

Pengyou Partners 4_2026 股权项目投资 Q&A

Part I: 如何投资 Pengyou Partners 4_2026

Q: 为什么新项目命名为 Pengyou Partners 4_2026?

A: Pengyou 之前投资单个项目时是用 Pengyou + 项目名字来命名的，比如 Pengyou Kinsley BTR LLC, Kinsley BTR 是所投资的项目名字。后来为了分散风险，我们每次投资放进了数个项目，就不好用具体项目的名字来取名了，所以我们 2024 年开始用 Pengyou Partners 1, 2, 3...来命名。但是如果不断用数字取名，数字越来越大，信息量就会很弱。所以我们稍做了点改动，我们只设 4 个 Partners, 其中 Partners 1&2 是上半年开始，3&4 是下半年开始，我们在每一个数字后面加了一个起始年份 (vintage)。我们 Pengyou 投资也进入了一个良性循环状态，大部分现有投资人继续转投下一个项目。所以从项目名字也能看出一些信息，比如 Pengyou Partners 1_2026 这个名字，就可以看出以下信息：1) 大部分投资人是从之前的 Pengyou Partners 1 转过来的，2) 这是 2026 年启动的新项目，3) 因为我们的项目基本上是两年一周期，所以这个项目会在 2028 年结束，4) 因为 partners 1&2 是上半年开的，所以这个结束时间是 2028 年上半年。按照这个规律，我们命名这次的新项目为 Pengyou Partners 4_2026 (已经有 partners 1, 2, 3 了)。

Q: Pengyou Partners 4_2026 的收益，管理费，期限是怎么设定的?

A: Pengyou Partners 4_2026 年收益是 12%，管理费是 1% (年)，所以每年净收益是 11%。投资周期是两年，项目启动时间 8/1/2026，项目完成和退出预计在 8/1/2028 (或之前)。

Q: Pengyou Partners 4_2026 最低投资额是多少?

A: Pengyou Partners 4_2026 最低投资额是 20 万美金。

Q: Pengyou Partners 4_2026 收益怎么分配，收益按什么赋税?

A: Pengyou Partners 4_2026 是以优先股权形式参与土地开发，平常没有现金流，不分配，到期时 (最长两年) 一次性分配所有收益并偿还本金。每一年会发 K1 税表，收益是长期资本利得，在分配那一年的 K1 上体现。

Q: Pengyou Partners 4_2026 报名怎么报?

A: 报名全部在 Pengyou 网站上进行

Pengyouinvestment.com

点击网站主页“Enroll Project”，(需要 login)，填写报名信息，提交 (submit)。我们后台收到报名信息后，会核对基本信息，如果没有问题，投资人会要求做“Qualification” (投资人资格审查)，做完这一步之后，会要求签署投资文件 (OA) 并要求在起息日之前注资。报名之后，我们会跟你联系做好每一步工作，不会有遗漏。

大家可以用个人，公司，IRA 或家庭信托名义投资。

Q: Pengyou Partners4_2026 抵押物是哪个项目？

A: Pengyou Partners 4_2026 里有两个项目，这两个项目都是抵押物。其中一个位于 2650 Northwinds Pkwy, Alpharetta, GA 30009 的 45 套联排房开发，另一个是位于 2725 Moon Road, Loganville, GA 30052 的 50 套独栋房开发。投资人不能指定其中一个项目作为抵押物。两个项目共同作为我们的抵押物，用多个项目做抵押物是为了更好地分散风险。

Q: 我是 Pengyou Kinsley BTR 投资人，有项目退出资金。我想用额外资金加到退出资金上投新项目，可以吗？

A: 当然可以，你可以把 Kinsley BTR 退出和 Partners 4_2026 启动看成两个独立事件，分别安排。只是因为这两个事件发生的时间很近，所以有些朋友就正好用上了从 Kinsley BTR 退出的资金来转投新项目。你完全可以用你的其他资金来投资。

Q: 我在 Pengyou Kinsley BTR 里是 IRA 投资，我可以直接转投新项目吗？

A: IRA 投资新项目没有问题，但是程序上有点特殊，老项目里的 IRA 资金要先回到 IRA 托管公司，投资新项目的资金要从 IRA 托管公司发出来。所以资金周转的时间会长一点，不能做到无缝对接。所以我们特意安排 Kinsley BTR 的 IRA 投资提前一个月于 7/1/2026 退出。这样你们就可以赶上 8/1 新项目的启动。如果你是 IRA 投资，请尽快与我们联系，我们好与你的 IRA 托管公司提前安排（有一系列的投资文件要签署）。

Q: 报名结束之后，我可以调整注资的数额吗？

A: 可以的，我们会给投资人时间调整。但是大家报名前要谨慎考虑，严肃报名，承诺最准确的投资额。报名与注资之间时间很紧，尽量不改变。

Q: Pengyou Partners 4_2026 的收益比 2025 年启动的 Pengyou 项目低了 0.5%，是什么原因？

A: 是的，Pengyou Partners 4_2026 的收益比 2025 年下半年启动的 Pengyou Partners Three 低了 0.5%。这是考虑了房地产市场的周期变化：市场放缓，地产项目收益较之前

也下降;同时 McKinley 业务重心转向更稳健型的项目上, IRR 预期也有所调低, Pengyou 项目是股权投资, 收益率随市场调整是正常的。因为 Pengyou 是优先股权投资, 项目中没有更高级别的银行贷款, 同时又有 GP 30%+的出资, 投资人的权益得到最大的保障, 风险压得很低, 新项目继续保持 11%的年化净收益, 在目前投资市场上是非常有竞争力的。尤其是这一次特意安排 Kinsley BTR 退出与 Partners 4_2026 启动之间没有空档, 如果转投, 资金没有任何闲置, 从项目安排的有效性上提高了投资人的收益。

Q: Partners 4_2026 会有 VIP bonus 计划吗?

A: 从 2022 年开始, McKinley 在项目收益之外, 给小部分投资人 (VIP) 额外的 bonus 作为他们长期追随的感恩。当时的 VIP 是根据他们最早投资的时点, 持续投资时间长度以及投资总金额来评定的。到 2025 年底, 已经分派了 5 次 VIP bonus。进入 2026 年, Pengyou 与 McKinley 合作跨入 10 年的时期, 大部分投资人已经有数年, 数个项目的投资经历。好消息, Kinsley BTR 的投资人如果选择继续投资 Pengyou Partners 4_2026, 在新项目结束时他们将获得总投资金额 0.5% 的一次性 bonus。比如某位 Pengyou Kinsley BTR 投资人总共投资新项目 50 万, 其中 20 万是从老项目转投的, 另外 30 万是追加的, 那么这 50 万全部可以获得 VIP bonus。VIP bonus 是一次性的, 不一定所有项目都有。

Part II: 关于 Pengyou 股权投资结构的问题

Q: 在 Pengyou 组织中, 投资人的股权是怎么确定的?

A: Pengyou Partners 4_2026 LLC 是个 partnership 组织, 每个投资人的权益都是按其投资额在总投资额中比例为基础的。每个投资人会签署一份 Pengyou Partners OA 明确各自的权限。

Q: 在投资项目中, 投资人是什么身份?

A: Pengyou 投资人组成 Pengyou Partners 4_2026 LLC, 再以优先股权人身份参与到项目里。以下是我们的基本组建结构。

Pengyou McKinley组织架构



Q: 投资人的权益是如何得到保障的？

A: Pengyou 全是优先股权投资，在风险顺位上处于债权投资之后。但是 Pengyou 所参与的项目没有其他债权人，所以是事实上的第一顺位。全部是一级土地开发项目，项目资产及其收益为投资人的抵押物。项目周期基本上都在两年之内，退出机制约束性强。合作方必需出 30%+的资金。与 McKinley 合作近 10 年，参与的独立项目超过 40 个，组织结构，法律约束，项目执行和时间管控已经很成熟，到目前为止，所有项目都如期完成，并实现了预期的收益。

Part III：关于目前地产投资以及 McKinley 行业地位的问题

Q: 目前房地产是不是很萧条？

A: 2023 年之后，房贷利率升高比较多，房价又经历过多年上涨达到一个高位，部分地区也有供给过多的问题。所以高房价，高利率影响了消费者的负担能力。直接反应在市场销售明显放缓，部分市场房价平缓甚至有下降。这对开放商来说是个挑战。但是还不至于用“萧条”来形容。因为我们所运营的区域房价没有大幅下降，只是平缓甚至有小幅上升，需求更多的是被压抑，并不是消失了，过去一段时间，只要利率有所降低，销售量马上上升。作为刚需的产品，市场是一直存在的。Pengyou 这几年项目选择也有调整，增加了高

收入，高人气的 Johns Creek, Peachtree Corners, Alpharetta, Marietta, Charlotte (NC) 等核心地区的项目，这些地区的房价比较坚挺，需求还很旺盛，抗风险强。

Q: McKinley 公司受影响很大吗？

A: McKinley 的主业是房地产，不可能独善其身在大环境之外。从 2023 年开始，McKinley 的房屋销售速度也降下来，年销售量与疫情期间比也减少了。所以从房屋建造这一块获得的收益也相应减少了。但是 McKinley 整个公司的收益还在保持一个稳定甚至增长的势头，主要来源于其多样化经营和及时的策略调整。房屋建造和销售只是其业务的一个部分，过去几年，McKinley 已经在 BTR (build-to-rent), multi-family 建造/管理，建筑服务 (GC service)，土地银行 (land banking) 等等其他业务上做了扎实的工作，所以营业收入和利润已经多样化了，抵御了销售放缓的不利。

Q: McKinley 公司负债率很高吗？

A: 房地产企业是重资金，重人力的企业。资金的来源有很多，主要是自有资金，银行借贷和私募资金（机构或个人）。McKinley 企业的各个业务负债率有所不同。房屋建造这一块 (McKinley Homes) 2025 年的负债率没有超过 52%，McKinley 与 Pengyou 合作的土地开发完全没有用银行贷款，这些项目 McKinley 自有资金出资在 30%或以上。BTR/Multi-family 在出租运营中，会有 60-75%的银行贷款（类似大家的出租房），土地银行业务目前也没有用到银行贷款。所以整体看，McKinley 公司负债率偏低，在房地产行业里是很健康的资产负债比例。

Q: McKinley 公司现金流有问题吗？

A: 能否保证有持续的现金流是对付经济不景气最好的武器。McKinley 过去的几年调整了业务发展方向，自行降低了房屋建造数量（因为销售放缓），而是大力发展了 BTR, Multi-Family, GC service 和 land banking 业务。只所以选择这些业务也是为了规避目前的地产市场风险。这几项业务都是保守型的重现金流的房地产业务。BTR, Multi-family 业务其实就是住宅出租，有稳定的租金收入，目前 McKinley 的出租物业已经成规模（2025 年底已经超过 1000 套）；GC service 是收费服务，也是有稳定的收入，2025 年这一块的收入已经过亿；Land banking 是以土地开发为标的的类似金融的业务，McKinley 通过这个业务每月收取利息，同时有事先确定的 lot 定期赎回资金，这一块的业务发展很快，到 2025 年底规模已经到 1.4 亿。McKinley 公司在现金流管理方面是提前布局，合理安排。

Q: Pengyou 为什么继续跟 McKinley 合作？

A: 房地产行业不是夕阳产业，是一个传统产业，可能有波动有周期，但是作为解决衣食住行的行业，尤其是作为刚需的产品，市场是一直存在的，机会也一直是有的。目前的房

地产市场不是前几年最火爆的状态，但也绝不是 2008 年金融危机下的地产崩溃（如果是，那更应是一个抢购优质资产的机会）。关键是要与在行业里有地位，有资本的合作方一起做稳妥的项目。经过 15 年的发展，McKinley 已经利用房地产黄金周期把自己发展成 GA 最大的非上市开发商，在技术，资金，人力方面已经站在同行的前列，驾驭风险的能力也很强了。我们 Pengyou 已经与 McKinley 合作了近 10 年，合作的项目数十个，我们从求稳角度看，更应该与 McKinley 合作，而不是测试市场上其他的不熟悉的合作伙伴。

更多信息：3/19/2026 我们做了一次 Pengyou 股权投资的更新和总结，并介绍了今年的 Pengyou 股权项目安排。以下是这次 Zoom 会议的视频。

<https://youtu.be/6dCiLVMw7-k>

如果还有任何其他问题，请随时与我们联系。

联系方式：

Shawna Li

678-900-3588

PengyouInvestment@gmail.com

微信：LXG9158081566

PengyouInvestment.com