



# 外国投资者合规咨询服务

随着法规日益复杂，监管机构的关注也不断增强，普华永道能为外国投资者提供一整套的服务，协助其应对全新及持续的合规义务。



## 自2023年7月1日起实施的外国投资者资产登记要求。

自2023年7月1日起，外国投资者及具有上层外国所有权的澳大利亚实体，需在取得资产后的30天内，通过澳大利亚税务局（ATO）的“外国投资者在线服务”门户网站登记广泛类别的资产。例如，自2023年7月1日起签署的所有土地收购及为期五年及以上的新租赁合同，均需进行登记。

与2023年7月之前的旧规定相比，目前的资产范围和触发登记要求的事件有了大幅扩展。现在，所有土地权益（无论价值多少）、对企业和实体的权益，以及水资源权利都必须进行登记。值得注意的是，即使某些资产收购无需获得外国投资审查委员会（FIRB）的批准，也依然必须登记。

这些规则给企业带来了一些挑战：

- 注册要求涵盖所有所有权变更，包括因内部集团重组引起的所有权变更；
- 若在一次交易或重组中收购大量资产，相较于登记单一资产，将需要投入大量人力来收集资料并进行数据录入；
- 对于拥有许多注册资产的企业来说，跟踪对资产所做的更改以及哪些更改需要更新ATO门户网站可能非常复杂；

在给予企业实施这些规则的宽限期之后，ATO现在已开始审查资产注册，以确保企业合规。



## 越来越重视外国投资审查委员会(FIRB)的治理和合规性

虽然大多数外国投资者在申请FIRB（外国投资审查委员会）批准方面已建立了完善的流程，但在持续履行FIRB合规义务方面，许多投资者仍面临诸多挑战。合规要求可能相当复杂，尤其是对于在澳大利亚拥有多项投资的外国投资者而言。

日益复杂的FIRB监管框架带来了更繁重的行政程序，使外国投资者必须时刻掌握最新要求，例如细致的资产登记、复杂的附带条件、空置税申报的及时提交，以及更高标准的治理要求。

此外，财政部也引入了大幅提高的罚款标准。这意味着，外国投资者现在必须更加主动、有效地管理其FIRB合规义务，以避免潜在的合规风险和处罚。

商业租赁需要登记，包括以下情况：租赁仅涉及建筑物的一部分、转租或涉及仓库或飞机等场所的情况。

您是“外国人”吗？



- 根据相关规定，判断一个实体（如公司、信托或合伙企业）是否属于“外国人”身份可能相当复杂。
- 离岸实体通常被认定为外国人，但拥有上层离岸股东（一般持股比例达到或超过20%）的澳大利亚实体，也会被视为外国人。此外，相关规定中也设有一些豁免和减免条款。如果您不确定自己的身份是否属于“外国人”，欢迎随时与我们联系咨询。



不遵守的后果？从2023年7月1日起，潜在的罚款超过82,500美元；未来获得外国投资审查委员会批准的难度更大



不遵守的后果？

- 可能面临高达数百万澳元的巨额罚款，以及严重的合规处理措施，例如审查调查或被强制出售资产。
- 同时，还可能失去申请FIRB简化审查程序的资格。

# 外国投资者合规咨询服务

我们可以协助您的企业履行持续的外国投资者合规义务。

## 1 外国投资者资产登记、数据服务和空置费申报

普华永道可直接通过澳大利亚税务局（ATO）的“外国投资者在线服务”门户，协助外国投资者履行各项合规义务。这包括资产登记以及住宅类房产的空置税申报。我们的数据自动化团队也可以协助从您的原始文件中提取信息，为资产登记做好准备。

依托我们专业的离岸处理团队和自动化流程，我们能够为客户提供高效、高质量且具成本效益的合规服务。通过这种方式，大规模的资产登记工作也可在确保准确性的前提下高效、及时地完成。

资产需在取得后30天内完成登记，每项资产大约需要填写25至30个不同的数据点。在交易复杂、业务繁忙的背景下，这对企业来说可能是一项不小的挑战。我们可以协助您及时、准确地履行相关义务，帮助降低因未合规而被处罚的风险。

## 2 外国投资审查委员会（FIRB）的尽职调查和治理

PwC 可协助开展目标尽职调查或自查健康检查，评估您目前在履行 FIRB 合规义务方面的情况，包括资产登记、FIRB 附带条件的履行情况以及空置税申报情况。

此外，我们还可提供 FIRB 治理相关支持，协助您审查或建立相关流程和内部控制机制，以助您在未来持续满足合规要求。

自2015年FIRB资产登记规则实施以来，相关规定经历了多次变更和扩展。这使得即便是一直高度重视合规的投资者，也难以在过去几年中始终紧跟资产登记的最新要求，尤其是在需要对资产进行更新或从登记册中移除的情况下，挑战更为突出。PwC的健康检查服务可帮助您全面了解当前合规状况，让您在未来的投资和合规管理中更加安心、从容应对。

## 3 外国投资审查委员会（FIRB）和资产管理合规服务

PwC 可作为您全面的 FIRB 风险管理与合规服务提供商。借助我们业内领先、由人工智能驱动的技术解决方案，我们能够为您提供涵盖 FIRB 合规义务、FIRB 批准条件及资产登记管理等在内的一站式合规服务，帮助您建立有据可查的合规记录。

我们将与您紧密合作，建立完善的 FIRB 合规流程，助您有效管理各项合规义务。

FIRB 的合规环境在不断变化，这使得企业员工和管理层很难确信自身始终处于合规状态。而培养内部员工来专门管理这些合规义务，往往既不现实，也不具成本效益。选择 PwC 作为您的合规合作伙伴，我们将帮助您更有信心地应对合规挑战，降低罚款风险，并确保未来的投资不受不利影响。

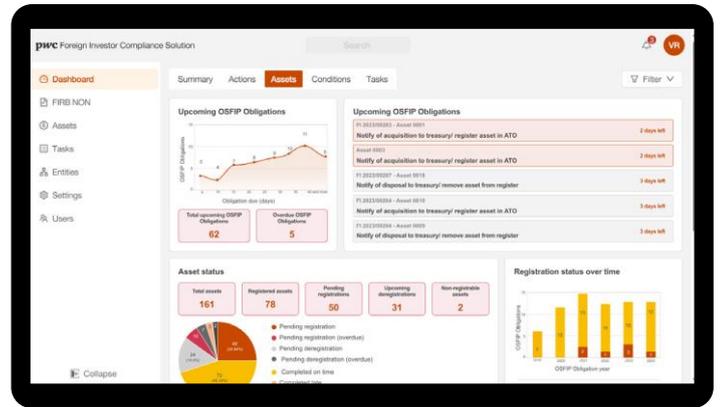
## 4 普华永道外商投资者合规解决方案

预计于2025年推出的 PwC 外国投资者合规解决方案（Foreign Investor Compliance Solution）是一款基于云端的软件平台，旨在帮助您在一个统一的平台上集中管理所有持续的 FIRB 合规义务，包括审批条件、资产登记和空置税申报，适用于您的所有团队。

该合规解决方案将为您提供以下功能：

- 全面管理一个企业集团内的所有 FIRB 审批条件、资产登记及空置税申报义务
- 查看并实时监控整个集团内所有 FIRB 资产登记的状态
- 跟踪2023年7月1日前取得的资产，并监测其是否已触发登记义务
- 为团队成员设置自定义访问权限，仅查看其负责的实体信息
- 通过全年自动提醒、任务分配和工作流程，强化 FIRB 合规义务的治理机制
- 存储相关支持性文件，作为已完成 FIRB 合规步骤的依据
- 展示强有力的合规治理，最大限度降低违规风险，从而提升获得 FIRB 简化审查资格的可能性

普华永道外国投资者合规解决方案由 FIRB 合规及技术专家共同打造，旨在帮助您更有信心地遵守澳大利亚的外国投资法规。目前市场上尚无其他专门针对 FIRB 的软件合规产品可与之相比。



如需了解更多信息或安排演示外国投资者合规解决方案的演示，请联系：



Sean Lee  
税务报告与创新 合伙人  
+61 412 655 228  
sean.e.lee@au.pwc.com



Charlotte Brierley  
税务风险与治理, 外国投资审查委员会  
总监  
+61 438 300 790  
charlotte.brierley@au.pwc.com



Gordon Wu  
税务风险与治理, 外国投资审查委员会  
经理  
+61 2 8266 0124  
ga.wing.gordon.wu@au.pwc.com