

信置財團逾19億奪九龍城地 呎價不足4700元 一年跌45%

【香港商報訊】記者蘇尚報道：市建局九龍城盛德街/馬頭涌道發展項目上月中截標，合共接獲至少6份標書，包括新地(016)、新世界(017)、會德豐、嘉華(173)、信置(083)等均有入標。市建局最新公布，項目由信置、鷹君(041)及招商局置地(978)組成的財團投得，地價約19.34億元，每呎樓面地價約4694元，較同去年10月由信置投得的同區榮光街項目每呎8571元，一年左右時間地價暴跌45%。

市建局指，按照發展合約，中標者須在項目內預留3個位於低層的住宅單位，予市建局推行原址「樓換樓」計劃；考慮市建局預留單位所涉及的建築支出及所佔的樓面面積，市建局評估項目的樓面地價為每平方呎4694元。

信置：將發展優質住宅

信置副主席黃永光表示，集團非常高興與招商局置業及鷹君合作投得優質用地。集團對香港及國家發展前景充滿信心，全力支持。項目位置優越，靜中帶旺，簇擁九龍中部優質中小學校網，盡佔地利。區內發展成熟，鄰近宋王臺及土灣地鐵站，交通四通八達，配套齊全，為土地儲備增添一幅上佳的地皮。將發展優質、舒泰適意的住宅，為地區注入動力。

盛德街項目位於馬頭涌道51至77號、盛德街12至34號、及馬頭角道2至4A號，屬於市建局其中一個重建公務員建屋合作社樓宇試點項目，於2020年5月開展並獲政府授權進行。項目佔地約4.6萬平方呎(約4273平方米)，屬商住發展項目，總樓面面積約41.49萬平方呎(約38692平方米)，預計可興建約640個住宅單位。



市建局九龍城盛德街/馬頭涌道發展項目原址為公務員建屋合作社地段。

早前綜合市場估價，項目估值介乎23.8億至31.1億元，每平方呎樓面地價介乎5740至7500元。

可建640個住宅單位

美聯測量師行董事林子彬曾指，如果是次公務員合作社樓宇試點項目順利批出土地發展，相信有助日後釋出更多同類項目作市區重建之用。

公務員建屋合作社，屬於香港早期的房屋福利，公務員建屋合作社是於1950年代，香港政府推出的長俸公務員房屋福利計劃，由政府以特惠價格批地予合作社興建，公務員可以擁有樓宇業權。公務員建屋合作社由政府以特惠價格批出土地，(一般是地價的1/3)，讓當時合資格的公務員以合作社形式建屋，並且可以獲得政府貸款支付地價及建築費。

盛德街/馬頭涌道發展項目

| | |
|----------|-------------------------------------|
| 總樓面面積 | 約38692平方米 |
| 住宅樓面面積 | 約32243平方米 |
| 非住宅樓面面積 | 約6449平方米 |
| 投得地皮財團 | 信和置業(083)、招商局置地(978)及鷹君集團(041)合組之公司 |
| 中標金額 | 19.34億元 |
| 每平方呎樓面地價 | 約4694元 |

港燈與國家電網 簽合作協議

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：昨日港燈(2638)宣布與國家電網旗下南瑞集團簽訂合作協議，港燈董事總經理鄭祖瀛和國家電網南瑞集團董事長山社武共同簽訂協定。協議包括優化港燈電網營運，為未來港燈的綠色發展做好準備與規劃，以協助香港邁向在2050年前達至碳中和的目標。

按照框架協議，南瑞將透過最先進的遠動終端裝置，參考國家電網現行的設計，提供方案以提升港燈電力系統的遙距監控，從而邁向全面自動化。另外，為配合香港計劃在未來由內地輸入更多零碳能源，港燈正積極準備，着手研究和規劃如何能夠安全穩定地把由內地輸入的零碳電力接駁上本身電網。

未來擬輸入更多零碳能源

鄭祖瀛表示，南瑞在內地及海外擁有高端技術以及豐富的實踐經驗，深信透過雙方合作交流，一定能夠發揮優勢，協助港燈全面強化電網，進一步提升供電可靠性，配合香港社會發展的用電需求，同時亦為未來由內地輸入零碳能源，及早做好規劃。

山社武表示，作為國家電網直屬科研產業單位，南瑞一直致力透過具有國際領先水平的技術及產品，為業界提供不同的項目以提升業務水平。期待與港燈緊密合作，進一步提升港燈電力供應的安全、可靠和穩定。通過一起推動兩地人才及技術交流，將可以共同促進兩間公司的發展。

長和重組UK Rails 交易不涉現金

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：據長江基建(1038)及電能實業(006)公布，由長和系內多間公司持有的英國鐵路車輛租賃公司UK Rails，將進行重組，據此長建、電能、長和(001)及長實(1113)將透過子公司認購UK Rails總值逾107.79億港元的新股，認購價各自以抵消其可追收款項之方式支付，因此不涉現金。而是次交易旨在重組架構。

長和系表示，有關重組是集團簡化企業架構過程的一環，減少Eversholt UK Rails集團內控股公司層級的數目，以便更易管理，並有利於為未來鐵路資產投資造就更靈活的融資架構。

長和系內公司在Eversholt UK Rails集團持有的實際權益之百分比率將維持不變。長建、電能、長和和長實在Eversholt UK Rails集團所佔的實際權益分別為65%、10%、5%及20%。

據公告，股份認購中，4家集團先分別認購UK Rails的新股，其中長建認購相當於70億港元股份、電能認購10.78億港元股份、長和認購5.39億港元股份、長實認購21.56億港元股份。

今年賣地三分二流標 庫房壓力山大

新聞背後

今年港府賣地成績不理想，前11個月港府在公開招標中只賣出三分之一的地皮，創史上最高流標紀錄。據羅兵咸永道預測，本年度賣地收入為370億元，按年跌47%，較港府原先預計的850億元低56%。綜合市場分析，今次盛德街項目地價低於市場預期，但總比流標為好。

高力國際集團駐香港的估值與諮詢服務主管 Han-nah Jeong 表示，融資和建設成本上升是阻礙房地產

公司拿地的因素。她說，與此同時，地產商不確定五年以後住宅價格是否會上漲，足以令他們賺取到利潤，這是為何開發商當前信心不足的原因。

羅兵咸：賣地收入料達全年目標44%

今年以來接連有地皮流標，港府庫房壓力大增。綜合港府、港鐵及市建局的批地紀錄，今年以來錄得6宗地皮流標。

根據市場對項目的估值上、下限，政府潛在賣地收入損失介乎84億至154億元，市建局為87億至130億元，而港鐵則為24億至47億元，三者共損失195億至331億元。

財政司司長陳茂波日前出席立法會財經事務委員會時稱，在政府收入(包括地價及印花稅等)比預算減少的情況下，預計今個財政年度的綜合赤字將高於2月份公布《財政預算案》時估算的544億元，或超過1000億元。

香港商報記者 蘇尚

「稅路通」為我們暢通出海之路

系列之一 稅路通·粵通四海

「一帶一路」合作從「大寫意」進入「工筆畫」階段，一批企業見證着倡議上的機遇與挑戰。地處中國開放程度最高、經濟活力最強的區域，廣東稅務部門擦亮「稅路通·粵通四海」服務「一帶一路」特色品牌，為「走出去」「引進來」企業精細護航，提供投資前、投資中、投資後全周期服務，圍繞跨境納稅人溝通機制寫好「稅」文章。

走出去 擦亮中國製造「稅路通」

「走出去，擦亮中國製造「金字招牌」。這是索奧斯(廣東)玻璃技術股份有限公司(以下簡稱「索奧斯」)總經理周燦明積極布局「一帶一路」市場的目標。

成立於2002年的索奧斯，是一家專業研發玻璃深加工技術、提供國際領先玻璃深加工解決方案及配製設備的綜合性高新技術企業，擁有發明專利、實用新型專利、著作權等100多項，產品廣泛應用於建築、汽車、家電、太陽能等領域。2014年，索奧斯被中國玻璃網評為「中國十大玻璃機械設備品牌」。

為積極響應共建「一帶一路」倡議，索奧斯不斷加大與共建國家企業合作的力度，堅持在提高產品性能和質量上狠下功夫，用達到國際水平且性價比高的優勢產品贏得了國外商家的青睞。「中國產品設備先進、價格實惠，還可根據不同國家的使用習慣作適當調整，外國商家自然懂得如何選擇。」總經理周燦明說。

隨着「一帶一路」倡議不斷走深走實，企業海外投資的目的地也更具有多樣化。佛山稅務部門在了解到索奧斯計劃拓展東南亞及中東市場的意向後，依託「稅路通·粵通四海」服務品牌，組建服務團隊，迅速為企業整理好「走出去」稅收政策彙編以及國際投資稅收指南，通過網絡化服務、專場政策宣講等形式，幫助企業應享盡稅費優惠政策。為提高出口退稅效率，佛山稅務部門推出「e退稅管家」出口退稅輔助管理服務，進一步優化出口退稅服務質效。企業更快收到退稅款，意味着減少了資金的佔用，現金流有了保證，企業才能在良性循環

中持續發展。今年前三季度公司享受出口退稅、增值稅即徵即退等稅收優惠超600萬元(人民幣，下同)，這些「真金白銀」就是我們「走出去」的底氣。」周燦明說道。面對全球經濟發展放緩的2023年，索奧斯依舊保持堅韌的發展態勢，前三季度簽訂訂單同比增長超25%，預計全年簽訂訂單同比增長40%。

如今，索奧斯的產品出口近50個國家，覆蓋大部分共建「一帶一路」國家。可以說，索奧斯近十年的發展，也是「一帶一路」倡議十年的生動實踐。

企業對外投資過程中 稅務服務從未止步

地處粵港澳大灣區的江門，依海而盛，是古代海上絲綢之路的重要節點。跟隨國家「一帶一路」倡議，遠洋捕撈企業沿着「21世紀海上絲綢之路」走出國門進行捕撈。2015年，乘着「一帶一路」倡議的東風，譚國輝與幾位合作夥伴一起籌資、購船、建基地，成立了台山市港悅遠洋漁業有限公司(下稱「港悅遠洋漁業」)，這是江門地區首家駐外遠洋捕撈企業。

「馬來西亞漁業資源非常豐富，但這裏80%從事海洋捕撈的漁民還使用傳統漁具在近海捕撈，這讓我們看到了商機。加上國家「一帶一路」倡議各項政策的支持，我們大膽決定在這裏建立遠洋捕撈基地。」談及創業初衷，港悅遠洋漁業董事長譚國輝回憶道，馬來西亞基礎設施和生產技術與國內相比都較為落後，公司曾在建設大型商用速凍庫等基建進程中遇阻，在跨境稅收問題上也遇到了難題。

「遠洋捕撈日常的運營成本非常高。」譚國輝說，「我們捕撈及銷售的地點均在馬來西亞，船隻、其他固定資產及人員工資卻均在中國境內負擔，該在哪个國家進行申報應稅收入、成本是否可以在境外列支等涉稅問題都困擾着我們。」

針對企業投資過程中提出的跨境經營涉稅問題，江門稅務部門聯動派出專家服務團隊，理清中國和馬來西亞稅制差異，為企業量身定製了境外子公司在當地申報應稅收入、境內企業固定資



佛山稅務部門工作人員來到索奧斯玻璃技術股份有限公司，了解企業產品及出口業務，宣傳稅收優惠政策。

產和員工工資計入成本扣除的專屬應對方案。在「一帶一路」相關政策及稅務專家服務團的支持下，2019年，港悅遠洋漁業一座佔地4000平方米的現代化遠洋漁業基地終於在馬來西亞落地。如今，該公司的遠洋漁船總噸位已達3282噸，每年漁獲超1萬噸，產值近6000萬元，年收入達到800萬元。

「稅路通」讓我們在海外站穩腳跟

「稅務部門通過稅收大數據，為我們定向推送了再投資遞延納稅政策享受攻略。」卓高泰(廣州)材料科技有限公司廣州公司總經理林卓輝先生說。卓高泰是一家專注於新型塑料包裝加工工藝、包裝結構、新型材料研究、開發、服務和技術支持領域的科技企業，2023年，企業實現以前年度可供分配利潤給其唯一的股東永泰(香港)高新技術有限公司6600萬元。廣州市黃埔區(廣州開發區)稅務局通過稅收大數據知悉後，立馬為企業送上境外投資者再投資遞延繳納預提企業所得稅優惠政策。經過稅務部門輔導，卓高泰了解了相關政策，並推動

其境外母公司永泰將該筆利潤分配幾乎全部再投資給境內子公司，「現在，我們的股東永泰將按這項遞延納稅政策享受到暫緩徵收的近640萬元企業所得稅款，再投資用於卓高泰(嘉興)材料科技有限公司，進一步推動集團的快速發展。「稅路通」讓跨境投資者充分享受每一筆稅惠紅利，我們發展的信心更足了！」

而這只是「稅路通·粵通四海」品牌下廣東稅務部門與跨境納稅人溝通機制的一個縮影。據悉，黃埔區(廣州開發區)稅務局在「稅路通·粵通四海」品牌下組建了「走出去引進來」稅收服務團隊，成立了「多語種稅務青年工作室」，推出《「引進來和走出去」企業稅收服務十條》，聯合區政府相關部門設立重大引資項目專班，對接服務區內重點建設外資項目、開展問需調研，落實境外投資者再投資遞延繳納預提企業所得稅優惠政策……以一系列舉措助力區域打好外貿、外資、外包、外經、外智「五外聯動」組合拳，為「引進來」的外資提供專業、高效的稅費服務。