SANSIRI

尚思瑞大眾股份有限公司

SIRI CAMPUS
59 Soi Rim Khlong Phra Khanong, Phra Khanong Nuea Sub-district,
Vadhana District, Bangkok 10110
sansiri.com

投資者指南

尚思瑞大眾股份有限公司

公寓大樓　獨棟別墅　聯排別墅

全方位照顧投資 、
度假 、 居住的各類需求

尚思瑞 (Sansiri)被公認是泰國房地產領先發展商，開發的項目有優質獨棟別墅、聯排別墅以及公寓大樓。從高級別墅到豪華公寓，尚思瑞精雕細琢的設計居住空間、以空間運用、功能性及美學的角度作為設計考量。

為確保所有客戶都有最好的體驗 ， 尚思瑞提供了專業管理的全方位服務。總公司位於發展最活躍的國家之一，擁有超過39年的房地產經驗，尚思瑞持續地以創新建築項目及提供極為便利的生活服務作為開創高品質的房地產先鋒。

在您開始著手投資前，考慮投資目的是很重要的，在泰國投資房地產常見的原因如下:

- 作為主要住所
- 獲取租金收入
- 資本增值投資
- 第二度假居所
- 辦公工作場所
- 退休生活居住

泰國是個多元化的國家，提供了房地產投資者豐富的投資選擇。選擇房地產時，需要考慮的重要因素很多，像是地點、交通便利性、寧適性等，但是最終取決您購買原因而不同。

尚思瑞致力提升每一位顧客的生活品質，並且為其創造豐富且具價值的生活體驗，同時也確保能夠滿足商業夥伴、員工、以及當地社區這些重要的利益相關者。

當您選擇尚思瑞的同時，您投資的就不僅是一個優質的「住宅」， 同時您也成為泰國唯一提供全方位服務的房地產開發商 — 尚思瑞家族的一員。

泰國備受信賴的全方位開發商
服務至上 優居至尚

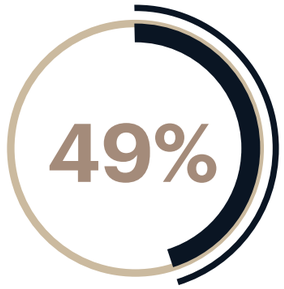
投資者指南
永久權或租賃權

永久權

對於在泰國置產的外國投資者而言，最好的選擇就是永久產權的公寓。根據泰國公寓法(the Condominium Act BE.2522年(西元1979年)，購買永久產權的公寓讓外國投資者擁有絕對的所有權及公寓公共財產的共同所有權，因此對外國投資者而言，這是在泰國持有財產最好的形式。

尚思瑞提供外國買家豐富的購買選擇，包含座落於曼谷或是泰國其他主要度假區的永久權公寓:

- 購置已完工的項目，須支付房屋成交價格之全額。
- 購置未完工的項目，則須先支付房屋成交價格的30%，完工後再支付剩餘70%款項。



實際情形

單一公寓項目中，外國屋主僅能持有49%的總樓地板面積。在投資之前，必須注意外國人可購買並持有的永久產權份額。

租賃權

租賃權是外國買家的另一種選擇，不過必須向分區土地廳(District Land Office) 登記租賃權利內容，包含公寓及永久權土地的租賃合約。透過登記程序，外國人可以合法行使土地租賃權，並且擁有該土地上的建築物。泰國法規限制，租賃期限最長為30年，期滿後可以再更新。若外國人在泰國註冊登記公司，可透過公司名義購買土地及房屋。

預定及購置

為了確保房產的預定，買方須支付定金以及頭期款，項目完工後則須支付剩餘款項，買方也須提供護照影本給尚思瑞。曾經購置過泰國房地產的外國人，必須確認姓名的泰文拼寫與先前使用的相同。買方可以透過以下方式支付款項:

- 以現金或信用卡預定
- 其他貨幣國際匯款

買方必須轉帳至尚思瑞的銀行帳戶，或尚思瑞指定的銀行帳戶，並提供以下資訊:

- 銀行帳戶名稱
- 銀行名稱
- 銀行帳號
- 銀行地址
- 國際匯款代碼
- 匯款目的(例如：購置房地產)

資金來源申報(Source of Funds Declaration)

無居留簽證之外國人，若要購置泰國公寓，必須向分區土地廳申報資金來源，房款全額必須以其他國際貨幣匯款至泰國，銀行收到款項後，會將該國際貨幣兌換成泰銖。外匯交易:

若匯款金額大於五萬元美金，收款銀行會開立外匯交易證明(Foreign ExchangeTransaction Form, FET)，若匯款金額低於五萬美金則會開立信用票據 (Credit Note)。

建議外國買方在購置前先諮詢律師，以協助辦理相關手續。

其他注意事項

在泰國無論是購置或出售房地產均要繳納相關稅費。

產權過戶費 (TRANSFER FEE)

購置永久產權的房屋時，過戶費為官方評估房產總值的2%。該費用應由買賣雙方平均分擔，或是依雙方合意簽署之買賣協議契約(Sale and Purchase Agreement)內容而定。辦理產權過戶之日，應向該房產隸屬之分區土地廳繳納過戶費用。

租賃登記費 (LEASE REGISTRACTION FEE)

若租賃期限不足3年，不強制登記，若租賃期限為3年以上至30年，則須到土地廳辦理租賃登記，以確保法律行為的有效成立。目前租賃登記費為租賃期間之租金總額的1%以及0.1%的印花稅，租賃權的交易總成本費用為1.1%。該費用通常由出租人與承租人協商平均分攤。

特種商業稅 (SPECIAL BUSINESS TAX, SBT)

當企業或個人出售持有5年以內的房地產時，應支付特種商業稅。稅率依實際銷售金額或官方評估總值的3.3%，(取金額較高者)，此稅費包含地方稅(Municipal Tax)。

印花稅 (STAMP DUTY)

印花稅的稅率依法律文件種類而定；僅適用於不課徵特種商業稅的情況。

預扣所得稅 (WITHHOLDING TAX, WHT)

公司法人出售房地產，以官方評估房產總值或實際銷售金額的1%(取金額較高者)計算預扣所得稅。若是個人出售房地產之所得，則應照泰國稅法(the Revenue Code of Thailand)繳納預扣所得稅，以官方評估總值的累進稅率計算。

泰國新頒布的土地和建物稅法

泰國新土地和建物稅法(New Land and Building Tax Act) BE. 2562年(西元2019年)於2019年3月13日生效，且自2020年1月1日起開始課徵。

該稅法規定，以每年1月1日為基準，無論是個人或企業法人，只要是土地或建物(含公寓)的所有權人、占用人或使用權人，都必須向地方行政當局繳納土地和建物稅，繳納期間為每年4月，住宅用途的稅率最高上限為每年0.3%。另外，首2年的稅率會依據房地產價值而調降。

備註:

外匯交易表(Foreign Transaction Form)上的轉帳人姓名須與買賣協議一致。匯款總金額不得少於買賣協議中註明之公寓單位泰銖金額。請在匯款用途中寫明該匯款目的為「在泰國購買公寓使用」(“For the purchase of a condominium in Thailand”.)。

免責聲明:

上述資訊僅供參考，我們無法保證本文件中提供的資訊是絕對準確和最新更正的內容，也無法代表任何法律、房地產、稅務或其他諮詢服務。投資者因本文所述做出任何決定或採取法律行動前，應向法律、稅務、會計、房地產或其他專業人士諮詢。

未經尚思瑞大眾股份有限公司書面同意前，所有內容不得被任何商業和個人轉載或截取使用。

公司介紹

MADE FOR LIFE,
MADE FOR EVERYONE

39年來，尚思瑞作為泰國優質房地產的領導品牌，堅信家是人們幸福快樂、安全和舒適的基礎，透過設計滿足人生階段不同的生活方式和居住需求。尚思瑞的品牌承諾簡單明確，我們不斷地努力，致力於提升住戶的居住品質。

尚思瑞的基礎是從公寓大樓、連棟別墅和獨棟別墅的一磚一瓦堆砌而成。我們將休閒娛樂和社交聚會融入實際居住空間中，對設計和功能絕不輕易妥協。尚思瑞建構生活，而不僅是建築，致力於創造適居、充滿活力及互動良好的優質社區。

尚思瑞將優質生活理念融入企業精神中，持續精進業務，尋求互惠共利的合作夥伴，並採購高品質的建築材料。尚思瑞的服務、行動和企業文化，展現著我們的決心，致力於提供完善的整體環境，符合住戶們的預期和居住的各種需求。

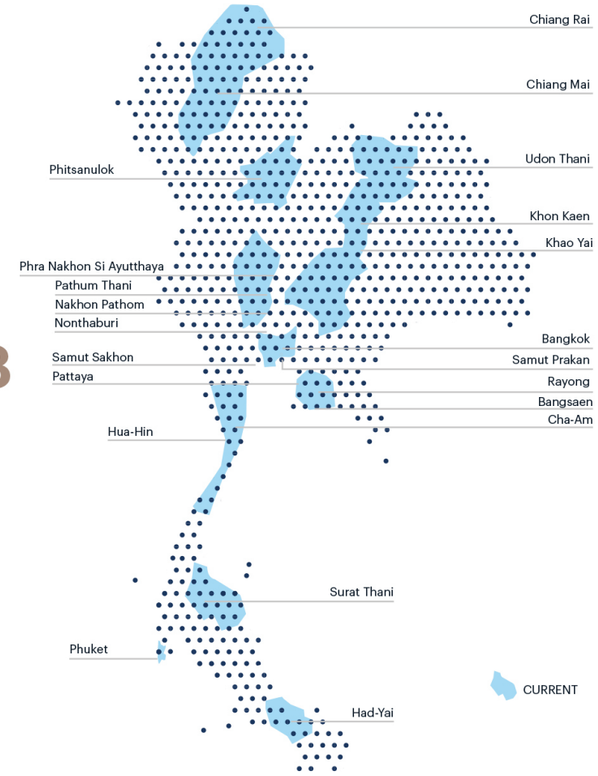
39
年

439
項目

123,578
單位

20
府

1
國際項目



里程碑

1984

San Samran
股份有限公司成立。

1988

San Samran 啟動"Baan Khai Muk"
華欣度假海濱公寓，總投資金額為
2億5千萬泰銖。

1996

尚思瑞於泰國資本市場註冊為
股票上市股份有限公司。

2000

1997年亞洲金融危機，尚思瑞透過
調整產業結構，擺脫債務，成為泰國
房地產的領先者。

2003

尚思瑞共開啟了11個公寓、6個雙拼
別墅、2個連棟別墅的項目，總銷售額
為91億泰銖。

2006

尚思瑞年度銷售總額達160億泰銖，
首次突破百億銷售成績。

2007

尚思瑞Baan Sansiri Sukhumvit 67項目，
榮獲亞太地區商業地產獎項 - 2006年亞洲
最佳住宅。

2012

尚思瑞往其他府拓展了建築版圖至全泰國，
包括清邁、普吉、華欣、孔敬、芭提雅和
考艾。

2014

尚思瑞透過融資強化資金鏈，全年度實收
資本約為145億，相較去年同期102億成
長許多。

尚思瑞與BTS集團簽署了合作意向，攜手
共同開發BTS輕軌捷運沿線的住宅項目。

2015

尚思瑞在泰國房地產大獎中榮獲「泰國
領軍房地產開發商」。

尚思瑞贊助Windstar帆船隊參加國際知名
的帆船賽事 (Top of the Gulf Regatta)。

2016

尚思瑞分別在新加坡及北京設立國
際辦事處。

尚思瑞二度榮獲泰國房地產大獎的
「泰國領軍房地產開發商」。

2017

尚思瑞旗艦項目98 Wireless完工，隨即榮獲
全球豪宅獎項。並且為泰國首個取得LEED
綠建築認證的住宅項目。

尚思瑞與國際東急集團(Tokyu Corporation)
攜手合作。

尚思瑞與泰國匯商銀行(Siam Commercial
Bank)聯手成立泰國首家企業新創投資公司
SIRI VENTURE，專注在房地產創新及生活
科技的投資及開發。尚思瑞持有90%股份。

2019

尚思瑞在新加坡設立Siri House，作為推廣
生活方式的國際據點。

尚思瑞為了強化營收及業務成長，於第三
季再度投資400萬美元，成為國際精品酒
店Standard International最大股東(超過
60%股份)。

2020

榮獲Marketeer泰國最佳公寓品牌獎(2019
- 2020年)。

由於尚思瑞對永續發展的堅定承諾，被泰國
可持續發展投資 (THSI) 列入環境、社會
和企業治理(ESG)方面可永續經營的上
市企業。

2021

尚思瑞向一家新加坡垂直農業公司
Greenphyto投資300萬新加坡幣
該公司願景成為世界一流的未來農場，
確保各國的可持續糧食供應，通過創新、
自動化和不受天氣影響的農業解決方案。

2022

總銷售額超過 500 億泰銖, 年增率
高達49%, 全年交屋總額達 368 億
泰銖, 再創新高紀錄。

SANSIRI DEVELOPMENTS

Baan Sansiri Pattanakarn
— 典雅英倫設計，體現優越生活 尚思瑞旗艦獨棟別墅

Narasiri Krungthep Kreetha
— 精緻體現在每一處細節

BuGaan
— 時尚現代新豪邸 彰顯卓越不凡的生活

98 Wireless
— 以最佳作為標準 尚思瑞經典旗艦公寓項目

The Monument Thong Lo
— 尚思瑞首個寵物友善奢華公寓

KHUN by YOO
— 尚思瑞與 YOO 團隊合作首個品牌公寓項目

嶄新的合夥關係

結合了創業精神的特質
觀光服務及科技創新的開創團隊

尚思瑞為泰國最大的優質住宅開發商，持續地進行相當創新且大膽的投資行為。尚思瑞成立至今已30多年，一直被認為是值得信賴的高品質房產供給者，現正擴張其事業版圖進入另一個新階段。我們投資了6個世界主要的創新科技與生活趨勢企業，為了創造新形態的共同商品，以滿足新世代消費者的需求服務。這六個企業夥伴在各自專業領域裡，也都被認為是打破傳統的產業創新者。

The Standard

The Standard 是以強大的時髦品味與生活風格體驗而聞名的酒店品牌，每家酒店都根據所在地的歷史軌跡、文化脈絡和當地人文風情精心設計，完美融入當地社區，不僅是國際旅客體驗當地生活短暫停留的住所，也為當地人提供美食餐飲、娛樂和文化節目等服務。

目前，The Standard 品牌在全球有 8 家酒店，包括最近開業的2 家酒店，The Standard Ibiza 和剛剛獲得亞洲最佳新建酒店 AHEAD 獎的 The Standard Bangkok Mahanakhon。

XSPRING
XSPRING CAPITAL PUBLIC COMPANY LIMITED

XSpring Capital Public Company Limited，前身為 Seamico Securities Public Company Limited，該公司是一家控股公司，透過其子公司提供整合傳統金融和數位金融的服務平台。

目前，公司經營多種投資業務，包括證券經紀、證券交易、財務顧問和證券承銷，以及在泰國或海外的潛在投資業務。

JUSt CO

共同工作

在專業領域裡，JustCo為共同工作開啟更多合作機會。隨著尚思瑞的投資，2018年起JustCo開始在曼谷市中心設立5個據點，也將陸續在亞洲其他的重要城市設立新據點。

ION ENERGY

ION Energy 隸屬於泰國最大的電纜製造商 Bangkok Cable Group，擁有超過110百萬峰瓦 的企業級太陽能項目和超過 10 年的技術經驗。

ION Energy 是尚思瑞實現淨零政策里程碑的唯一合作夥伴，通過雙方共同的合作願景，我們正在共同努力支持永續發展，目標在 2023 年內為每個新開發的獨棟住宅項目安裝太陽能電池板。

SHARGE

Sharge Management 提供端到端 (end-to-end) 電動車解決方案，不論在硬體還是軟體方面都是充電設備的領導零售品牌。同時也是“生活風格”充電生態系統的先驅，專注於滿足電動汽車“家庭”和“目的地”的充電需求。

Sharge Management 的使命是擴大其設施和充電站以支持永續發展的生活方式，與尚思瑞及各行各業的合作夥伴建立商業關係，為使用者提供流暢的充電體驗。

MONOCLE

放眼全世界

Monocle專注在具新聞價值及值得關注的事物上，以聰明又縝密的方式投入並參與變化快速的現代。

六個夥伴的總部雖然位在不同國際城市，但均在國際市場裡高速成長的產業中駐足。每家企業都利用最新科技來提供更有效率的服務，全新、輕型資產商業模式將為數位時代提供許多共同效應及轉型機遇。

是時候將目光放遠，而非只提供人們一個居所，透過這些振奮人心的新合作，尚思瑞及其合作夥伴將持續改善未來生活、工作及享樂的方式。

全方位售後服務

我們多元的整合售後服務，特別著重於讓屋主輕鬆簡單沒有煩惱的服務。尚思瑞提供的客戶服務優於其他開發商，我們很自信地說，尚思瑞是全泰國唯一提供全方位服務的房地產開發商。

租賃與轉售

PLUS+

PLUS PROPERTY 的轉售及租賃服務

尚思瑞旗下的Plus股份有限公司創立至今已逾20年，在泰國市場中建立了良好名聲，無論是住宅轉售、租賃和物業管理都保持著優異的表現。Plus Property擁有多面向的專業服務及精英團隊，可隨時協助客戶評估需求，讓客戶無後顧之憂。

Plus Property每年經手超過1,000筆的轉售交易，維護詳盡的客戶資料庫並建立有效的溝通策略。 Plus Property也代理超過100多個住宅項目的專案銷售，是屋主與投資者值得信賴的最佳選擇。

了解更多資訊，請參考以下網站 www.plus.co.th

RENTAL FOR THE HOLIDAYS

假期租賃服務

Plus Property提供租賃管理計畫，名為假期租賃 (Rental for the Holidays)，協助客戶出租位於曼谷(Bangkok)、華欣(Hua Hin)、以及普吉(Phuket) 等度假勝地的住宅。服務包括刊登出租資訊、行銷諮詢、完整計畫、安排潛在仲介及租客看房子，並替屋主協商出最有利的租賃條件。

了解更多資訊，請參考以下網站 www.rentalfortheholidays.com

住宅照護方案

SANSIRI

尚思瑞住宅服務應用程式

Home Service是尚思瑞屋主必備的應用程式，其完善的房產管理功能，從過戶前到搬遷入住完畢，讓屋主方便管理房產事務。在Home Service中可以追蹤社區公告、讀取完工通知、社區物業管理溝通、申請修繕及了解進度。Home Service是一款非常便利的應用程式，可直接線上聯繫社區管理團隊，提供不同方案來協助日常需求或長期租賃及轉售的問題。

了解更多資訊，請參考以下網站 www.sansiri.com/homeservice

物業管理方案

居住在泰國境外的房產投資者，需要一個值得信賴又能減少管理煩惱的物業管理方案。我們的客戶服務旨在協助房產投資者執行重要任務，如屋況檢查及修復狀況、居中協商重大修繕問題、與房客協調並評估情況、追蹤房租繳交，每半年提交一次家具及家電設備檢查報告，整理並製作公共事業費收據(若有)。

了解更多資訊，請來信至 Propertycare@sansiri.com

住宅修復服務

我們的住宅修復服務，提供維護房產的各項協助。
只要在線上提出申請，就有尚思瑞的專業團隊為您服務。

了解更多資訊，請參考以下網站 www.sansiri.com/homecare

完善的保全系統

尚思瑞為每個社區提供最嚴密的安全標準，每位保安人員均要通過SANSIRI SECURITY INSPECTION (SSI) 的專業訓練，另外透過科技化系統，提升工作效率，確保社區及住戶的安全。

LIV - 24
在我們管理的社區內，有設置LIV-24創新中央安全監控系統，24小時全天候監控維護社區的安全，即時分析異常情況，隨時處理緊急情況，保障住戶的生命財產安全。

物聯網設施管理
為公寓住宅項目打造智慧建築管理系統

訪客管理系統
自動化紀錄系統

智能門禁系統
通過QR Code管控訪客進出

*安全科技系統的配置因項目而異

尊榮禮遇

SANSIRI
FAMILY

尚思瑞非常重視顧客的感受，身為尚思瑞家族(Sansiri Family)的一員，您將得到最全面的售後服務及最優質的生活體驗。尚思瑞在泰國及海外有逾250家知名合作夥伴，我們希望每一位成員都能享受多重專屬尊榮禮遇。

購買總價8千萬泰銖以上的屋主，將受邀成為SIRI PRIORITY，享受菁英般的尊榮生活，每位SIRI PRIORITY成員將有專屬的客服經理，一對一協助投資建議及房產管理服務。

SUSTAINABILITY
#Everyday Better

39 年來，尚思瑞的願景一直是為每個人提供優質的生活品質

BETTER CARE OF *Environment*

更好的環境帶來更高品質的生活

通過我們的環境和能源管理願景，我們旨在提高人們對自然資源的了解和珍惜，讓大家過上更永續的生活。

BETTER CARE OF *Social*

更好的社會帶來更大的社會凝聚力

我們正在播下一個更美好的未來的種子，支持兒童和青少年
使他們充分發揮潛力，並加強和改善社會發展，為社區帶來更多福祉。

BETTER CARE OF *Governance*

更好的企業助力更好的社會

在公司各級建立透明公平的行為準則和商業道德文化，
以防止貪腐並為社會樹立良好的榜樣。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

國際辦公室

北京

國貿寫字樓 (China World Office)
北京市朝陽區建國門外大街1號國貿一期14樓56室
電話：+86 010 6535 0328

香港

豐盛創建大廈(Prosperity Tower)
香港中環皇后大道中39號23樓2320室
電話: +852 2158 8483

電郵: internationalbuyers@sansiri.com