



关于 ralph

布里斯班办公室

07 3235 0439
ralph.praeger@mk.com.au

个人助理信息

samantha mills
07 3235 0413
samantha.mills@mk.com.au

ralph praeger

主管律师 房产和建筑

Ralph 曾经代表客户花 36 个小时谈判出售了一个价值 1.15 亿澳元的项目。不断超越是推动 Ralph 为其客户取得成功结果的动力。

过去 30 年来，他能够在工作压力之下保持冷静并提供务实建议的能力，为他在房地产和建筑项目领域赢得稳固的声誉。

“我的客户告诉我，虽然作为一名专业能力出众的律师很重要，但是客户与我合作的原因是因为面临危机时，我不会惊慌而是会解决问题。”

Ralph 的客户来自多个行业，包括房地产开发商、房地产经纪人、基金经理和会计师，Ralph 对不同企业所面临的风险和挑战拥有广泛的第一手知识。这些不同的经历意味着他知道在各种情况下应该做什么。

专业领域

商业地产销售及租赁
开发协议
合资企业
期房开发/分契和平地
规划和环境
房产金融
租赁和工业项目
结构/联合

行业

房地产
房地产开发

领导职位

董事, 98 Alive International Pty Ltd (新加坡)

杰出案例.

充满挑战的酒店开发

Ralph 的客户签订了在布里斯班北边 Chermside 地区专用商业中心开发新的 Quest Hotel Group 酒店的合同。从一开始, 该项目就面临着巨大障碍, 包括从住宅区到酒店区的分区更改、时间表的预期、和施工以及销售和租赁的谈判。Ralph 参与了开发过程中的每一步, 与提交人进行谈判以避免规划法院的上诉和后续的建筑文件。距离开工期限和避免处罚还有大约两个月时间的时候, 建筑商进入破产管理程序。然后, Ralph 与分包商合作记录风险和回报的安排, 从而使大楼能够按时完工。考虑到 Ralph 必须为他们克服的种种挑战, 客户对这个结果很满意。出售大楼中的个别单元也带来了挑战, 因为它们受制于 Quest Hotels 的租赁, 同时还不得不面临一段初始免租期。最终, Ralph 通过提供租金保证和在结算时调整结算金额解决这个问题。

花园街康复中心-最复杂的商业租赁

Ralph 的开发商客户已与一家规模虽小但历史悠久的慈善机构进行谈判, 想要收购其土地, 将其重新开发为戒毒和戒酒康复设施。该项目的潜在最终价值接近 4000 万澳元, 看起来很有吸引力, 但未解决的问题导致了大量的谈判和延迟。Ralph 设计了一份租赁协议, 其中包含了一系列的里程碑举措, 例如租户签署设计、建筑批准、开始和完工日期以及延期的权利、融资日期和混合激励措施, 比如将一些租户装修包括在建筑工程中, 以及降低租金降低允许分期支付保证金。通过使用这些里程碑举措, 各方在继续到下一阶段支出前都更加的明确。Ralph 将租约构建为“三张网”, 这意味着不仅是租金, 所有支出都可以由他的客户收回。如果租赁谈判还不够复杂, 那么 Ralph 的客户选择了一个离岸合作伙伴又增加了复杂性, 这导致需要一个复杂的合资协议, 因为双方希望避免外国投资审查委员会的规定、转让印花税、资本收益或其他税收。最终的合资企业在成立前由澳大利亚和香港的律师以及高盛的一名投资者进行了审查。