

**The Ralan Group Pty. Ltd. & Associated Entities  
(Administrators Appointed)  
(Receivers and Managers Appointed to entities within the Group)  
(Collectively “the Group”)**

Voluntary Administrators Report  
- *Executive Summary Mandarin Translation*

*托管人债权人报告-中文概要翻译*

2019年11月28日

**Said Jahani**  
National Managing Partner – Financial Advisory  
T +61 2 8297 2400  
E [ralan@au.gt.com](mailto:ralan@au.gt.com)

**Graham Killer**  
Partner  
T +61 7 3222 0200  
E [ralan@au.gt.com](mailto:ralan@au.gt.com)

**Philip Campbell-Wilson**  
Partner  
T +61 2 8297 2400  
E [ralan@au.gt.com](mailto:ralan@au.gt.com)



# Executive Summary

## 介绍

请参阅第一章节

- 根据董事/董事们的决议, 根据《2001年公司法》第5.3A章节, Philip Campbell-Wilson, Graham Killer and Said Jahani于2019年7月30日被任命为未来集团有限责任公司及其关联公司(统称“集团”)的联合自愿托管人。
- 2019年8月9日, 托管人召开了第一次集团债权人会议。
- **第二次债权人会议将于2019年12月9日(星期一)下午2点在悉尼皮特街220号卫斯理会议中心举行。届时将有中文翻译。债权人参会前请准备:**
  1. 尽早参加会议, 以便有足够的时间登记。登记将于下午12点30分开始;
  2. 请带一份已递交给Link Market Services 的债务证明副本。如果你不带此表格, 你可能无法参加会议;
  3. 由于场地容量限制, 请单独或与其他债权人一起出席会议。
- 所有债务证明和代理表格(如果需要)必须在2019年12月6日星期五下午4点之前提交给Link Market Services。

## 背景信息

请参阅第三章节

- 该集团于1998年开始以项目营销公司的身份为房产开发商出售莲花公寓, 并于2008年扩展到房地产开发领域。
- 在托管人任命之日, 集团已经完成了30多个开发项目, 大部分项目位于澳大利亚新南威尔士州。
- 在2014年, 集团所使用的主要建筑商, Steve Nolan Constructions进入自愿托管, 对集团的经济, 持续开发能力产生了重要的影响, 由于建造成本的提高, 当时所在建的五个项目都遭收了亏损。
- 由于一种不可持续的商业模式复制了部分庞氏骗局、造成了累积亏损和集团经营管理不善, 该集团于2019年7月30日进入自愿托管。
- 在托管人任命之日, 集团所欠的抵押债权债务为2.38亿澳元, 欠无抵押债权人债务3.23亿澳元, 和优先级债权人(员工)300万澳元。

## 迄今采取的行动

请参阅第四章节

- 托管人任命后, 决定继续经营所有的公司业务, 同时进行资产出售。我们继续经营公司直至接管人的委任(届时经营和资产出售的责任转移了给接管人), 或直至业务/资产的出售。
- 该集团的大部分资产(如非全部)现在已经出售, 或者正在出售过程中。
- 除了Ruby Collections Management Pty Ltd (Ruby Tower 1中的家具)和Ralan Property Care Pty Ltd (物业合同和设备)拥有的资产外, 集团的其他所有资产都在接管人和经理人的控制之下。接管人和经理人有责任按照《2001年公司法》第420A条规定义务下出售这些资产, 该规定要求接管人和经理人获得市场价格或在这种情况下可能获得的最佳价格出售资产。
- 根据目前集团的财务状况, 在集团资产被出售、支付完抵押债权人(NAB、Westpac、Wingate和Balmain)的债务之后, 应该不会有任何剩余资金。
- 然而, 如果清算人(如果集团进入清算程序)在对关联方或第三方的诉讼中胜诉, 其追回的任何资金将按比例分配给债权人。一般来说, 有抵押的债权人不享有优先于这些赔偿的权利。
- 在多个接管人任命后, 托管人的大部分时间用于对公司迄今为止有关的事务进行调查, 包括但不只限于集团经营失败的原因, 董事William O'Dwyer主要过失, 和关联方和第三方对集团释放买家预付款战略的知情情况。

**批注: 此中文版本仅供参考, 如果英文和中文翻译之间有不一致, 请以英文版为准。**

# Executive Summary

## 违法行为、可撤销的交易及破产交易

请参阅第七章节

- 我们的初步调查显示, 该集团至少从2014年6月30日进入资不抵债状态, 并持续破产交易, 可能更早于Steve Nolan Construction建筑集团进入自愿托管, 这对集团造成极大的财务影响(报告第18页对此有进一步讨论)。在这个日期之后, 该集团在所有开发项目上出现了持续亏损(除了Ruby Tower1, 仍待确定)。
- 我们的分析表明, 即使该集团为Ruby Tower 2、3、4和Sapphire项目获得了融资, 它也会在这些开发项目上遭受超过1.4亿澳元的总损失, 也无法全额偿付所有债权人的欠款。
- 我们已找到证据, 证明董事Mr William O'Dwyer违反了《2001年公司法》第180、181、184、588G、第5C章和第7章。具体而言, 我们发现该集团篡改其提供给银行等第三方的财务记录, 以掩盖其买家所释放预付款的负债金额。
- 目前我们估计, 如果集团在第二次债权人会议被表决进入清算程序, 将有高达1100万澳元的不公平和可撤销的交易可供清算人追讨。实际追讨金额可能远远超过1100万澳元, 但是, 在目前阶段, 1100万澳元是我们对可能追回的数额的最佳估计。
- 我们的调查发现了一些其他需要进一步审查的可撤销的交易, 包括使用集团资金(记录在股东贷款账户) 来为O'Dwyer先生和他的家庭信托所购买的集团物业, O'Dwyer先生名下的比特币以及在托管前的一个月(2019年6月) 给予Wingate新的抵押。如果该集团被清算, 我们将继续对这些交易和其他交易进行调查。

## 公司重组提案

请参阅第八章节

- 2019年11月26日, 我们收到了该集团主要负责人William O'Dwyer先生提交的两份公司重组提案。提案的详情载于报告第八章节, 具体提案文件载于附录。
- 第一个公司重组提案仅涉及集团内的七个公司。这些公司是昆士兰购买者签署合同的Ruby Tower和 Sapphire 开发项目公司(随后释放了预付款), Ralan Capital Investments Pty Ltd (所收预付款的实体公司)和The Ralan Group Pty Ltd (私人投资者提供无担保贷款的实体公司)。
- 综上所述, 公司重组提案并未向债权人提供任何货币性利益。O'Dwyer先生没有向重组提案中提出支付任何“新资金”。重组提案的唯一潜在好处(尽管我们怀疑这是否真的是一个好处)是, 债权人将获得第三方未来建造公寓的折扣(具体细节尚不清楚)。
- 提案的关键条款, 包括要求**所有**债权人在提案下的公司进入新的销售合同购买新公寓(给所有债权人积极义务)和债权人无法对O'Dwyer先生或提案中的实体公司进行索赔诉讼, 使提案具有高度的不确定性和失败率。目前尚不清楚ASIC或其他政府机构对O'Dwyer先生的成功索赔/诉讼对公司提案有什么影响(如果有的话)。
- 通过债权人委员会的成员, 我们已经意识到许多债权人认为债权人的情况不会因为该集团的清算变的更坏。他们认为即使公司重组提案失败, 该集团进入清算, 此后清算人会对各方/实体公司进行索赔要求。我们不同意这个看法。我们向债权人强调, 任何清算人和/或债权人可能提出的索赔诉讼, 均受制于诉讼时效法规。因此, 进入清算程序的延迟将影响清算人和/或债权人提起诉讼的时间。
- 第二个公司重组提案仅与Ralan Arncliffe Pty Ltd公司有关。它与第一个公司提案相似, 除了“投资者索赔”的定义, 即债权人被要求对他们可能拥有的未被Arncliffe (Orchid)开发项目的接管人/抵押债权人兑现的任何索赔的余额进行妥协。
- 根据报告第89至90页所述的原因, 我们不建议债权人批准这两个公司重组提案中的任何一个。托管人的建议是, 根据报告第103页所述的理由, 该集团所有公司进入清算程序。

**批注:** 此中文版本仅供参考, 如果英文和中文翻译之间有不一致, 请以英文版为准。

# Executive Summary

## 预计给债权人的赔偿

请参阅第九章

- 在报告的第94页的表格中，写明公司重组提案(提案中所包括的公司)和清算两种情况下的详细赔偿结果对比，还提供了如果所有集团公司都进入清算的预计结果的摘要。清算期间的回报率为零至2%-3%。对于提案中公司和Ralan Arncliffe来说，在公司重组提案下的预计索赔结果为零。

## 托管人的建议

请参阅第十一章

- 在第二次债权人会议上，债权人将被要求对集团的未来进行投票。可供债权人选择的方案如下：
  - 托管应该结束；
  - 执行公司重组提案（包括在重组提案中的公司和/或者Ralan Arncliffe Pty Ltd）；或者
  - 集团(包括在重组提案中的公司和Ralan Arncliffe Pty Ltd)被清算。
- 根据报告第103页所述的原因，托管人建议清算集团包括在重组提案中的公司和Ralan Arncliffe Pty Ltd。托管人的理由包括但不限于以下：**
  - 该集团显然资不抵债，需要一种机制来处理债权人的索赔；
  - 在获得足够资金的情况下，清算人可以采取若干可能追诉行动，但根据重组提案的条款，这是不可能实现的；
  - 托管人认为，公司重组提案具有高度的不确定性和失败率。

## 其他

请参阅第十二章

- 这份报告对我们迄今为止的调查工作进行了全面概述。我们强调，本报告中的调查结果只是我们的初步结论，如果集团进入清算程序，将进行进一步的调查。
- 我们保留权利改变任何基于可能提供给我们任何变更或额外信息而达成的任何结论。
- 本报告仅供托管人根据《2001公司法》第439A条履行其职责之用。在集体诉讼和/或针对董事/或其他各方的诉讼中，任何个人，包括但不限于任何第三方诉讼资助者/律师，都不应依赖于此。

## 托管人/清算人的费用

请参阅第十三章

- 在第二次债权人会议上，托管人将根据第二次会议的结果，提出决议，要求批准其迄今为止作为托管人的薪酬费用，并在重组提案和/或清算期间寻求今后的薪酬费用批准。在2019年11月20日，Ralan Capital Investments Pty Ltd、Ruby Apartments Pty Ltd和Ralan Arncliffe Pty Ltd的第一次债权会上，委员会批准了自愿托管人薪酬发放至2019年12月9日。因此，债权人将不需要批准我们在这三个公司的管理期间的薪酬费用。
- 附件Q**载有关于托管人所承担任务的全部细节和正在要求获得批准的薪酬的明细。

*批注：此中文版本仅供参考，如果英文和中文翻译之间有不一致，请以英文版为准。*