



Penny Huyan
Director

FBAA, ICAA, M.Comm
0432 820 856
penny@goldenwater.com.au



Jason Fu
Director

FBAA, CPA, M.Bus
0402 960 231
jason@goldenwater.com.au



Jacqueline Yu
Relationship Manager

MLR Manager, B.Eng.
0425 267 883
jacqueline@goldenwater.com.au



Grace Lee
Senior Lending Manager

FBAA, Dip. FNS
0423 477 918
grace@goldenwater.com.au



Evon Liew
Office Manager

B. Arts (Hons), Dip.Mgt
0431 511 020
evon@goldenwater.com.au

We Are Here To Serve

What exactly are you looking for when you engage a mortgage broker? Is it

- Effective and holistic lending solutions?
- Expertise advice and high success rate?
- Suitable and affordable loan products?
- A responsible team that you can rely on?
- Industry network and insights?

Our Vision

We offer all-round mortgage-related services, with our core business rooted in business and commercial lending. When providing services, we believe in simple yet effective solutions and we plan for the long run. At Goldenwater, we strongly believe that, with our passion and dedication, we will help you to build up a bridge, which leads to your ultimate success in the future!

Our Team

We have established team structure and operations that deliver results. All our team members work extremely closely with all stakeholders to ensure you have a pleasant lending experience. In addition, we have accreditation with dozens of conventional and modern lenders, with whom we maintain solid relationship, and these forms the backbone for the excellent service we are committed to provide to you every single day.

Our Services

Our core services include:

- Management Letting Rights Lending
- Commercial property Lending
- Property Development Lending
- Residential property lending
- Asset/Equipment Finance
- Other business and personal Lending

Our Advantage

We pride ourselves for being so much more than your ordinary rate-hunters and form-fillers. We believe, a great mortgage broker is always monitoring market and lending policy changes, and consequently make recommendations accordingly. In contrast to a banker, we have in-depth knowledge of the niches each lender and product is suitable for, and we know the right questions to ask, so that we can mitigate risks early, which ensures you get the best outcome.

Our Responsibilities

- We spend more time to get to know you better, and perform detailed analysis, which enables us to select appropriate lender and product options for you
- We understand banks' lending policies, and we know, first-hand, when their appetite changes, which enables us to always set you up for the best chance for approval
- We ask banks the critical questions, and plan ahead to mitigate risks, and further improve your chances
- Each of our dedicated team members works closely with all stakeholders every step of the way, bringing you an enjoyable borrowing experience
- We arrange ongoing educational sessions, drawing on expertise of industry professionals, to help you plan ahead, and achieve higher return for your business

Our Mission

Whether your dream is to own your first home, build up your investment portfolio, or achieve your business goals, you will need a team that shares your dream and passion, and really understands you! Team Goldenwater is your team, and we will always be there for you, every step of the way, to help you realise your ultimate dream!



GOLDENWATER
Mortgage Services

Goldenwater Mortgage Services

Level 1, 7 Clunies Ross Court, Eight Mile Plains, QLD 4113
PO Box 5325, Algester QLD 4115
admin@goldenwater.com.au
www.goldenwater.com.au

Disclaimer

a. Your full financial needs and requirements need to be reviewed prior to any tailored advice being provided
b. Credit Representative 457434 is authorised under Australian Credit Licence 389328



Penny Huyan
Director

FBAA, ICAA, M.Comm
0432 820 856

penny@goldenwater.com.au



Jason Fu
Director

FBAA, CPA, M.Bus
0402 960 231

jason@goldenwater.com.au



Jacqueline Yu
Relationship Manager

MLR Manager, B.Eng.
0425 267 883

jacqueline@goldenwater.com.au



Grace Lee
Senior Lending Manager

FBAA, Dip. FNS
0423 477 918

grace@goldenwater.com.au



Evon Liew
Office Manager

B. Arts (Hons), Dip.Mgt
0431 511 020

evon@goldenwater.com.au

您的需求，金盛的责任

当您寻求专业贷款经纪的帮助时，您最希望获得怎样的体验？例如：

- ☑ 行之有效的综合借贷方案？
- ☑ 独到见解与高审批成功率？
- ☑ 经济实惠的商业贷款产品？
- ☑ 成熟可靠的专业团队支持？
- ☑ 深入全面的业内资源分享？

金盛理念

金盛信贷是一家以商务信贷为核心的综合信贷服务公司。我们秉承以人为本的经营理念，以专业的团队，提供优质的服务。完美的信贷体验应建立于对客户需求的深入理解之上，从实战出发，着眼长远，为客人寻求最行之有效的综合解决方案。我们相信，用我们的知识与热情，我们能够帮助您搭建起一座的桥梁，通向未来，实现梦想！

金盛团队

金盛信贷拥有成熟的团队运营体系，在以客户服务为核心的理念下，团队成员紧密合作，相互支持。同时，金盛团队拥有澳洲数十家大小银行，信贷机构，及私营资金的贷款资质，并与各个机构保持长期良好的合作关系，致力于为您提供最切实有效的贷款组合规划，给您完美的信贷体验！

金盛服务

金盛信贷的主营业务范围覆盖：

- ☑ 物业管理权贷款（主打！）
- ☑ 商业物业贷款
- ☑ 开发项目贷款
- ☑ 自住及投资房贷款
- ☑ 设备贷款
- ☑ 其它商业及个人贷款

金盛优势

我们相信，贷款经纪的职能不仅仅是帮助客户询问利率及填写贷款申请表。优秀的贷款经纪关注市场，把握银行最新审批政策，针对客户背景及财务状况作出全面分析，打造完整的贷款方案。与银行雇员不同，金盛团队了解各家银行及信贷机构的政策差别及审批要点，能够在提交贷款申请之前作出风险管理，提高贷款审批成功率，从而帮助您完成交易。

金盛责任

- ☑ 我们用更多的时间全面了解您的状况与需求，并加以深入分析，从而确保为您挑选合适的银行及产品选项
- ☑ 我们对银行的借贷政策有深入了解，并与各家银行及信贷机构密切沟通，确保给您最大的成功保障
- ☑ 我们问银行最有针对性的问题，直击审批风险的要害，并提前规划，从而提高您申请的成功率
- ☑ 我们采用成熟有效的团队管理方式，分工合作，与各方步步跟进，给您完美的信贷体验
- ☑ 我们提供售后增值服务与长期客户支持，用我们的资源网络，与您分享生意经营技巧与信贷市场更新，以帮助您进一步的规划，从生意中得到更高的回报

金盛梦想

拥有温馨家庭，积聚投资财富，达成创业理想。。。实现梦想，需要一支一起做梦的专业团队。金盛，将与您风雨同舟，在每一步伴您同行，助您实现梦想！



GOLDENWATER
Mortgage Services

金盛信贷

Goldenwater Mortgage Services

Level 1, 7 Clunies Ross Court, Eight Mile Plains, QLD 4113
PO Box 5325, Algester QLD 4115
admin@goldenwater.com.au
www.goldenwater.com.au

Disclaimer

a. Your full financial needs and requirements need to be reviewed prior to any tailored advice being provided
b. Credit Representative 457434 is authorised under Australian Credit Licence 389328



GOLDENWATER

Mortgage Services

金盛信贷

物业管理权

Level 1, 7 Clunies Ross Court,
Eight Mile Plains, QLD 4113
PO Box 5325, Algester QLD 4115
admin@goldenwater.com.au
www.goldenwater.com.au

物业管理权生意

物业管理权生意是一种将小区公共财产管理与小区内物业租赁相结合的生意形式。一般来讲，传统的物业管理权生意有以下组成部分：

- ✔ 与法人团体签署合同对小区公共财产进行管理(Caretaking)
- ✔ 与法人团体签署合同为小区业主提供物业的租赁服务(Letting)
- ✔ 小区经理房的拥有权（含经理办公室或其使用权）



当然，目前市场上也有大量的管理权生意，由传统管理权形式衍生而来，却拥有以上三个部分的不同组合，例如，仅拥有管理权或者租赁权，亦或者只有生意却无小区经理房，等等。

物业管理小区的类别也多种多样，包括公寓楼，联排别墅，度假村 / 公寓，学生公寓，退休村等。当然，不同种类的物业小区也对小区经理有不同的专业，经验，资质等方面的要求，例如餐饮执照 / 经验等。

经营物业管理权生意需要有相关的学历及营业执照（Letting Agent Licence）。相关学习可以通过远程教育或课堂教育的形式完成。获取结业证书后，可持所需文件于相关部门申请营业执照。

由于物业管理权生意的特殊性，它被普遍认为是一种较为安全且容易上手的生意形式。同时，除了生意运行相对稳定的优势，物业管理权生意同样有其可发展与增值的潜力，能够为经营者带来更高的回报。

小区管理（Caretaking）



物业管理权生意其中一个主要部分即是对小区内的公共财产进行管理与维护。小区经理与法人团体签署的小区管理协议（Caretaking Agreement）会对小区经理的职能有相关表述。每个小区的管理协议对职能表述的明确程度各有不同，有些比较宽泛，其他的则相对具体。

对小区公共财产管理的职能包括

- 1) 个人行为职能（Personal agreements）
- 2) 监管职能(Supervisory agreements)

个人行为职能需要小区经理个人执行，或由小区经理安排执行并负责相关费用；监管职能则是由小区经理安排及管理执行，而费用由法人团体承担。通常情况下，小区管理协议都会由个人行为职能与监管职能共同组成。

深入了解小区管理协议的要求，以及与法人团体进行有效沟通，通常能够使双方更加明确小区经理的职责，避免由于对职能的误解而产生的矛盾。

作为对小区经理执行公共财产管理与维护作出的努力的报酬，法人团体支付小区管理协议中注明的服务费。小区经理与法人团体间是服务合同关系，并非雇佣关系，小区经理须自行处理其财会税收等事务。

物业租赁 (Letting)

通过与法人代表签署合同授权小区经理为小区内的业主提供物业租赁服务是物业管理权生意的另一个重要组成部分。为业主提供租赁服务不仅能够赚取相应的佣金用以提升管理权生意的价值，提供好的租赁服务更有助于加强小区经理与业主以及租客之间的关系，从而提升市场对小区物业的需求，进而提高小区物业的租金回报以及房产价值，实现多方共赢。

身为小区经理，特别是常驻小区内的小区经理，在市场竞争中有着得天独厚的优势。例如，租客的突发状况，小区经理可以迅速安排；业主的基本维修需求，小区经理也可以亲自处理，避免call out费用，为业主降低成本。最重要的是，小区经理在购买该管理权生意时的大额投入，很大程度上将小区业主的利益与小区经理的自身利益联系起来，意味着小区经理会比一般房产租赁中介更加努力的经营和管理小区内的物业，为业主提供及时有效的服务，并努力让小区物业保值增值。这些都有助于吸引小区业主选择小区经理代理租赁服务。

为小区业主提供租赁服务而挣得相应的佣金是物业管理权生意的另一个主要的收入来源。同时，相对于管理公共财产挣得的较为固定的服务费，提供租赁服务挣取的佣金更能在该管理权生意保值增值中起到至关重要的作用。除此之外，根据小区类别不同，小区经理还可以提供诸如清洁，维护，设备租赁及旅游项目代购的服务，从而挣取可观的额外收入。



物业管理权贷款流程

物业管理权的购买贷款流程通常可以分为以下步骤及相应时间点。图中所列日期仅供参考，申请所需具体时间根据个人状况，申请结构复杂程度，银行审批时间，及买卖双方协议而定。



挑选专业的管理权购买团队

管理权生意中介 (MLR Business Broker)

基于管理权生意的特殊性，优秀的管理权中介能够从卖方处获取更为准确的信息，并根据其对市场的了解，为卖方建立合理预期，从而给市场带来更多的合理选择，为买方提供更多机会。好的管理权中介也能为买方提供更多的业内资源，寻找合适的管理权项目，在买卖过程中多方协调，及时沟通，确保购买流程顺畅。同时，有经验的管理权中介也能够分享管理权生意经营的窍门，让生意顺利交接。

会计师 (Accountant)

在物业管理权生意的购买过程中，聘请业内的会计师非常重要。根据购买合同要求，会计师会对管理权生意的财务状况以及信托账户的使用进行审核，并提供完整的财务审核报告 (Financial Verification Report) 给出审核意见。同时，很多贷款银行及信贷机构对会计师的行业资质及审核报告有要求。如果使用的会计师不满足该要求，银行可能会要求买方重新提供其认可的会计师报告。

律师 (Solicitor)

业内律师了解管理权生意的相关法规要求及最新变化，能够发现管理权生意存在的隐患，帮助买方规避风险。同时，好的管理权律师会跟各方协调 (卖方律师，法人团体及其律师，生意中介，贷款经纪及银行等)，根据需要起草及修改文件，推动整个购买进程，最终，帮助买方完成交易。与会计师一样，律师的行业资质及其报告 (Due Diligence Report) 也需要满足贷款银行的要求。

贷款经纪 (Mortgage Broker)

专业的商业贷款经纪不仅仅是帮客人询问利率及填写贷款申请表。好的商业贷款经纪关注市场，把握银行最新审批政策，根据客人背景及财务状况作出全面分析，打造完整的贷款方案，帮助客人用最行之有效的方法，获取银行审批，从而帮助客人完成交易。与银行雇员不同，专业的管理权贷款经纪了解各家银行及信贷机构的政策差别及审批要点，能够在提交贷款之前作出风险规划，将贷款审批成功的几率最大化。





我们是您的首选合作伙伴

- ✔ 我们用更多的时间全面了解您的状况与需求，并加以深入分析，同时将之与银行要求进行对比，为您挑选合适的银行及产品选项
- ✔ 我们对银行的借贷政策有深入了解，并与业内知名银行及信贷机构密切沟通，随时关注政策变化，确保给您最大的成功保障
- ✔ 我们问银行及客人最有针对性的问题，直击审批风险的要害，并提前规划，从而提高您的申请的成功率
- ✔ 我们采用成熟有效的团队管理方式，分工合作，在购买过程中与各方步步跟进，给您带来完美的信贷体验
- ✔ 我们提供售后增值服务与长期客户支持，利用我们的资深业内资源网络，与您分享管理权生意经营技巧，生意保值增值窍门，转贷续贷知识与信贷市场更新，帮助您做进一步的规划，从生意中得到更高的回报

我们的团队



Penny Huyan
Director

FBAA, ICAA, M.Comm
0432 820 856
penny@goldenwater.com.au



Jason Fu
Director

FBAA, CPA, M.Bus
0402 960 231
jason@goldenwater.com.au



Jacqueline Yu
Relationship Manager

MLR Manager, B.Eng.
0425 267 883
jacqueline@goldenwater.com.au



Grace Lee
Senior Lending Manager

FBAA, Dip. FNS
0423 477 918
grace@goldenwater.com.au



Evon Liew
Office Manager

B. Arts (Hons), Dip.Mgt
0431 511 020
evon@goldenwater.com.au

Goldenwater Mortgage Services

Level 1, 7 Clunies Ross Court, Eight Mile Plains, QLD 4113
PO Box 5325, Algester QLD 4115
admin@goldenwater.com.au
www.goldenwater.com.au

