

关于通过收购 SPV 公司股权投资北京 5 折抵债住宅方案

我们向银行申请贷款时，银行通常提出需要住宅、商业地产等抵押。现有金融机构以优惠价格处理抵债 70 年产权的住宅房产——北京北二环边“盛德紫阙”项目。现拟以每平方米 6 万元左右购买 3018.47 平方米有房产证的住宅，合计款项约 1.81 亿元。根据高德、链家等第三方网上该房产的单价为 11.5 万元。

一、交易流程：购买 SPV 壳达到买房的目的

目前该房产已经裁定到 SPV 壳公司名下，数周内将拿到产证。该 SPV 无其他资产负债，仅仅为本次房产交易服务，SPV 的原股东及实际控制人（为另外 18 套房的联合购买者，本批房产共 25 套）担保交易基准日前的负债及相关责任。为了交易 SPV 壳公司的股权，先交定金给金融机构，待产权证办理并取得占有控制房产后，支付 90% 款项，股权过户后 5 个工作日内再支付余款 10%。

二、持有融资和出售

我司购买上述 SPV 公司股权后，即取得 SPV 壳中的 7 套房产，再以此价值为 3.5 亿元的房产为抵押物，以 AA+ 主体的公司或其他有流水和资产的公司向银行申请贷款，抵押率 7 折，可申请 2.45 亿元贷款，扣除交易款，可多获得 6400 万元贷款。因为是住宅抵押，利率基本可为 LPR 基准，期限 3-5 年。我们沟通了安徽和北京的银行，能够实现前述抵押贷款。

上述房产也可以再出售，3 年后的成交单价保守预计为 12 万元，则利润率为 100%，年化利润为 33%。出售对象为零售或需要抵押物的公司。

三、产证和控制

本项目的关键点为房产证是否能够及时取得，能否控制房产？目前已经拿到法院的裁定书，并交纳了土地出让金，递交了办房产证的材料，交款后 3 日即拿到产证。我们可以看到产证后再进行交易。此项目的总计三百多户，此前其他 200 多户均拿到了产权证。

此业务风险可控，投入很少，持有具有融资价值，处置利润可观。

建议投资！

2021 年 7 月

附件：

关于通过收购 SPV 公司股权投资北京 5 折抵债住宅方案

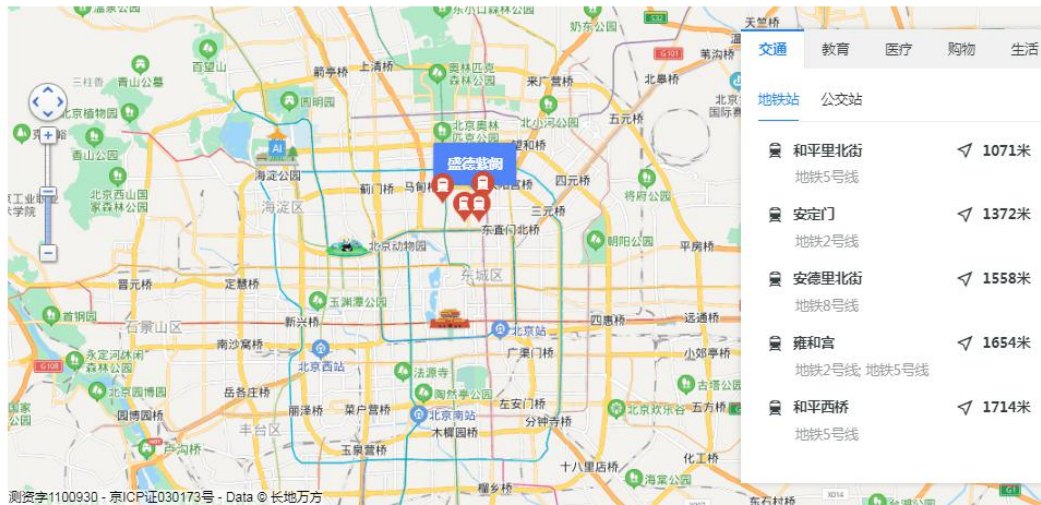
一、标的资产

北京东城区安定门杰宝公寓是 70 年产权的住宅，项目开发商欠金融机构金融机构债权，以 25 套房产，合计 10775 平方米房产抵债。贷款已经逾期，正在处置。一手房办证需要交纳契税、公共维修基金及印花税。合计成本超 5 万元每平方米。

现执行法院法院通过变卖方式，裁定给联合购买者，我司认购其中 7 套 3018.47 平方米房产。

北京市东城区安定门外蒋宅口3号地区杰宝公寓					
序号	房号	建筑面积 (平方米)	序号	房号	建筑面积 (平方米)
1	3-402	335.69	5	3-902	447.13
2	3-502	447.13	6	3-1202	447.13
3	3-602	447.13	7	3-1402	447.13
4	3-802	447.13	总计		3018.47

盛德紫阙周边配套





**北京市
商品房预售许可证**

京房售证字 () 285 号

开发企业:北京杰宝房地产开发有限责任公司 项目名称:盛德大厦
 房地坐落:北京市 东城区 区(县) 蒋宅口3#地区
 预售范围:盛德大厦(10层:20层全部,18层4单元-1803,2单元-1501,3单元-1501,7层3单元-702,6层2单元-601,2单元-602,3单元-601,3单元-602,5层2单元-501,2单元-502,3单元-501,3单元-502,4单元-505,4层2单元-401,4单元-403,4单元-407,3层全部,2层202,203,204,205,206,207,1层104,105,106,地下全部)

建筑面积:伍万柒仟陆佰零贰点贰玖(57602.29) 平方米
 用途: 城镇住宅用地(公寓),批发零售用地(商业)

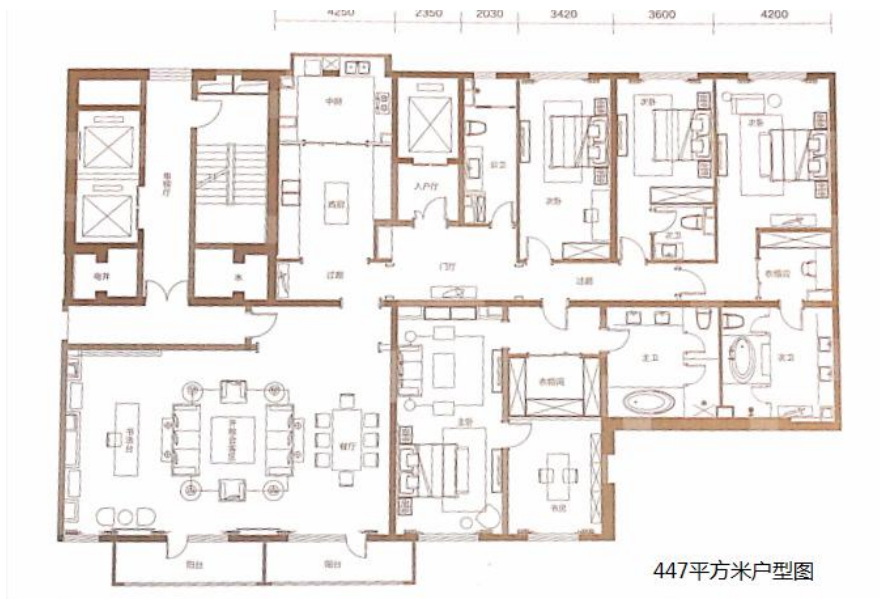
土地使用期限: 城镇住宅用地(公寓):70年;批发零售用地(商业):40年

建设工程规划许可证: 98规建字0947,市规函【2015】523号

预售资金监管银行: 民生银行
 专用账户名称: 北京杰宝房地产开发有限责任公司盛德大厦
 专用账户账号: 694113907

备注: 预售许可证变更

发证机关: 北京市住房和城乡建设委员会
 发证日期: 二〇一五年五月七日



河北金辉房地产开发有限公司 电话: 0311-85398311

序号	房号	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	2-2001	737.08	80741	6177.41
2	2-201	246.35	88012	2166.25
3	2-501	309.05	87118	2697.97
4	2-502	273.47	87118	2369.84
5	2-701	334.05	87118	2909.97
6	2-801	359.06	87118	3127.97
7	2-901	359.06	87118	3127.97
8	2-1001	309.05	87118	2697.97
9	2-1101	338.05	87118	2937.97
10	2-1102	278.47	87118	2409.84
11	2-1201	359.06	87118	3127.97
12	2-1401	359.05	87118	3127.97
13	2-1501	1094.21	81370	8903.59
14	3-1002	335.69	88072	2954.47
15	3-801	266.41	94494	2517.15
16	3-901	256.41	97118	2490.51
17	3-1401	286.41	87118	2493.91
18	3-802	447.13	94484	4224.66
19	3-502	447.13	87118	3896.31
20	3-602	447.13	87118	3896.31
21	3-302	447.13	87118	3896.31
22	3-1202	447.13	87118	3896.31
23	3-1402	447.13	87118	3896.31
24	3-1501	1745.86	81370	14197.48
25	3-1002	210.54	86731	1819.68
26	1-1209	139.49	89754	1251.98
27	1-1801	155.51	89754	1393.74
28	1-1902	105.72	89754	948.97
29	1-1903	115.79	89754	1034.77
30	1-2004	89.52	89754	802.97
31	1-1905	92.69	89754	831.83
32	1-1906	146.09	90754	1321.22
33	1-1907	88.96	89754	798.45
34	1-1908	115.5	89754	1035.9
35	1-1909	118.87	89754	1062.03
36	1-1910	78.06	89754	701.92
37	2-1402	273.47	87118	2369.84
38	3-401	228.82	86012	1965.85
合计		12823.27		138371.12

特别提示:

1、估价结果应用有效期自本估价报告出具之日起壹年内有效。如

河北金辉房地产开发有限公司 电话: 0311-85398311

超过有效期或在此期间市场变化较快或国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化, 估价结果应做相应调整或重新估价。

2、本次评估交付委托人评估报告原件十份, 报告复印件无效。

3、当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的, 在收到评估报告后五日内以书面形式向石家庄铁路运输法院提出。

特此通告

河北金辉房地产开发有限公司
法定代表人: 李青
2019年7月30日

二、交易流程：购买 SPV 壳达到买房的目的

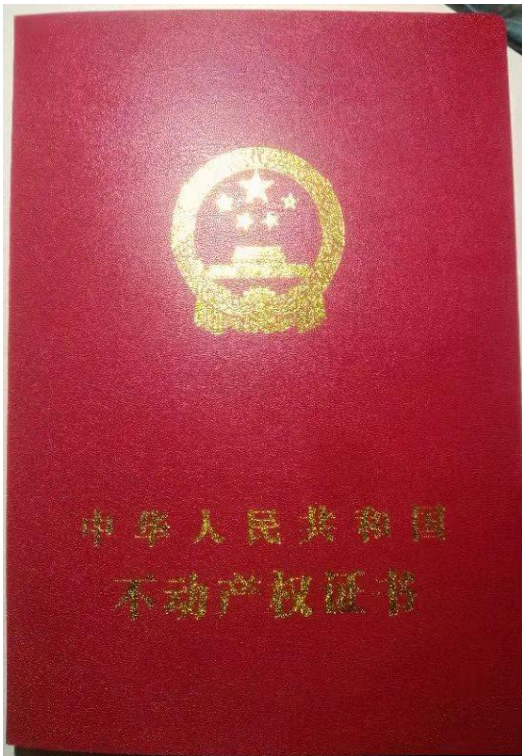
目前该房产已经裁定到 SPV 壳公司名下, 数日内将拿到产证。该 SPV 无其他资产负债, 仅仅为本次房产交易服务, SPV 的原股东及实际控制人 (为另外 18 套房的联合购买者, 本批房产共 25 套) 担保交易基准日前的负债及相关责任。为了交易 SPV 壳公司的股权, 先交定金给金融机构, 待产权证办理并取得占有控制房产后, 支付 90% 款项, 股权过户后 5 个工作日内再支付余款 10%。

三、产证办理及时间

根据 2020 年 11 月北京市规划和自然资源委员会给该抵债变卖房产的法院回复函, 补缴相应的土地出让金, 持成交确认书、完税证明等材料 1 个工作日办结产证手续。现已经拿到裁定, 补缴了土地出让金, 递交了办理产证的材料。数日内将拿到产证。

权出让收支管理的通知》(国办发〔2006〕100号)规定，该部分费用应由杰宝公司依法承担，不能免除。鉴于我委因土地出让价款缴纳问题诉杰宝公司案件已取得生效胜诉判决并申请强制执行，如贵院司法处置中未支持该部分费用，我委将在与杰宝公司案件中继续主张该部分费用。

四、变卖的不动产，如已补缴其相应的土地出让价款，联合竞买人可持身份证明、变卖成交确认书、契税完税(或减免税)凭证、购房资格核验证明等材料，在开发单位配合下，直接向不动产登记部门申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次、转移登记。按我市现行登记规范，联合竞买人提出不动产登记申请后，对符合办理规定的，不动产登记部门应于5个工作日内办理登记手续。此外，2018年以来我市实施了不动产登记、税收、房屋交易“一窗办理”改革，对符合办理条件的，联合竞买人可向不动产登记大厅综合服务窗口递交申请材料，缴税、登记业务在1个工作日内办结。



京(2020)东不动产权第 [redacted] 号	
权利人	[redacted]
共有情况	单独所有
坐落	东城区安定门外大街86号 [redacted]
不动产单元号	110101 010002 [redacted]
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	城镇住宅用地 / 公寓
面积	共有宗地面积 8147.36平方米/房屋建筑面积 89.34平方米
使用期限	国有建设用地使用权: 1996-07-05 起2066-07-04 止
权利其他状况	分摊土地面积:8平方米 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:68.17平方米 分摊建筑面积:21.17平方米 房屋总层数:23层 房屋所在层:8层

四、融资及处置

我司拟以上述价值 3.5 亿元房产向平安银行、华夏银行、光大银行等多家银行申请“房抵快贷”等抵押贷款产品约 2.45 亿元，期限 3-5 年，利率为基准利率。

(1) 平安普惠：平安集团下属的专做房贷及零售贷款机构，配合平安保险的保障，代理了市面上主要银行等贷款机构的信贷产品。我们用现有紫阙业主的

已有房本去评估贷款，回复是给到 10 万元每平方米。贷款 6.5 折。

(2) 光大银行：该银行是一手房销售的合作银行。我们咨询了相关情况。信贷经理推荐“房抵快贷”产品。报价与平安普惠相近。

(3) 华夏银行：对于房抵押贷款的主体是 AA+或上市公司的，还能给出一些信用贷款额度，这样总体贷款金额能超过 7 成。

五、投资收益

1、零成本获得 3.5 亿房产

不考虑房价上涨的因素，通过上述方式获得房产的融资成本约为 4%，按翻倍的总市值计算为 2%，考虑北京市住宅租金平均收益为 2%，持有成本为零。

2、额外的贷款和处置利润

价值 3.5 亿元房产贷款约 2.45 亿元，扣除购房成本，多获得 6400 万元的贷款融资。

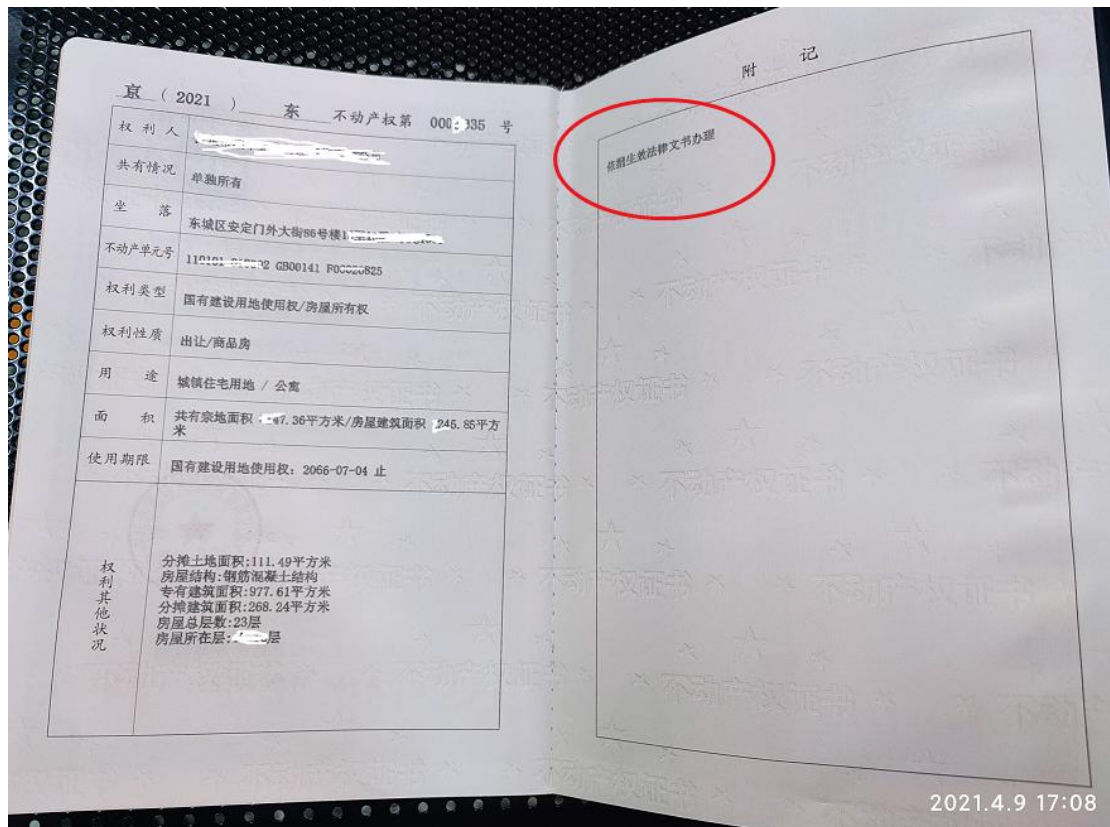
该房产已经法院经过了拍卖、变卖程序，进入最低价格的抵债程序。我们直接与央企金融机构交易，目前用定金方式即可锁定，待一个月左右办证后，我们同时把贷款融资落实，即可运用不到 1000 万元的资金，撬动 3.5 亿的资产，获得 6400 万元的可用贷款，如处置还可获得近 1 亿多元的利润。

六、风险

1、办证和控制房产

本项目的关键点为房产证是否能够及时取得，能否控制房产？目前已经拿到法院的裁定书，并交纳了土地出让金，递交了办房产证的材料，产证已经在办理中，交款后 3 日即拿到产证。我们可以看到产证后再进行交易。此项目的总计三百多户，此前其他 200 多户均拿到了产权证。

依据同一法院裁定，已经办理的房产证如下图：



2、流动性风险

该资产最大的价值在于持有期用来融资，长期持有升值。动用的资金近乎为零，杠杆率非常之高。流动性风险很低。

3、房价下跌的风险

该资产位于一线城市核心地段，抗跌能力强。从历次房产市场波动来看，就变化很小。北京三环内已经无一手新房，现在是经济底部，未来价格上涨可能性很大。何况还是半价内购房，有超过 100%的价格安全垫。

综上，该项目风险可控，成本很低，收益丰厚，机会少有，建议投资。