



實現房地產
投資回報
最大化

IP GLOBAL
環業投資

www.ipglobal-ltd.com



1

轉按
物業當按揭市場
處於低息環境



2

分散投資
物業組合
投資不同房產市場



3

最大化
資本收益率



案例分析：

TOM 首次通過環業投資 (IP GLOBAL) 在英國伊斯靈頓購買物業

2009

物業價值：350,000英鎊

按揭比率為60%，首期140,000英鎊。

按揭貸款210,000英鎊，利率為4%
僅付利息抵押貸款。



案例分析：

TOM 首次通過環業投資 (IP GLOBAL) 在英國伊斯靈頓購買物業

2009

物業價值：350,000英鎊



2016

物業價值：684,161英鎊*

其資本值也增至474,161¹英鎊
以原按揭貸款計算。

*環業投資倫敦投資組合分析示例

Tom在Liquid Expat的幫助下，以3.25%的較低利率按照70%的房產轉按
按揭比率獲得了478,913英鎊的新貸款，新淨資本值205,248英鎊。
(684,161 英鎊 - 478,913英鎊)

通過此次物業轉按，Tom獲得並釋放了268,913英鎊的淨資產。
(474,161 英鎊 - 205,248英鎊) 同時因為沒有出售物業，Tom還節省了房產資本收益稅。

■ 貸款

■ 資本

| 1: 684,161 - 210,000=474,161



TOM 諮詢了環業投資的一名房產投資顧問，顧問建議用釋放的資本再投資新的物業項目

268,913英鎊



TOM 諮詢了環業投資的一名房產投資顧問，顧問建議用釋放的資本再投資新的物業項目

268,913英鎊

➤ 支付首期**51,937英鎊**
購買柏林的KÖDA物業

物業價值：**103,874英鎊** (115,800歐元)
50%按揭比率且僅支付利息。

51,937英鎊按揭貸款

■ 貸款



TOM 諮詢了環業投資的一名房產投資顧問，顧問建議用釋放的資本再投資新的物業項目

2017

268,913英鎊

- 支付首期**51,937英鎊**
購買柏林的KÖDA物業
物業價值：**103,874英鎊** (115,800歐元)
50%按揭比率且僅支付利息。
51,937英鎊按揭貸款
- 支付首期**102,200英鎊**
購買英國伍爾維奇的River Wandle物業
物業價值：**292,000英鎊**
65%按揭比率且僅支付利息。
189,800英鎊按揭貸款



TOM 諮詢了環業投資的一名房產投資顧問，顧問建議用釋放的資本再投資新的物業項目

268,913英鎊

- 支付首期**51,937英鎊**
購買柏林的KÖDA物業
物業價值：**103,874英鎊** (115,800歐元)
50%按揭比率且僅支付利息。
51,937英鎊按揭貸款
- 支付首期**102,200英鎊**
購買英國伍爾維奇的River Wandle物業
物業價值：**292,000英鎊**
65%按揭比率且僅支付利息。
189,800英鎊按揭貸款
- Tom仍然剩下**114,776英鎊**的淨資產



最大化



KÖDA

預計將值
269,541英鎊*
(按年增長10%)
*2017年價格

TOM持有這些物業10年

RIVER WANDLE APARTMENTS

預計將值
453,467英鎊*
(按年增長4.5%)
*2017年價格

其最初的伊斯靈頓物業預計將值
983,888英鎊*
(按年增長 3.7%)

*貸款478,913



最大化



TOM持有這些物業10年

KÖDA

預計將值
269,541英鎊*
(按年增長10%)
*2017年價格

RIVER WANDLE APARTMENTS

預計將值
453,467英鎊*
(按年增長4.5%)
*2017年價格

其最初的伊斯靈頓物業預計將值
983,888英鎊*

(按年增長 3.7%)

* 貸款478,913

當他賣出所有這些物業，付清所有貸款再除去首期付款之後，Tom將獲得:



165,667英鎊
KÖDA (總值)
(269,541 - 103,874)

161,467英鎊
for River Wandle Apartment (總值)
(453,467 - 292,000)

364,975英鎊
for Islington project (總值)
(983,888 - 478,913 - 140,000)

加上2017年將伊斯靈頓物業轉按所釋放的資金 - **114,776英鎊**

Tom在18年內將獲得806,885英鎊的回報，而他最初投資額僅用140,000英鎊。
資本收益率(ROE) 高達 576%!!*

**上述內容僅供參考。淨利潤需要考慮所有按揭成本、營運成本和稅項。
本案例中，沒有計算租金收入。



www.ipglobal-ltd.com

本檔及其他檔中包含的任何資訊（包括任何資料、圖片、圖表和分析）均由IP Global Limited（簡稱“IPG”）依據並根據IPG的條款和條件（包括客戶契約中指定的條款和條件）向您提供。IPG提供的資訊僅用於指導和參考之用，並不構成要約或接受投資。

強烈建議您在作出任何投資決定前尋求獨立的稅務、法律和財務建議，達到您的滿意。IPG不會也不能保證資訊的準確性。您不應依賴這些資訊作為您作出決定的唯一手段。

IPG代表只從事與香港以外的房產有關的工作，因此無權依據《地產代理條例》處理香港房產。

環業投資（IP Global）是IP Real Estate Investments Pte Ltd的許可商標名稱，該公司根據新加坡2010年《房產經紀法案》獲得執照，其CEA許可證編號L3010023I。

環業投資（IP Global）吉隆玻辦事處與Complete Real Estate & Management Sdn Bhd (935131 P / VE (1) 0246)合作。警告：房產價值和租金收益率可能會下降也可能會上漲。

發布日期：2017年12月7日