

美元結算 免匯兌風險 樓價落後鄰近國 柬埔寨地產投資 賺價兼賺息

港人愛投資，足跡遍布全世界，但又有否考慮過柬埔寨？全球五大毛衣製造商之一的金鏗集團，近年積極在柬埔寨投資房地產項目，吸引不少港人前往投資，金鏗又強調可以提供代租服務，估計每年租金回報率可達10%，加上升值潛力，相信是資金的另一個出路。

大公報記者 麥雲迪

金鏗集團26年前進入柬埔寨，主營毛衣製造業務，高峰期於當地聘請員工高達10萬人，但隨着員工成本上升，生產機器化，目前員工數目已經減少至3萬人，集團看好柬埔寨首都金邊一些市中心土地價值，因此索性將部分市中心廠房改建為住宅、商業項目。

外國人才流入 帶動居住需求

金鏗集團旗下首都·國金創辦人李駿機及陳潔盈伉儷坦言，初期只為幫助工人上車，後見成績不俗，就繼續拓展房地產業務。

身兼首都·國金董事長的李駿機認為，柬埔寨獲美國、日本和歐盟等主要發達國家和地區提供貿易優惠待遇，出口產品幾乎免稅。同時又與中國簽訂貿易協議，97%運往中國的貨物均可享受免稅優惠，吸引企業於當地設廠，推動該國經濟過去十年高速增長，平均每年GDP增速達7%以上，也吸引了大量外國技術人員、投資者前往金邊，帶動該市住宅需求。

相較東盟其他國家，柬埔寨與中國關係友好，「當地好多華僑，好多人睇香港電視節目，聽廣東歌長大」，李駿機稱，不少當地人懂普通話及廣東話，方便溝通，適合華商投資，港人在當地發展有一定優勢。

每年投資回報可超20%

陳潔盈稱，目前金邊人口平均年齡不足30歲，很多年輕大學生，住宅需求甚大，金邊樓價目前遠低於越南、泰國、馬來西亞等地，2018年至今，當地每年樓價升幅超過10%，以目前租金回報率近10%計算，每年資產回報超過20%。而且由於柬埔寨用美元結算，與港元沒有匯兌風險，加上該國沒有外匯管制，資金可以自由出入，對投資也有一定保障。

至於稅率方面，李駿機指出柬埔寨稅率簡單，買樓要交4%釐印稅、每年0.1%房產稅，僅此而已，當地也沒有遺產稅，投資者未來資產傳承可以節省一筆。

由於疫情封關，李駿機稱買家可在公司設於銅鑼灣的展銷廳直接購買單位，公司可以安排在港簽約，也可以簽訂代租協議，買家無須親身前往當地，可由公司幫助買家收樓、收租，也可以提供代交稅服務，租金收入則可直接再存入投資者本港戶口，方便港人買家。



▼物業周邊綠化設施為住客帶來舒適居住環境。

柬埔寨買樓優點

- 使用美元結算，與港元沒有匯兌風險
- 目前樓價低水，有升值空間
- 租金回報高，最高可達10厘以上
- 沒有外匯管制，資金出入不受限制
- 當地多人會華語，方便溝通
- 過去十年GDP增長達7%以上
- 稅務簡單，沒有遺產稅

大公報製表

▶柬埔寨住房大樓外觀。



▲左起：金鏗集團首都·國金創辦人及執行董事陳潔盈、創辦人及執行董事李駿機。



▲室內設計極富時代感。



▲飯廳旁為開放式廚房。



▲睡房一景。

地舖地面單位不售予外國人

投資建議

與很多東盟國家一樣，柬埔寨也禁止外國人持有土地，陳潔盈稱，自己家族在柬埔寨落地，持有當地護照，因此合資格在當地購買、擁有土地。一些外國投資者在當地投資，只能與當地公司合作，不能直接持有土地，因此若所託非人容易出現股權爭拗，投資者往當地投資要小心。

因此，李駿機建議，港人若往金邊投資，一定要

柬埔寨金邊買樓注意事項

- 項目是否永久地權
- 發展商是否當地人持有
- 外國人不能持有土地
- 外國人不能購買地舖、地面單位
- 樓盤是否以海外銷售為主
- 當地按揭利率高近10厘
- 盡量選擇市中心項目
- 選擇有往績可尋的發展商

大公報製表

找當地發展商，資金更要充沛，又要有往績可尋，「好多外國投資者去發展，只能依賴當地人持有項目，就算成立信託，賣得好都會被當地人坐地起價」。他指出，即使打官司勝訴，也費時失事，可能影響公司投資現金流。

除了不能持有土地外，外國人也不能購買當地物業的地舖、地面單位，但一樓以上則沒有限制，購買後轉手予外國人、本地人均可。李駿機補充說，公司在當地持有的項目，均為永久業權地契，其他土地年期約40至50年，到期後可能需要補地價，影響二手價格，買家投資時也宜慎選。

市郊樓便宜但欠租售

另外，李駿機直言，雖然外國人和當地人，在柬埔寨按揭手續分別不大，一樣可以做七成按揭，借25年，但當地買樓按揭利率高達9.9%，因此不建議港人用按揭買樓。他又提醒，一些樓盤位於市郊，且銷售對象以外國人為主，雖然價錢便宜，但落成後不但十室九空，也缺乏二手及租賃成交，投資者不宜貪小便宜。

「廠+地產」發展模式潛力大

營運之談

身兼金鏗集團董事的陳潔盈表示，目前集團於柬埔寨有9間工廠，持有約100萬平米土儲，未來會視情況將部分較近市中心的工廠轉做地產項目，但強調不是要放棄製衣本業，公司會繼續尋找合適土地購買作工廠用途。

李駿機解釋，工廠可以聚集人流，「例如工廠有1萬名工人，周邊生活區、社區好自然就會出現，因為工人要居住，又有好多其他商人過來開舖」，他笑說，購買土地開一間廠，過一兩年後地價肯定可以上升，因此「廠+地產」是一個很好的發展模式。

仿如20年前深圳 處處商機

目前金鏗集團在金邊的發展項目，前身是柬埔寨最大的製衣廠之一，有超過1萬名工人工作，集團2012年買入該土地後用作製衣

廠，隨着市中心地價上升，員工成本增加，於2016年改為地產項目。

陳潔盈認為，現在的金邊有如20年前的深圳，可謂處處商機，「開間珍珠奶茶店可能都可以發達」。李駿機指出，為配合國家政策，特區政府亦成立了BUD Fund，港人往東盟投資，自己出100萬元，政府就會補助100萬元，上限為600萬元，他鼓勵港人可借助該基金往東盟尋找發展機會。

BUD Fund資助範圍

- 發展品牌：品牌發展策略與計劃制訂、定位及形象設計及市場調研、品牌推廣等
- 升級轉型：新產品設計、新技術引進、管理體系提升、生產自動化等
- 拓展營銷：營銷市場研究、營銷策略與計劃制訂、營銷渠道建立、產品/服務推廣

大公報製表

受惠穩經濟 內地基建股看俏

滄海桑田

倪相仁

周四，港股出現久違的狹淡倉行情，恒指暴漲超700點。周五再下一城，回升至24800點以上，走勢初步轉穩。不過，後市能否進一步回穩，並重回上升軌（約25480點），短期仍有變數。不過，展望第四季度，隨多項主要風險因素逐步得以減弱，港股有較大概率迎來超跌反彈行情。

首先來看看地緣政治風險，在中美政經高層近期一連串超預期的互動之後，兩國關係出現了緩和的趨勢。未來幾個月，預計雙方將圍繞高峰會進行準備，從貿易、氣候到其他政經問題，商討達成共識的可能性。這意味着在中美高峰會舉行前，美方搞事的可能性下

降，對易受外資影響的港股而言，可起到穩定預期的作用。

可以預計，在兩國的高層完成政治層面的接觸和取得一定成果後，雙方的貿易團隊將很快登場進行更實質性的磋商。為了給中美領導人高峰會營造友好氣氛，相信在中國增加購買美國產品、互減關稅問題上不難取得進展。

對於美國方面突然放低姿態，尋求對話而不是採取極限施壓、拉幫結派處理對華關係，很可能還是他們本身的內政因素起了決定作用。用《貨幣戰爭》作者宋紅兵的觀點來說，那是因為美國為了避免兩線作戰，一方面需要集中精力應對自身可能遭受的金融衝擊，另一方面避免進一步擴大供應鏈斷裂造成的實體衝擊。美國目前做出與中國、俄羅

斯、伊朗等國關係進行緩和的舉動，也就不足為奇。

說及金融衝擊，其實很多投資機構包括美國大行本身，也對美股保持高度警惕。

美聯儲在上次議息會議上態度轉鷹，並明示最快11月縮減買債。有投行研究過美聯儲收水對市場的影響，以2013年為例，Taper（縮減買債）影響最大的階段，就是從發出Taper信號到Taper落地期間。從2013年5月22日至6月25日，10年期美債收益率上行了50多個點子；到2013年底官方釋放Taper信號時，美債收益率已經上行了86個點子，到正Taper政策落地開始執行時，美債利率已見頂。按照聯儲這次給出的時間表，也就是10月至11月對市場的

衝擊最大。

不過，股市市場結構跟2013年已有所改變，北水影響力已大為增加，加上在聯儲未發出Taper信號之前，港股已率先大幅下調。即使美股未來一個月劇烈下跌，港股受到的波及應較以往有所消弱，關鍵要看內地政策層面會不會有所調整。

內地政策監管風暴第三季度大爆發，互聯網、教培、地產全成重災區，在恒大債務風暴打擊下，市場情緒跌落無底深淵。房地產是內地經濟主要支柱之一，有百業之母之譽，大房企一旦涉及債務風暴最容易引發投資者對系統性風險的擔憂。此外，最近一段時間，為達到雙碳目標，下令嚴控高耗能產業，導致經濟放緩的擔憂成為現實。

為了確保各項政策目標有條不紊地推進，第四季度監管層有較大可能性，對正在實施的各項調控政策展開微調，一些用力過猛的政策相信會有所糾正。

另外，為了對沖經過放緩造成的壓力，政府除了保持較寬鬆的流動性，也極可能加大財政政策力度，推出一大批新老基建項目。

基礎建設一向是中國政府穩經濟的主要推手，同以往拓展高速公路網的傳統模式不同，新能源產業鏈建設、企業雲端建設，正成為現代基建模式。從投資角度，本身擁有新能源營運並不斷擴大裝機量的建築巨頭、為央企提供雲服務的電信營運商，將成為新基建政策下的最大受益者之一。