

酒店公寓 & 酒店套房



安漫黄昏

提问解答

安漫黄昏酒店公寓&套房的卖点

远离城市喧嚣 您的世外桃源

安漫黄昏位于斗亚兰的莎班达海滩。距离沙巴市中心的哥打京那巴鲁30公里（距离哥打京那巴鲁国际机场40公里）。斗亚兰的莎班达拥有美丽的日落和白色沙滩，有望成为“第二巴厘岛”。

除了自我享用之外，单位业主可将其单位以Airbnb商业模式运营，赚取丰厚的日常租金

多样化的卧室尺寸，自我享用，也可以作为Airbnb自营，或与酒店运营商和开发商共同管理酒店的租赁收入。

亲近自然

拥有白色沙滩，金色的夕阳，茂密的红树林公园，悠闲的河岸和萤火虫。长长的沙滩就在您的家门口。
洁白柔软的沙滩，清澈湛蓝的海水和各种海上运动活动，尽情享受您的假期。自然度假村明日之星的海滨开发项目。

面朝大海，逍遥河景，远眺神山

面朝南中国海的单位，日落景观就在您的窗前。而逍遥河景，红树林和京那巴鲁山是背向单位的写意背景。安漫黄昏酒店是大自然爱好者的特有资产。

提供物业和酒店管理服务

除了物业管理服务外，酒店还提供酒店管理服务，允许业主出租其单位收取每日租金作为副收入，而住宿和早餐可以由酒店提供。具有丰富经验的酒店运营商将参与管理共享租赁池概念下的接待服务和整体设施的维护。

完整的会所和度假设施

完善的俱乐部设施，包括游泳池，蒸汽和桑拿以及其他酒店套房设施，如商务中心，客户关系大厅，游戏室，餐厅，咖啡厅和体育设施以及一系列精致的零售商店和旅游服务旅行社 可在位于建筑底层的零售商铺购买。

美学设计与绿色科技的融合

酒店公寓和酒店套房的设计与度假氛围相结合，融合绿意特色，以符合绿意建筑指数的认证。

资本增值和高投资回报

投资者除了可以获得恒定的租金收益率或租赁单位向游客租赁的每日租金收入，或共享月租租金以外，还可以获得高额资本增值，以及自用休闲享受。

内容

- | | | |
|----|----------------------------------|---------|
| 01 | 安漫黄昏酒店公寓&酒店套房是什么？ | page 03 |
| 02 | 谁是安漫黄昏的开发商？ | page 07 |
| 03 | 安漫黄昏的特点是什么？ | page 07 |
| 04 | 酒店公寓和酒店套房的建筑概念是什么？ | page 08 |
| 05 | 提供的设施有哪些？ | page 09 |
| 06 | 安漫黄昏周围或附近是否有旅游景点？ | page 11 |
| 07 | 谁将管理和运营酒店公寓和酒店套房？ | page 11 |
| 08 | 安漫黄昏的开盘和竣工时间是什么时候？ | page 11 |
| 09 | 安漫黄昏的单位售价是多少？ | page 12 |
| 10 | 安漫黄昏的购买优惠是多少？ | page 12 |
| 11 | 安漫黄昏的付款程序是什么？ | page 12 |
| 12 | 我需要支付消费税吗？ | page 13 |
| 13 | 如果我有兴趣购买一个单位，我应该支付多少押金？ | page 13 |
| 14 | 如果缴付定金后我又不想购买单位，会获得退款吗？ | page 13 |
| 15 | 我需要支付管理费和维修基金吗？ | page 14 |
| 16 | 我可以出租/出售我的单位吗？ | page 14 |
| 17 | 你能告诉我租金回报的计算结果吗？ | page 15 |
| 18 | 加入计划的单位所有者的红利是多少？ | page 16 |
| 19 | 如果我想参与租金共享池配套，我每月和每年的租金回报可以获得多少？ | page 17 |

FAQ

20	如果一个月我只自住了5天，我可以从共享租赁池中获得多少回馈？	page 21
21	买方将得到产业拥有权吗？	page 21
22	开发商是否会聘请中介机构出售安漫黄昏？	page 21
23	开发商是否有任何银行的融资？	page 22
24	我可以向哪家银行去申请贷款？	page 22
25	安漫黄昏会升值吗？	page 23
26	除10%的定金外，还有其他费用吗？	page 23
27	购买安漫黄昏单位时需要签署多少种协议？	page 24
28	什么是房地产增值税（RPGT）？我需要支付吗？	page 24
29	作为外国投资者，我是否需要缴纳所得税？	page 25
30	什么是马来西亚我的第二家园（MM2H）计划？	page 26
31	办理第二家园计划具体操作流程、所需材料、时间表及费用？	page 26
32	我应该先申请MM2H还是先购买房产？	page 27
33	为何投资或居住在沙巴？	page 27
34	沙巴是否存在种族歧视和宗教限制等问题？	page 29
35	沙巴的生活费用高吗？	page 29
36	沙巴的医疗设施和教育情况如何？	page 30
37	如果外国投资者希望在马来西亚开展业务，标准程序，所需文件，时间表和费用是什么？	page 33
38	如果外国投资者希望购买沙巴的房产（零售或住宅）并且他们想申请银行贷款，那么标准操作程序，所需文件，贷款保证金和还款时间表是什么？	page 34



01

问 安漫黄昏酒店公寓&酒店套房是什么？

答 安漫黄昏（如地图所示，红色边缘）是一个完美的自然度假目的地，位于斗亚兰的甘榜莎班达，贴近自然拥抱自然。这个世外桃源位于沙巴首都哥打京那巴鲁西北30公里处，距离莎班达白色沙滩仅100米，周围环绕着翠绿色的红树林。作为即将开盘的中高端休闲发展项目，安漫黄昏将自然景观与中高端休闲生活方式相结合。安漫黄昏酒店拥有888个单位的海滨公寓和368个单元的酒店套房，提供酒店管理服务以及最先进的酒店设施。安漫黄昏的土地面积为22.57英亩。



安漫黄昏酒店公寓&酒店套房的位置



安漫黄昏酒店公寓&酒店套房位置的鸟瞰图



从南中国海看向A座

上述发展将分几个阶段实施。 首期开发项目只包括A座368单元的单间公寓套房，448平方英尺（中间单位）497平方英尺（角头单位），和B座162单位双钥匙公寓，面积750平方英尺。





02

问 谁是安漫黄昏酒店公寓&酒店套房的开发商?

答 京沙名胜有限公司是安漫安漫黄昏的开发商。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项目的建设合约，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。京沙建设集团是马来西亚FIABCI的成员，是沙巴住房和房地产开发商协会（SHARED A）的成员，京沙建设集团获得马来西亚建筑工业与发展理事会（CIBD）评价为拥有崇高的地位的七级荣誉，以及获得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和赞誉。

京沙建设所开发的四季丽都公寓也奖得“最佳品牌奖”。集团除了在物业发展及建设方面的核心业务外，集团亦已将业务扩展至采砂，采石场及预拌混凝土生产及供应，餐饮，酒店及旅游业，致力于推动沙巴的旅游业。

ASIA PACIFIC



ISO 9001:2015



OHSAS 18001:2007



ISO 14001:2004

03

问 安漫黄昏的特点是什么？

答 安漫黄昏根据公寓套房建筑面积的不同，设计有由5种不同类型的单位布局，共有1,256个待售单位，包括：

类型	单位面积	单位数量
小型套房（一室公寓）	448 & 497 平方英尺	368
2床公寓（2把钥匙）	750 平方英尺	450
行政套房（3室双钥匙）	1,000 平方英尺	360
首相官邸（3房双钥匙）	1,350 平方英尺	26
皇家套房（3房双钥匙）	1,550 平方英尺	52

每个单元设施设备均配备齐全，包括24小时闭路电视和保安服务，综合物业管理服务和酒店管理服务，确保您的住宿安全舒适。

04

问 安漫黄昏酒店公寓和酒店套房的建筑概念是什么？

答 开发项目的整体建筑设计理念是打造一个度假式公寓，提供豪华而宁静的生活方式。通过将开发项目与周围的自然美丽环境相结合来实现的。设计师的规划设计沿着河岸保留了天然红树林，并通过在高跷上架设一条长长的河床来保持茂密的森林，使这些树木蓬勃发展，不受干扰地生长。酒店外观设计灵感来自海浪，天台加盖遮篷提供阴凉。

05

问 提供的设施有哪些？

答 提供的设施如下：

- ✓ 24小时闭路电视和保安服务
- ✓ 游泳池和浅水池（半奥林匹克规模）
- ✓ 景观维护和清洁服务
- ✓ 咖啡厅
- ✓ 俱乐部会所
- ✓ 桑拿，健康和休闲室
- ✓ 健身房
- ✓ 游戏室
- ✓ 儿童游乐场
- ✓ 篮球场和网球场
- ✓ 湿地森林和河床
- ✓ 牛仔酒吧和烧烤
- ✓ 瑜伽平台
- ✓ 宾客接待处
- ✓ 骑马中心
- ✓ 竹林小馆
- ✓ 商务中心和零售商店
- ✓ 洗衣服务
- ✓ 客房服务和客房内用餐
- ✓ 越野车和马车服务
- ✓ 家政服务
- ✓ 度假村推广和营销
- ✓ 入境行程安排



06

问

安漫黄昏周围或附近是否有旅游景点？

答

是的。安漫黄昏周围或附近的有大量旅游景点包括如下：

莎班达牛仔城彰显浓郁巴瑶族群特色，为尊客提供马术表演，展现骑马技巧以及提供马车和骑马服务。莎班达骑马中心让您在浪漫日落下享受这些娱乐设施带来的难忘体验。（距离安漫黄昏1公里）



莎班达红树林公园所提供的纯天然大自然环境，使客人可以在那里放松身心及零距离观察大自然。红树林公园占地6英亩，客人可以看到各种动植物，沐浴在阳光下，享受与大自然融为一体的宁静环境。（距离安漫黄昏1公里）公园内的建筑为当地特色的房屋，例如巴瑶房子和莲花屋。



竹林小馆为您提供品尝正宗婆罗洲美食的机会。小馆每天根据食材的供应情况准备新鲜的当地美食。餐厅的建筑为Minangkabau风格，类似尼帕树叶子。（距离安漫黄昏1公里）



莎班达河口坐落于一个宁静的渔村，可以乘坐小船逍遥一游宁静的河流。莎班达河口的河岸边是红树林和尼帕树，其枝叶伸手可及。



莎班达海滩有蓝天和碧海，海天一色延伸到地平线以外。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。





蚂蚁之家，2017年7月1日，马来西亚第一家地下画廊“蚂蚁之家”向游客开放。游客有机会了解沙巴和沙捞越的民族，以及了解有关蚂蚁的更多信息。“蚂蚁之家”这个名字取自“生活在地下”的概念，就像蚂蚁一样。（距离安漫黄昏12公里）



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。（距离安漫黄昏10公里）



斗亚兰鳄鱼园耗資三百萬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表演。如果您想尝试，可以在Oriental Restaurant餐厅享用鳄鱼肉菜肴。（距离安漫黄昏8公里）



达利特湾高尔夫乡村俱乐部设有一个18洞锦标赛高尔夫球场，让会员可以在风景优美的环境中打高尔夫球。（距离安漫黄昏12公里）。达利特湾高尔夫乡村俱乐部与著名的五星级香格里拉拉莎利雅度假酒店相连。



香格里拉拉莎利雅度假酒店占地400英亩，尽显沙巴的自然美景。（距离安漫黄昏12公里）。



逍遥河游，每天提供前往斗亚兰河钓鱼和河上游船。夜幕降临时，客人可以乘船游览，享受宁静自然的迷人景色，夜空中闪烁着萤火虫。30个座位的船用于夜间观察萤火虫。

07

问 谁将管理和运营酒店公寓和酒店套房？

答 开发商将聘请一家专业的知名度假村管理公司来管理安漫黄昏的酒店服务。有关更多详细信息，请访问 www.amanresortgroup.com

开发商将负责并应承担酒店管理层的任何损失。

08

问 安漫黄昏的开盘和竣工时间是什么时候？

答 安漫黄昏酒店公寓和酒店套房将分为不同阶段开发。A座和B座预计将于2019年推出。所有530个单元将以私人所有权出售。预计安漫黄昏将在签署销售和购买协议后的36个月内完成。

09

问 安漫黄昏的单位售价是多少？

答 (A座) 一室公寓套房 = 368个单位@ 448平方英尺或497平方英尺
面向海景 = RM 1,500 /平方英尺
面朝河流/山景 = RM 1,400 /平方英尺
价格范围从RM 627,000 至 RM 765,500。

(B座) 酒店公寓 = 162个单位@ 750平方英尺
面向海景 = RM 1,500 /平方英尺
面朝河流/山景 = RM 1,400 /平方英尺
价格范围从RM 1,050,000 至 RM 1,155,000。

10

问 安漫黄昏的购买优惠是多少？

答 在开盘前期，对于前30%的售出单位，买家将获得15%的折扣。在正式推出期间，对于下一个30%的售出单位，买家将获得10%的回扣。正式推出6个月后，将对随后20%的售出单位给予5%的折扣。签署买卖协议时，不能从10%的首付款中扣除此折扣。相反，它将从第二次和第三次跟进付款中平均扣除，原始销售价格将在销售和购买协议中显示。

11

问 安漫黄昏的付款程序是什么？

答 开发商将向买家发出项目进度索赔通知。在通知后14天内，买方必须支付与项目进度相对应的金额，付款程序如下：

流程	比率
1. 签署协议书时	10%
2. 打桩工程正在进行中	10%
3. 基础工程正在进行中	10%
4. 特定单位的钢筋混凝土楼板正在进行中	15%
5. 安装特定单元的门，窗框及内墙工程进行中	15%
6. 整栋屋顶结构及封顶工作正在进行中	15%
7. 整体项目的道路铺设和排水工程正在进行	10%
8. 建筑师（CPC）的项目实际完成认证书	5%
9. 房产可入住证书由斗亚兰县政府批准后	5%
10. 完成家具配套和内置衣柜装饰及照明电器安装完工后并领取钥匙时	5%
全部	100%

注意：上述收费是指每一间已售出的特定单位。

开发商如有承诺的回扣将分别在第四期，第五期及第六期的付款时平均分三期扣清。



12

问 我需要支付消费税吗？

答 销售和服务税（SST）自2018年9月1日起生效，取代商品及服务税。由于安漫黄昏单位属于商业地产，因此不会对商业地产征收SST。

13

问 如果我有兴趣购买一个单位，我应该支付多少押金？

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

14

问 如果缴付定金后我又不想购买单位，会获得退款吗？

答 不可以。签署买卖协议后，押金将不予退还。诚意金（预订金）将在签署买卖协议之前退还。

15

问

买主需要缴付管理费和维修基金吗？

答

需要。每位买主每个月需缴付产业管理费及维修基金。这些费用根据所拥有单位的建筑面积计算。

A 座	单位类型	管理费	偿债基金	总额
	中间单位	RM 200	RM 50	RM 250
B 座	角头单位	RM 240	RM 60	RM 300
	中间单位	RM 300	RM 75	RM 375
	中间角头	RM 300	RM 85	RM 385
	角头单位	RM 300	RM 100	RM 400

16

问

我可以出租/出售我的单位吗？

答

是的。买家可以自由出售或出租他们的单位给月租户。安漫黄昏指定的度假村管理团队将帮助买家寻找长期租户。买家可以从下面的租赁配套选择：

i) 为期一年的合同租约

- 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）全年出租其单位。
- 如果由管理团队介绍租户，酒店管理将收取其租金10%的佣金。
- 在租赁期间，如果单位业主想要留在他们的单位，他们可以像其他酒店客人一样租用其他可用的单位。

ii) 半年合约租约

- 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，酒店管理将收取其租金10%的佣金。
- 在租赁期间，如果单位业主想要留在他们的单位，他们可以像其他酒店客人一样租用其他可用的单位。

iii) 共享租金池配套

- 每晚租金从RM450到RM900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。
- 单位所有者的利润将高度依赖于每日租金率和单位的入住率。
- 每栋建筑都有自己独立的租赁汇集。

除了能够自由使用自己的单位之外，业主还可以将他们的单位交给酒店管理团队，以便在他们的单位空置期间获得额外租金收入。这部分收入可用于支付月度管理费和偿债基金。

如果业主希望入住他们的单位，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。如果业主的单位处于租赁期内，管理层将帮助业主另寻空置单位，但业主需要像其他客人一样支付租金。

类型	平均建筑面积X房价psf	每日房价
1.酒店套房（工作室类型）	448 平方英尺 X RM 1.05	RM 450 / 晚
2.酒店套房（工作室类型）	497 平方英尺 X RM 1.05	RM 500 / 晚
3.类型1 – 2床酒店公寓	750 平方英尺 X RM 1.05	RM 900 / 晚

*注：上图示例提供的所有数据为沙巴当地季节性房价。旨在为潜在买家对租金的计算有个基本的了解，不应被视为具法律效力。

17



你能告诉我租金回报的计算结果吗？



那算法就有如下：

$$\begin{aligned}
 & \frac{(\text{30天} - \text{所有者住宿天数})}{(\text{30天})} \times \text{每月共享租赁池}^* \times \frac{(\text{业主单位购买价格})}{(\text{SRP中单位的总购买价格})} \\
 & = \text{RM xx, xxx (单位业主的月租金收入)}
 \end{aligned}$$

*注意：每月共享租赁池=每日租金的60% × 一天租用的总单位 × 30天

上述租金计算方式让买家不仅可以享有使用单位的所有权和使用权，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。

这个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。

18

问 加入此共享租赁池配套的单位业主可获得多少红利？

答 没有给予分红，因为这个配套不是利息计划。上述酒店管理服务是由开发商向单位购买者提供的附加服务，因此不应被视为“兴趣”方案的形式或诱使购买者购买的工具。因此，度假酒店管理协议只有在项目的实物建造完成并获得入伙证书后才能执行。



19

问 如果我想参与租金共享池配套，我每月和每年的租金回报可以获得多少？

答 假设租金共享池配套中的所有业主整个月没有留在他们的单位，预测的月租金收入如下：

A座共享租赁回报

海滩景观	居中单位	居中角头&角头单位	总数
单位	160	32	192
平均购买价格(RM)	672,000.00	765,500.00	
(i) 15%折扣后的APP (RM)	571,200.00	650,675.00	
(ii) 平均每日租金率 (RM)	400.00	500.00	
总购买价格 = (i) * 单位数量	91,392,000.00	20,821,600.00	112,213,600.00
每日总租金 = (ii) * 单位数量	64,000.00	16,000.00	80,000.00

河景	居中单位	居中角头&角头单位	总数
单位	160	16	176
平均购买价格(RM)	672,000.00	715,800.00	
(i) 15%折扣后的APP (RM)	533,120.00	608,430.00	
(ii) 平均每日租金率 (RM)	350.00	450.00	
总购买价格 = (i) *单位数量	85,299,200.00	9,734,880.00	95,034,080.00
每日总租金 = (ii) *单位数量	56,000.00	7,200.00	63,200.00

海滩和河景	居中单位	居中角头&角头单位	总数
总购买价格	176,691,200.00	30,556,480.00	207,247,680.00
每日总租金	120,000.00	23,200.00	143,200.00

入住率	每月租赁池 (RM)	居中单位	居中角头&角头单位	平均收益率
30%	773,280.00	2,060.21	2,348.98	4.48%
35%	902,160.00	2,403.58	2,740.47	5.22%
40%	1,031,040.00	2,746.95	3,131.97	5.97%
45%	1,159,920.00	3,090.32	3,523.47	6.72%
50%	1,288,800.00	3,433.69	3,914.96	7.46%
55%	1,417,680.00	3,777.06	4,306.46	8.21%
60%	1,546,560.00	4,120.43	4,697.96	8.95%
65%	1,675,440.00	4,463.79	5,089.45	9.70%
70%	1,804,320.00	4,807.16	5,480.95	10.45%

B座共享租赁回报

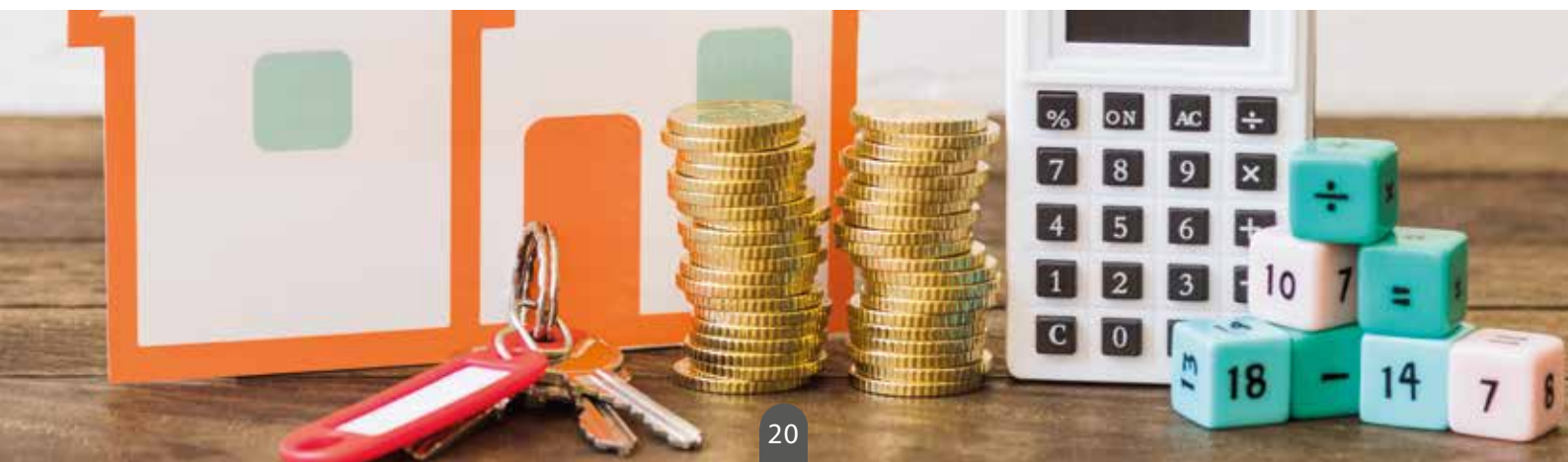
海滩景观	居中单位	居中角头&角头单位	总数
单位	72	18	90
平均购买价格(RM)	1,125,000.00	1,155,000.00	
(i) 15%折扣后的APP (RM)	956,250.00	981,750.00	
(ii) 平均每日租金率 (RM)	800.00	850.00	
总购买价格 = (i) * 单位数量	68,850,000.00	17,671,500.00	86,521,500.00
每日总租金 = (ii) * 单位数量	57,600.00	15,300.00	72,900.00

河景	居中单位	居中角头&角头单位	总数
单位	36	16	72
平均购买价格(RM)	1,050,000.00	1,080,000.00	
(i) 15%折扣后的APP (RM)	892,500.00	918,000.00	
(ii) 平均每日租金率 (RM)	700.00	750.00	
总购买价格 = (i) * 单位数量	32,130,000.00	33,048,000.00	65,178,000.00
每日总租金 = (ii) * 单位数量	25,200.00	27,000.00	52,200.00



海滩和河景	居中单位	居中角头&角头单位	总数
总购买价格	100,980,000.00	50,719,500.00	151,699,500.00
每日总租金	82,800.00	42,300.00	125,100.00

入住率	每月租赁池 (RM)	居中单位	居中角头&角头单位	平均收益率
30%	675,540.00	4,116.38	4,229.93	5.34%
35%	788,130.00	4,802.44	4,934.92	6.23%
40%	900,720.00	5,488.50	5,639.91	7.13%
45%	1,013,310.00	6,174.57	6,344.90	8.02%
50%	1,125,900.00	6,860.63	7,049.89	8.91%
55%	1,238,490.00	7,546.69	7,754.88	9.80%
60%	1,351,080.00	8,232.75	8,459.86	10.69%
65%	1,463,670.00	8,918.82	9,164.85	11.58%
70%	1,576,260.00	9,604.88	9,869.84	12.47%





20

问 如果一个月我只自住了5天，我可以从共享租赁池中获得多少回报？

答 假设以业主当月的入住率是50%，而该单位的购买价是RM 956,250，计算方法如下：

比如B座：

$$\begin{aligned} &= [(30 \text{ 天} - 5 \text{ 天})] \times 60\% \times \text{RM } 125,100 \times 50\% \times [(956,250 / 151,699,500)] \\ &= \text{RM } 5,914.33 \end{aligned}$$

21

问 买方将得到产业拥有权吗？

答 是的。每个单元将可获得独自的分层地契 (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所有人。

22

问 开发商是否会聘请中介机构出售安漫黄昏？

答 是的。开发商将委托新加坡，香港，深圳，广州，上海，厦门，福州，杭州和北京等地的房地产代理商在海外市场推广安漫黄昏。



23

问 开发商是否有任何银行的融资？

答 是的。京沙建设集团已向Maybank，丰隆银行，大华银行和中国工商银行（ICBC）申请融资，正在等待该银行的批准。

24

问 我可以向哪家银行去申请贷款？

答 **国内买家：**您可以选择在马来西亚的任何国内银行申请贷款。

外国买家：对于低于100万令吉的房产，外国投资者必须有足够的现金来支付100%的现金购买。对于超过100万令吉的房产，外国投资者可以在当地银行申请高达50-60%的贷款，并且必须有足够的现金支付剩余的40-50%。

在您签署买卖协议并支付10%的首付款并假设在六（6）个月内您的贷款申请未获批准后，开发商将退还10%的押金给您。但是，已支付的RM10,000预订费不予退还。

25

问 安漫黄昏会升值吗？

答 绝对会。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。每年以8%的资本增值。这表明安漫黄昏在未来几年会有极其亮眼的升值表现。

26

问 除10%的定金外，还有其他费用吗？

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) 开发商负责执行银行贷款协议所需的法律费用。但是，购买者必须承担总共（贷款总额的0.5%）的印花税。
- (iii) 获得土地所有权后，买方还必须缴纳政府印花税，用于财产所有权转让，计算方法如下：

例如单位单价是RM 533,610

合计(RM)	533,610.00		
		印花税率	RM
首 RM 100,000	100,000.00	1%	1,000.00
RM 100,001 - RM500,000	400,000.00	2%	8,000.00
RM 500,001 - RM 1,000,000	33,610.00	3%	1,008.30
RM 1,000,000 以上		4%	
		印花税总额	10,008.30

27

问 购买安漫黄昏单位时需要签署多少种协议？

答 开发商会将会预备4份买卖合约和一份“公契及管理协议书”需要签署。“公契及管理协议书”将指明所有权力下放办事处，并且不附带财产管理和房屋规则的附件。

此外，酒店运营商根据多项酒店管理计划管理和营销您的单位的建议条款和条件协议，例如：

- (a) 或年度租赁计划
- (b) 或半年租赁计划
- (c) 或共享租金池计划

但是，酒店管理协议只能在安漫黄昏获得入伙证书后的6个月内签署。酒店管理规则和条例将公布指定的酒店管理团队名单。

28

问 什么是产业盈利税（RPGT）？我需要支付吗？

答 RPGT是对出售房产所得利润征收的税款，应向国内税收局支付。因此，RPGT仅适用于卖家。

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%	10%

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>

29

问 作为外国投资者，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。

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%	

如上述对“非公民”的限制，鼓励外国购买者以100%现金购买。

30

问 什么是马来西亚我的第二家园计划？

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。

31

问 办理第二家园计划具体操作流程、所需材料、时间表及费用？

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”宣传册。

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



32

问 我应该先申请第二家园计划还是先购买房产？

答 先购买房产是更好的选择，因为这可以满足第二家园的首要条件。如果投资者年满50岁，需要注意的另一个重要要求是，每月银行存款必须达到RM 35,000和RM 50,000。外国人只能购买价值超过100万令吉的房产。购买的房产可用于替换MM2H要求的RM3 00,000定金。

33

问 为何投资或居住在沙巴？

答 马来西亚的住房市场历来是一项安全的投资。根据马来西亚估价和物业服务部的数据，自2010年以来，每年的房价变化一直是积极的，并且每年上涨约8%。这表明这些物业在未来几年中的价值也很可能会升值。如下表所示，沙巴的旅游行业很活跃，航班频繁，游人如织。然而，沙巴酒店客房供应不足，所以投资酒店公寓是一项安全的投资。

要闻速览

入境人数

年份	2014	2015	2016	2017
国际到达	996,522	978,426	1,128,776	1,235,178
国内到达	2,234,123	2,197,800	2,299,132	2,449,556
到达总数	3,230,645	3,176,226	3,427,908	3,684,734
收益 (RM Bil)	6.633	6.607	7.249	7.82



要闻速览

最新国际直飞航班

每周飞行航班班次	183
每周座位容量	28,921
国际目的地数量	16
外国航空公司数量	12

最新的国内航班

每周飞行航班班次	453
每周座位容量	64,704
国内目的地数量	9

包机航班数量

国家	2014	2015	2016
包机航班数量	187	76	210
韩国	73	26	17
中国	107	34	183
日本	7	16	7
台湾	-	-	3
乘客数量	29,473	11,422	25,627

沙巴酒店客房供应

星级	酒店数量	房间数量
5 星	10	3,169
4 星	15	3,132
3 星	48	5,035
2 星	39	2,178
1 星	30	1,003
3 兰花	27	810
2 兰花	23	503
1 兰花	28	611
没有评级	413	10,072
总计	633	26,513
2017沙巴酒店平均入住率		不低于80%



34

问 沙巴是否存在种族歧视和宗教限制等问题？

答 沙巴有28个不同的种族，人们和睦相处，因此沙巴的种族歧视很少见。至于宗教，马来西亚没有限制，人们可以自由选择他们想要相信的东西。当地原住民大多是基督徒，马来人是穆斯林，而大多数中国人都信仰佛教和道教。生活在沙巴时，没有必要担心种族歧视。

35

问 沙巴的生活费用高吗？

答 在沙巴生活所需的生活费用不是很高，每月RM6000就足够了。作为一个例子，早餐费用约为12令吉，2人份3道菜餐约50令吉，即使吃海鲜相对便宜，因为沙巴是马来西亚着名的主要海鲜出口国之一。以下是常用的食品价格：

项目	单位	价格
大米（中上品质）	10 公斤	RM 40.00 起
糖	1 公斤	RM 1.90 起
盐	800 克	RM 0.70 起
猪肉（3层猪肉）	1 公斤	RM 18.00 起
鸡	1 公斤	RM 7.00 起
鱼（本地）	1 公斤	RM 3.00 起
牛肉	1 公斤	RM 22.00 起
蔬菜	1 公斤	RM 2.00 起
鸡蛋	2 打	RM 12.00 起
油	1 公斤	RM 7.50 起



36

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	RM 400
Sabahcare Specialist Clinic	RM 199
KPJ Damai Specialist Hospital	RM 150
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	RM 340
Jesselton Medical Centre	RM 330
KPJ Sabah Specialist Hospital	RM 330
Sabah Medical Centre	RM 720

在教育方面，可以选择从幼儿园到高中选修普通话作为选修课，同时学习3种语言（英语，普通话和马来西亚语）。除了政府学校，私立学校和国际学校也是一种选择。

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)。



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	4,000	550	13,650
幼稚园小班	4,000	550	13,650
幼稚园中班	6,000	550	19,650
幼稚园大班	8,268	550	26,454
一年级	8,268	550	26,454
二年级	8,268	550	26,454
三年级	8,268	550	26,454
四年级	8,268	550	26,454
五年级	8,268	550	26,454
六年级	8,712	550	27,786
中一	10,112	550	31,986
中二	10,112	550	31,986
中三	10,556	550	33,318
中四	11,887	550	37,311
中五	11,887	550	37,311
中六上	12,216	550	38,298
中六下	12,216	550	32,190

*中六下的第三学期之学生需缴付50%学费。



国际学校的学费如下：

学级	学期费用(RM)
托儿所	1,500 每月
幼稚园小班	3,105
幼稚园大班	3,105
一年级	4,589
二年级	4,589
三年级	5,434
四年级	5,434
五年级	6,055
六年级	6,132
中一	6,986
中二	6,986
中三	7,607
中四	9,000
中五	9,000
中六上	8,050 (x2)
中六下	8,050 (x2)

*免责声明：列出的所有价格可能会根据各自学校有所增减而变化。



37

问 如果外国投资者希望在马来西亚开展业务，标准程序，所需文件，时间表和费用是什么？

答 外国投资者首先需要建立一家公司。公司注册后，投资者可以申请公司的两个主要股东（自雇人士）的工作许可证。注册公司名称时，公司名称不应重复或已被其他方使用。投资者可在马来西亚私人有限公司注册委员会注册。在两周内，投资者可以完成注册手续。注册私人有限公司（私人有限公司）的整个注册费用约为3,500令吉，而最低支付费用为2令吉。但是，外国投资者最好注册RM1,000,000的有偿资本，以便公司股东申请工作许可。

注册私人有限公司的好处如下：

- ✓ 申请营业执照的便利性
- ✓ 申请工作许可证业务的便利性
- ✓ 移民局批准临时居留签证的批准率更高

38

问 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？

答 一旦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
- ✓ 投资者的公司银行往来账户和银行对账单（6个月的价值）
- ✓ 外国公司或投资者的收入证明
- ✓ 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黄昏酒店公寓&酒店套房单位的潜在购买者，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。



DEVELOPED BY:

KinsaResortsBerhad

(877625-X)

WISMA KINSABINA

KM7, Nosoob Baru, Jalan Penampang, 88300 Kota Kinabalu, Sabah, Malaysia.
Specialises in Building Construction & Property Development

www.amansenja.com

EXCLUSIVE MARKETING CONSULTANT:



Advance Property Consultants

WISMA KINSABINA

KM7, Nosoob Baru, Jalan Penampang, 88300 Kota Kinabalu, Sabah, Malaysia.

088 721 777 | 088 721 999



Registered Valuers, Estate Agents, Auctioneers, Property Consultants & Managers
Registration No. VE(3)0013

advance-property.com