得超过 49%；
- [《1996 年机场法》](#)规定多家机场的外国所有权上限为 49%，悉尼机场(与悉尼西部机场一起)，墨尔本机场，布里斯班机场或者珀斯机场均有 5%的航空公司所有权限制和交叉所有权限制；⁹
- [《1981 年船运登记法》](#)规定船只若要在澳大利亚登记，其大部分股份必须由澳大利亚所拥有，除非此船只为澳大利亚运营商所租用并且
- 澳大利亚电信公司(Telstra)的累计外国所有权上限为 35%，并且外国投资者个人所持有的股份不得超过 5%。

[外籍人员](#)若对某一投资是否需要通报存有疑问，也应通报。

[《企业收购详情》](#)中提供了详细指南。

3. 私营外国投资者——房地产

[外籍人员](#)若要收购某些类型房地产的权益，必须通报澳大利亚政府并获得预先批准。‘权益’包括购买房地产，获得或同意订立租约或者营业执照，融资或其他利润共享的方式。

无论价值如何，[外籍人员](#)若获取住宅房地产，空地的权益或者购买[澳大利亚城市土地公司或信托](#)的股票或单位，通常需要通报澳大利亚政府并取得预先批准。

[外籍人员](#)若想获取价值 5400 万澳元¹⁰或以上的已开发商业房地产中的权益，也需要通报并取得预先批准——除非该房地产被[列为文化遗产](#)，在这种情况下，所适用的限额为 500 万澳元。已开发商业房地产对[新西兰投资者](#)和[美国投资者](#)有所例外，在此所使用的限额为 10.78 亿澳元¹¹。

[外籍人员](#)若对某一投资是否应该通报存有疑问，也应通报。

具体房地产相关规则在[《房地产购买详情》](#)。

^

⁷ 对于非房地产领域的收购和其他安排，请见 [《1975 年外国收购与兼并法》](#) 的 13B 中的规定。

⁸ 个人在澳航可持有的股份上限亦为 25%，外国航空公司可持有的合计所有权上限为 35%。

⁹ [《1996 年机场法》](#) 中关于交叉所有权的规定适用于下列情况：一名外籍人员拥有悉尼机场（与悉尼西部机场一起）运营公司以及珀斯、布里斯班和墨尔本其中任何一家机场运营公司超过 15%的股份。当外籍人员拥有的股份为 15%或者更低时，部长可以按照实际控制权进行断定

¹⁰ 限额每年在 1 月 1 日按指数进行调整。

¹¹ 限额每年在 1 月 1 日按指数进行调整。

应该何时申请？

您应该在任何交易发生之前递交申请，或者注明购买合同将以是否获得外国投资批准为前提条件。在澳大利亚政府通知您审批结果之前，不应开始交易。

为了让提案得到及时考虑，澳大利亚政府鼓励潜在投资者在递交重大提案申请之前，先与外国投资审批委员会取得联系。澳大利亚政府将对提案予以保密(在[《保密/隐私》](#)一节中有所详述)。

申请若包含充分的细节将作为法案规定的提案得到受理。这些细节包括有关当事人，拟议投资(包括其性质，收购方法，投资金额，时间表以及投资是否为公共投资的信息)，此外还应准备一份声明书，注明投资者意向(即期和持续意向)以及拟议投资对国家利益可能产生的影响。¹²

申请还应包含适用的法定通知(申报表)(但请注意：本政策不含法定申报表)。对于在 12 月内无法实质性完成的权益收购，其申请通常不予受理。

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

申请没有任何费用或收费。

澳大利亚政府有何要求？

澳大利亚政府要确保投资不得违反国家利益。若某一投资有违国家利益，政府将会做出干预。这种干预并不常见。

如何才算有违国家权益，这一问题无法用僵硬简易的规则作出解答。否则将有可能阻止有益的投资，这并非我们制度的本意。澳大利亚采取逐例审查的方法，尽可能增大投资流量，同时保护澳大利亚的国家利益。

为了帮助申请人，我们在[《企业收购详情》](#)中对我们的要求提供了更多指南。

做出决定需要多长时间？

根据法案规定，国库部长有 30 天时间考虑申请并做出决定。然而，国库部长可以发布临时命令，将这一期限最多再延长 90 天。通常在提案非常复杂或者需要更多信息的情况下，会发出临时命令。

您将在国库部长作出决定的 10 天内收到通知。该决定对申请或者是无异议通过；或者是加上必需满足的条件；或者提案被拦阻。如果国库部长无异议，您将收到由外国投资审批委员会秘书处代表国库部长发出的有关这一决定的电子邮件或信函。

对于仅按照本政策提出的申请则没有期限。然而，澳大利亚政府力求尽可能在 30 天内考虑这些提案。

^

¹² 详情见[《企业收购详情》](#)章节中“[企业收购详情](#)”。

保密/隐私

出于咨询目的，澳大利亚政府可能把您的申请送给相关政府机构，包括澳大利亚各州及领地。但是，澳大利亚政府尊重所收到的“商业机密”信息，并确保采取适当的安全措施。

除非获得您的允许或者得到司法辖区内法庭的指令，否则澳大利亚政府不会将您的申请提供给政府外的第三方。必要时，政府将通过司法系统来捍卫这一政策。

按照 [《1988 年隐私法》](#) 和 [《1982 年信息自由法》](#) 的规定，澳大利亚政府还尊重申请人提供的个人资料的隐私。

进一步查询

如需详情，请参阅外国投资审批委员会网站 www.firb.gov.au。若有任何进一步查询，请与外国投资审批委员会联系：

普通查询：

电话：02 6263 3795

传真：02 6263 2940

电邮：firbenquiries@treasury.gov.au

海外查询：

+61 2 6263 3795

+61 2 6263 2940

firbenquiries@treasury.gov.au

监督热线：

电话：1800 050 377

电邮：FIRBCompliance@treasury.gov.au

海外查询：

+61 2 6263 3795

FIRBCompliance@treasury.gov.au

企业收购详情

国家利益的考量

通过评估国家利益，澳大利亚政府能够权衡潜在敏感性问题和外国投资的裨益。

澳大利亚政府逐例做出国家利益问题方面的决定。我们审查一系列因素，这些因素的相对重要性可随目标企业的性质而不同。与小型企业的投资相比，对拥有大批雇员或占有重大市场份额的企业的投资可能会带来更多的敏感问题。然而，对具有独特资产或者处于敏感行业的小型企业的投资也可能引发顾虑。

投资所产生的影响也是一个考虑因素。促进经济活动的投资——比如促进生产力或者新技术发展——（与起相反作用的投资相比）有少的有违国家利益的可能。

对于任何产业的外国投资提案，澳大利亚政府在评估时通常会考虑如下因素。与农业提案相关的更多信息，请详见[附录 2](#)。

国家安全

对于投资，政府会考虑其对于澳大利亚保护自身战略和安全利益的能力的影响程度。澳大利亚政府在评估某一投资是否引起国家安全问题时，会依靠有关国家安全机构的建议。

竞争

为了促进良性竞争，澳大利亚政府希望澳大利亚各行业和领域的所有权具有多样性。澳大利亚政府会考虑投资提案是否有可能造成投资者获得对澳大利亚某一商品或服务的市场定价和生产的控制。例如，如果一个提案会造成某一产品的消费者获得对该产品的现有澳大利亚生产商特别是重要生产商的控制，那么政府就会仔细考虑。

澳大利亚政府可能还会考虑拟议投资对相关全球性产业结构的影响，尤其会考虑过分集中可能导致竞争市场发生扭曲的情况。政府尤其担心的是，某一投资在何种程度上使投资者控制产品或服务的全球供应。

澳大利亚竞争和消费者委员会也会按照澳大利亚的竞争政策制度来审查竞争问题。任何此类审查都是在澳大利亚的外国投资管理制度之外独立开展的。

澳大利亚政府的其它政策(包括税务)

澳大利亚政府会考虑外国投资提案对澳大利亚税收的影响。投资还必须与澳大利亚政府在环境影响等问题方面的目标一致。

对经济和社会的影响

澳大利亚政府会考虑投资对整个经济的影响。政府会考虑企业收购后重组计划所带来的影响。而且还会考虑收购资金的来源性质，澳大利亚在外国投资发生之后在企业中保持的参与程度，以及雇员，债权人和其它关系人的权益等。

澳大利亚政府会考虑投资者对于项目的开发程度并且确保澳大利亚人民获得公平回报。此外，该投资还应符合澳大利亚政府的目标，即在未来继续成为所有消费者值得信赖的供应商。

投资者的品格

澳大利亚政府会考虑投资者经营业务的商业透明度以及受到充分的透明监管的程度。政府还会考虑外国投资者如何进行公司治理。若投资者为基金管理公司(包括主权财富基金)，政府会考虑基金的投资政策以及基金如何对其拟议获取权益的澳大利亚企业行使表决权。

在透明商业基础上经营的为外国所有或者控制的投资者的提案，与那些未在透明商业基础上经营的投资者的提案相比，引起国家利益方面的忧虑的可能性较低。

外国政府投资者

如果某一提案涉及[外国政府投资者](#)，澳大利亚政府还会考虑该投资是否具有商业性质，或者投资者是否可能寻求有违反澳大利亚国家利益的更广泛的政治或战略目标。这就包括评估潜在投资者的治理结构是否利于外国政府获得实际或潜在控制权(包括通过投资者的资金安排达成标)。在完全商业基础上交易和经营的外国政府实体的提案，与那些未在完全商业基础上交易和经营的外国政府投资者的提案相比，引起国家利益方面的忧虑的可能性较低。

若潜在投资者并非完全由外国政府控股，澳大利亚政府会考虑其中任何非政府权益的规模、性质和构成，包括对非政府股权持有者权利的任何限制规定。

对于并非在完全公平的交易关系和商业基础上经营的外国政府投资者的提案，澳大利亚政府会进行仔细审查。澳大利亚政府没有禁止此类投资的政策，但会仔细评估总体提案，以确定此类投资是否可能有违国家利益。

有一些缓解措施有助于判断此类提案并非违反国家利益，其中可能包括：投资中存在外部合作伙伴或股东；非关联所有权权益水平；有关投资的治理安排；保护澳大利亚权益不受非商业交易影响的长期安排；以及投资目标是否将在或者继续在澳大利亚证券交易所(Australian Securities Exchange: ASX)或其它认可的交易所上市。在考虑该提案是否有违国家利益时，澳大利亚政府还将考虑此类投资的规模、重要性和潜在影响。

房地产购买详情

概况

澳大利亚政府认定，某些类型的房地产投资有违国家利益。本节概述了这些禁止购买的房地产类型，并且介绍了外国投资者可以购买的房地产类型以及外国投资者在购买时是否需要政府批准。

如果您有意购买澳大利亚的房地产，除非已经获得批准或者免于[《1975 年外国收购与兼并法》](#)的要求，否则您应该使购买合同以是否获得外国投资批准作为前提条件。不符合资格的房地产所有者可受到严重处罚。

对购买住宅房地产的规定

政府的政策规定，住宅房地产的外国投资应增加澳大利亚的住房存量。所有申请都按照这一首要原则予以考虑。

住宅房地产是指非商业物业或非[农业土地](#)的所有土地和住房。在此方面，‘业余农场’和‘农村住宅’地块均为住宅房地产。

临时居民

已建成(二手)住宅

[临时居民](#)若想购买已建成住宅，需要提出申请。[临时居民](#)只可购买一处已建成住宅，并且必须将其用作自己在澳大利亚的住宅。此类提案在获得批准时通常有一定条件(如[临时居民](#)不再居住于此时必须出售该物业)。

[临时居民](#)不可以购买已建成住宅作为投资物业，但是可以购买已建成住宅用于改建。

新建住房

[临时居民](#)在澳大利亚购买[新建住宅](#)需要提出申请。此类提案在获得批准时通常没有附带条件。

空地

[临时居民](#)购买空地进行住宅开发时需要提出申请。这些提案通常在获得批准时附有一定条件(如在 24 个月内开工)。

其它所有外籍人员

已建成(二手)住宅

非常住[外籍人员](#)不可以购买已建成住宅作为投资物业或自住，以下情况除外：

由外籍人员运营的大型规模的公司为驻澳大利亚的员工购买已建成住宅时需要提出申请。此类提案通常在批准时会有附加条件，即公司在预计此物业将空置六个月或以上时将此物业出售。

非常住[外籍人员](#)购买已建成住宅进行改建(即拆毁现有住房并且建造新住房)需要提出申请。只要改建提案可增加澳大利亚的住房存量(拆毁一个住房，至少建造两个住房)，或者可以表明现有住房已废弃或者不适合居住，通常便可获得批准。申请获得批准时通常附有一定条件。

新建住宅

非常住[外籍人员](#)在澳大利亚购买[新建住宅](#)需要提出申请。此类提案在获得批准时通常没有附带条件。

空地

非常住[外籍人员](#)购买空地用于住宅开发时需要提出申请。这些提案通常在获得批准时附有一定条件(如在 24 个月内开工)。

谁可以获得豁免？

如果您符合以下情况，购买住宅房地产就**不需要**政府批准：

- 您是澳大利亚人(住在本国或海外)或者您是澳大利亚的[常住居民](#)；
- 您是新西兰公民；
- 您是持有永久居民签证的外籍人员；或者
- 您是外籍人员但与澳籍[配偶](#)一起作为[共同土地保有人](#)购买物业。

无论您的公民资格或居留身份如何，以下情况**不需**政府批准：

- 从已经获得预先批准可以向外籍人员出售的开发商购买的新住宅；
- 让您(以及任何相关人)¹³可以每年最多使用四周的时间分享提案中的权益；
- [综合旅游度假区](#)的某些住宅房地产——见下文；
- 按照遗嘱或依法财产继承所获取的权益；或者
- 从澳大利亚的政府(联邦政府，州、领地政府或地方政府)处获得或出于公共目的组建的法定企业获得的权益。

若您符合下列情况，也可获得豁免¹⁴：

- 作为一家（主要）为澳大利亚常住居民的利益服务的公司、信托或者投资管理计划；
- 作为一家澳大利亚公司，所有人有豁免权¹⁵或者是作为一家为有豁免权的人员服务的澳大利亚信托公司；
- 作为一家提供托管服务的公司；
- 购买已经在一家澳大利亚证券交易所上市的某些澳大利亚城市土地公司的股份；或者购买某些澳大利亚城市土地信托公司的单元；

综合旅游度假区(ITR)的住宅房地产

若购买 1999 年 9 月以前被指定为综合旅游度假区的度假村界限之内的住宅房地产，您**无需要**政府批准。

^

¹³ “相关人”(Associate)名单见 [1975 年外国收购与兼并法](#)第 6 款。

¹⁴ 详见 [1989 年外国收购与兼并法](#)第 3 款。

¹⁵ 拥有豁免权的人员包括澳大利亚公民（在本国或者海外居住）、新西兰公民、持有澳大利亚永久居民签证的外籍人员。

对于 1999 年 9 月以后指定的综合旅游度假村，只有向租赁给度假村经营者 10 年或以上，并且在业主未居住时可以用作游客住宿的已开发住宅物业才可以获得豁免。在旅游度假村内的其它所有物业，包括用于开发的空地，都必须遵守正常的外国投资规定。若要获得度假村资格，必须符合条件。

对购买商业房地产的规定

商业房地产包括用于非住宅目的的空置和已开发物业，如办公室，工厂，仓库，酒店和商店。它可能还包括不符合[农业土地](#)定义的土地，如矿山。

所有外籍人员

空地

无论土地价值如何，[外籍人员](#)购买或获取土地的权益用于商业开发(包括开办林业企业)时都需要提出申请。但是，如果此地块现为[农业土地](#)，则需要遵守其他规定（[详见农业土地](#)）。此类提案需满足（某些）开发条件以获得批准。

已开发商业物业

[外籍人员](#)购买或获取价值 5400 万澳元或以上的已开发商业房地产的权益都需要提出申请——除非该房产被[列为文化遗产](#)，在这种情况下，所适用的限额为 500 万澳元。[新西兰投资者](#)和[美国投资者](#)只有购买价值 10.78 亿澳元或以上的商业房地产才需要提出申请。此类申请获批时一般不会附加条件。

已开发商业物业包括酒店，汽车旅馆，招待所和宾馆以及作为这些物业一部份的个别住房。若是业主自住或私人出租(即不属于酒店业务一部份)的酒店中的单元房，则视为购买住宅物业。

矿权地

在以下情况下，[外籍人员](#)购买或者参股勘查、勘探、采矿或者生产的租约时需要提出申请：

- 租约具有占用[澳大利亚城市土地](#)的权利而且租约或许可证期限(包括延期)可能超过 5 年；或者租约中有关于如何分享来自于[澳大利亚城市土地](#)使用或交易利润或收入权益的约定

若矿权地目前用作[农业土地](#)，则需遵守其它规定(详见[农业土地](#))。

若矿权地将开发为经营中的矿山，将被视为已开发商业物业(见上文)。

林业

已建成的林业企业被视为[农业土地](#)。

谁可以获得豁免？

如果您是澳大利亚公民(在本国或海外居住)或者您是澳大利亚的[常住居民](#)，那么购买或获取商业房地产的权益，您**无需**政府批准。

无论您的公民资格或居留身份如何，以下情况**不需要**政府批准：

- 按照遗嘱或依法财产继承所获取的权益；
- 从澳大利亚的政府(联邦政府，州、领地政府或地方政府)处获得或出于公共目的组建的法定企业获得的权益。
- 已开发商业物业(无论价值如何)中的权益——其中该物业将立即使用并在现有状态下用于工业或非住宅商业目的(收购必须完全附属于购买者的拟议或现有业务活动)；或者

- 一般价值低于 5400 万澳元的已开发商业物业中的权益；或者是被[列为文化遗产的房地产](#)价值低于 500 万澳元（对于[新西兰投资者](#)和[美国投资者](#)规定为 10.78 亿澳元）。

若您符合下列情况，也可获得豁免¹⁶：

- 作为一家（主要）为澳大利亚常驻居民的利益服务的公司、信托或者投资管理计划；
- 作为一家澳大利亚公司，所有人有豁免权或者是作为一家为有豁免权的人员服务的澳大利亚信托公司；
- 作为一家提供托管服务的公司；
- 购买已经在一家澳大利亚证券交易所上市的某些澳大利亚城市土地公司的股份；或者购买某些澳大利亚城市土地信托公司的单元

农业土地¹⁷

农业土地是指完全并且纯粹用于初级生产企业的土地。所谓初级生产企业，就是初级生产在该企业生产中具有实质性并有商业目的和特点。¹⁸

[外籍人员](#)若购买总资产超过 2.48 亿澳元(对于[新西兰投资者](#)和[美国投资者](#)为 10.78 亿澳元)的初级生产企业则需要提出申请。

在从农业土地获得权益之前，所有[外国政府](#)投资者必须通报政府并获得预先批准。

^

¹⁶ 详见 [1989 年外国收购与兼并法](#) 第 3 款。

¹⁷ 见 [附录 2](#)。

¹⁸ 初级生产企业的定义来自于 [《1997 年所得税评估法》](#)。它指的是源于土地耕种，畜牧/农业，园艺，渔业，林业，葡萄栽培或乳业的生产。出于农业土地目的的初级生产不包括业余农场，‘农村住宅’地块或用于代人放牧或采矿的土地。

附录 1——定义

澳大利亚城市土地 (Australian Urban Land)

澳大利亚城市土地即为澳大利亚所有不属于[农业土地](#)的所有土地，包括澳大利亚专属经济区之内的所有海床。

澳大利亚城市土地公司或信托 (Australian Urban Land Corporation or Trust)

拥有澳大利亚城市土地的权益并且该权益占其总资产价值 50%以上的公司或信托。

直接投资 (Direct Investment)

无论投资价值如何，所有外国政府投资者对澳大利亚的直接投资都必须通报政府。

澳大利亚的外国投资管理制度关注的是让投资者对目标投资产生潜在影响或对投资目标（实体或者资产）产生控制权的投资，包括任何对于澳大利亚企业或者资产产生上述影响的境外收购。

任何超过权益 10%或以上的投资都被视为直接投资。

如果实施收购的外国政府投资者在投资目标中设定有策略性股份或者可以利用该投资来影响或控制目标企业，即使投资涉及的股权低于 10%，我们也认同为直接投资。尤其是包含以下任何方面的低于 10%的投资都被视为直接投资，且必须通报：

- 优先、特殊或否决的表决权；
- 任命董事或者资产经理的权力；
- 合约、包括但不限于贷款协议、提供服务以及承购协议，或者
- 在目标实体中建立或者维持一种策略性或者长期关系

在行使担保权益¹⁹之后保留 10%或以上的权益，也被视为直接投资。

为准备并购出价所做的投资也被视为直接投资并且必须通报。对某一企业的资产或股票施加抵押权利也属于直接投资。

^

¹⁹ 当外国政府投资者作为接受澳大利亚审慎监管委员会监管的[接受存款机构](#)，详见脚注 2。

外国政府投资者 (Foreign Government Investors)

外国政府投资者包括：

- 外国政体；
- 来自于一个外国的政府、机构或相关实体对其合计拥有 **15%或以上**权益（包括直接和非直接的权益）的实体²⁰；
- 来自于多个外国的政府、机构或相关实体对其合计拥有 **40%或以上**权益（包括直接和非直接的权益）的实体；
- 由外国政府，外国政府机构或相关实体，即任何联合体控制的实体，或者被以上机构作为一个控制集团控制的实体。

外籍人员 (Foreign Person)

外籍人员是指：

- 非澳大利亚[常住居民](#)的自然人；²¹
- 由非澳大利亚常住居民的自然人或外国公司持有控股权益的公司；
- 由两人或多人合计持有控股权益的公司，并且其中每一个控股人或者为非澳大利亚常住居民的自然人，或者为外国公司；
- 由非澳大利亚常住居民的自然人或外国公司持有[重大权益](#)的信托财产的受托人；或者
- 由两人或多人合计持有[重大权益](#)而且其中每一人或者为非澳大利亚常住居民的自然人或者为外国公司的信托财产的受托人。

列为文化遗产的房地产 (Heritage Listed)

列为文化遗产的商业性已开发的房地产即为，此房地产或者此房地产的部分区域由于其具有的文化遗产价值，而被一个政府（包括联邦、州、领地或者当地政府）列入名单；或者房地产项目为文化遗产所覆盖或者同处于相近的范畴。

共同土地保有人 (Joint Tenants)

两人或多人共同持有物业，每人拥有整个物业不可分割的一份。若一人死亡，其权益将转给健在的单个或多个共同所有人。

传媒产业 (Media Sector)

‘传媒产业’是指日报，电视和广播电台(包括播放或代表这些媒体形式的互联网网站)。

^

²⁰ 实体包括公司、信托以及有限合伙企业。

²¹ 这可能包括旅居海外的某些澳大利亚公民，但是他们购买澳大利亚城市土地的情况除外。

新企业 (New Business)

新企业包括：

- 在澳大利亚成立新企业；
- 已经在澳大利亚营业的企业，新开启与现行主业无关的主要业务，同时此新业务在澳大利亚统计局公布的澳大利亚和新西兰标准行业分类中与现行主业必须分属不同的行业分类。

新建住宅 (New Dwellings)

未被开发商出售并且未被占用（如被租户）12 个月以上的住房。

新建住宅包括那些属于大幅度整修的建筑物一部份的住房，其中该建筑物的用途已从非住宅用途（如办公室或仓库）改为住宅用途。它不包括被整修或装修的已建成的住宅房地产。

新西兰投资者 (New Zealand Investor)

包括新西兰籍人士；新西兰企业；或者是在新西兰境内的实体机构的分支机构，同时此分支机构也在新西兰境内运营。

新西兰籍人士

包括新西兰公民、国民以及常住居民，但是不包括库克岛、纽埃及图克劳籍且不在新西兰长久居住的人士；

新西兰企业

新西兰企业是指在新西兰法律之下组建或成立的实体机构。实体机构的形势可以是，但不限于，公司、信托、合伙企业、独资企业或者合资企业

在新西兰境内的实体机构的分支机构

此类分支机构的定义是：在新西兰开展商业活动，但是并非单纯地作为代表处，并非单纯地进行代理行为，其中即包括不能合理地认定为在新西兰从事对于商品或者服务的销售行为；并且在新西兰设置有管理机构

常住居民 (Ordinarily Resident)

常住居民是指符合以下条件的人士：

- 他们在澳大利亚的居住不受法律规定的任何时间限制（即为，他们可以无限期住在澳大利亚，如澳大利亚永久居民和新西兰公民）；以及
- 该人士在过去的十二个月内实际居住在澳大利亚的时间达到 200 天或以上。

规定敏感产业 (Prescribed Sensitive Sectors)

规定敏感产业是指：

- 传媒；
- 电信；
- 交通(包括在澳大利亚境内提供或者出入于澳大利亚的机场，港口设施，铁路基础设施，国际和国内航空以及船运服务)；
- 为澳大利亚国防军或其它国防军提供培训或人力资源或者生产或供应军用物品，设备或技术；
- 生产或供应能够用于军事用途的物品，设备或技术；
- 开发，生产或供应加密和安全技术和通信系统或提供相关服务；以及
- 萃取铀或钍(或持有萃取铀或钍的权利)或运营核设施。

配偶 (Spouse)

配偶包括同居伴侣(无论同性或异性)——即为，尽管他们可能没有合法婚姻关系，但他们具有配偶关系并且在真正家庭基础上同居(《1901 年法律解释法》第 22A 款和第 22B 款)。

(公司内) 重大权益 (Substantial Interest (in a corporation))

若单个外籍人员（以及任何相关人）²² 持有某一公司 15%或以上的已发行股权；或者如果股权已经转变，而持有的是 15%或以上的投票权或者潜在投票权；对于数个外籍人员（以及任何相关人）的规定是合计持有 40%或以上的所有权；或者如果股权已经转变，而持有的是 40%或以上的投票权或者潜在投票权，则定义为重大权益。

(信托内) 重大权益 (Substantial Interest (in a trust))

若单个外籍人员（以及任何相关人）²³ 持有 15%或以上的信托资产收入或者资本的受益权；对于数个外籍人员（以及任何相关人）的规定是合计持有 40%或以上的受益权，则定义为重大收益。当受托人有权力或者自行选择权来分配信托资产的收入或资本，每一位受益人都将得到他所应得收入或者资本的最大比例的受益权。

临时居民 (Temporary Resident)

居住在澳大利亚并且符合以下条件的人士：

- 持有允许他们在澳大利亚持续逗留 12 个月以上的临时签证（无论签证的剩余有效期为多长时间）；或者
- 已递交永久居留申请并且持有允许他们在澳大利亚逗留到申请得到最后决定为止的过渡性签证。

^

²² “相关人” (Associate) 名单见[外国收购与兼并法](#)第 6 款。

²³ “相关人” (Associate) 名单见[外国收购与兼并法](#)第 6 款。

美国投资者 (United States Investor)

美国籍人士；美国企业；或在美国开展业务活动并且设在美国境内的实体分支机构。

美国籍人士

美国籍人士是指符合美利坚合众国移民及国籍法案第三款之定义的人士；或者是美利坚合众国的长久居民

美国企业 (US Enterprise)

美国企业是指按照美国法律设立或组建的实体。该实体设立或组建的形式可以包括但不限于公司，信托，合伙经营，独资企业或合资企业。

设在美国的实体分支机构 (Branch of an Entity Located in the United States)

此类分支机构的定义是：在美国开展商业活动，但是并非单纯地作为代表处，并非单纯地进行代理行为，其中即包括不能合理地认定为在美国从事对于商品或者服务的销售行为；并且在美国设置有管理机构

附录 2

政策声明：外国农业投资

澳大利亚是一个很需要资本的国家。我们一直以来依赖外国投资促进就业和繁荣。这也包括我们的农业产业。通过投资融资、提高生产率以及技术革新，外国投资在最大限度扩大粮食生产，帮助澳大利亚成为主要农产品出口国方面发挥了重要作用。

如果没有外国资金的流入，澳大利亚的投资将受到制约，从而导致粮食品产量降低、价格上涨、就业率下降、农业收入走低以及政府收入缩减的后果。农业的外国投资有助于农业生产、增加就业，并且为农村社区的繁荣和整个澳大利亚经济做出贡献。

澳大利亚的外国投资政策在吸引外资促进经济发展，并保证外资无损于国家利益的方面维持着恰当的平衡。这一政策适用于所有产业的投资，包括农业。

在政府的外资审查制度的框架之下，所有来自于外国政府投资者的直接投资提案，包括对于农业的投资，**必须**得到审批。

来自于私有农业企业投资者的投资（包括与农业用地相关的企业）需要遵循政策中有关外国投资收购澳大利亚企业或者商业资产的相应限额规定。

在政府的外资审查制度的框架之下核准任何提案时，政府将进行严格的国家利益核查。有关国家利益的考虑包括投资对于国家安全、竞争、经济、社区、以及其他政府政策的影响。政府同时将考虑投资者的性质以及投资者相对于外国政府的独立运营程度。

遵循以上原则，政府致力于逐例审查的方法，以确保投资不会对澳大利亚的国家农业资源，以及其对于澳大利亚的经济、社会和环境贡献的可持续性产生不利后果。

在审查农业领域的外国投资提案时，政府主要从以下方面考虑提案所具有的影响：

- 澳大利亚农业资源的质量和可利用性，包括水资源；
- 土地通行和使用；
- 农业产能和生产率；
- 澳大利亚保持作为本国和贸易伙伴可信赖的农业产品供应者的能力；
- 生物多样性；以及
- 澳大利亚地方和区域社区的就业和繁荣。

此外，无论投资价值多少，所有投资者——包括外国和国内投资者——都必须遵守澳大利亚法律。重要的例子如所有投资者都要遵循澳大利亚的国家竞争政策。澳大利亚竞争和消费者委员会将严格审查所有可能引起竞争方面顾虑的投资提案，其中包括外国投资者对于农业供应链的企业的收购可能引发的竞争方面的影响。所有的潜在投资者同时必须取得澳大利亚法律所规定的其他许可，比如环境许可。