

KexCoin白皮书

摘要

2000年初，随着西方国家逐渐宽松的货币政策，按揭房贷随处可见。这些抵押贷款债务与不同程度的风险被一并打包，以资产负债表形式出售给大型投资集团（次级抵押贷款交易）。当这些交易不可避免地变坏时，一个多世纪以来最大的金融灾难之一随之而来。随着对集中财政部门信心的负面冲击，比特币诞生了。采用无国界对等模式，比特币是一种去中心化的分散货币以及未来金融问题的答案。

传统结合革新

当两位备受尊敬的房地产投资者与三位轻年企业家合作时，注定摩擦出创意的火花。

KexCoins 是通过众筹发行的数字加密货币。筹集到的资金将用于购买英国大学周边的房产，向大学生提供高品质，安全的学生宿舍，从而带来稳定的收益回报率。

我们的目的是大幅加快募集资金的过程来购买学生公寓。因此，通过销售 KexCoins（在BitShares比特股区块链上创建了一个加密数字货币），来自世界各地的参与者将能够参与到这一过程中。KexCoins发行总量有限，开发团队承诺会长期对KexCoins 回购及销毁以保证其市场价值。

通过出售KexCoins募集的资金将会用于购买高收益的学生公寓。当这些购置的物业租赁后产生租金利润，我们将从参与者手中开始回购KexCoins，回购到的KexCoins将被销毁，从而提高所有剩余的KexCoins的价值。

我们将持续的回购和销毁代币，同时扩大房地产投资的规模。回购和销毁将在ICO之日起将持续30年。在2047年届满时，所购买资产50%的资产增值收益将按比例分发给ICO的初始参与者和30年届满时的剩余KexCoin持有人（分发不包括KexCoin的董事和创始人所持有的任何KexCoin）。ICO结束后的48小时，我们将记录所有Kexcoin持有人账户名称和他们持有的Kexcoins的数量。资产收益将由适当的国家级第三方财产顾问公司独立计算。

目前还没有可能对用比特币在线购买KexCoins的购买者进行身份验证。Kexcoin董事和未来历任董事将有义务与KexCoin公司的专业律师团队尽快找到解决方案。

KexCoin公司致力于确保KexCoin在市场上的长期价值，从而将长期圈定投资。KexCoin网页上的短片充分展示了Kexgill集团的愿景，就是为学生们提

供安全，实惠的大学宿舍。KexCoin ICO使得参与者通过购买KexCoin加入这一旅程，享受回购政策带来的增值机会。

Kexgill 集团的成功可用事实证明，Kexgill集团租赁总收入在过去30年内增长了70倍。

通过销售KexCoins筹集资金意味着公司将能够通过普通借贷方式购买投资物业，脱离当前金融机构提供的抵押贷款。这也同样说明了传统金融机构现在正面临的挑战。

虽然当前许多的代币销售具备着鼓舞人心的想法，但从中的一些创意并不可行，甚至无法正式投放市场。KexCoin不仅使用募集到的资金购买实际资产，而且团队将使用经近40年考验的收益公式来管理这些资产，这与当下一些无形产品形成鲜明对比。

KexCoin 由拥有39年投资管理学生公寓的经验的Kexgill集团全力支持。Kexgill集团是荣获多个奖项的英国学生物业投资及管理公司，拥有超过1.2亿英镑的资产（详情请见www.kexgillgroup.com）。

Kexgill 集团的经营史证明这次筹集到资金的将会被成功运用，唯一不同的是筹资方式是众筹，而不是银行借贷。

成为这次众筹一份子，让我们一起分享成功。

目录

摘要	1
目录	4
1. 我们的目标	5
2. 是什么使KexCoin独一无二?	6
3. 团队成员及简介	7
4. ICO细则	8
5. 实际房产购买计划及成功案例	9
市场简介	
成功案例	
投资方案	
选择过程	
6. KexCoin进度计划	9
7. 总结	

1. 我们的目标

与黄金和比特币相似，土地也是有限的。当人口不断增加，可用土地将会变得越来越稀少。以类似的道理，KexCoin的发币数量将是有限的，团队承诺“回购和销毁”的政策，运用一部分出租房产带来的利润回购KexCoin，逐年减少市面上流通的KexCoin总量，当市面上的流通币变得越来越少，KexCoin的价值则会被推动上升。

KexCoin团队旨在通过使用ICO（Initial Coin Offering）来收回对所购买的房产控制权，将利润流从中央银行系统转移到群众。

KexCoin的愿景是通过使用区块链来建立一个新的资金网络，不论参与者兑换数额的大小，都可以方便参与。

英国地产租赁行业的回报稳定并经得住时间的考验，相比之下学生公寓租赁产业提供了更优质的投资机会，回报率高于其他房地产行业。近年来英国学生公寓租赁产业逐渐成为一个以服务主导的业务，因此现有的基础设施和客户的体验至关重要。KexCoin的ICO将用于购买英国大学城里的学生公寓地产，并通过回购来增加的硬币价值从而达到重新分配利润。

“房地产不会丢失或被盗走，也不能被移动。以常识来购买，全额支付，并合理谨慎的管理，可算是世界上最安全的投资。”

- 富兰克林·罗斯福

KexCoin的理念是，通过提供大家所熟知的产品，搭建起固定产与数字化之间的桥梁，同时促进比特币主流化。

2. 是什么使KexCoin独一无二？

什么使KexCoin独一无二，为什么选择KexCoin的ICO？

KexCoin由现有公司Kexgill集团全力支持，Kexgill集团是一家屡获殊荣的英国学生公寓投资及管理公司，拥有超过1.2亿英镑的资产和39年的学生公寓产业投资管理经验（www.kexgillgroup.com）。简而言之，KexCoin的团队经验丰富，是长期以来学生公寓行业的领先人物。

由于基础设施已经存在并以到位，这意味着基础设施的开发时间和成本被大大降低，甚至为零。KexCoin为参与者所提供的在目前ICO市场上暂无先例，这也使得KexCoin独一无二。KexCoin团队很高兴能有机会开创这个项目。KexCoin公司成立于英国，并在英国注册公司，由现有Kexgill集团支持，项目透明，值得信赖。KexCoin目标长远，旨在学生公寓投资管理行业中长久经营下去，目前市场上很少有其他ICO可以提供这样的承诺。

对于参与者来说，这是一个令人兴奋并且可盈利的机会。KexCoin的房地产投资方案要求所有投资都能达到的严格的基准参数，所购买的物业收益率预计在8-12%左右。

3. 团队成员及简介

ICO过程中的资金将存放在BitShares比特股系统上的多重签名的钱包中并至少需要2名主要成员来移动资金。

此BitShares帐户可以随时通过以下链接公开审核：

<https://bitshares.openledger.info/account/kexgill-ico/>

在ICO推出之前，您可看到KexCoin总数额为一千万个。

当ICO结束，这些资金将从BitShares系统转到Bitcoin多重签名的钱包中，为保证安全，也至少需要2个主要成员来移动资金。

公开审核的地址如下：

<https://blockchain.info/address/3Et4FjM6JmXPB23erkdvWhu2kFfqonFekp>

注意：请不要将比特币BITCOIN发送到这个地址。请遵守KexCoin网站上关于在BITSHARES系统上获取KEXCOIN 的ICO说明。发送比特币到这个地址会造成您所发送比特币的损失。

主要团队成员：

1. Richard Stott
2. Chris Coney
3. Simon Lee

团队介绍

Dr Mike Lee - Kexgill 集团创建者级主席

Mike毕业于英国阿斯顿大学，随后在赫尔大学获得博士学位。在赫尔大学担任研究员工作一段时间后，他于1978年成立了Kexgill有限公司。

Kexgill集团如今已由最初的一所城市发展到九所大学城，并在德国建立了分公司。

集团的最初增长速度较为缓慢，后在大量资本增值期，以及获得Paragon等银行的借贷支持，集团规模迅速扩大。

Kexgill集团在Mike的带领下不断向市场提供高品质，多变的产品，Kexgill的品牌也由此被大学生，各大学和竞争对手熟知及尊敬。

Mike常年对英国学生市场进行监督和分析，因此能够在战略扩张计划中做出准确的投资决定，同时不忘对现有业务进行详细分析和成本考量。

在英国荣获得多个奖项的ANUK注册学生公寓提供商Kexgill集团将为KexCoin提供学生公寓管理服务，目前Kexgill集团在英国拥有超过3,250间大学生宿舍，并在德国拥有360多户公寓。

如今的Kexgill正步入激动人心的阶段。Kexgill通过巧妙的装修布局以及和各大大学建立合作关系来解决大学生们的负担能力问题。在不断变化的市场中为学生们提供高品质的宿舍。(www.kexgillgroup.com)

Kexgill集团的学生公寓遍及以下大学和医学院校：

Leeds, Nottingham Trent, Manchester, Liverpool, Liverpool John Moores, Liverpool Hope, Hull, Bradford, UCLAN, Leeds Trinity, Salford, Teesside, Leeds Beckett, Durham, Nottingham, Newcastle.

Kexgill集团在2017年最佳私企奖中被Price Waterhouse Coopers认可为英国东北部最佳公司之一。皇家特许估价师协会（The Royal Institution of Chartered Surveyors）将Kexgill与赫尔大学合作的校区公寓评为2017年度约克郡最好项目之一。在此之上Kexgill集团还获得了许多其他奖项和荣誉，包括2015年度Estates Gazette评选的最佳专业公司。

www.kexgillgroup.com

www.kexgill.com
www.kexgill.de

Chris Coney

Chris拥有计算机科学与商业信息工程学士学位，Cryptoverse的主持人，比特币，数字加密币和区块链在线学校Cryptoversity的创始人。

<https://www.youtube.com/c/TheCryptoverse>
<https://www.cryptoversity.com>

Peerplays项目的策划顾问及其2次成功ICO顾问，项目成功筹集了超过800万美元: <https://www.peerplays.com>

有关Peerplays市值的最新数据，请访问：
<http://coinmarketcap.com/currencies/peerplays-ppy/>

Richard Stott BSc MRICS

为了扩大Kexgill在英国和德国的资产投资，Richard于2006年加入了Kexgill集团，在此之前Richard已经和Kexgill有超过25年的互作经验。身为注册估价师的Richard在1992年创办了专家顾问公司Thomson Stott，随后担任英国Allied Surveyors PLC的总监直到2007年。

Richard是以房地产为主的养老基金控股公司National Avenue Properties的股东之一。德国房地产投资基金Landericus前顾问和投资策略发起人之一，成功管理该基金1亿欧元的房地产投资。现任英国Unipol Committee of Management National Code of Standard 大型学生公寓开发管理委员会委员。

Simon Lee

KexCoin项目的创始人及企业家。

在加入Kexgill集团董事会之前，在赫尔大学学习计算机科学。

现任电子商务贸易公司SLP有限公司执行董事。

4. ICO细则

KexCoin是在BitShares比特股网络上创建的用户发行资产（User Issued Asset）：

<https://bitshares.openledger.info/asset/KEXCOIN>

当ICO启动时8,500,000 个KexCoins将在BitShares比特股去中心交易所上市销售

https://bitshares.openledger.info/market/KEXCOIN_OPEN.BTC

由于KexCoin在BitShares去中心交易所上市， KexCoin将会即时发行并可以立即交易。这使得KexCoin即便在回购过程开始之前就有了流通性。

购买KexCoin之后， 持币者手中所知有的KexCoin会因为回购越来越稀有，价值也自然上升， KexCoin价值也与公司通过ICO购买的学生公寓房产的收益密切相连。

通过向大学生出租所购置的房产， 完善的管理经营会不断产生利润。

这一过程产生的净利润中50%将会直接用于回购市场中的KexCoin然后立即销毁。回购频率为每季度一次， 如果没有参与者愿意在这个季度出售， 那么这笔资金将被保留下来， 在下一季度时一并用于回购KexCoins。 团队承诺50%的净利润只用于回购KexCoin, 审核程序将会监督回购过程。

回购及销毁KexCoin会公开记录在BitShares区块链上：

<https://bitshares.openledger.info/account/kexgill-ico/>

这一过程将使剩余市场上KexCoin供应量持续下降。剩下的50%的净利润将用于进一步扩大的房地产投资， 增加投资规模和未来利润， 这也促使KexCoin持有人能够更快的享受回购带来的升值回报。

季度回购预算将尽可能多的回购并销毁KexCoins。持有人可以按市场价格出售所持有的KexCoin， 当市场供应量减少， KexCoin的市值便会随之上涨。

回购过程将持续到2047年10月14日， 一共30年。在此之后回购将停止， 持币者应确保在此日期前出售手中持有的代币。

我们的目标是通过以0.0025 BTC的价格出售8,500,000个 KexCoins从而筹集21,250 BTC。

当ICO截至时，未能出售的任何KexCoin将被立即销毁。此过程将公开显示：

<https://bitshares.openledger.info/account/kexgill-ico/>

KexCoin的总数量为10,000,000，发行数额固定不变，8,500,000个可公开购买的KexCoins占总供应量的85%。

10,000,000发行总量中5%或50万KexCoin将用于应急费用，10%将分配给核心团队，团队成员将至少持有一年时间。

每次回购的日期将提前公布，因此KexCoin持有人有足够的时间决定是否销售手中持有的KexCoin。如果没有参与者愿意在该季度出售，资金将被保留并添加到下一季度的净利润中一并用来回购KexCoins。

5. 实际房产购买计划及成功案例

市场简介

随着英国学生公寓产业的成熟，市场正开始分化为两级：

1. 包括基金（GSA），房地产投资信托基金和上市的联合集团在内的较大集团继续增长。

2. 较小的1亿至3亿英镑总资产价值（包括Kexgill在内）的运营商正在组建大学合作伙伴关系，并通过收购较小的专用宿舍获得更好的收益投资。

由于专门针对学生所建的大型宿舍（PBSA）占有更大的市场份额，中型的租赁业务主要集中在性价比和服务上，而这类业务具有最高的增长潜力。

通过ICO筹集的资金将用于针对这些中型的房产收购，提高性价比和产品质量，从而提高收益。

成功案例

Kexgill Tower（收购之前名为Haria Tower）。Kexgill集团于2015年10月收购，购买价格£4,050,000英镑。

目前专业估价师估价为£5,800,000英镑。整栋楼有108个房间，全部租给学生。年租金收入为£652,000 英镑。

投资策略

KexCoin的目标是创建一个能提供长期稳定收益的学生公寓资产组合。由于房产的收购的性质和英国市场的特点，相关房产的长期资本值与租赁收入紧密相连，稳定的租赁收入使回购可以长久持续下去。

收购的房产将会被KexCoin公司长期持有下去，只有在对公司有重大战略利益的情况下才会抛售。

选择过程

投资选择考虑因素

- 市场时间
- 出售原因
- 中间商/银行的参与
- 初始要价/历史记录
- 总体状况
- 当前和历史入住率
- 财务建模
- 选择原因
- 全部细节

报价和验收

- 报价计算
- 报价范围
- 计算
- 投资委员会报告书
- 提交报价

验收及谈判

- 详细尽职调查
- 衡量重要的购买前事宜
- 专业估价师估价
- 正式提交报价
- 聘请律师指导监督收购

- 附加调查，全面技术报告
- 物业管理经理对投资进行详细检查

6. KexCoin 进度计划

我们的旅程：

- 2017年5月 - 项目构想
- 2017年7月 - KexCoin白皮书

- **2017年8月** - 推出KexCoin.com网站和社交媒体宣传
- **2017年8月15日** - 尽职调查和宣传推广活动开始
- **2017年9月15日** – ICO分发正式开始
- **2017年10月15日** – ICO结束
- **2017年11月** - 开始物业鉴定和采购

7. 总结

KexCoin结合了现有的房地产成功管理模式和领先的区块链技术。

KexCoin承诺使用租金收入产生的净利润50%来回购市面上的KexCoin。回购将会在ICO完成后持续30年。

此外，所投资房产的资本增长收益的50%将按持有比例在30年回购结束后分发给ICO初始参与者以及30年结束时的KexCoin持有者。

KexCoin拥有一个精心挑选的团队，每一位都是各自行业的领导者，拥有良好的商业头脑和全球资产。

- Dr Michael Lee（Kexgill集团创始人及主席）
- Richard Stott BSc MRICS（Kexgill集团常务董事）
- Simon Lee（在线零售公司SLP创始人兼常务董事）
- Chris Coney（Cryptoverse podcast的主持人和比特币的在线学校Cryptoversity的创始人）
- Michelle Fang MSc（Kexgill集团财务分析师）

团队决定使用BitShares比特股系统意味着高度的安全性，每秒可处理数千个交易，去中心化的交易系统大大提高了交易速度和流动性。

固定回购和销毁有限的货币供应使KexCoin成为一个引人注目的机会。