

第十二课 D 策略建模

Lesson 12 Part D Strategies to model

您可以使用4种策略 – 为您自己的策略建模

4 Strategies You Can Use - To Model Your Own Strategy

策略建模

Strategies to Model

Here are 4 Strategies you can use to Model your own from.

您可以使用以下4种策略来建立自己的模型

The one you use, will be determined by whether it's your first property, your next, or your resources and risk comfort.

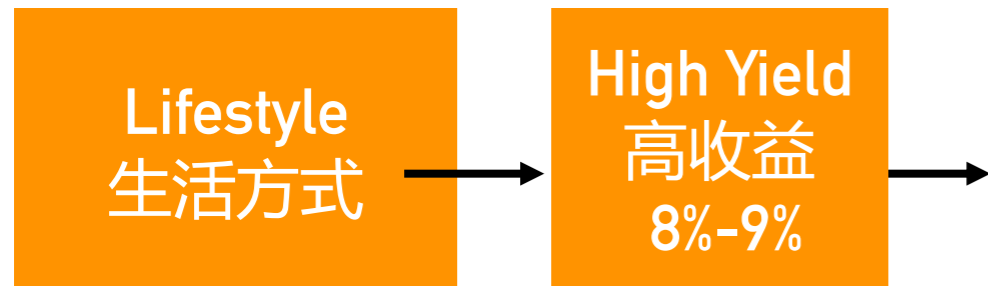
**您使用的策略取决于这是您的第一处物业、下一处物业，
还是您的资源和风险舒适度**

1. Lifestyle 生活方式
2. Pay Off Debt 付清欠款
3. Chunk of \$\$ Cash 大量现金
4. Self Managed Super Fund- SMSF 自管养老金 (SMSF)



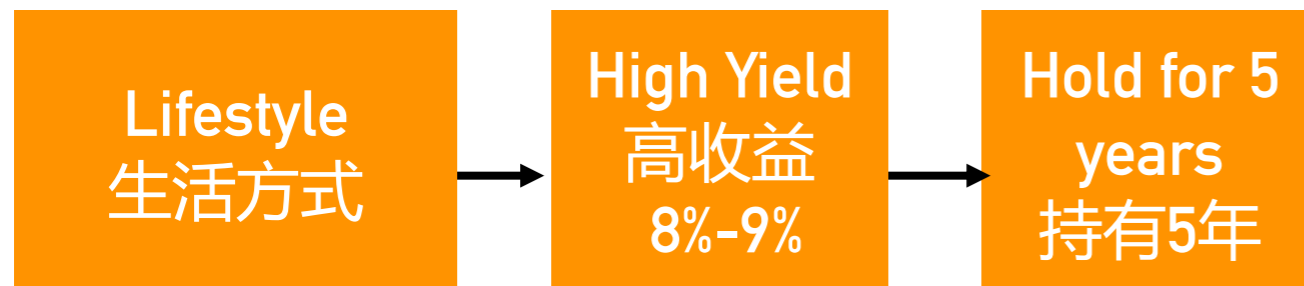
物业策略1 – 生活方式

Property Strategy 1- Lifestyle



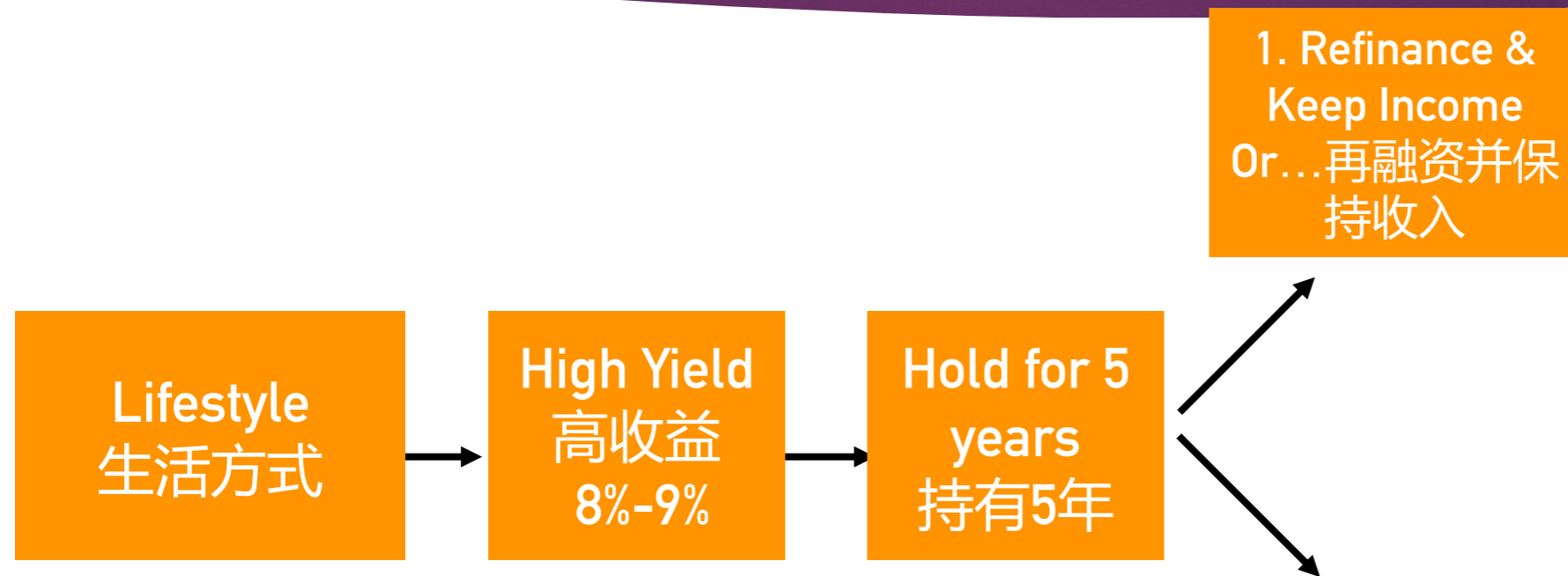
物业策略1 – 生活方式

Property Strategy 1- Lifestyle



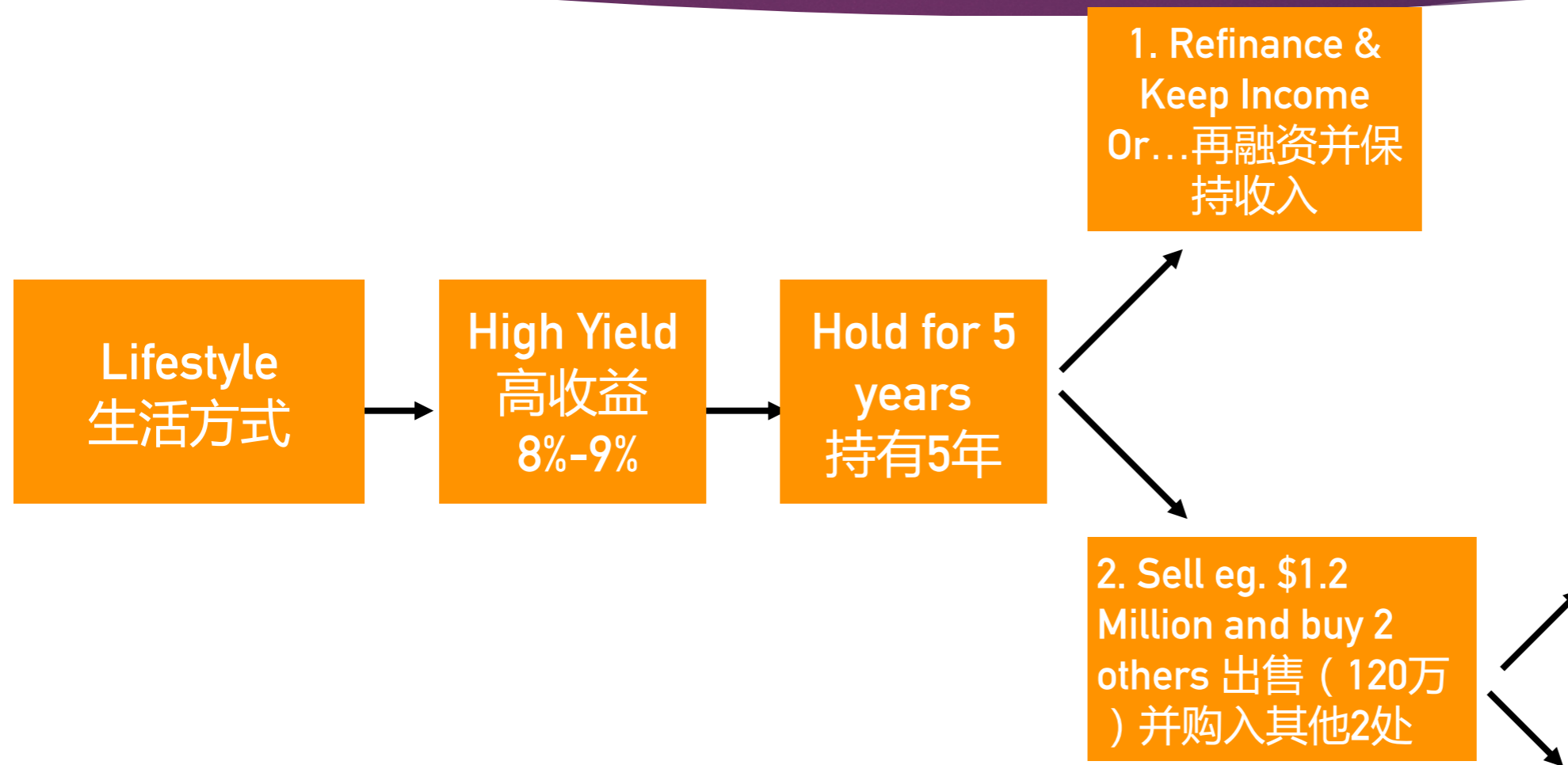
物业策略1 – 生活方式

Property Strategy 1- Lifestyle



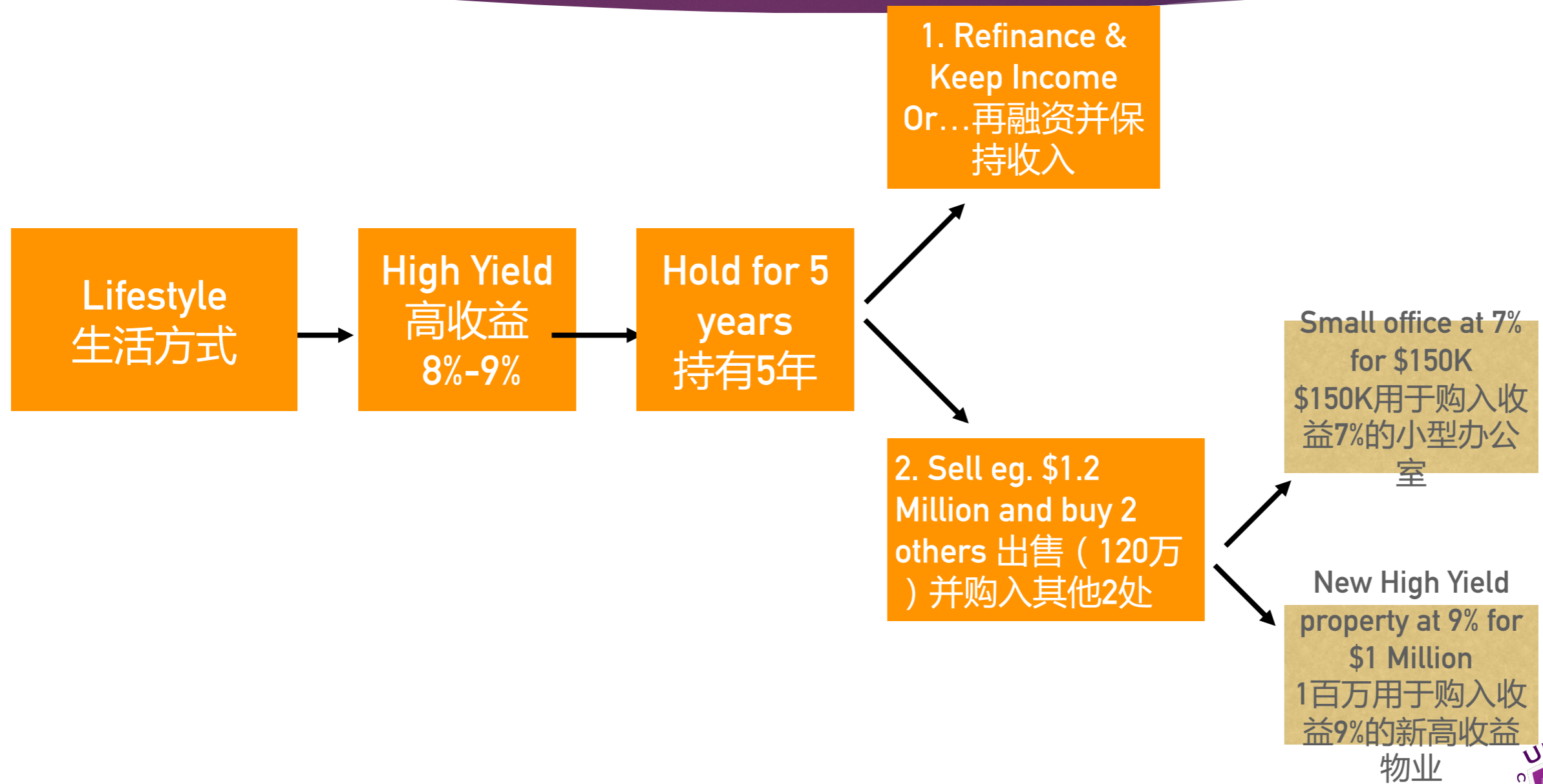
物业策略1 – 生活方式

Property Strategy 1- Lifestyle



物业策略1 – 生活方式

Property Strategy 1- Lifestyle



物业策略 – 偿还债务

Property Strategy 2 - Pay Off Debt

Pay Off Debt
付清欠款



Buy & Hold
购入并持有
Pay off in time
及时付清
Increase in Yield over
time
收益随时间增加
Interest only loan
只有贷款利息

物业策略 – 偿还债务

Property Strategy 2 - Pay Off Debt

Can use Blue Chip Properties for this strateg
此策略可用于优质物业

Pay Off Debt
付清欠款

Buy & Hold
购入并持有
Pay off in time
及时付清
Increase in Yield over time
收益随时间增加
Interest only loan
只有贷款利息

Use the cash flow for next 3 to 5 years
在接下来的3-5年中使用现金流
Pay off other debt- lifestyle use- pay off this property
付清其他欠款 – 使用生活方式 – 付清此物业的款项

物业策略 – 偿还债务

Property Strategy 2 - Pay Off Debt

Can use Blue Chip Properties for this strateg 此策略可用于优质物业

Pay Off Debt
付清欠款

Buy & Hold
购入并持有
Pay off in time
及时付清
Increase in Yield over time
收益随时间增加
Interest only loan
只有贷款利息

When loan goes to Principle and Interest
当贷款相当于本金和利息时

Use the cash flow for next 3 to 5 years
在接下来的3-5年中使用现金流
Pay off other debt- lifestyle use- pay off this property
付清其他欠款 – 使用生活方式 – 付清此物业的款项

物业策略 – 偿还债务

Property Strategy 2 - Pay Off Debt

Can use Blue Chip Properties for this strateg 此策略可用于优质物业

Pay Off Debt
付清欠款

Buy & Hold
购入并持有
Pay off in time
及时付清
Increase in Yield over time
收益随时间增加
Interest only loan
只有贷款利息

When loan goes to Principle and Interest
当贷款相当于本金和利息时

Sell Off
出售
Or
Keep to use Cash-flow to live off
继续使用现金流生活
Or
Pay off the property debt (Principle & Interest)
付清此物业欠款
Enjoy any capital Growth
享受资本增值

Use the cash flow for next 3 to 5 years
在接下来的3-5年中使用现金流
Pay off other debt- lifestyle use- pay off this property
付清其他欠款 – 使用生活方式 – 付清此物业的款项

物业策略3 – 人为增值

Property Strategy 3 - Deals & Flips \$\$

Chunk of \$\$ Money
(Deals & Flips)
大笔资金 (人为增值)



Self
Sustaining
自给自足

物业策略3 – 人为增值

Property Strategy 3 - Deals & Flips \$\$



物业策略3 – 人为增值

Property Strategy 3 - Deals & Flips \$\$

Chunk of \$\$ Money
(Deals & Flips)
大笔资金 (交易和
抛售)

Self
Sustaining
自我运转

Acceleration of \$\$
Money Strategy
资金策略的加速

Use \$\$ Money To Move
Onto Next Deal
利用资金进行下一笔交
易

物业策略4 – 自管养老金

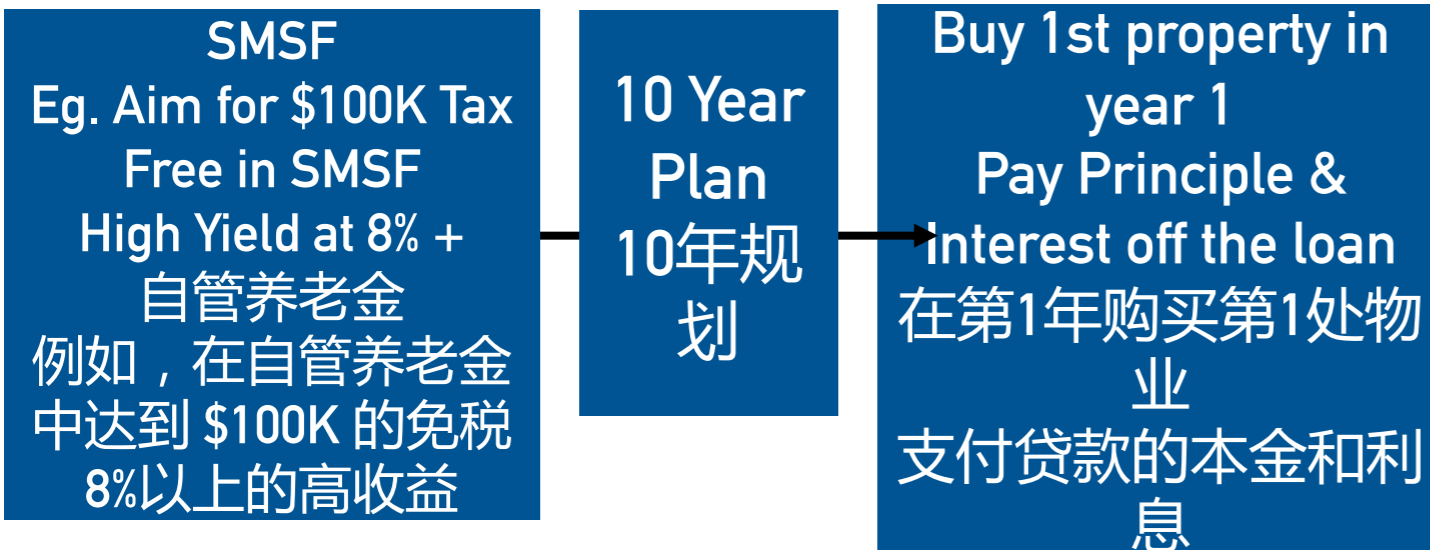
Property Strategy 4 – SMSF

SMSF
Eg. Aim for \$100K Tax Free in SMSF
High Yield at 8% +
自管养老金
例如，在自管养老金中达到 \$100K 的免税 8%以上的高收益

10 Year Plan
10年规划

物业策略4 – 自管养老金

Property Strategy 4 – SMSF



物业策略4 – 自管养老金

Property Strategy 4 – SMSF

SMSF
Eg. Aim for \$100K Tax Free in SMSF
High Yield at 8% + 自管养老金
例如，在自管养老金中达到 \$100K 的免税 8%以上的高收益

10 Year Plan
10年规划

Buy 1st property in year 1
Pay Principle & Interest off the loan
在第1年购买第1处物业
支付贷款的本金和利息

Buy 2nd Property in year 4
Pay Principle & Interest off the loan
在第4年购买第2处物业
支付贷款的本金和利息

物业策略4 – 自管养老金

Property Strategy 4 – SMSF

SMSF
Eg. Aim for \$100K Tax Free in SMSF
High Yield at 8% + 自管养老金
例如，在自管养老金中达到 \$100K 的免税 8%以上的高收益

10 Year Plan
10年规划

Buy 1st property in year 1
Pay Principle & Interest off the loan
在第1年购买第1处物业
支付贷款的本金和利息

Buy 2nd Property in year 4
Pay Principle & Interest off the loan
在第4年购买第2处物业
支付贷款的本金和利息

Buy 3rd Property in year 7 or 8
Pay Principle & Interest off the loan
在第7或第8年购买第3处物业
支付贷款的本金和利息



物业策略4 – 自管养老金

Property Strategy 4 – SMSF

SMSF
Eg. Aim for \$100K Tax Free in SMSF
High Yield at 8% +
自管养老金
例如，在自管养老金中达到 \$100K 的免税 8%以上的高收益

10 Year Plan
10年规划

Buy 1st property in year 1
Pay Principle & Interest off the loan
在第1年购买第1处物业
支付贷款的本金和利息

Buy 2nd Property in year 4
Pay Principle & Interest off the loan
在第4年购买第2处物业
支付贷款的本金和利息

Buy 3rd Property in year 7 or 8
Pay Principle & Interest off the loan
在第7或第8年购买第3处物业
支付贷款的本金和利息

Or Use Cash-flow from Property 1 & 2 to pay off P3 faster

或是使用第1和第2处物业的现金流尽快支付第3处物业

