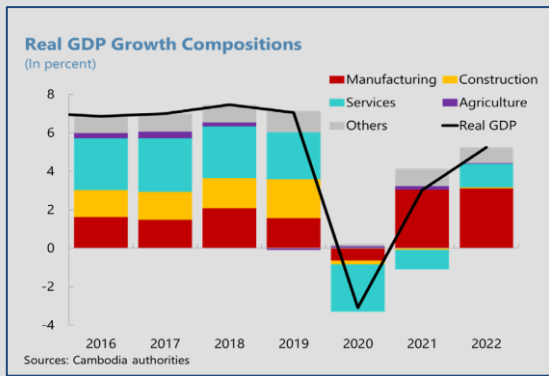
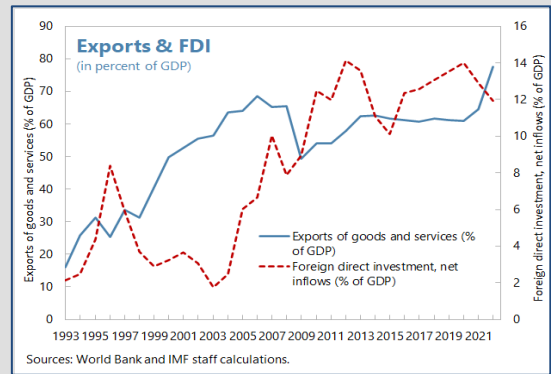




柬埔寨經濟特區及房地產報告 2024

據國際貨幣基金組織 (IMF) 預測，柬埔寨2024年經濟增速為6.1%，這一積極預測顯示柬埔寨將成為東盟地區增長最快的經濟體，增速遠高於亞太地區的平均增長率。同時，根據2024年外國直接投資 (FDI) 傑出者觀察名單顯示，柬埔寨在全球50個國家和地區中排名第一，指數得分96.11 (滿分100)，保持強勁勢頭吸引大量海外投資。過去十年，柬埔寨經歷了快速增長，超過了許多地區其他國家。增長是由工業化、外國直接投資增加和出口激增 (特別是勞動密集型製造業) 推動的。經濟經歷了重大結構性轉變，減貧工作取得了長足進步。未來的挑戰是維持包容性增長、實現出口多元化以及應對中國經濟增長放緩帶來的潛在阻力。

增長是由快速工業化以及貿易和資本帳戶自由化改革推動的。增長成果主要是通過撬動外部需求實現的。在服裝和鞋類等勞動密集型製造業產品增長的帶動下，出口占 GDP 的比例從 2010 年的 54% 增長到 2022 年的 78%。FDI 淨流入量從 2000 年代初占 GDP 的不到 3% 增至 2022 年的 11% 以上。



柬埔寨經濟依靠製造業快速增長。內需和外需的復蘇帶動實際GDP增速從2021年的3%提高到2022年的5.2%。製造業是2022年經濟增長的最大貢獻者，對實際GDP增長超過3%。服務業也從疫情中強勁反彈。相比之下，由於惡劣的天氣以及較高的燃料和化肥價格，農業部門的增長相對平穩 (同比0.7%)。

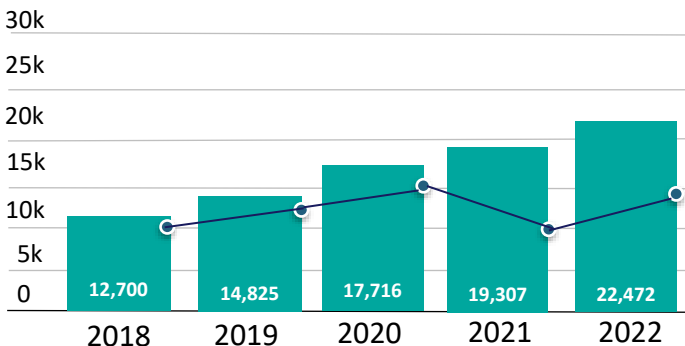
出口的演變

儘管發生了 COVID-19 大流行，但柬埔寨的商品出口仍保持上升趨勢。出口額從2011年的67億美元增至2022年的224億美元。

2011年至2019年，柬埔寨的商業服務出口增長了一倍多，從26億美元增至59億美元，但下降至20億美元以下，主要是由於大流行導致旅行服務崩潰。然而，在2022年增至20.37億美元

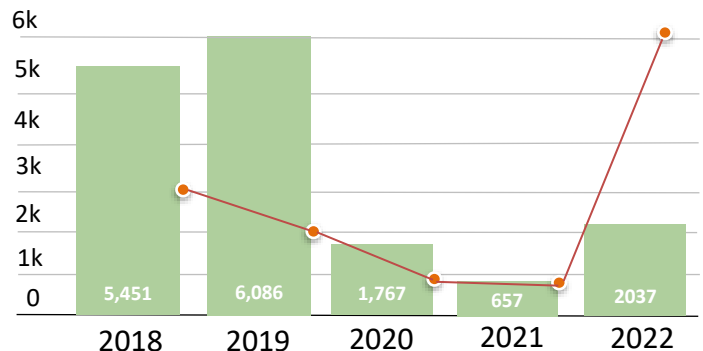
Merchandise exports (USD million)

● Export, % change



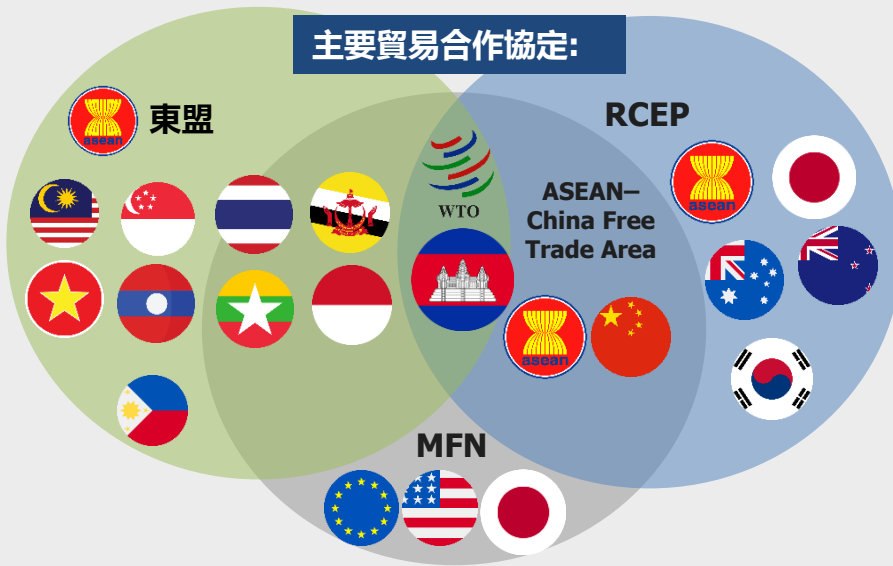
Commercial services exports (USD million)

● Export, % change

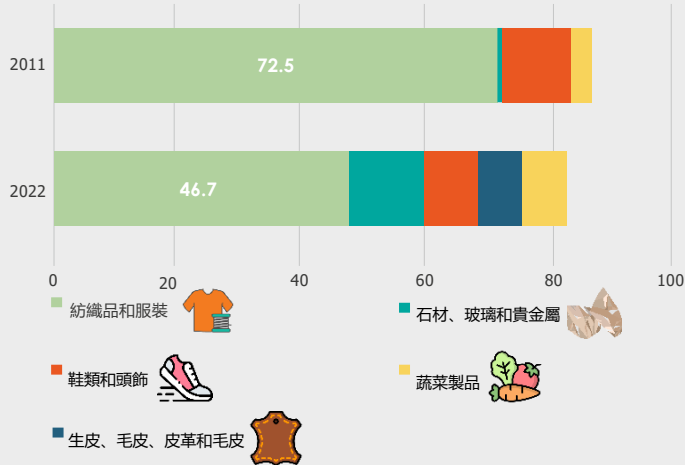


柬埔寨貿易的優勢

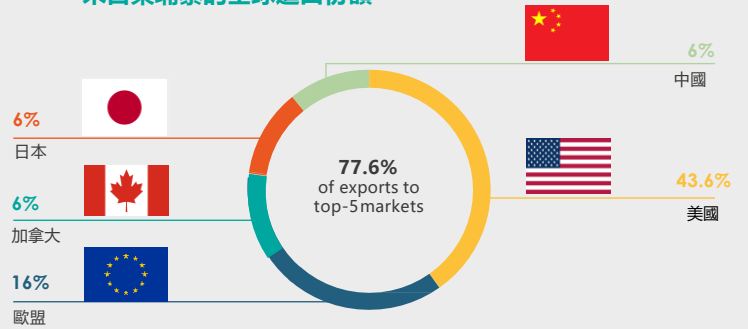
柬埔寨擁有良好的貿易條件，勞動力成本低廉，截至2023年，最低工資為每月204美元。勞動力平均年齡27歲，整體年輕，為各行業提供充足的人力資源。此外，柬埔寨還受益於30多個國家的關稅優惠，促進了國際貿易。此外，企業可享受長達九年的免稅，為投資和經濟增長提供有利的環境。這些因素共同使柬埔寨成為一個對貿易企業有吸引力的目的地，並且具備在全球舞臺上取得成功和擴張的潛力。



2022年前5名出口產品類別
來自柬埔寨的全球進口份額



2022年前5大出口市場
來自柬埔寨的全球進口份額



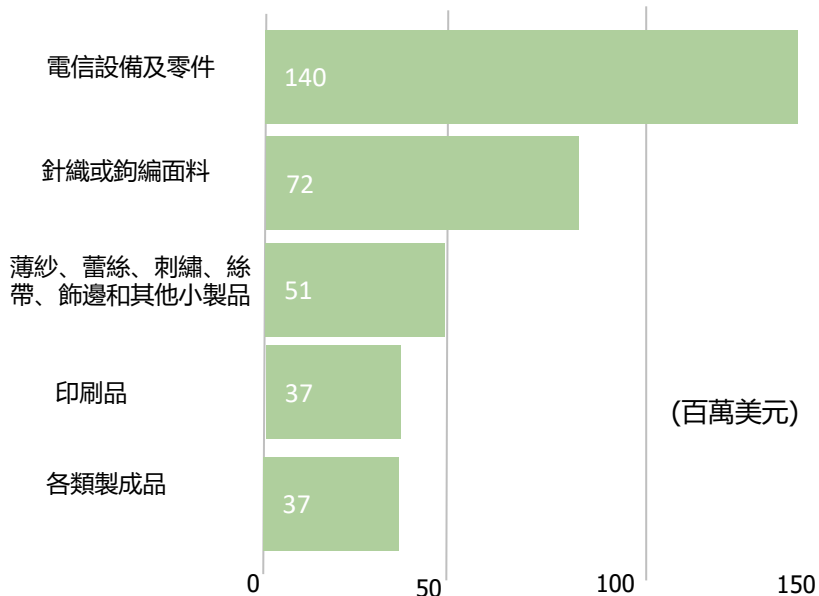
- 2022年，前五名出口目的地占柬埔寨所有貨物出口的一半以上。
- 最大的市場是美國，占其商品出口的四分之一。
- 紡織品和服裝占其商品出口的40%以上。

南部經濟走廊



金邊是連接緬甸、泰國和越南的通道的中心。

香港主要出口商品到柬埔寨



Other sectors summarize all product groups that do not belong to agriculture, textiles, clothing, or fuels.

Sources: HKTDC

柬埔寨經濟特區

柬埔寨的稅收制度由《稅法》(LoT) 管理，這是一項全面的法規，於1997年由國民議會通過並於2003年進行了修訂。《稅法》概述了柬埔寨稅收的一般原則和規定，而財政部則通過頒佈“Prakas”來提供進一步的澄清和細節。這一監管框架的最新補充是ToI規定(2020年1月29日頒佈的Prakas no. 098)，它取代了先前制定的ToP規定(2003年12月12日頒佈的Prakas no. 1059)。

柬埔寨主要稅收

序號	項目	稅率	備註
1	進出口稅	0%	經濟特區內的企業，可享受永久性進出口零關稅優惠
2	所得稅	0-20%	3-8年的企業所得稅免徵期(經濟特區內可達9年，投資額決定免徵期限)，免稅期由：起動期3年+免稅期3年+優先期3年構成(不一定滿3年，譬如：公司第二年開始盈利，則啟動期提前結束，進入第二階段的免稅期)。期滿後由稅局評估，再給予75%/50%/25%的所得稅減免。
3	預付所得稅	1%	免稅期內免徵預付所得稅。
4	薪酬稅	0%-20%	薪酬稅稅率： 0-1500000瑞爾 薪酬稅：0% 1200001-2000000瑞爾 薪酬稅：5% 2000001-8500000瑞爾 薪酬稅：10% 8500001-12500000瑞爾 薪酬稅：15% 12500001-upwards 瑞爾 薪酬稅：20% 說明：薪酬稅由員工承擔，由公司代繳 1 USD = 4040 瑞爾 (2023/03/01)
5	最低稅	1%	全年收入的1%
6	預提稅	4%	支付給非居民的利息、股息、租金、特許權使用費、技術管理服務費等，納稅人多繳的預提稅可抵消最低稅
7	增值稅	10%	經濟特區內出口國外產品，免徵增值稅；非經濟特區工廠僅制衣、制鞋類，享有免徵增值稅優惠。

Sources: SEZ manhattan

柬埔寨主要三類納稅人

在柬埔寨，公司必須繳納稅款，並根據其年營業額被分類為小型、中型和大型納稅人。

- 小型納稅人**：小型納稅人是指其年營業額小於或等於2.5億柬幣(KHR)，約合6.25萬美元。
- 中型納稅人**：中型納稅人是指其年營業額大於2.5億KHR但小於或等於40億KHR(約合100萬美元)的納稅人。
- 大型納稅人**：大型納稅人是指其年營業額超過40億KHR(約合100萬美元)的納稅人。

納稅人的分類基於其營業額，營業額是納稅人在納稅期間提供貨物和服務的總價值。每種類型的納稅人都有不同的稅務義務和要求，包括申報納稅表和繳納稅款的頻率。小型納稅人可以通過應用程式每月申報稅款，而中型和大型納稅人必須通過GDT的線上系統申報稅款。

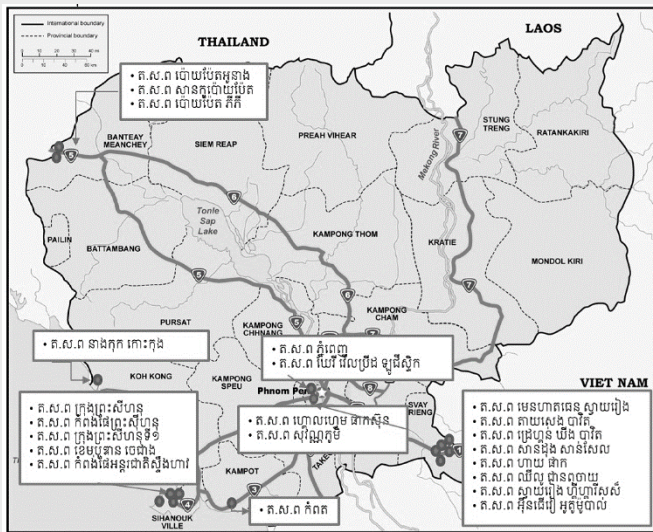
柬埔寨經濟特區

經濟特區 (SEZ) 是一種在國家或地區內劃定的特定區域，受到獨特法規和激勵措施的管理，其目的在於推動經濟的發展和增長。這些特區為企業提供了與其他地區不同的貿易、投資和行政政策環境，包括稅收優惠、簡化的監管流程以及基礎設施和資源的支持。通常由政府設立，經濟特區致力於吸引外國投資、創造就業機會，並促進特定地區或行業的發展，推動整體經濟的增長。

經濟園區類型

類型	目標	規模	典型位置	典型活動	市場
自由貿易區 (FTZ)	支持貿易	<50公頃	進口港口	倉儲和貿易相關	國內市場，再出口
出口加工區 (傳統)	出口製造業	<100公頃	無	製造、加工	主要是出口
出口加工區 (單一單位/自由企業)	出口製造業	無最低要求	全國範圍	製造、加工	主要是出口
出口加工區 (混合型)	出口製造業	<100公頃	無	製造、加工	出口、國內市場
自由港/特別經濟區	綜合開發	>1000公頃	無	多種用途	國內、再出口、出口
城市企業區	城市振興	<50公頃	城市/農村	多種用途	國內市場

Sources: SEZ manhattan



柬埔寨目前運營著24個經濟特區 (SEZ)，其中主要分佈在柴楨省及西哈努克省總投資額超過80億美元。據柬埔寨發展理事會 (CDC) 報告，這些特區自2011年以來已創造了17萬4千個就業崗位，並累積出口總額高達257億美元。經濟特區在柬埔寨出口中的比重從2011年的僅4%上升至2023年6月的23%，顯示出對外資吸引和經濟發展的日益重要作用。其中，成衣、制鞋和旅行用品製造是主要的投資專案。為了進一步多元化經濟和減少對特定出口商品的依賴，柬埔寨政府正在起草《經濟特區法》，以提高對外國直接投資的吸引力，特別是針對非成衣製造業。這項法律將是繼2021年10月實施的《新投資法》後，柬埔寨為吸引外國直接投資而出臺的又一項重要舉措。

Sources: Compass

柬埔寨經濟特區政府激勵計畫

在柬埔寨經濟特區 (SEZ) 內開展業務的企業享有多項財政激勵措施，其中包括：

- 免稅期：**在特定時期內，企業可以免除利潤稅，免稅期長短根據具體的經濟特區而定，可長達三至九年。
- 降低關稅：**企業可以進口原材料和設備，無需繳納關稅，為生產和運營節省成本。
- 免徵增值稅：**在經濟特區內銷售商品和服務時，企業不需要繳納增值稅，減輕了稅收負擔。
- 加速折舊：**為了減少企業的稅負，特區內的企業可以加速其固定資產的折舊。
- 投資激勵：**對於在經濟特區投資一定數量資本的企業，可能獲得額外的激勵，如土地出讓或基礎設施支持。

柬埔寨勞工工資

柬埔寨勞工諮詢理事會 (LACMS) 漲薪至202美元，洪瑪內總理決定再追加2美元，值此2024年最低薪資正式出爐並將於2024年1月1日起生效實施。除了最低薪資外，加上工人原有法定津貼和福利，包括全勤獎金10美元、交通和住宿補貼7美元、工齡津貼 (2至11美元)。因此，如果工人一個月沒有請假或曠工，每個月的收入將達到至少221美元。

Sources: LACMS

柬埔寨經濟特區

西哈努克經濟特區

Hodo 红豆集团



股票代碼 (600400.SH)

西哈努克經濟特區是中國商務部首批境外經貿合作區之一。距金邊約210公里，規劃總面積約1,690公頃，該位置連接4號國道，以及西哈努克機場和西哈努克自治港。目前已吸引了來自中國、歐洲、美國、東南亞等國家的180家企業和私企入駐，創造了近3萬個就業崗位。

序號	項目名稱	計量單位	單價 (美金)
1	工業地 使用權租賃	平方米	50-70
2	住宅地 使用權租賃	平方米	80
3	廠房租賃	平方/月	2
4	水費	立方米	0.35-0.85
5	電費	千瓦時	0.15-0.35
6	管理費	平方米/月	0.04
7	柬籍員工宿舍	人/月	15

適合產業：

1. 制衣，制鞋，家紡，電子，箱包，家居，文具，醫療用品，五金工具，輕工家電
2. 國際市場的配套型企業，如紙箱，建築建材，電力，水處理
3. 二級開發商，建設園中園的企業或投資經營商住配套服務業公司

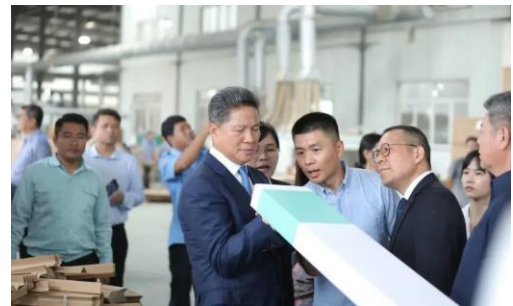


公司註冊：

經CDC批准的公司享受優惠，一般為註冊資金500,000美元以上。



洪森總理參觀



孫占托閣下參觀



出口的西裝



通用股份 (601500) 設廠

柬埔寨經濟特區

柬埔寨浙江經濟特區



股票代碼 (HK00496)

柬埔寨浙江經濟特區一期占地180公頃，擁有齊全的生活配套及先進的污水處理配套，2018年11月開園運營。特區一期內現有註冊企業30家，總投資額2.3億美元，行業涉及傢俱家裝、寵物用品、醫療器材、五金、化工、建材、包裝等，產品全部出口美國、歐洲、日本、韓國等國家和地區，2022年進出口總額達6億多美元，解決當地就業8000多人。



序號	項目名稱	計量單位	單價 (美金)	備註
1	普通工業土地租售	平方米	50	以土地面積計算
2	特種工業土地租售	平方米	100	廢金屬，塑膠，紙張，動力電池等行業，以土地面積計算
3	居住，商業用地	平方米	一事一議	
4	標準廠房租金	平方米/月	2	以建築面積計算
5	工業用電	千瓦時	0.137-0.15	企業自接電或園區接送
6	居住，商業用電	千瓦時	0.15	
7	水費	立方米	0.5	
8	管理費	平方米/月	0.04-0.06	土地租售，廠房租賃，生活商業



適合產業：

1. **資源密集型：**木薯澱粉生產等農產品及食品加工，傢俱家居用品生產，礦產開採及其利用
2. **勞動力密集型：**服裝加工，箱包生產，寵物用品
3. **技術密集型：**精細化工
4. 五金電鍍，乙醇生產，橡膠輪胎
5. 家紡服裝，箱包鞋類，洗滌海綿，編織袋，PE袋
6. 廢金屬、廢塑膠、廢紙張、動力電池迴圈再生加工



洪馬內總理參觀



簽署“一帶一路”

柬埔寨經濟特區

金邊經濟特區

**ROYAL GROUP
PHNOM PENH SEZ**

股票代碼 (PPSP)



金邊經濟特區始建於2006年，位於金邊市的郊區，距離金邊國際機場僅約8公里，便捷的交通網絡直接連接著4號國道。作為柬埔寨與日本合資的項目，該特區在基礎設施和配套設施方面備受矚目，擁有發電廠、淨水設施、一間日處理量為4500立方米的污水處理廠及陸港等設施，總管理面積超過357公頃。截至2024年4月10日，特區內有來自15個國家的98家企業投入運營，其中以中國和日本企業為主要投資方。

序號	項目名稱	計量單位	單價 (美金)	備註
1	普通工業土地租售	平方米	80-90	以土地面積計算
2	居住，商業用地租賃	平方米	150	
3	標準廠房租金	平方米/月	3	以建築面積計算
4	電費	千瓦時	0.137-0.1565	按有無備用電計算
5	居住，商業用電	千瓦時	0.15	
6	水費	立方米	0.3	
7	管理費	平方米/月	0.06	需加10%VAT

適合產業：
勞動密集型輕工業，如服裝、鞋類、食品加工及農產品、機電產品及其他消費品（如製藥、包裝）。



豐田汽車工廠



可口可樂工廠由2016年成立



DENSO電裝公司



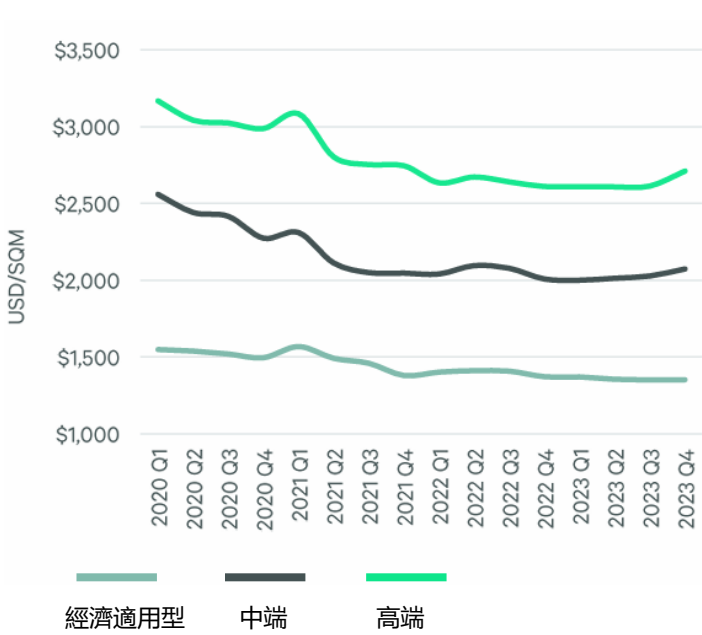
新加坡楊協成飲料公司

柬埔寨房地產

柬埔寨金邊

柬埔寨的房地產市場相較於東南亞其他國家具有獨特性和吸引力。由於政治環境穩定和經濟增長強勁，柬埔寨吸引了大量外國投資，尤其是在房地產領域。該國房地產市場相對年輕，價格較為合理，為投資者提供了較高的增值潛力。此外，柬埔寨的外國人購房政策相對寬鬆，使得外國投資者更容易進入市場。然而，與更成熟的東南亞市場相比，柬埔寨基礎設施和生活環境較為落後。總的來說，柬埔寨的房地產市場為尋求高增值潛力和相對低入門門檻的投資者提供了有吸引力的選擇，但也伴隨著一定的風險和挑戰。

公寓平均買賣報價 (Q1 2020-Q4 2023)
美金/平方



公寓平均租賃價格 (Q1 2024)
美金/平方



平均土地報價 (Q4 2023)
美金/平方

