



我们的专业能力



Development
Finance
Partners

将计划变为
现实

关于 Development Finance Partners

融资设计师将计划变为现实 Development Finance Partners (DFP) 是注资和开展房地产开发方面一流的行业专家，我们的房地产顾问不同于目前在澳大利亚营运的其他顾问事务所，因为它向客户提供完整的端至端解决方案。我们以独特的方式结合了专业知识和实践经验，我们的主任们为其客户促成的注资总共超过了10 亿美元。

DFP 享有丰富的实践经验，为客户提供有价值的建议和管理支持，以解决地产融资领域每天所出现的各种挑战和商业问题。

我们了解开发商面临的挫折，我们将利用自己真实的行业经验和已经证实有效的方法向客户展示我们如何最大限度地获得借款、构建股权和克服预售障碍。

这种丰富的经验能够给客户带来最佳的成果。

DFP 同房地产开发商和各种私人与工业房地产投资者、商业地产投资者、私人股权、家庭办公、破产执行人和基金经理都有合作关系，致力于：

- 提供专家经验和全面端到端解决方案。
- 无论项目有多大规模或者多复杂，我们都能构建和执行按照客户需求量身定制的融资战略
- 最高效地利用客户权益

- 为机构提供开发场地新建或改造服务，尽可能提高其利用率，从而确保场地建设的可行性/融资并实现收益。
- 将原先亏损的并被列为有毒资产的场地转变为可建设/可融资/可盈利的场地。
- 向下述客户提供专业顾问服务：
 - 银行
 - 私人和工业房地产开发商
 - 商业房地产投资者
 - 私募股权
 - 家庭办公室
 - I 破产执业人士以及基金经理设计和交付完整的房地产融资解决方案

DFP 的差异化服务

- 我们是一家全国性的机构，在房地产开发融资与合作方面享有丰富经验。我们在澳大利亚商业地产融资、房地产开发和战略顾问领域享有丰富经验。
- 我们与自己所有的承保人都建立了牢固的关系，它们包括大银行、金融机构、抵押投资计划经理、建筑商、合资企业合伙人以及若干高净值私人投资者。
- 我们的业务模式让您能够尽可能了解您的融资申请是否已经被批准，或者是否存在任何问题导致您的申请被拒绝。我们会尽快让您了解真实的情况和问题。

我们的专业领域

专业领域	补充信息
无预售融资	<p><i>DFP 精挑细选出那些预先承诺/预售有限或没有预先承诺/预售的中密度住宅开发项目并为它们融资。</i></p> <p><i>它能够帮助您项目在方方面面都以更快的速度运作，从而节省您的宝贵时间和金钱。让您更快地启动项目，从而将实现开发项目利润的时间大大提前。</i></p>
房地产顾问服务	<p><i>我们的战略房地产顾问部向下述客户提供专业顾问服务：</i></p> <ul style="list-style-type: none">• 银行• 私人和工业房地产开发商• 商业房地产投资者• 私募股权• 家庭办公室• 破产执业人士以及基金经理设计和交付完整的房地产融资解决方案。
工作成果	<p><i>情景再常见不过—房地产开发项目烂尾、管理人被调入、利害关系人在接下来的减价出售中亏得血本无归。在此情况下，迫切需要完成的事情就是避免出现管理人不得不以最有可能实现的最佳价格出售房地产的局面—当接管人出售资产时，所有人都一败涂地了。</i></p> <p><i>替代方法涉及到按部就班地查明项目的关键问题和风险以及协同所有利益关系人想出解决战略和执行计划的途径。</i></p>
高级银行贷款	<p><i>这是一项传统的机构贷款服务，我们对实际开发成本进行评估，贷款人将事先提供资金。我们能够说服贷款机构提供高达总开发成本 80% 的贷款（通常是刚性成本的大约 90%）。我们还了解开发商获得开发许可以及提升土地等不动产价值的必要性。</i></p>
夹层贷款	<p><i>夹层注资只是指为您的主要或优先抵押与总开发成本之间的缺口提供资金。夹层注资通常会导致完成项目所需的股权、项目的软成本以及施工期间应付的持续费用和税款获得全额供资。</i></p>
私营/不合格贷款	<p><i>这是按照产品的最终价值（通常是在扣除应当根据利润率计划支付的 GST 之后）进行的注资。在此情景下，贷款人将在很大程度上忽略开发项目的实际成本，它将按照资产的竣工价值承担风险。</i></p>
合资企业注资	<p><i>我们将与私营高净值客户、公共和私营公司以及上市和未上市房地产信托公司合作。注资遍布大多数主要资本城市的办公室、工业、零售和住宅行业。</i></p>
设计、施工和融资解决方案	<p><i>交钥匙注资是一个精密复杂的注资工具，能够帮助我们更大规模的开发项目客户降低所需的现金权益要求、减少预售障碍以及清除向建筑商交付项目的风险。</i></p>

标志性工程



WOOLWORTHS MEADOWIE

海外贷款人提供 1640 万澳元的贷款，占 GRV 的 83%，用于完成项目整体建设。

摩林顿半岛

完成高尔夫球场开发项目的 1100 万美元建筑融资。



意大利论坛

结合了设计、建筑和融资解决方案的 5400 万美元的俱乐部贷款，该物业包括 157 套公寓、两层零售和商业铺位、478 个停车位、文化中心和图书馆。



索菲亚之屋

2000 万美元合资企业，该物业包括 109 套学生住宿公寓。

电网

1400 万美元建筑债务和股权解决方案，该物业包括 39 套住宅式公寓。



CITY QUARTER

过去四年里解决了3亿美元的建筑融资，为新南威尔州坎普尔顿的亚历山大皇家儿童医院 (ROYAL ALEXANDER HOSPITAL FOR CHILDREN) 的总体规划重建项目提供资金。



气象台

施工项目融资 2800 万澳元，包括 76 户公寓。

海风

2000 万美元建筑融资，该物业包括 73 个住宅式公寓以及 13 个零售和商业铺位。



ALTRO

为两座中间五层采用桥梁连接的公寓塔楼施工提供融资，该塔楼采用开发施工总包模式，由一家高级贷款机构提供 4100 万澳元的融资。该项目贷款价值比 (LVR) 为 TDC 的 85%。

RIVIERA MACKAY

\$17 million in funding. 对一座 42 个豪华公寓单元的大楼进行改造以提升其市场价值，最终建成 64 个 1 房到 2 房的公寓单元，从而极大地提升了该房地产的价值。融资总额为 1700 澳元。



AQUILON AND THE TERRACES

由一家高级贷款机构提供 5400 万澳元的融资用于建设 129 个公寓单元和 12 个豪华庭院的大楼，该项目贷款价值比 (LVR) 为 TDC 的 85%。



高管团队简介



Baxter Gamble

新南威尔士办事处创始人兼董事

BAXTER GAMBLE 在为澳大利亚的某些地标式开发项目提供创新注资解决方案方面拥有逾 20 年的实战经验。

他曾担任 AUSTRALIAN FINANCE SOLUTIONS 及其子公司 AUSTMORTGAGE

澳大利亚第三大商业和建筑数据提供商 – 的项目融资主任 (1997-2007)。在此期间，BAXTER 成功安排和解决了总计超过 15 亿美元的开发项目融资贷款。

在这十年里，BAXTER 还构建和管理了一笔由商业和住宅抵押品组成的 8 亿美元贷款账项。

过去二十几年里，BAXTER 与各种银行、建筑公司、机构股票提供商和高净值个人的决策者建立了牢固的关系。

BAXTER 经常向报刊评论版面投稿，撰写的文章涉及到其行业面对的各种问题，他还在许多高端场合发表过演说，比如建筑大师奖 (MASTER BUILDERS AWARDS) 和澳大利亚建筑学院 (THE BUILDING INSTITUTE OF AUSTRALIA)。

电话: 0411 458 845

电邮: bgamble@dfpartners.com.au



Matthew Royal

昆士兰办事处创始人兼董事

在创建 DEVELOPMENT FINANCE PARTNERS PTY LTD 之前，MATTHEW ROYAL 曾在 BANKWEST BUSINESS 担任过 PROPERTY FINANCE QLD 副主任，促成了高达 1 亿美元的抵押安排。

MATTHEW 曾被任命为 URBAN SECURITIES CORP LIMITED – 一家总部设在布里斯本的房地产开发公司 – 的董事总经理。过去十年，MATTHEW 在多个私营和上市公司担任过执行或非执行董事一职。

MATTHEW 涉足房地产开发投资行业多年，经验丰富；他对评估房地产开发投资建议书的财务标准和方法有独特的认知和理解。

MATTHEW 参与过许多大型房地产开发投资收购和合资企业的协商并见证了它们的圆满完成，他在 DFP 负责募集资金和尽职调查咨询与流程。

电话: 0450 505 433

电邮: mroyal@dfpartners.com.au



Bronko Kozel

新南威尔士办事处联席董事

为了促进 DEVELOPMENT FINANCE PARTNERS 的业务增长与扩张，BRONKO 利用自己在金融行业从业逾 30 年的背景和经验（包括过去七年里直接担任商业融资经纪人），通过现今快节奏市场中可以获得的形形色色的商业和房地产开发融资手段来达成目标。

BRONKO 在 WESTPAC 和 ANZ 银行担任了高级关系管理职位，负责由建筑公司、房地产开发商、医疗、法律、私人学校、宗教、非营利性板块、私人投资者和地方政府当局组成的多元化客户群。

他拥有查尔斯特大学 (CHARLES STURT UNIVERSITY) 巴瑟斯特校区管理学研究生证书，自 2005 年以来一直是抵押贷款和金融协会 (MORTGAGE & FINANCE ASSOCIATION, MFAA) 会员。

与客户的密切合作、广泛结交的重要贷款机构以及手中掌握的决策能力都能帮助 BRONKO 向他的客户和职业分配咨询网交出成绩表。他所拥有的强大客户关系和管理技能都是如今的商业形势和环境下极其重要的因素。BRONKO 期待与 DFP 的所有新老客户合作。

电话：0406 421 804

电邮：bkozel@dfpartners.com.au



Stephen Turner B Ec

新南威尔办事处信用主管

STEPHEN 在金融服务行业经验丰富。他在若干大型机构中担任过企业、商业银行和房地产金融市场的高级管理职位。

他管理过圣乔治银行 (ST GEORGE BANK) 的专业化抵押贷款解决方案，构建过具有健全信用质量的巨额升高风险投资组合。

他对不合格和自我管理的超级基金市场有深刻的理解。他深知如何平衡信用风险和销售额，力求在这两个要素和谐共存的情况下提供贷款解决方案。

电话：0402 531 182

电邮：sturner@dfpartners.com.au



Mark Trayner MBA

昆士兰办事处副主任

在供职 NAB 商业银行部 12 年后，MARK 获得了为房地产开发投资（从小型城镇住房到 15 层楼高的混用建筑）提供债务融资和银行业务服务的经验财富，其在最后担任高级商业银行业务经理一职时办理融资的项目总价值超过 3 亿美元。

他还主动携手客户管理了许多不良资产，在其他银行家都难保不让银行忍受巨大损失止赎的情况下成功协商出“双赢”结果。

MARK 还拥有向其他行业的公司提供银行业务服务的经验，涉及的行业包括制造、批发、进/出口、国际贸易、外汇风险管理、利率风险管理和商品套头交易。

由于一直秉持着以业绩为动力和以解决方案为导向的态度、对追求卓越充满激情、与广泛的房地产行业专家建立了牢固的关系、拥有高超的协商与管理技能、能够进行全面的信用风险、对银行业形势有深刻的理解，MARK 完全能够游刃有余地与您合作，最大限度地为您的项目实现最佳成绩。

电话：0497 069 749

电邮：mtrayner@dfpartners.com.au



Daniel Hounsell

昆士兰办事处副主任

DANIEL 于 2013 年 4 月加盟 DFP，负责协助昆士兰办事处的发展。

DANIEL 为多个行业（房地产开发、酒店、特许经营、自营金融交易）构建合资机遇逾 13 年之久，在房地产金融领域有逾 10 年的经验。

在加盟 DFP 之前，DANIEL 在昆士兰银行 (BANK OF QUEENSLAND) 担任全国经理一职（特许经营-行业合伙企业），共同负责扩大银行的行业银行业务（专业、特许经营、酒店/汽车旅馆等）能力。

他曾是 GOODMAN FIELDER LIMITED 的化学工程师。其教育经历包括工程学学士学位（工业化学）以及化学和金融学双硕士学位。为了更好地利用资源增激带来的项目融资机构，DANIEL 目前正在攻读采矿工程学硕士学位。

电话：0402 853 306

电邮：dhounsell@dfpartners.com.au



Lee Pennington

昆士兰办事处高级开发经理

LEE 的骄人成绩有目共睹，在过去 22 年里，他成功完成了价值 8.2 亿美元的房地产开发项目。LEE 的实战经验得益于他在建筑管理方面取得的正式资格，因为他在昆士兰州获得了公开执业建筑师执照和项目管理师执照。

LEE 特有的开发管理能力在其以往与大型开发品牌合作的经验中得到了证实，其负责的项目价值从 350 万美元到 3600 万美元不等。LEE 管理和为其提供意见的组织包括 WATPAC、MULTIPLEX、LENDLEASE、ADCO/THIESS、PRADELLA GROUP、COSMOPOLITAN CONSTRUCTIONS、NEXT DC 和 OSBORNE CONSULTANTS。

LEE 活跃于各种不同的项目，包括大规模高层住宅、商业/混用建筑群、分项工程、城镇住房和养老院开发项目。

其庞博的技能包括：抵押权人工地审计、工作成果和项目交付；工地收购/尽职调查；开发项目批准和详细的设计管理；详细建立可行性/现金流量/预算；建筑批准；销售和营销（包括销售文件、披露文件、测量图、法人团体和所有权安排、广告、媒体等）；注资选项；建筑商采购；以及项目竣工/移交/颁发产权证/法务/结算。

电话：0403 535 467

电邮：lpennington@dfpartners.com.au



David Hume

新南威尔士办事处房地产部主任

DAVID 带来了他以顾问和负责人身份在项目交付和房地产开发领域工作 28 年的经验。他对土地经济学、项目管理和工程学有着浓厚兴趣，也在这些领域取得了正式的资格证书，加之他在领导和推动成功项目、开发项目和业务解决方案领域的项目和工作经历，他的工作简直是如鱼得水。DAVID 的工作经历包括：为 RNSH 与社区健康重建项目提供新南威尔士健康咨询服务，为期两年；供职 CARRINGTON CAPITAL – 一家拥有自己的建筑公司的利基蓝筹住宅开发商，为期三年；供职 CARSON GROUP – 一家办事处遍布澳大利亚和新西兰的项目管理顾问公司，为期七年；其间曾担任董事、股东和高级项目经理。DAVID 在建筑行业累积的原始经验以及他对建筑行业的热忱都来源于他多年来与自己的父亲一起工作的经历，因为他的父亲是一名优质房屋建筑商。DAVID 为私营和公共部门客户的大型复杂项目提供建议并直接负责这些项目的管理，它们跨越了广泛的房地产板块，包括住宅、零售、商业、工业、国防、保健、矿物加工。

电话：0419 414 221

电邮：dhume@dfpartners.com.au

案例研究： 房地产顾问

案例研究 1

客户在一栋从第一层就可以看到城景的两个单元、无电梯的旧楼中享有权益。

DEVELOPMENT FINANCE PARTNERS 简要陈情

考虑到业主只在土地中享有权益，手上没有现金，看看在这个地盘上可以获得什么。

有何发现

该物业可以开发成符合法规的三层建筑。对于客户来说，这意味着目前估价 180 万美元的单位可以在开发后增加地盘的收益率。

结果

项目主任查明，地盘的最佳用途为 21 个单位。通过精巧的设计，在维持项目当前分区的情况下（也就是要符合法规），这意味着项目可以开发成三层、21 个单位、平均售价为 57.5 万美元的建筑物。

该项目现在将为客户实现 490 万美元的利润。

案例研究 2

客户在一个区域性地区拥有一处房产，由于毗邻军事基地，该房产具有很高的区域性集水能力。

DEVELOPMENT FINANCE PARTNERS 简要陈情

由于客户想修建和维持该处房产，以便通过租金收入获得回报，所以我们研究了目前的 DA，对开发的软成本和硬成本展开了全面的工作可行性研究。

有何发现

鉴于房产所处的位置，项目主任告知客户，他们可以通过期权协议来扩大地盘的面积，然后把 DA 租赁给 WOOLWORTHS 之类的蓝筹租户，这样的主要承租人可以拴住租约，而且还可以另外提供五 (5) 份小型租约，这种方式实现的回报大得多。

结果

项目主任查明了其余持有土地的所有人，协商了期权协议及其条款。主要租户也参与了有关回租期权的协商。而注资就是基于租赁意向安排的。



客户评语

DFP 的专业性以及它们广泛的经验、广阔的行业人脉以及对房地产和金融行业的深入了解都为房地产开发商和投资者带来了重要的价值定位，这绝对是无与伦比的。从银行家的角度来看，他们的质素和他们的思想深度、对银行业的深入了解以及对项目方方面面提供建议和实施控制权的能力都让银行在制定注资建议书时产生了极高的信任感和舒适感。

MARK TRAYNER, NAB 高级商业银行业务经理

我与他们合作是因为他们一直都是说得做得得到。

**PATRICK YU, 悉尼 CITY QUARTER 之 STERLING ESTATES
首席执行官**

“当 DFP 主任们说没问题时，那就绝对没有问题。”

TIM EFKARPIDIS, 堪培拉 MOLONGO GROUP 首席执行官

“您可以为他们设置任何合理的障碍，他们会跨过这些障碍，按照您的需求量身订制财务方案。”

**FORT MONTESANO, 墨尔本索菲亚之屋 SPENCER LAW
PARTNERS 董事总经理**

“DFP 一直都是及时交付简明扼要、清楚明了、结构健全的财务解决方案。”

KERRY SHAMBLY, WOOLWORTHS 资金交易部

我感谢您坚定不移、坚持不懈地为这个项目寻找资金。“从第一天起我们就深信您会为我们背水一战，不达目标决不罢休。”

JON MEAD, BOLKM PTY LTD 总经理



欲知更多关于
Development Finance
Partners、团队信息和案例
研究的详情，请访问
www.dfpartners.com.au

地址：Level 9, 10 Loftus
Street
Sydney, NSW 2000
电话：02 8916 6246
传真：02 9976 5272

地址：Level 3, 371 Queen Street
Brisbane QLD 4001
电话：07 3041 4136
传真：07 3041 6475



（澳大利亚信贷金融协会资深会员）
信贷许可证编号 428360