

金银湾国际旅游度假区 投资开发介绍



宜佳旅游发展（柬埔寨）有限公司



项目背景



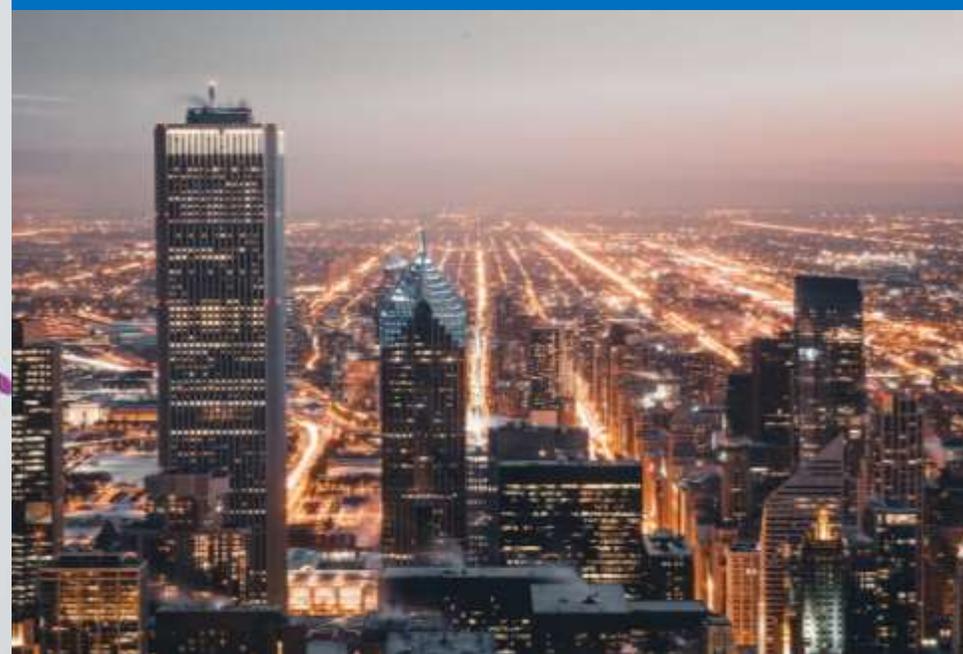
柬埔寨位居东盟核心 黄金位置



东盟总人口6亿人，位居**全球第三**

GDP总值综合3.1兆元，2030年前有望跃升成**全球第四大经济体**

位于东盟的**核心位置**，贯穿东南亚经济共同体，享受经济一体化和区域投资政策优势



享泛亚高铁经济交通辐射



泛亚高铁将为柬埔寨周边国家带来**超过1000亿美元的对华贸易出口增量**



泛亚铁路2020年规划通车，**在金边畅享亚洲生活圈**，推动房价攀升。



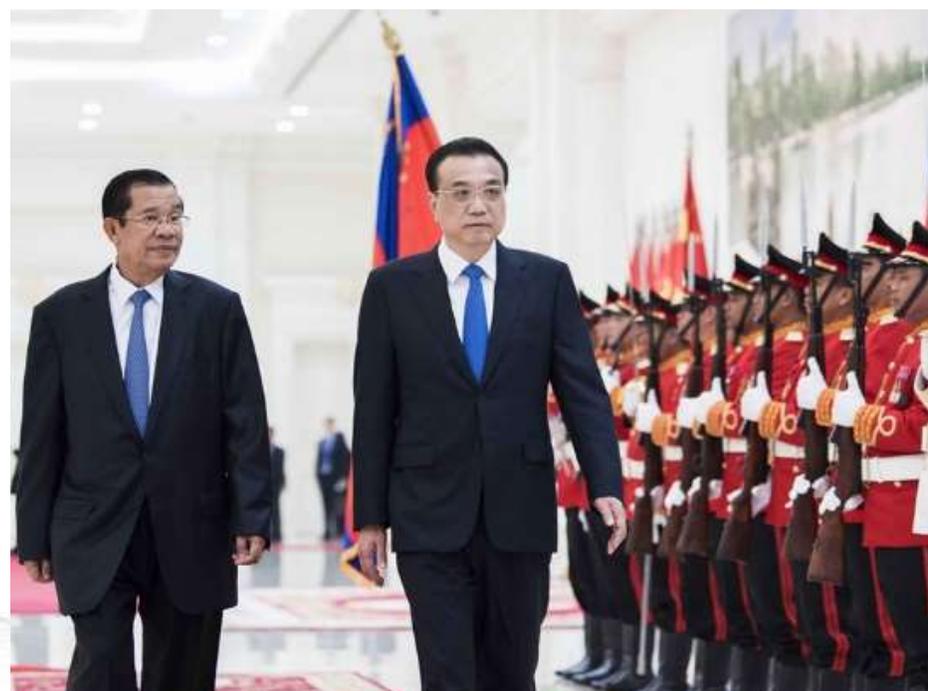
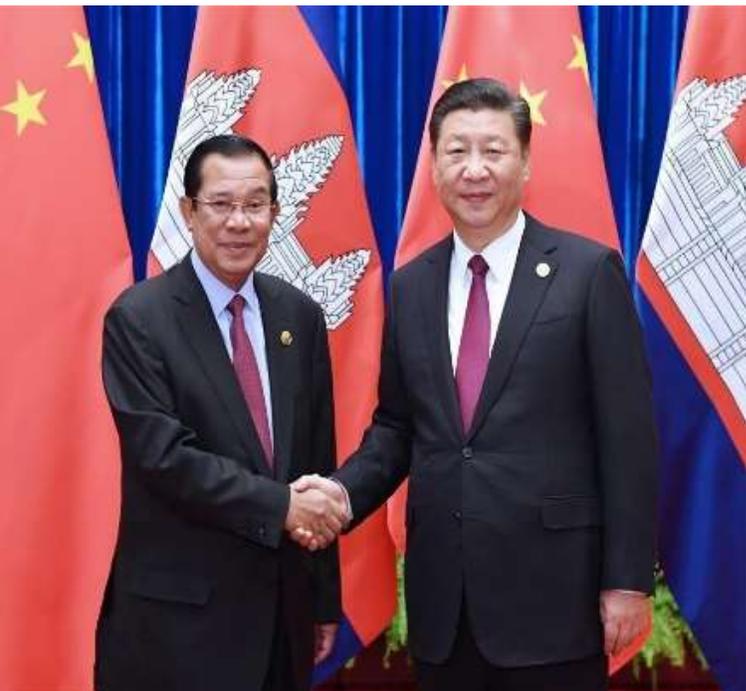
2023年金边东运会，入境柬埔寨，**外国人口将越来越多**，房价涨幅有更大空间。

一带一路桥头堡 中柬合作加速



- 柬埔寨——中国“一带一路”战略在东南亚的支点与示范
- 目前，中国已成为柬埔寨最大贸易伙伴和外资来源国，累计协议投资额已超过100亿美元
- 中国连续六年成为柬埔寨最大外资来源国

中柬关系友好，政商往来密切



➤ 2017年习近平欢迎洪森访华并出席“**一带一路**”**国际合作高峰论坛**。习近平强调，要深化务实合作，落实好推进“一带一路”建设合作规划纲要。

➤ 2018年李克强访柬，出席**澜湄合作第二次领导人会议**。中方愿同柬方携手合作，继往开来，推动中柬关系不断向前发展，**打造中柬具有战略意义的命运共同体**。

中国倾力扶持柬埔寨经济发展



总投资约8000万美元的柬埔寨王国首条海底光缆正式启用



柬埔寨电力公司和中国重机签订230KV输变电二期项目合同



中国优贷项目金边-巴威115kV输电线路成功带电运行72小时



南方电网公司与柬埔寨皇家集团签署电网投资合作谅解备忘录



柬埔寨西港特区污水处理厂建成启用



中国政府优贷项目柬埔寨51号国家公路动工, 预计工期36个月



中国援建项目跨百色河哥通大桥通车



金边至波贝至暹粒高速公路项目签署相关协议



中国援建项目柬埔寨王家军汽车修理所启用



柬中合资生产摩托车下线

柬埔寨2016年FDI (国外直接投资) 占GDP的比重, 在东盟十国中排第二, 仅次于金融大国新加坡



- 柬埔寨实行君主立宪制
- **2018年是中柬建交60周年**
- 洪森自1985迄今已执政33年，**国内政局稳定**
- **中柬友谊源远流长**，西哈努克亲王与周恩来总理是挚友，毛泽东主席更是三邀其登天安门，成为登上天安门次数最多的外国元首
- 现任洪森总理是广为人知的亲华派



- 2015年金边居住人口共有220万，2030年人口将增长400万，目前全国1500万人口中**平均年龄在27岁**。
- **2020年金边**将建设成为一座面积375平方公里，城市容纳人口达300万的初步现代化城市；到**2030年金边**将成为一座面积675平方公里，城市现代化功能齐备，容纳人口500万的**国际化大都市**。

3小时无时差国际生活圈



- 多个国际航班直飞
- 每周约有70多趟航班直飞中国
- 柬埔寨执行落地签证



经济起飞 亚洲新虎——柬埔寨经济新引擎



2016年东盟主要国家 GDP增长率 (%) 对比



➤ 亚洲开发银行 (ADB) “年度经济展望报告” 认定, 当今被看好的亚洲新兴国家, 是柬埔寨。尤其**首都金边, 集聚优质资源, 先机可见**, 被誉为30年前的深圳、20年前的上海、10年前的新加坡, 发展前景巨大。

➤ 柬埔寨**GDP连续7年平均增长率破7%**, 在10年时间里, 以“柬埔寨速度”完成了其它国家近30年的发展建设, 经济增速全球瞩目, 被誉为“**亚洲新虎**”。

旅游资源丰富 游客数量暴涨



- 柬埔寨是东南亚历史悠久的文明古国，旅游资源丰富。
- **旅游业已成为柬埔寨国民经济支柱产业。**
- 2017年，柬埔寨接待外国游客超560万人次，其中中国游客突破百万人次，同比增长45%，成为柬埔寨客源“大户”。
- 预计2018年接待游客600万人次，创收40亿美元外汇收入。





- 柬埔寨目前的旅游目的地主要是指以吴哥窟为代表的古建筑群区域，**旅游产品业态单一。**
- 柬埔寨国内还**没有**符合国际游客消费趋势的、**高水准的休闲旅游度假区。**
- 要促进柬埔寨旅游经济的全面发展，**必须**拉长旅游的产业链和消费链，**引入新的消费理念，将旅游观光提升为休闲度假。**

未来规划



▶ 柬埔寨政府于2016年，正式提出将金银湾度假区列为继吴哥古迹之后的又一处国家旅游名片，引导国际游客**“北上吴哥窟体验历史文化，南下金银湾休闲度假”**。



项目介绍

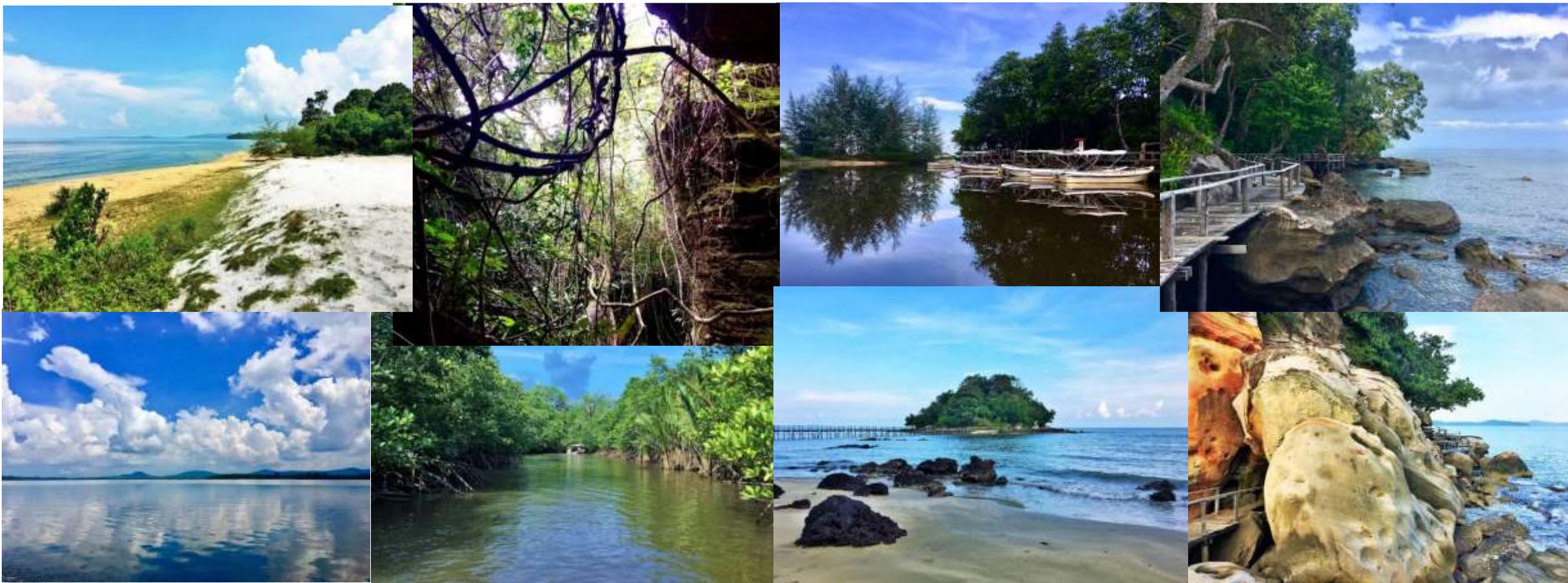


项目位置、规模及性质



- 项目位于柬埔寨南部海岸、云壤国家森林公园内。**距首都金边 180 公里，西哈努克市中心 18 公里，西哈努克国际机场 7.3 公里。**
- 开发区南临泰国湾，**距越南富国岛 5 海里、泰国象岛 20 海里。**
- 总面积**33平方公里**（3300 公顷），总规划建设用地面积18平方公里，总规划建筑面积700余万平方米，总容纳人口6-8万人。
- **99 年租赁期的综合开发用地**，可自由切割转让开发权。

自然景观资源



- 金银湾**原始雨林植被覆盖95%以上**，拥有极其丰富的各类原生态自然景观。包括沙丘地、地质地貌过程形迹、岸滩，河段、河口与海面、天然湖泊与池沼等，**区内自然景观可以达到相当的规模和丰度**。金银湾独有的沙滩森林海岸，银白色与金黄色的沙滩稀有并置，2011年被“世界最美沙滩俱乐部”评为第26个**世界最美沙滩**。

开发目标



- 借助天然滨海生态资源，以海滨雨林多维自然要素为背景，挖掘高棉民族地域特色，将金银湾建设成为集国际健康养生理念、旅游观光、休闲度假、高端运动、娱乐博彩、商业金融、会议会展、文化时尚元素的旅游度假综合体。
- 实现“北上吴哥窟体验历史文化，南下金银湾休闲度假”



开发商简介



- “金银湾”项目公司为“柬埔寨宜佳旅游发展有限公司”，投资人“共发国际投资集团公司”
- 董事长傅宪亭先生（中华英才代表、柬埔寨国会顾问、中华总商会副会长、北京总商会会长）。



- **电力供应** 金银湾开发区已经由西港机场方向，架设22kV临时电力线缆送入银湾，贯穿银湾东西，能满足前期开发及部分项目运营供电。
- **道路** 金银湾道路规划总长117.1公里，银湾部分86.6公里，金湾部分30.5公里。已完成对外连接西哈努克国际机场及国家四号公路的专线（黑色路面7.3公里），银湾内部贯穿东西的快速路 16.4公里（单线部分、黑色路面及红土碎石路基），主次干道约 70 公里（红土路及土路基），金湾约主次干道30.5公里（红土路及土路基），基本满足相关各类用地项目的初期开发。
- **光纤网络** 长度30余公里的主干光缆铺设已经完成，开发区内即将实现WIFI与4G网络全覆盖。
- **码头** 目前已建成银湾、金湾两处临时货运码头。
- **水务资源** 经水文地质勘查，金银湾水资源非常丰富，可以作为市政水源



主题业态招商范围



高端运动主题：射击场，直升机俱乐部，游艇俱乐部，帆船俱乐部等。

会议会展中心：西哈努克国际会议会展中心，会议酒店群，使团代办别墅群及高端住宅区。

康疗养生主题：国际亚健康康复中心，养生康疗会所、红吐康疗院、别墅群、高棉雨林别业等。



主题业态招商范围



云壤图腾文化：柬埔寨民俗体验区，宗教文化园，爱情与战争公园，冥思禅堂会所等。

名流政要别业：有重要影响力的文化艺术界名流，东盟等部级以上高官政要别业。

高端酒店会所：高端旅游度假休闲综合娱乐性酒店、高端会所及游客服务中心等。

别墅酒店公寓：旅游度假休闲及相关服务的产权及时权等居住类地产。



主题业态招商范围



云壤图腾文化：柬埔寨民俗体验区，宗教文化园，爱情与战争公园，冥思禅堂会所等。

名流政要别业：有重要影响力的文化艺术界名流，东盟等部级以上高官政要别业。

高端酒店会所：高端旅游度假休闲综合娱乐性酒店、高端会所及游客服务中心等。

别墅酒店公寓：旅游度假休闲及相关服务的产权及时权等居住类地产。



基础设施招商范围



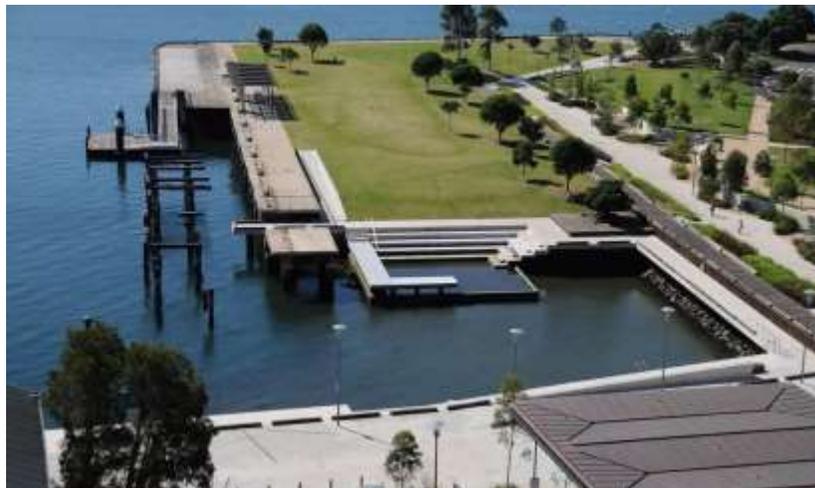
道路：金银湾道路系统规划为快速道、主干道、次干道、支路四个等级。采取基于地形环绕分布的自由网络式布局在沿海一线贯通中、西区域，构成整个滩交通的主从易达性。



本图数据来源于国家地理信息公共服务平台，未经过实地勘测，仅供参考。如有变更，恕不另行通知。© 2023 金银湾项目指挥部。保留所有权利。

基础设施招商范围

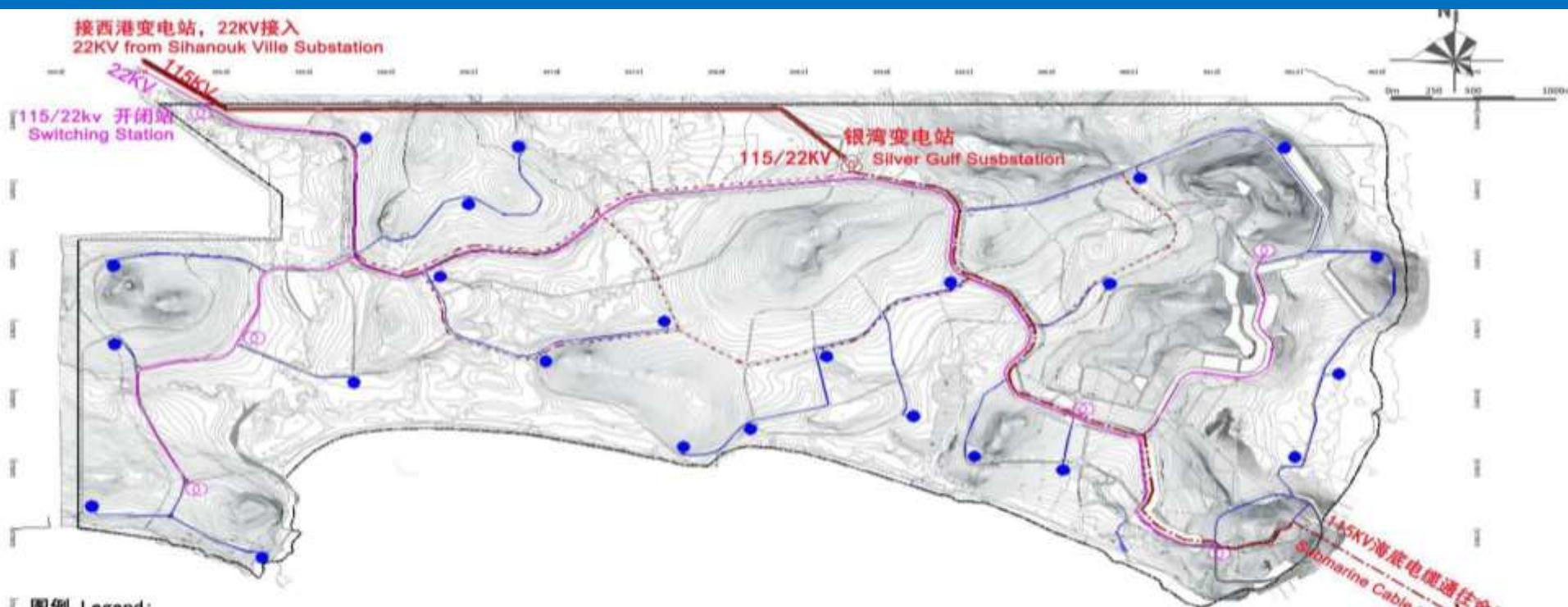
码头： 金银湾将建设用于连接金湾与银湾的深水客货码头，满足年均日发送游客1000人次的客运、物流转运的需求。同时，在银湾淡水河连接四号公路桥基处，修建淡水河桥游客中心及满足年均日发送游客1000人次的客运码头。该游客中心含专线公路0.5公里,规划用地5公顷。



基础设施招商范围



电力网：规划金银湾电力总负荷180 MW（银湾100 MW、金湾80MW），输变电容量约210兆伏安。约30公里双路115KV输电线路及相应变电站一座（银湾115/22kv站）、10公里115KV电力电缆（穿越海底至新岛）及相应变电站一座（金湾115/22kv站）；二次输配系统：约70公里20KV输配电电缆线路及22/0.4KV变配电站/开闭所约20座。



图例 Legend:

过渡期 Transitional Phase	22KV 电缆 Cable	⊙	22/0.4KV 变电站 (开闭所) Substation (Switching Station)
一期 The First Phase	115KV 架空电缆 Aerial Cable	⊙	115/22KV 变电站 Substation
	115KV 地埋电缆 Buried Cable		
	22KV 电缆 Cable		
后期 The Last Phase	22KV 地埋线 Buried Line	●	22/0.4KV 变电站 (开闭所) Substation (Switching Station)

银湾说明 Silver Gulf directions:

过渡期: 22KV电缆线路15KM, 22/0.4KV变电站6个
Transitional Phase: 22KV cable 15km, 22/0.4kv substation 6.

一期: 115KV界内架空电缆5KM, 115KV埋地电缆6.5KM, 22KV电缆10KM.
First Phase: 115KV overhead cables within boundary 5km, 115kv buried cables 6.5km, 22kv cable 10km

后期: 22KV电缆20KM, 22/0.4KV变电站24个
Last Phase: 22KV cable 20km, 22/0.4KV substation 24.

基础设施招商范围



水务：经水文地质勘查，金银湾水资源非常丰富。银湾可利用水年储量6千万吨。水质基本符合先进国家生活用水标准。可以作为市政水源。规划银湾划分三个给水分区，每个给水分区独立设置提供1000万吨/年左右规模的局域水厂。

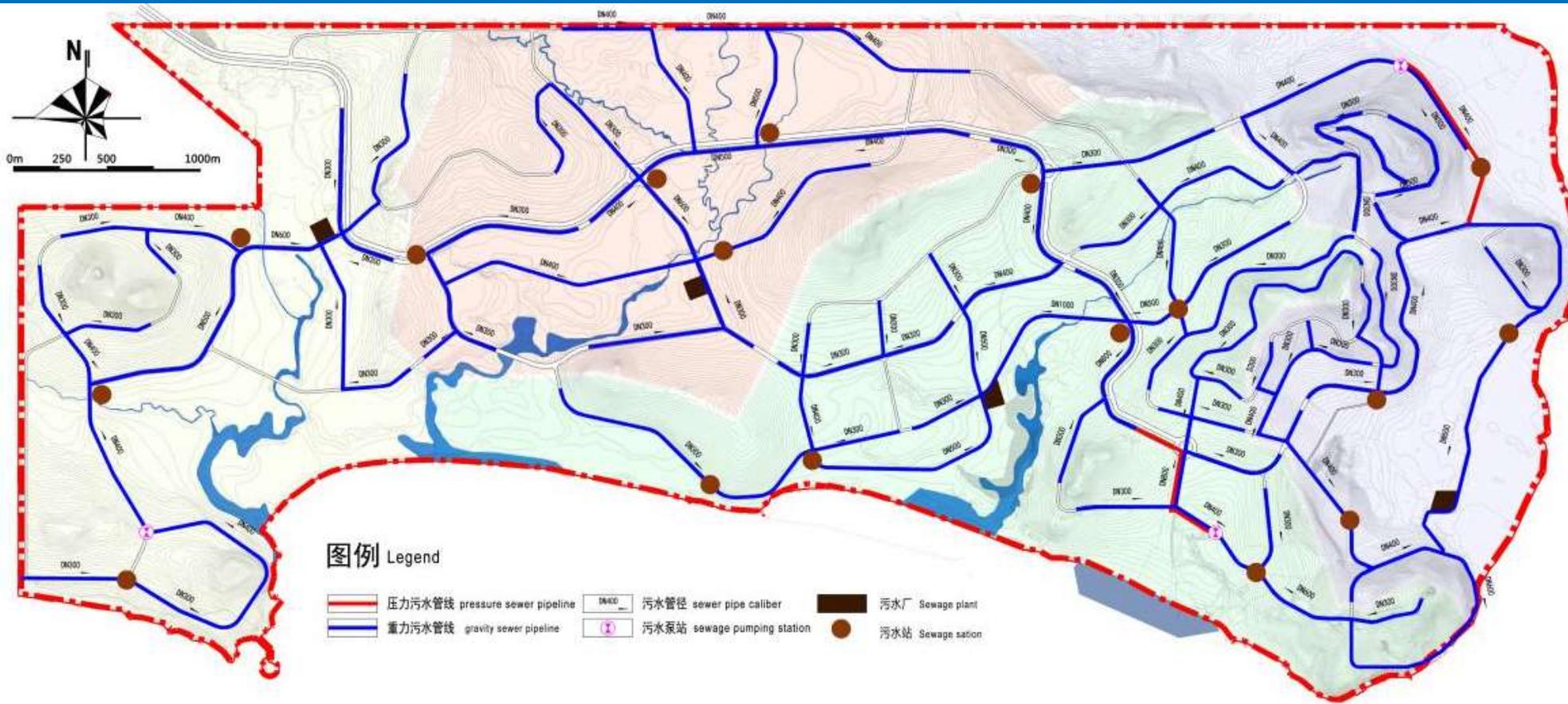


规划银湾年用水总量3000万吨，用水指标8万吨/日，最大日10万吨。其中生活用水量750万吨/年，日指标2万吨，需要由满足生活饮用卫生标准的净水设施提供。生活用水的1/4约170万吨由地下水提供，3/4由地表水供应。规划银湾划分三个给水分区，每个给水分区独立设置提供1000万吨/年左右规模的局域水厂。局域水厂设施包括地表水汇集汲取、地上及地下水蓄水，生活饮用水净化处理、高位水塔群及加压设施，以及深凿大口径井群水源场。规划银湾深井总数50孔，群井间距原则上不小于200米。

基础设施招商范围



污水处理：金银湾采用雨污分流排水体制。对生活污（废）水、雨水以及防洪，分别由不同设施组织处理排放。基于地形条件，其中银湾排污划分4个分区，对应环卫设施规划的4个污水处理厂。规划污水总量初步按等量于生活用水量核算考虑。银湾区生活用水750万吨/年，日用量2.1万吨；金湾区生活用水300万吨/年，日用量0.8万吨。



规划银湾排污系统排污总能力2.1万吨/日，四个分区各自污水排量0.5-1.0万吨/日。

规划排污各分区管道系统污水重力自流，污水管主要沿规划道路敷设

已进驻项目



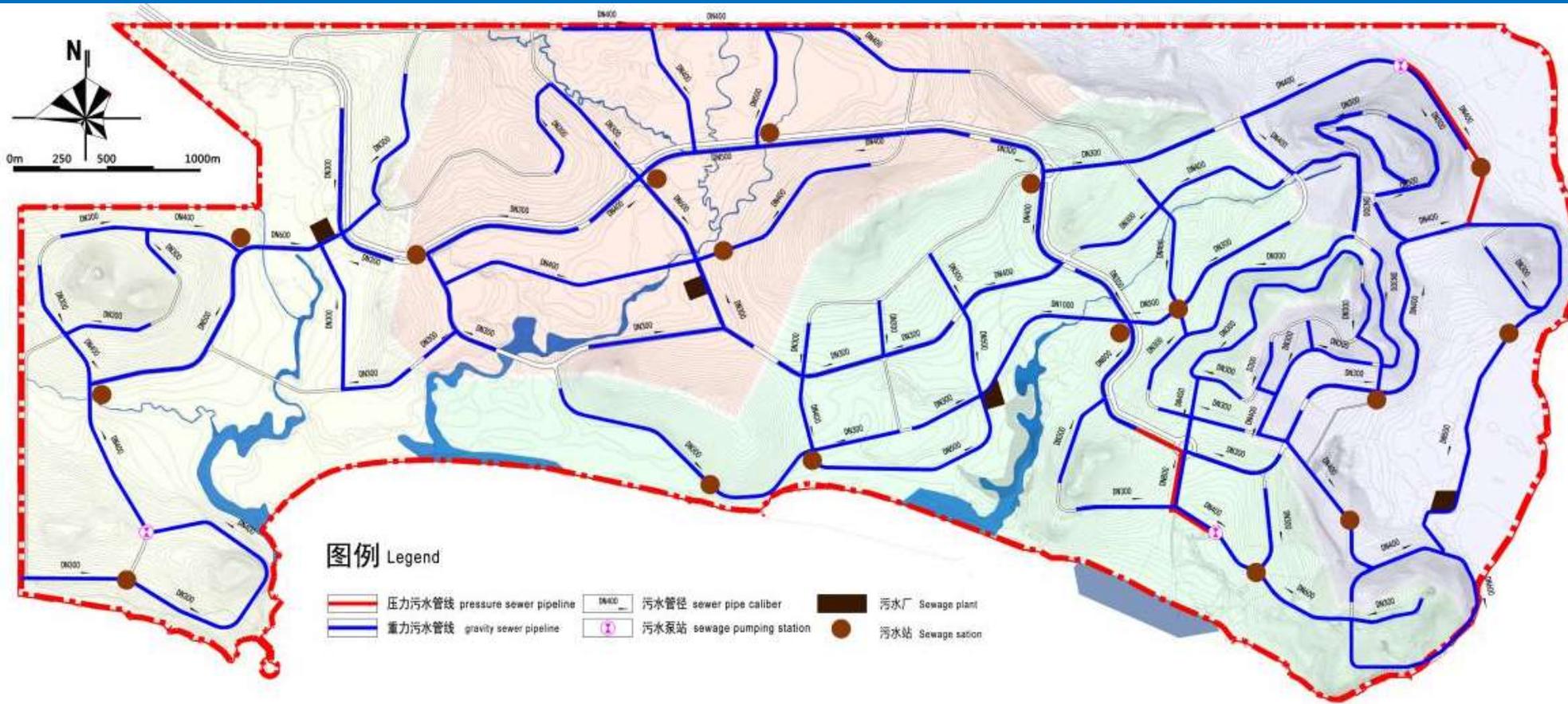
- 开发区在建有高端酒店4所（五星级酒店3所），豪华邮轮酒店一艘，18洞高尔夫球场及会所、高尔夫别墅区，度假别墅区等多个项目。



基础设施招商范围



污水处理：金银湾采用雨污分流排水体制。对生活污（废）水、雨水以及防洪，分别由不同设施组织处理排放。基于地形条件，其中银湾排污划分4个分区，对应环卫设施规划的4个污水处理厂。规划污水总量初步按等量于生活用水量核算考虑。银湾区生活用水750万吨/年，日用量2.1万吨；金湾区生活用水300万吨/年，日用量0.8万吨。



规划银湾排污系统排污总能力2.1万吨/日，四个分区各自污水排量0.5-1.0万吨/日。

规划排污各分区管道系统污水重力自流，污水管主要沿规划道路敷设



旅游业是柬埔寨第二大支柱产业，是柬埔寨促进经济的优先发展领域。柬埔寨近年来不断完善其投资法律法规，加强投资管理能力，已经形成有利于投资的法治环境。柬埔寨90年代开始政治环境趋于稳定，近十年以来经济处于高速发展期。柬埔寨施行“市场型”经济体制，在1999年成为东盟成员国和2004年加入世贸组织后，柬经济在区域经济的带动下较快发展，尤其在中国倡导的“一带一路”及“亚投行”推动下，经济社会更进一步加速发展。柬埔寨政府和人民珍惜目前蓬勃发展的态势，大力营造有利于外来投资的环境。

投资者可合法合规地获得开发区土地的使用权或开发权，可获得由政府地证办公室从宜佳权证上切割的租赁土地拥有权证书；投资物及盈利可自由处分；土地租期届满可续租；宜佳公司拥有全部柬政府颁发的开发合同、牌照及转让合同等法律文件。

此外，柬埔寨在《投资法》及其“实施条例”等法规条文中明确以下对外资的保护及优惠政策：

1. 对外资与内资基本给予同等待遇；
2. 政府不实行损害投资者财产的国有化政策；
3. 已获批准的投资项目，政府不直接干涉商业货物或服务的价格；
4. 不实行外汇管制，包括转账和国际结算。
5. 鼓励外商投资的行业主要为农业、旅游业、环保、高科技、劳动密集型工业、出口加工型工业、基础设施建设和能源等重要领域；
6. 在税收方面，免征投资企业的生产设备、建筑材料、零配件和原材料等的进口关税；企业投资后可享受3-8年的免税期，免税期后按税法缴纳9%的所得税；如用利润再投资，免征所得税；分配红利不征税；产品出口免征所得税；所得税9%、增值税10%、营业税2%；
7. 对土地的使用，柬宪法规定外国人不得购买和拥有柬的土地，但外籍人可长期租赁土地（期限达99年、期满可申请续租）；在国有出租土地上的建设，外国人可以投资拥有全部产权，并可以出租、出售、抵押，产权期限与土地出让期限相同。
8. 商业组织形式，进行经济贸易活动比较宽松，可个人、合伙、公司等不同的商业组织形式注册，且注册费用较低；搞进出口贸易不受国籍限制。

1. 金银湾区域内投资人可享有99年以下开发、建设、经营、租赁之权利，获得的资产可以销售、抵押、担保、继承，投资人不限国籍、企业、个人；
2. 对于基础设施（机场、码头、道路、上水、排污、航道、电讯、网络、邮政、油气等）投资人，可以在33平方公里内与管委会分享99年特许经营权收益；
3. 获得批准申请立项的土地，在达到申请投资额的30%后，可以进行再次转让或转租，或再度合作；
4. 金银湾管委会可以代理投资人办理公司注册及年审、投资立项、规划审批、劳务组织、海关申报、纳税缴税等事项；
5. 金银湾区域内投资项目，因建设需要而开采的地上资源（不包括地下资源），经过管委会认可，可以作为材料用于项目建设；
6. 符合大健康或养老产业范畴的投资项目可以得到管委会更加优惠的土地价格优惠和签证优惠的政策；
7. 保护和利用生态资源进行旅游项目投资的项目，如森林穿越、山地车越野、海面娱乐、动物驯养、稀有植物栽培等，可以得到管委会土地低价入股合作开发的政策；
8. 经度假区管委会批准可以申请办理线上或场地博彩业营业执照。

Thank you !

