



安漫海边渡假别墅

提 问 解 答



中文版



❖ 安漫海边度假别墅的卖点

❖ 远离城市喧嚣的世外桃源

安漫海边度假别墅位坐落于斗亚兰被誉为“巴厘第二”的莎班达海滩（距离哥打京那巴鲁市中心30公里）距离亚庇国际机场45分钟车程。

❖ 贴近自然

红树林公园，湿地森林，河上游舟，萤火虫，安逸悠闲的渔村。

❖ 靠林近海

距离莎班达海滩仅800米，细软洁白的沙滩，澄清湛蓝的海水，全年无歇的阳光，各种令人怦然心动的水上活动。

❖ 低密度休闲产业

万中无一的安漫海边度假别墅，是沙巴州首个30英亩的土地仅建有120间单位的高端休闲产业，24小时保安系统。

❖ 提供度假别墅专业的产业管理及营销服务

除了物业管理服务外，安漫也将提供酒店经营管理服务，让买主可以通过出租其产业以赚取额外收入。

❖ 共管设施齐全，设备应有尽有

俱乐部的设施包括游泳池，桑拿蒸汽浴室。酒店设施包括商业中心，游戏室，餐厅，咖啡厅，及运动设备。

❖ 高尚澳洲式设计风格，绿意建设，环保第一

❖ 产业投资回馈高，别墅价格飙升潜质强

❖ 租金共享池方案

目 录

01	什么是安漫海边度假别墅?	<i>page 03</i>
02	谁是安漫海边度假别墅的发展商?	<i>page 04</i>
03	安漫海边度假村的地理位置	<i>page 05</i>
04	安漫海边度假别墅的周边发展如何?	<i>page 06</i>
05	安漫海边度假别墅的特点是什么?	<i>page 07</i>
06	安漫海边度假别墅的室内概念有几种?	<i>page 07</i>
07	安漫海边度假别墅提供哪些设施?	<i>page 08</i>
08	安漫海边别墅什么时候开盘及竣工	<i>page 10</i>
09	安漫海边别墅的付款程序	<i>page 10</i>
10	安漫海边度假别墅的每一单位的价格是多少?	<i>page 11</i>
11	买主需要缴付管理费和建筑物保养金吗?	<i>page 11</i>
12	假若我有兴趣购买某一单位,我需要付多少的订金?	<i>page 11</i>
13	如果我在付订金之后不想购买,我可以得到退款吗	<i>page 11</i>
14	我可以出租/出售我的单位?	<i>page 12 - 13</i>
15	如果我欲参加以上的租金共享池配套,请问我每个月可获得多少的租金回馈?	<i>page 14 - 15</i>
16	按照上面的租金共享池表,如果我一个月有5天住在我的单位,那么租金回报是多少?	<i>page 16</i>
17	买方将得到产业拥有权吗?	<i>page 16</i>
18	谁是安漫海边度假别墅的酒店管理层?	<i>page 17</i>
19	请问买主需要另付酒店管理费吗?	<i>page 17</i>

20	屋主可以自行向租户收取日租吗？	<i>page 17</i>
21	发展商有物色仲介来代售安漫海边度假别墅吗？	<i>page 18</i>
22	发展商有向中国银行融资吗？	<i>page 18</i>
23	我可以向哪家银行申请我的贷款？	<i>page 18</i>
24	安漫海边度假别墅有升值的潜能吗？	<i>page 19</i>
25	除了10%的订金需要签购得时候缴付,买主还有其他什么费用要付还吗？	<i>page 19</i>
26	当我要购买安漫海边度假别墅,有多少类型的协议书需要签署	<i>page 20</i>
27	什么是产业盈利税(RPGT)？ 我需要缴付多少的产业盈利税？	<i>page 21</i>
28	如果我是外国投资者，我是否需要缴付所得税？	<i>page 22 - 23</i>
29	什么是马来西亚我的第二家园？	<i>page 24</i>
30	办理第二家园计划具体操作流程、所需材料、时间节点及用费？	<i>page 24</i>
31	我应该先参加第二家园计划或是先购置物业？	<i>page 25</i>
32	除了马来西亚我的第二家园,买主还有其他优惠吗？	<i>page 25</i>
33	请问沙巴州生活费是否高？	<i>page 25 - 26</i>
34	请问沙巴州的医疗设备和教育制度如何？	<i>page 27 - 29</i>
35	沙巴州是否出现种族歧视以及宗教约束之问题？	<i>page 29</i>
36	外国投资者若想在沙巴注册企业,其具体操作流程、所需材料、时间节点、费用如何？	<i>page 30</i>
37	外国投资者在沙巴购置物业（商铺或住宅）申请银行贷款,其具体操作流程、所需材料、审批及贷款期限及比例、利率及还款情况是如何？	<i>page 31</i>



01

问 什么是安漫海边度假别墅？

答 安漫海边度假村有着完善的自然生态景区。安漫海边别墅乃天作之美，是一项高端的休闲旅游产业项目，提供无以伦比的自然景观与高端休闲生活的结合。共有120间豪华别墅单位，结合屋业管理和酒店管理服务。安漫海边度假别墅项目所发展的土地面积是124,688平方米/ 30.81英亩。一英亩地只建4间别墅，是一项低密度的休闲产业发展。

详情请浏览 www.amanpesona.com



Kinsa Resorts Berhad

京沙名胜有限公司

(877625-x)

02

问 谁是安漫海边度假别墅的发展商？

答 京沙名胜有限公司是安漫海边度假别墅的发展商。京沙名胜有限公司是京沙建设集团的子公司，负责集团旗下的酒店与旅游休闲项目。京沙建设集团为一家声誉卓越的房地产建筑与发展公司。计划的执行人，皆为相关领域的专业及经验人士，严谨保证完工的如期与施工的品质。京沙建设集团是一间本地拥有全年价值10亿马币营业额的建筑及房地产公司。京沙建设集团在过去获得了多项的建设合约，并完成了价值高达数亿的住宅、商业、酒店、工业和社区等施工工程。京沙建设集团获得马来西亚建筑工业与发展理事会评价为拥有崇高的地位的七级荣誉，以及受到马来西亚建筑商服务中心评选为A级土著建筑商地位。与此同时，公司也拥有**ISO 9001:2015**，**ISO 14001:2004** 和 **OHSAS 18001:2007** 证书。京沙建设集团获得各大国际企业奖项，取得多项荣誉及认证，备受社会及业界的认同与称许。京沙建设集团也预计在三年内在吉隆坡证券交易所上市。京沙建设所发展的四季麗都公寓也獲得“最佳品牌獎”。除了集团的核心业务，物业发展和建设，集团目前已扩展其业务到采砂、采石场及预拌混凝土生产供应、餐饮业以及酒店和旅游业，预计将在马来西亚政府促进沙巴区旅游产业的努力中展现潜力。



ISO 9001:2015



OHSAS 18001:2007



ISO 14001:2004

03

问 安漫海边度假村的地理位置

答 安漫海边度假别墅距离哥打京那巴鲁市西北的30公里，位于斗亚兰县甘榜莎班达。距离莎班达海滩800米的是流苏的白色沙滩，翠绿的红树林，茂密的森以及渔村河口。

04

问 安漫海边度假别墅的周边发展如何？

答 安漫海边度假村周边项目发展如下：

A 斗亚兰镇是一个繁华的小城镇，有着丛密的林荫大道。一间香火旺盛的九层塔庙宇，守护着此城镇。斗亚兰城镇每周都有小市场摆卖（斗磨）。斗亚兰城镇的居民以巴天族及罗杜族居多。巴天族善于骑马，因其独特的民族文化特色而闻名。

B 斗亚兰鳄鱼园,耗资三百万元的鳄鱼园饲养了近千只鳄鱼，是沙巴境内最大的鳄鱼养殖基地。每天都有数场每日都可观看惊险刺激的鳄鱼表演和欢乐的民间舞蹈上演。

C 高尔夫球场,达利湾高尔夫及俱乐部度假村距离安漫海边别墅11.8公里。达利湾高尔夫及俱乐部度假村设有18洞锦标赛高尔夫球场，让会员在风景优美的环境之下挥棒，另外买主可享有三年免费俱乐部会员证。



D 郭鹤年集团之香格里拉拉莎利雅度假酒店，涵盖400英亩，尽显沙巴的自然美景。距离安漫度假村只需11.8公里。



E 莎班达骑马中心，提供特殊的休闲的马车服务，休闲娱乐设施，提供马术表演和浪漫的骑马经历，让别墅住客在浪漫的日落黄昏的海滩之下，体验骑马。



F 莎班达红树林公园,提供红树林和观察自然生态的享受。这里有七英亩红树林公园，让别墅住客可以在阳光普照下看到各种生态植物飞禽，享受宁静的自然生态与人共存!



G 步行穿过红树林公园有家红树林风味餐厅，提供品尝正宗婆罗洲美食的机会。餐厅每天根据食材的供应情况准备新鲜的当地美食。



H 游船服务,沿着河流的红树林以及尼帕树，让别墅住客可以展开别开生面的大自然探险，更近距离地接触河岸和尼帕树林。这里还有不时停靠的小船和附近渔村的生活。夜晚时分，夜里游船可看到布满红树林的萤火虫，闪闪发亮，让别墅住客远离文明，在平静中享受安宁及永恒。



I 莎班达海滩海天一色舒展身心，风光迤迤引人向往。客人可以选择沿着白色沙滩漫步，或在大海中遨游，又或享受水上活动和运动。酒店将建造一间海鲜餐厅，提供沙巴著名的新鲜海鲜，让客人大快朵颐。





05

问 安漫海边度假别墅的特点是什么？

答 别墅有9种不同的类型，每栋别墅的土地面积从5,500平方英尺到13,000平方英尺不等，建筑面积从2,050平方英尺到2,970平方英尺不等。每种类型包括3或4间卧室，3间浴室和一间起居室。每栋别墅都配有私人游泳池和配有澳大利亚风格卷帘的汽车门廊。

06

问 安漫海边度假别墅的室内概念有几种？

答 有四种室内精装配套概念供买主挑选，即中非，巴厘，海洋和热带雨林概念。这些自然概念一独特的美学，规划和装潢居家内部。安漫海边度假别墅之售价是包含别墅内家电家具齐全，数字液晶电视、空调、冰箱及厨具应有尽有，也设有齐全的卫浴设施及24小时冷热水供应。

07

问 安漫海边度假别墅提供哪些设施？

答 提供的设施如下：



24小时闭路电视和保安系统及保安人员服务



游泳池和浅水池
半奥林匹克



园艺及户外清理维修服务



咖啡馆



俱乐部



桑拿，保健和休闲室



健身室



游戏厅



儿童游乐场



网球场



湿地浓郁森林保留地





迎宾馆



接送行程安排



家居清洁服务



红树林风味餐厅



商业咨询服务中心



骑马及马车服务



客房外卖服务



电瓶车及马车服务



度假别墅推广和促销服务



牛仔酒吧及西式餐厅



洗衣服务



瑜伽甲板



08

问 安漫海边别墅什么时候开盘及竣工？

答 2019年3月即将在沙巴正式开盘及推介。安漫海边度假别墅将在30个月内完工，加速加上6个月的装修期。合约规定36个月要交盘若果延期，发展商将赔偿每年8%的延工罚金。

09

问 安漫海边别墅的付款程序？

答 发展商将以以下工程进展向买家发出通告，通告后的14天内，买家必须缴付所需缴付的工程款项，外国买家付款程序如下：

- | | |
|------------------------------|--------|
| 1. 签署买卖合约时 | 付- 10% |
| 2. 打桩工程开工及基础工程开工 | 付- 20% |
| 3. 钢筋混凝土框架开工及顶梁的钢筋混凝土框架开工 | 付- 20% |
| 4. 屋顶覆盖物开工及安装门框和窗框以及墙壁开工 | 付- 20% |
| 5. 道路和水沟完工及依据建筑图测(CPC)实际建筑完工 | 付- 20% |
| 6. 入伙纸批准后 | 付- 5% |
| 7. 室内家具及装潢设计完成 | 付- 5% |

100%



10

问 安漫海边度假别墅的单位价格是多少？

答 安漫海边度假别墅户内面积的售价为RM1,050/平方英尺的建筑面积（BUA），户外面积的售价为RM105/平方英尺。

安漫海边度假别墅的售价 = (RM1,050 × 户内面积) + RM105 × (土地面积 - 户内面积)

11

问 买主需要缴付管理费和建筑物保养金吗？

答 需要。每位买主需缴付每个月的产业管理费及建筑保养金。这些费用根据所拥有单位的建筑面积计算。

每月管理费 = RM0.25 × BUA + RM0.05 × 附件包裹
每月建筑保养金 = RM 0.05 × 附件包裹

12

问 如果我有兴趣购买某一单位，我需要付多少的订金？

答 有兴趣的买家需要支付RM10,000作为诚意金，如果买家改变主意，可以退还。当签署合约时，诚意金将转换为预订费（不可退还），这将是10%定金的一部分。买家必须在签署销售和购买协议时支付这笔押金。

13

问 如果我在付订金之后不想购买，我可以得到退款吗？

答 不可以，定金是在签署具有法律约束力的销售和购买协议时支付的，因此，不会退还任何押金并被视为没收。

14

问 我可以出租 / 出售我的单位？

答 是的。买主可以自由地出售或者以月租的方式租出于租户。安漫海边度假村指定的度假村管理团队将帮助买家寻找长期租户。从下面的租凭合约中选择：

A 一年期合同租约

- 业主可以按业主所需的月租率（根据别墅的建成区域和市场需求）出租全年的单位。
- 如果管理团队介绍租户，酒店管理层将对收取的租金征收一个月的租金。
- 在租赁期间，如果单位业主想要留在他们的度假别墅，他们可以像其他酒店客人一样租用其他可用的别墅。

B 半年合同租约

- 业主可以按业主所需的月租率（根据别墅的建筑面积和市场需求）出租他们的单位6个月。
- 如果管理团队介绍租户，酒店管理层将从收取的租金中征收半个月的租金佣金。
- 在租赁期间，如果单位业主想要留在他们的度假别墅，他们可以像其他酒店客人一样租用其他可用的别墅。

C 每日租赁合同租约

- 每晚租金从RM1,500到RM2,400及以上，具体取决于相应单位的大小和售价。
- 每日租金的60%将直接进入每月租赁池。
- 别墅业主的利润将高度依赖于每日租金率和单位的入住率。

除了能够自由享受使用自己的单位外，别墅业主还可以将他们的单位交给酒店管理团队，以便在他们不住在他们的单位期间赚取租金收入。这方收入可用于支付月度管理费和偿债基金。

如果别墅业主希望住在他们的单位，他们应该在入住前72小时通知酒店管理团队，不允许即兴入住。如果买方的别墅处于租赁期内，管理层将帮助买家确定空置单位，但买家需要像其他客人一样支付租金。

配套C的每月租金收入计算方式：

$$\frac{(30\text{天} - \text{买方自住天数})}{30\text{天}} \times (\text{每月共享租赁池}^*) \times \frac{(\text{业主单位购买价格})}{(\text{配套C中涉及的单位的总购买价格})}$$

*每月共享租赁池 = 每日租金的60% × 一天租用的总单位 × 30天

= RM xxx,xxx 每月所得将直接汇入买主户口

上述计算不仅可以让买家享有使用别墅的所有权和使用权，还可以帮助买家获得一部分预留用于支付其他费用的租金，如物业管理费。

等式可以公平地划分佣金。投资于更昂贵单位的买家将有权获得更高的租金收入。



15

问 如果我想参加以上的租金共享池配套，请问我每个月可获得多少的租金回馈？

答 假设如果有一佰单位之别墅业主欲参与租金共享池配套，如下预测表所示：

► 业主购买价格及日租预测表

布局类型	A1A 2,050 平方英尺	A1B 2,100 平方英尺	A2A 2,190 平方英尺	A2B 2,270 平方英尺	A3 2,970 平方英尺	B1A 2,160 平方英尺	B1B 2,280 平方英尺	B2 2,440 平方英尺	B3 2,840 平方英尺	Total
单位	11	8	50	22	2	4	10	7	6	120
平均购买价格 (马币)	2,689,020.91	2,712,208.13	2,805,268.20	2,949,824.32	3,916,030.00	2,932,181.25	2,844,371.00	3,091,626.43	3,841,670.00	
平均购买价格 10%的折扣后 (马币)	2,420,118.82	2,440,987.31	2,524,741.38	2,654,841.89	3,524,427.00	2,638,963.13	2,559,933.90	2,782,463.79	3,457,503.00	
平均每日发布 利率 (ADR) 在马币 1.00 psf	2,050.00	2,100.00	2,190.00	2,270.00	2,970.00	2,160.00	2,280.00	2,440.00	2,840.00	
折扣ADR为15% (马币)	1,750.00	1,800.00	1,900.00	1,950.00	2,500.00	1,850.00	1,950.00	2,100.00	2,400.00	
平均购买价格 10%的折扣后 X 根据类型的单位数量	26,621,307.00	19,527,898.50	126,237,069.00	58,406,521.50	7,048,854.00	10,555,852.50	25,599,339.00	19,477,246.50	20,745,018.00	314,219,106.00
折扣ADR X 根据类型的单位数量	19,250.00	14,400.00	95,000.00	42,900.00	5,000.00	7,400.00	19,500.00	14,700.00	14,400.00	232,550.00

如果业主所购买单位买价是RM2,420,118.82，该月客满率为50%，而且业主并没有入住自己的单位，那算法就有如下：

$$(30\text{天} - 0\text{天}) \times 60\% \times \text{RM}232,550 \times 50\% \times \frac{\text{RM}2,420,118.82}{\text{RM}314,219,106}$$

$$= \text{RM}16,119.92 \text{ (该月100位业主每位所分得的租金回馈)}$$

使用上述计算方程式，每位买家将根据其别墅的入住率和他/她在自己单位停留的天数获得月租的份额，计算结果可以总结如下表所示：

◆ 每月的租金分享池总数

以下是100位业主租金共享池的预测回馈表：

* 全部业主都没有入住自己的单位

安漫海边别墅

入住率	每月租赁池 (马币)	A1A 2,050 平方英尺	A1B 2,100 平方英尺	A2A 2,190 平方英尺	A2B 2,270 平方英尺	A3 2,970 平方英尺	B1A 2,160 平方英尺	B1B 2,280 平方英尺	B2 2,440 平方英尺	B3 2,840 平方英尺	产量
45%	1,883,655.00	14,507.93	14,633.03	15,135.11	15,915.03	21,127.95	15,819.84	15,346.08	16,680.09	20,726.76	7.19%
50%	2,092,950.00	16,119.92	16,258.92	16,816.79	17,683.37	23,475.50	17,577.60	17,051.20	18,533.43	23,029.73	7.99%
55%	2,302,245.00	17,731.91	17,884.82	18,498.47	19,451.70	25,823.05	19,335.36	18,756.32	20,386.77	25,332.70	8.79%
60%	2,511,540.00	19,343.91	19,510.71	20,180.15	21,220.04	28,170.60	21,093.12	20,461.44	22,240.12	27,635.67	9.59%
65%	2,720,835.00	20,955.90	21,136.60	21,861.83	22,988.38	30,518.15	22,850.88	22,166.56	24,093.46	29,938.65	10.39%
70%	2,930,130.00	22,567.89	22,762.49	23,543.51	24,756.71	32,865.69	24,608.64	23,871.68	25,946.80	32,241.62	11.19%

以上是依据最低每日租金来推算。每日租金将会以旺季来提升，届时屋主将会取得更高的租金回馈。



16

问 按照上面的租金共享池表，如果我一个月有5天住在我的单位，那么租金回报是多少？

答 如果该月的入住率为50%，3卧室单位的租金回报应获得租金RM2,420,118.82，那算法就有如下：

$$\begin{aligned} & (30 \text{ 天} - 5 \text{ 天}) \times 60\% \times \text{RM}232,550 \times 50\% \times \frac{\text{RM } 2,420,118.82}{\text{RM } 314,219,106} \\ & = \text{RM } 13,433.27 \end{aligned}$$

17

问 买方将得到产业拥有权吗？

答 是的。每个别墅将可获得个别的分层地契(**Country Lease Subsidiary Title**)，99年商业租契。外国投资者可直接购买及成为合法产权坐地拥有人。



18

问 谁是安漫海边度假别墅的
酒店管理层？

答 发展商将聘请专业及资深的度假村酒店管理公司(**Resort Villa Operator**)负责管理安漫海边度假别墅的酒店服务。详情可 www.amanresortgroup.com

发展商及渡假村管理公司将全权负责酒店经营的亏损。开发商将负责并应支付酒店管理屋所造成的任何损失。租金收费的40%将用于以支付每个月的酒店管理费用。

19

问 请问买主需要另付酒店
管理费吗？

答 通常上，单位业主仍然需要支付月度管理费，月租水费和电费。若买主有参加租金共享池酒店日租配套，由于月度租赁池的40%已经提供给酒店管理团队，因此不收取酒店管理费。则不必付还酒店管理费而能得到免费套房内的室内清理工作。若买主自行租出予自己的月租租户，则需另外付还室内清理费，以个别次数出单收费（比如一次屋内清理费用定价为RM200）。

20

问 别墅业主可以出租他们的
别墅进行 Airbnb 自营吗？

答 是的，开发商可以允许业主每天出租他们的别墅，但需要与酒店管理团队合作。希望将自己的单位作为Airbnb运营的业主必须向酒店管理团队支付30%*的每日房租费用，因为他们将协助处理家务等事宜。自行出租别墅的业主没有资格参加共享租赁套餐。

*将来与酒店管理团队协商。



21

问 发展商有物色仲介来代售安漫海边度假别墅吗？

答 是的。开发商将委托新加坡，香港，台湾，福州，厦门，深圳，广州，上海和北京等地的房地产代理商在海外市场营销安漫海边别墅。

22

问 开发商是否有来自中国银行的融资？

答 是的。京沙集团已向汇丰银行及中国工商银行（ICBC）申请融资，正在等待该银行的批准。

23

问 我可以向哪家银行申请我的贷款？

答 国内买家可以30:70或40:60的额度向各种当地银行申请银行贷款，如Maybank，Public Bank，CIMB，Ambank，汇丰银行，科威特金融大厦，MBSB等。但是，如果国外有任何上述银行分支机构，外国购买者可以尝试在其国内申请。允许的贷款额度为40:60或50:50。

24

问 安漫海边度假别墅有升值的潜能吗？

答 绝对有。马来西亚的房地产市场历来是一项安全的投资。根据马来西亚估价和产业服务部的数据，自2001年以来，每年的房价变化一直是积极的。这表明安漫海边度假别墅在未来几年会极其亮眼的升值表现。

25

问 除了10%的定金需要在签署合约时支付外，买家还需支付其他费用吗？

答 是的。请参阅以下说明：

- I 销售和购买协议中的律师费由开发商承担。
- II 买方需要为自己的银行贷款合约负责律师费用，并需支付 $0.5\% \times$ 贷款总额的印花税。
- III 买家在取得地契后，亦须缴付政府产业转名印花税，以换取产业权，其计算方法如下：
 - a 如果别墅的价格是 RM 2,420,118.82
 - ◆ $1\% \times$ 第一个 RM 100,000 = RM 1,000
 - ◆ $2\% \times$ RM 100,001 至 RM 500,000 = RM 8,000
 - ◆ $3\% \times$ RM 500,000 至 RM 1,000,000 = RM 15,000
 - ◆ $4\% \times$ RM 1,000,000 或以上 = $4\% \times (\text{RM } 2,420,118.82 - \text{RM } 1,000,000) = \text{RM } 56,804.75$

等待转让备忘录的印花税 = 在发行个人所有权时支付 RM 56,804.75

26

问 当我要购买安漫海边度假别墅，有多少类型的协议书需要签署？

答

（一）发展商会将会预备4份买卖合约和一份“公契及管理协议书”供您签署。

（二）“公契及管理协议书”应规定所有的注意事项，并附有财产管理和住房规则。

酒店运营管理商将提供根据多项租赁计划建议书，例如：

（一）一年租赁计划

（二）半年租赁计划

（三）共享租金池计划 (Shared Rental Pool Scheme)

以上酒店运营管理商的租赁计划建议书只在安漫海边度假别墅入伙后的6个月内签署。酒店管理规章及制度将列明酒店运营管理层或开发商将承担酒店管理方面的损失。酒店运营管理层将制定酒店管理规则和条例，以及别墅业主参与共享池方案的租金回馈分配。

由於以上酒店管理服务是由开发商向别墅业主所提供的附加服务，它不应该被视为一种诱惑配套或吸引买家购买的工具。因此，为避免和本地公司法令起冲突将在别墅获得入伙纸及完工之后，才能安排签署酒店租赁计划管理书。



27

问 什么是产业盈利税 (RPGT) ?
我需要缴付多少的产业盈利税 ?

答 产业盈利税 (Real Property Gain Tax, RPGT) 指的是纳税人为转让产业的个人和法人 (不论公民或者非公民), 出售马来西亚境内的土地和土地上的权利产生的利润要缴纳产业盈利税。RPGT税率 制定为第五年交纳5%。

例如, A买主在2000年买了价值50万令吉的房产。随后, A买主以70万令吉出售其房产于B, 获得20万令吉的利润。该利润之产业盈利税将以20万令吉来计算。

► 产业盈利税率如下:

产业售卖日期	公司	个人(永久公民)	个人 (非公民)
购买产业的3年内	30%	30%	30%
在第四年	20%	20%	30%
在第五年	15%	15%	30%
在第六年及随后的年份	10%	5%	5%

有关产业盈利税详情, 请点击以下链接:

<http://www.mondaq.com/x/469010/Understanding+How+Real+Property+Gains+Tax+RPGT+Applies+To+You+In+Malaysia>



28

问 如果我是外国投资者，我是否需要缴付所得税？

答 在马来西亚，如果外国投资者符合以下任何一项条规，那么他/她将被认为有缴付所得税的责任。

对于外籍人士和非公民税收条件如下：

- 如果在马来西亚逗留不超过60天，那么任何收入，费用，佣金或接收的奖金将不被征税。
- 如果在就业期间，在马来西亚居住一年，但不超过182天，那么就等于是一位非居民。作为一个非居民，税率征税为一律25%，也不能享有任何税收优惠
- 如果您在马来西亚居住一年，超过182天，那么你等于是一位居民（参见以下的居民定义）。居民将征收0%- 25%税收，视收入备。居民将享有税收优惠，其中包括个人和家庭退税，补贴等，这将大大减少居民净应税收入。

居民 (**Resident**) 的定义需符合以下条件之一：

- 一年内，您在马来西亚居住至少182天。
- 如果您在马来西亚居住不足于182天（例如2015年20天），但你在2016年居住了182天以上。

即使你是不是马来西亚公民，如果你一共有60天以上的就业时期，且居住在马来西亚超过182天，那么你就有义务支付外籍人士的所得税，税率如下表：

所得税率

收费收入	税率	累积税
RM 0 - RM 2,500	0%	RM 0
RM 2,501 - RM 5,000	1%	RM 25
RM 5,001 - RM 10,000	3%	RM 175
RM 10,001 - RM 20,000	3%	RM 475
RM 20,001 - RM 35,000	7%	RM 1,525
RM 35,001 - RM 50,000	12%	RM 3,325
RM 50,001 - RM 70,000	19%	RM 7,125
RM 70,001 - RM 100,000	24%	RM 14,325
RM 100,001 以上	25%	

有关外籍人士所得税详情，请点击以下链接：

- <https://toughnickel.com/personal-finance/Quick-Guide-to-Malaysian-Tax-for-Expatriates-and-Non-Residents>
- <http://www.expatsfocus.com/expatriate-malaysia-taxation>

更多有关马来西亚房产投资文章，请浏览：

- <http://expatriateadvisory.com/what-are-the-advantages-for-foreigners-to-invest-in-malaysia-property/>

其他相关资料，请到以下网站浏览：

- <http://www.joneslanglasallesites.com/investmentguide/country/malaysia/foreignpropertyownership>
- <http://expatriateadvisory.com/types-of-properties-foreigners-can-buy-in-malaysia/>
- http://www.rap-japan.net/english/research_pdf/Malaysia/Malaysia_Guideline.pdf
- <http://www.joneslanglasallesites.com/investmentguide/country/malaysia/foreignpropertyownership>
- <https://ringgitplus.com/en/blog/Personal-Finance-News/Malaysia-Income-Tax-Guide-2016.html>

29

问 什么是马来西亚我的第二家园？

答 马来西亚我的第二家园(MM2H)计划是由马来西亚政府特别提供与外籍人士十年内可更新居留签证。这项计划让外籍人士享有居留签证外也同时获得多种的待遇。符合申请条件而获取签证后，签证持有者将被允许在签证有效期内进入、离开或在马来西亚居留并享有多种的待遇。申请人也可以携带自己的配偶和21岁或以下的未婚子女参与此计划。

30

问 办理第二家园计划具体操作流程、所需材料、时间节点及用费？

答 关于具体操作流程、所需材料及时间节点请参阅“第二家园办理指南”单张。

一般申请用费是一万马币。然而，发展商将免费为安漫海边度假别墅之买主申请‘马来西亚我的第二家园’并为买主缴付所有的程序费用。申请手续需要大约六个月时间才能够被告知是否被批准或拒绝。

预知更多详情，请访问 www.mm2h.gov.my。

31

问 我应该先参加第二家园计划或是先购置物业？

答 先购置物业是更好的选择，因为这可以满足第二家园的首要条件。

32

问 除了马来西亚我的第二家园，买主还有其他优惠吗？

答 有。开发商将提供每一位买主为期三年的亚庇香格里拉莎利雅高尔夫俱乐部会员证。

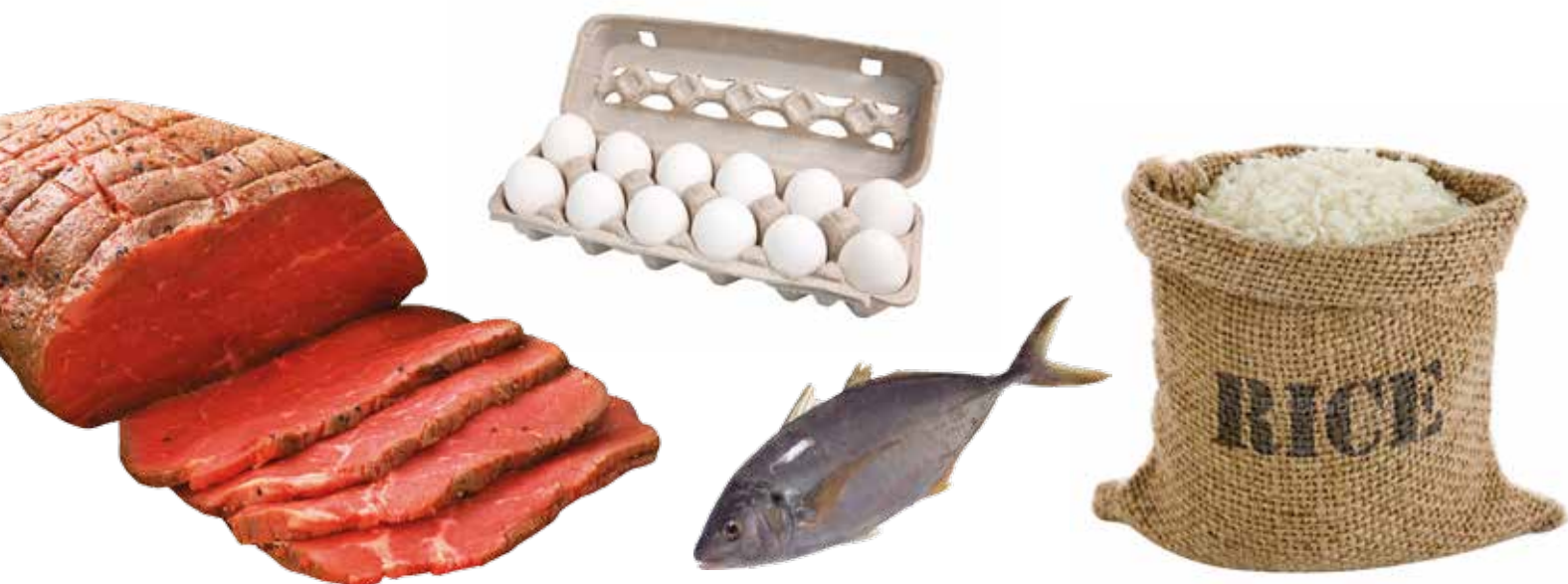
此外，将给予早鸟优惠，具体优惠详情请向当地本公司合法代理中介查询。

33

问 请问沙巴州生活费是否高？

答 在沙巴州生活费并不高，一个月大约6000马币已经很充足了。举个例子，一人份早餐花费大约需花费12马币，午餐三菜一汤再加上饮料花费统计大致上是50马币，若想吃海鲜的话，价格也非常廉宜因为沙巴是马来西亚闻名出口海产的名胜地。

项目	单位	价格
 大米（中上品质）	10公斤	RM40.00起
 糖	1公斤	RM1.90起
 盐	800克	RM0.70起
 猪肉（3层猪肉）	1公斤	RM18.00起
 鸡	1公斤	RM7.00起
 鱼（本地）	1公斤	RM3.00起
 牛肉	1公斤	RM22.00起
 鸡蛋	2打	RM12.00起
 油	1公斤	RM7.50起





34

问 请问沙巴州的医疗设备和教育制度如何？

答 沙巴州除了伊丽莎白女王白医院之外，近期还设立了 **Gleneagles** 和 **Jesselton Medical Center** 大型医院，可说医疗设备相当齐全。医疗费也便宜，基本身体检验从300马币起。

以下是比较知名的医疗场所：

医院名	基本身体检查配套费
Rafflesia Medical Centre	RM400
Sabahcare Specialist Clinic	RM199
KPJ Damai Specialist Hospital	RM150
Hospital Queen Elizabeth	- (选择项目后定价)
Hospital Queen Elizabeth 2	- (选择项目后定价)
Hospital Wanita dan Kanak-Kanak	- (选择项目后定价)
Kota Kinabalu Specialist Centre	- (选择项目后定价)
Gleneagles	RM340
Jesselton Medical Centre	RM330
KPJ Sabah Specialist Hospital	RM330
Sabah Medical Centre	RM720

教育制度方面，从幼稚园到高中都可选择三语（中文，英文，马来文）并读。除了本地学校，也可选择就读独中或国际学校。独中有两所，崇正独立中学以及建国独立中学。著名的国际学校有两所，Sayfol International School Kota Kinabalu (SISKK) 以及 Kinabalu International School (KIS)。

亚庇国际学校的学费如下：

学级	学期费用 (每年有三学期)	学校发展金收费 (每年有三学期)	每年学费 (三学期费用的总额)
托儿所	RM 4,000	RM 550	RM 13,650
幼稚园小班	RM 4,000	RM 550	RM 13,650
幼稚园中班	RM 6,000	RM 550	RM 19,650
幼稚园大班	RM 8,268	RM 550	RM 26,454
一年级	RM 8,268	RM 550	RM 26,454
二年级	RM 8,268	RM 550	RM 26,454
三年级	RM 8,268	RM 550	RM 26,454
四年级	RM 8,268	RM 550	RM 26,454
五年级	RM 8,268	RM 550	RM 26,454
六年级	RM 8,712	RM 550	RM 27,786
中一	RM 10,112	RM 550	RM 31,986
中二	RM 10,112	RM 550	RM 31,986
中三	RM 10,556	RM 550	RM 33,318
中四	RM 11,887	RM 550	RM 37,311
中五	RM 11,887	RM 550	RM 37,311
中六上	RM 12,216	RM 550	RM 38,298
中六下	RM 12,216	RM 550	RM 32,190

* 中六下的第三学期之学生需缴付50%学费

Sayfol 国际学校的学费如下：

学级	学期费用
托儿所	每月 RM 1,500
幼稚园小班	RM 3,105
幼稚园大班	RM 3,105
一年级	RM 4,589
二年级	RM 4,589
三年级	RM 4,589

四年级	RM 5,434
五年级	RM 6,055
六年级	RM 6,132
中一	RM 6,986
中二	RM 6,986
中三	RM 7,607
中四	RM 9,000
中五	RM 9,000
中六上	RM 8,050 (x2)
中六下	RM 8,050 (x2)

注：每年有三学期

在马来西亚高中二年毕业后，除了申请本地大学也可直接申请英国，澳洲，美国大学。而且马来西亚英文水准是受这三国承认的，以高中毕业文凭申请大学无需再考雅思 (IELTS)，托福(TOEFL)或在大学读多两年English as a Second Language (ESL)，条件是SPM英文/1119成绩及格。

免责声明：上表列出的所有价格可能会根据各自学校有所增减而变化。

35

问 沙巴州是否出现种族歧视以及宗教约束之问题？

答 沙巴州共有28个不同种族，人民和蔼共处，很少发生种族歧视之问题，是马来西亚的典范。至于宗教信仰，马来西亚无约束，人民可自行选择。本地土族多半信仰基督教，马来人大致上都信仰伊斯兰教而华裔同胞多数信仰佛教或道教。长居沙巴州无需担心上列问题。





36

问 外国人若想在沙巴注册企业，其具体操作流程、所需材料、时间节点、费用如何？

答 外国人可以先在沙巴成立私人有限公司。公司成立后，再为其私人有限公司的2个股东申请工作准证(自雇)。私人有限公司的名字申请只要没有再重叠或不重复的情况之下，才得以注册。买主可通过本地会计公司向马来西亚私人有限公司注册局注册。在两个星期内，可以完成注册私人有限公司手续。需花费大约RM3500，如果是注册私人有限公司（private limited），最低缴足资本二零吉。

注册私人有限公司的好处如下：

- 以便申请营业执照
- 以便申请股东商业工作准证
- 以便移民厅能够批准一年短期居留沙巴签证

37

问 外国投资者在沙巴购置物业（商铺/住宅）申请银行贷款，其具体操作流程、所需材料、审批及贷款期限及比例、利率及还款情况是如何？

答 外国投资者申请了私人有限公司之后就可以申请营业执照。有了营业执照，投资者可以在任何一个马来西亚国内银行申请开户口，并且也可以向国内或者国外银行申请贷款购买商业店铺或者私人住宅。

投资者可以向中国银行及中国工商银行贷款，其他银行如华侨银行，汇丰银行或科威特投资银行也可以申请。马来西亚国内银行如马来亚银行，大众银行，联通银行等，通常都能给予高达60%至70%的贷款比例。申请者年龄必须不超过65岁。贷款期限为10年至15年摊还期。但是，买主的偿还能力及收入证明（国内外）也是银行批准贷款的关键。银行贷款底利（Base Rate）是3.8%。

申请银行贷款所需文件：

- 护照影印本
- 公司注册编号
- 公司营业执照
- 投资者公司银行来往户口结帐表
- 投资者公司或个人国外收入证明
- 任何支持证明，如销售和购买协议



免责声明：

本文档中提供的信息仅提供于安漫海边渡假别墅单位的潜在购买者，对与项目相关所述的问题有初步了解。本文档中提供的信息属于初步信息，不应视为最终或对京沙建设集团及其子公司，及酒店管理公司或任何其方具有法律约束力。

开 发 商



KinsaResortsBerhad

京 沙 名 胜 有 限 公 司

(877625-x)

WISMA KINSABINA

KM7, Nosoob Baru, Jalan Penampang, 88300

专业优质的建筑商及房地产发展商



www.amanpesona.com

营 销 顾 问



前進產業顧問

088-721777
088-721999

ADVANCE PROPERTY CONSULTANTS



REGISTERED VALUERS, ESTATE AGENTS, AUCTIONEERS, PROPERTY CONSULTANTS & MANAGERS
Registration No. VE(3)0013

advance-property.com

