



***X 房地产开发 (XRED) 白皮书***

***1.0.0 版***

# 目录

摘要	3
项目说明	4
项目商业模式	5
英国的住房供给	5
项目的技术与组织部分	6
使用案例	6
收益分配模型	7
ICO 结构与代币预售	7
代币分配	8
代币购买奖励	8
“赏金”项目	9
项目时间表	10
团队	11
监管文件	13
结语	13
术语表	14

# 摘要

区块链技术的发展尚处于非常早期的阶段，目前正在经历指数级增长。已经很明显的是，这一途径将改变我们在各行各业进行经营的方式。许多经济生态领域都可以使用区块链技术来减少购买物品与服务的成本，加快交付速度，并实现对个人数据的卓越保护。房地产市场是人们生活不可分割的一部分，而将区块链技术引入这一范畴，将使社会前进几大步，通过减轻税收造成的低效性、将安全的区块链技术应用用于房地产业的全新革命性概念，让社会得以接纳一种新层次的存在。

房地产与建筑业市场是其他许多经济部门的基础。在大城市，房地产属于一种投资工具。从某一优质地段内新开发项目的建设获取的收益，可以达到建筑成本本身的许多倍。作为一种投资货币性资产的工具，投资房地产常常是构建投资组合的基础之一。

同时，投资房地产也是一种长时段的赢利方法。区块链可以改变这一长期性，通过允许您快速进入与退出不同的房地产组合，并让您在世界的任何地方获取收益。当今时代的通讯与信息技术工具，将让您足不出户，便可对世界另一端的房地产市场进行交易。

以区块链技术为基础的众筹机制，让您得以快速找到热门项目的融资途径，同时保护投资者免遭风险，并让您得以参与到房地产建设过程所涉及公司的经营活动中来。我们明确搜寻的目标是“市场外”房产。在我们的地产经纪人专员的帮助下，我们将能够通过自己的技能与巧妙技术，寻找、评估并交付建设完成的项目。

## “首次货币发行(ICO)”

当像 XRED 基金会这样的一家加密数字货币创业公司想要通过首次货币发行（ICO）募集资金的时候，它会以白皮书的形式撰写一篇基本规划摘要，说明项目的目标、需要什么、项目完成之后会交付什么、需要多少资金承担风险、项目创始人自己将保留多少虚拟代币、接受什么类型的金钱（不管是法定货币还是加密数字货币），以及 ICO 活动将持续多长时间。在 ICO 活动期间，XRED 计划的创始人和支持者会用法定或虚拟货币购买所分配的数字货币。这些货币被称为代币，且与公司在首次公开发行（IPO）交易中售予投资者的份额没有什么不同。如果募集而来的资金没有达到 XRED 要求的基金下限，则资金将被退还给赞助者，此次 ICO 将被视为未能成功。如果基金要求在指定的时间段内得到实现，则

募集而来的资金将用于执行新的项目。项目的早期投资者非常希望购买代币，是因为他们认为该计划在启动之后有希望得以成功，让他们在项目开始之前所购买的数字货币升值，以此获利。

# 项目说明

“X 房地产开发”项目（以下简称 XRED）的目标是以区块链技术为基础，为房地产与建筑市场开发一款技术与组织模型。XRED 的技术将使有关各方得以参与购买和建造新的房地产项目，同时享受高速与极为卓越的安全性。XRED 项目的技术解决方案可以除去房地产交易过程中不必要的枷锁，因此会对最终的交易价值产生重要影响。

XRED 的技术将让投资者得以在各个层次的金融安全保障下进入房地产交易，因此每个人都可以在不受所在地限制的情况下，以任何数额的金额对房地产项目的购买与建设进行投资。

任何房地产建筑项目都将得以安全地从项目参加者手中吸收投资，而参与者自己也将得以安全地对如此高风险的交易进行投资。该平台将有机会通过各种机制保护投资者的利益。举例而言，通过在收到关于首阶段交易执行的支持文件后，分配资金用于购买和建造的机制。这样一来，基金的所有参与者便都可以了解融资、基金花费与利润分配的情况。区块链技术让您即便面对中高风险的交易，也可以进行公正公开的处理。

能从这一伟大项目中获益的人包括但不限于投资者、建筑商与房地产经纪。

XRED 项目分为三个形成阶段：

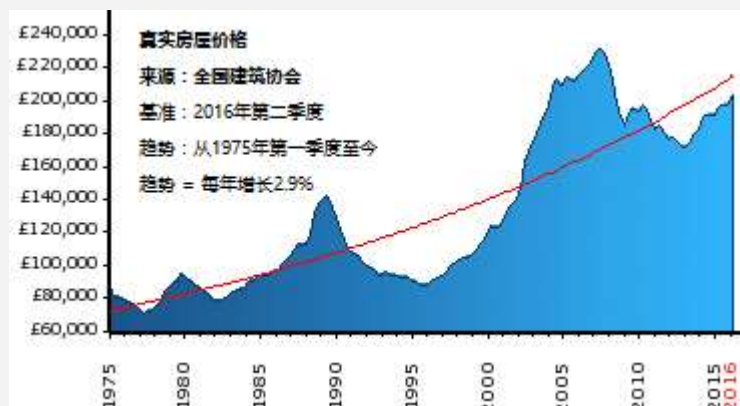
- 确保建筑项目资金的顺利募集；
- 规定为投资者提供对基金经营活动参与的投票；
- 当进入以机器学习技术为基础的特定交易时，改善收益预测技术；

# 项目商业模式

XRED 基金会计划为房地产建设投资募集资金，而收益将通过在房屋销售时从这些项目中提款得以实现。相关文件将对商业模式作出更加详尽的说明。投资的第一个阶段将位处英国、特别是位于伦敦中心的被选项目。此外，XRED 基金会也计划扩展到其他国家（关于这些国家的预备列表以及准备好的代理协议，请参见下文）。

## 英国的住房供给

在战后时期，当地政府建造的住房供给量有所提升。在 20 世纪 60 年代晚期，每年建造的房屋达到了 40 万座以上。然而，自 20 世纪 80 年代以降，政府便撤出了房屋建造领域，将之留给私营部门和住房协会的一小部分贡献支持。由于严格的规划立法，住房供给量没有达到政府的目标。我们相信，住房市场缺乏资金的情况十分严重，但市面上的房产在中期至长期超过着所有其他资产类别。由于这一缘故，加之银行部门没有投资房产开发合资企业的意愿，摆在基于区块链技术的加密数字货币面前的是填补这一空白的好机会。



# 项目的技术与组织部分

这个技术性的解决方案的基础在于，XRED 的建设将基于以太坊区块链技术智能合约进行。投资者在预售期与 ICO 阶段进行集资，并获得代币作为回报。当代币在交易所上市时，代币本身可以在自由市场上进行交换。代币持有者可以指望通过投资 XRED 基金会的各种开发建设项目获利。针对代币持有者的重要信息将通过可用渠道发放，并显示在持有人的用户资料页上。任何人都可以凭借网站上的信息决定是否要进入或退出基金。通过 XRED 钱包这一软件解决方案，可以操作对基金进行投资、从投资中获利、在安全模式下查看所有用于决策的必要信息，并无须使用中介机构的服务。

XRED 的组织结构将由多个下属法人实体组成，这些法人实体将代表受益人在其所在国提供房地产服务（初始阶段包括参与位于英国的项目）。法人实体将拥有房地产的所有权，并在建造完成或退出交易之后在基金参与者当中分配收益。XRED 基金会及其子公司将依法进行注册，以保证一切交易的透明性并将所有必要文件提供给投资者。

## 使用案例

仅考虑几个使用 XRED 项目技术的基本例子。

### 1. 投资房地产建设。

受益者在开放市场上购买代币，这样他/她便成为了能要求从基金取得收益的投资者。作为基金或 XRED 的代理人（所在国的法人实体）会通过购买、注资和兴建项目，并将产权登记在代理人名下的方式构建交易。在开发项目建造与销售完成之后，通过交易赚取的利润将由基金的所有参与者共同分享。

### 2. 投资 XRED 代币。

受益者在预售期与 ICO 期间购买 XRED 代币，期望代币价格能够上涨，然后在自由市场上进行交易，确保自己的收益。

# 收益分配模型

对于任何通过吸收外部资本完成创立过程的公司而言，红利的分配都是主要问题。XRED 通过创造在参与者当中基于以太坊智能合约 ERC20 标准的收益自动分享系统，解决了这一问题。XRED 基金会的创始人会保留 25% 的收益，而其余 75% 的收益将以以太坊的方式，通过智能合约机制自动分配给所有参与者。

## ICO 结构与代币预售

XRED 基金会正在为启动平台和筹措主要基金本身而募集资金。XRED 计划，基金将用于项目的技术发展、组织要求（在提供 XRED 服务的国家注册法人实体）、雇员报酬与子公司的设立。为了实现募资的目标，XRED 将发行 XRED 代币，这是一种基于以太坊（参见术语表）的智能合约。XRED 基金会将确保对资金的募集与处理仅按需求并在有需要的时候进行。XRED 是一家注册公司，由我们的注册会计师专员进行审计，保证经营的透明度与基金保管的安全性。

**代币名称** – 请分享智能合约 XRED。代币赋予参加者权利，让他们可以按所有权份额比例对 XRED 基金会规则的更改进行投票。同时让您可以从基金的活动获取与代币数量成比例的收益。

代币的初始数量被设为 **65000000** 个。代币的最终数量尚未确定，因为可能会需要根据其完成状况，在配置结束之前可能必须发行代币和/或销毁未售出余额。

每个代币的初始币值被设为 **1 美元**。

预售在 **2017 年 10 月 1 日** 之前面向有限数量的个人开放，并受所募集的资金总额限制。

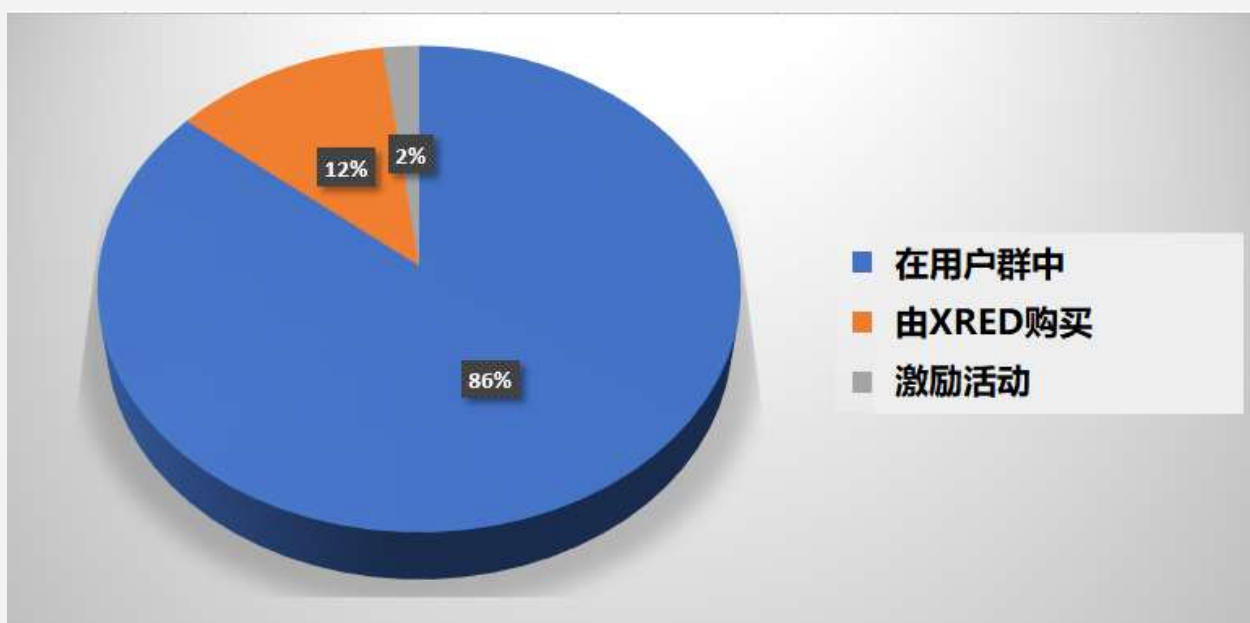
ICO 的具体时间将在预售后决定，但不会晚于三个月。ICO 阶段将持续一个月零两周。

请注意我们的预售有最短生效期和授予期（Cliff/Vested），意思是所有在预售

期购买的代币在 3 个月最短生效期（Cliff Period）中不能进行交易，然后授予期（vested period）为最长 6 个月。授予期结束后，所有代币都可以进行交易。最短生效期和授予期（Cliff/Vested）的条款也适用于 XRED 团队拥有的代币。

## 代币分配

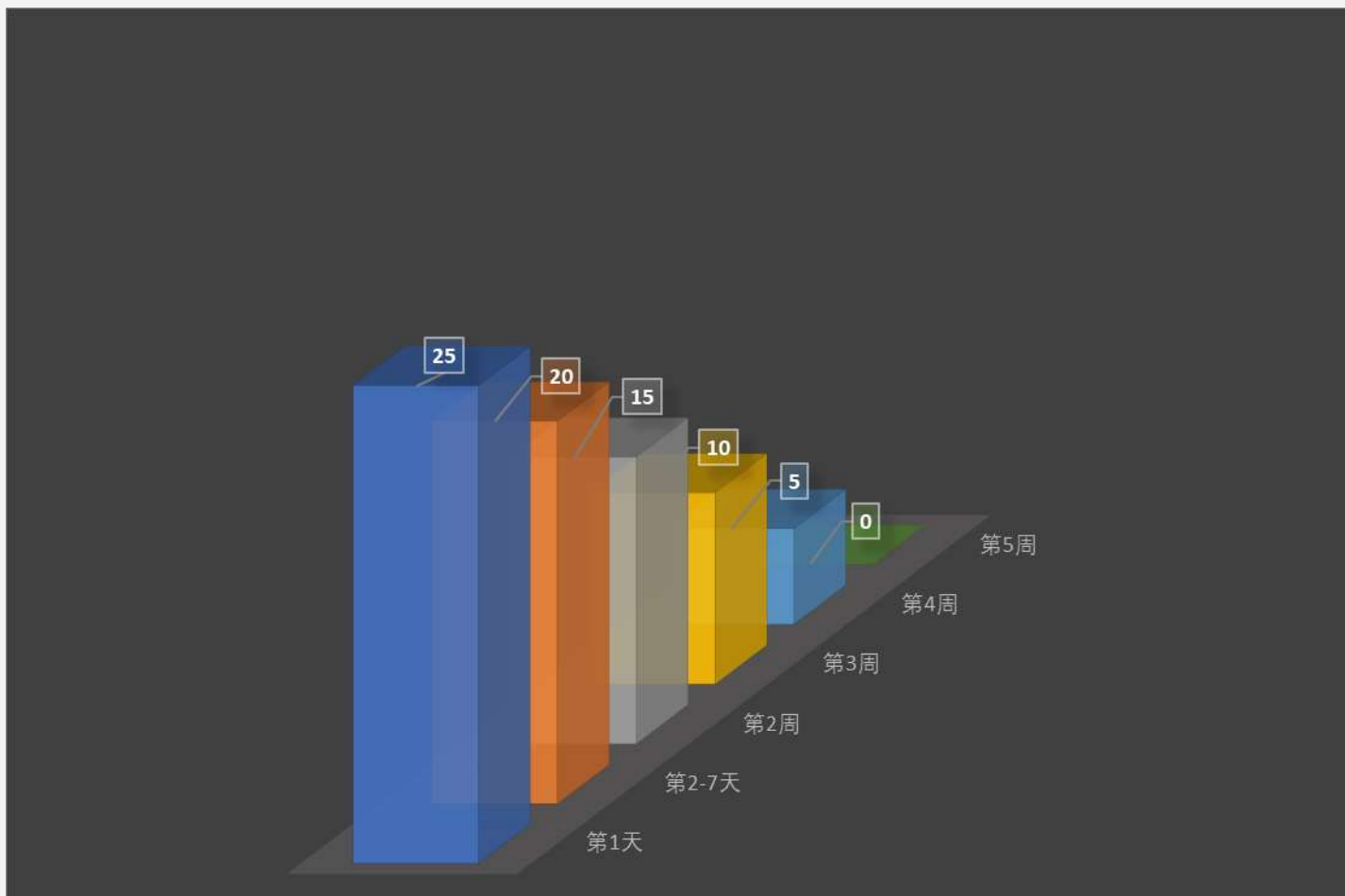
- 在用户群中：86%；
- 由 XRED 基金购买：12%；
- 激励活动：2%；



## 代币购买奖励

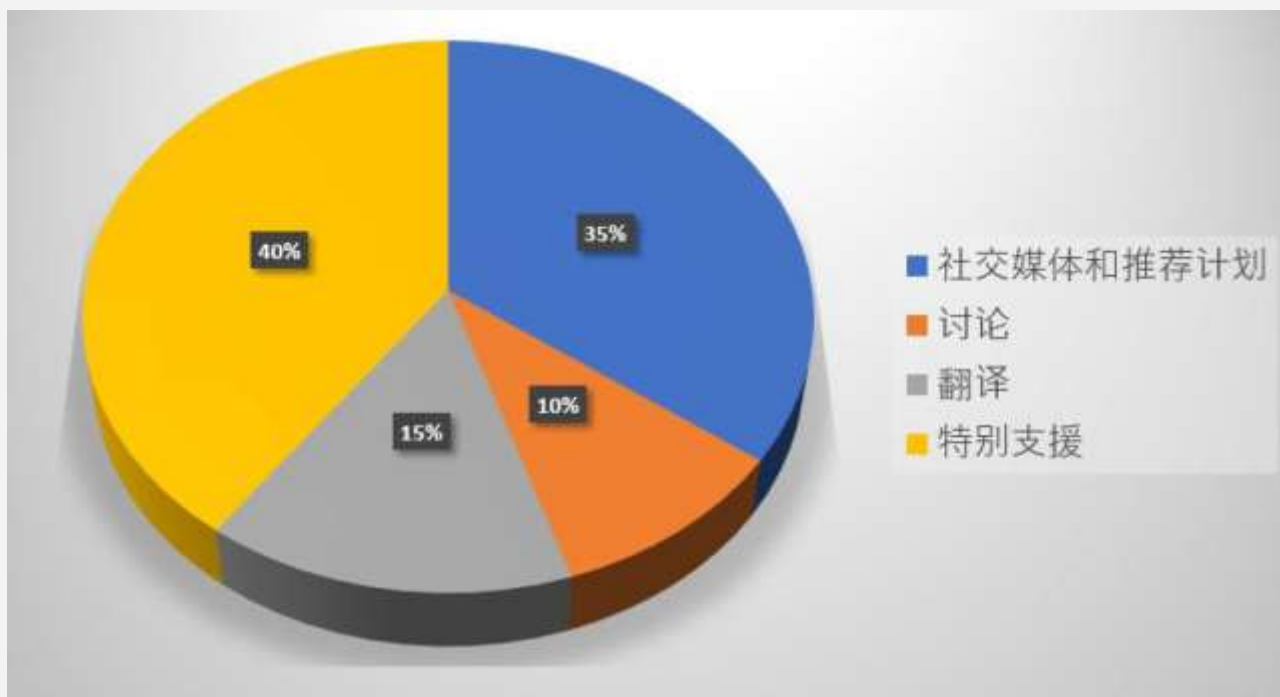
- 预售期内：+40%奖励代币；
- 第 1 天：25%奖励代币；
- 第 2-7 天：20%奖励代币；
- 第 2 周：15%奖励代币；
- 第 3 周：10%奖励代币；
- 第 4 周：5%奖励代币；
- 第 5 周：0%奖励代币。





## “赏金”项目

- 社交媒体和推荐计划：总酬金的 35% ；
- 在网上讨论中支持XRED基金会：总酬金的 10% ；
- 在Bitcointalk上迁移到其他语言：总酬金的 15% ；
- 特别支援：总酬金的 40% ；



## 项目时间表

- 6月1日 - 项目开始，发展初始想法并确认实施的可行性
- 7月1日 - 开始建 MVP(最低可行产品)
- 8月10日 - 公告，为预售与 ICO 作准备
- 10月1日 - 预售结束
- 11月1日 - ICO
- 2018年第一季度 - 基金参与第一个房地产发展项目
- 2018年第四季度 - 拓展进入2个国家



计划建立子公司的国家列表：

- 英国
- 德国
- 罗马尼亚
- 俄罗斯
- 西班牙
- 保加利亚
- 斯洛伐克
- 波兰
- 阿拉伯联合酋长国
- 乌拉圭
- 菲律宾
- 智利
- 厄瓜多尔
- 日本

此列表将根据法律问题与市场状况作出调整。

## 团队

XRED 的核心团队在房地产、建筑行业与技术领域已经积累了数十年的经验。团队的核心成员如下所示。在开发技术功能时，计划将聘请一组有经验的核心软件开发人员。在解决组织、法律与其他方面的问题时，计划会聘请所需领域的高水平专家，而这些人不属于 XRED 项目团队的核心成员。

## 凯文·贺兰兹

一位来自房地产与建造行业的资深地产开发商。KGH 建筑有限公司的首席执行官。他是 XRED 基金会的创始人，有着 30 年以上的实践经验，在管理伦敦和英国的房地产建造与转化项目方面业绩卓越。近年来，他曾转化过马里波恩、皮姆利科、考文特花园与梅费尔区的高端豪华公寓与住宅。他的工作涵盖面很广，既有新建房屋，也有包括商务合同与翻新整修在内的从商业用房到住宅用房的转化。凯文负责管理房地产项目投资的所有方面，包括对建造行业公司的战略管理。凯文会将其个人住宅投资组合中的一部分（共 12 套公寓）纳入 XRED 基金，每年产生 10 万美元的总收入。这将确保 XRED 资金在起始阶段即有收入。

## 康斯坦丁·维克托洛夫

XRED 项目技术方面的主要开发人员。已在信息技术领域有着 12 年以上经验。曾为俄罗斯航空、TELE2、Velcom、Upwork、Toptal 等大型企业负责全程开发，或部分参与其开发项目。他曾有过全程开发高负荷实时系统的经验，也有着用不同编程语言为不同领域的人类活动编写软件的经验。他拥有磁现象物理学专业的本科学位。

## 约翰·卢埃林

房产律师/顾问

一位经验丰富、成果导向型的财产律师，实践超过 20 年。约翰拥有卓越的服务和专业水平的业务记录，专门从事高度技术性的房产交易。他拥有私人执业方面的合作伙伴经验以及房地产公司的董事会层次经验，对房地产业了解深刻，多年来一直是一位值得信赖的顾问，为该地区提供可靠的建议。

## 理查德·巴恩斯

特许工料测量师兼建筑成本顾问。

理查德在商业、住宅、零售和休闲行业工作了 20 多年。受皇家特许测量师学会管理。理查德将进行初步可行性研究、提供施工成本咨询、准备数量单、成本计划和预算成本。他还将就工程和合同咨询的规范和控制招标提供建议，并将积极参与项目管理。

# 监管文件

考虑到处理个人数据的需要，对于需要遵循的标准、条例与法律，以下是一份粗略估计但并不完整的列表：

1. [ISO/IEC 27000 标准系列](#) - 规定了储存、处理和传输个人身份识别信息的要求；
2. [GDPR](#) - 基本的数据处理要求（《通用数据处理条例》，GDPR），规定了处理个人信息的基本原则；
3. [AML/CFT](#) 法律 - 一系列避免不法分子对犯罪所得非法收入进行洗钱或恐怖主义融资的措施的法律要求列表。

大多数法律、要求与指示仅适用于欧盟境内国家。面对这种情况，对于其他行政辖区的基本规则也可以借鉴这份列表。

## 结语

XRED 基金会寻求为投资者、建筑商、房地产经纪创建一个生态系统，让他们得以对建筑项目的收益进行投资，而无需考虑资本投资额的多少。该基金自主开发的技术，将在不同国家的房地产市场创造出一种革新。世界正在迅速变化之中，而现代生活的新挑战将要求我们对那些有着数百年历史的基础进行全面调整。与 XRED 基金会携手，任何人都可以参与创造新经济史的进程中来。借助 XRED 代币持有者之间的投票机制，任何人都可以对关于基金的决策施加影响。

# 术语表

**XRED 基金会** - 一家于 2017 年成立于英国的组织。该基金的主要目标是开发与执行各种项目，这些项目会构成或关涉到 XRED 项目的基础结构，以及 XRED 项目的技术与组织部分；

**XRED 代币** - 一种能赋予使用者与平台互动和投票等权利的智能合约。该代币以 Solidity 程序语言编写而成。

**个人信息保护** - 一系列措施与解决方案，用于处理和储存与身份和匿名与假名信息有关的数据。对这些数据的分类、储存、分析、处理与可及性将遵守欧盟委员会的指示，包括《通用数据保护条例》（GDOP）及其他。