

THOMAS SEAMAN COMPANY

3 PARK PLAZA, SUITE 550
IRVINE, CA 92614

TELEPHONE (949) 222-0305

FACSIMILE (949) 222-0661

E mail: mail@pdcreceiver.com

THOMAS A. SEAMAN, CFA
PRINCIPAL

2017年4月14日

**回复：美国证券交易委员会诉 Emilio Francisco、PDC 资本集团有
限责任公司、Caffe Primo International 国际股份有限公司等，
美国加利福尼亚中区联邦地区法院，案件编号 8:16-CV-02257-
CJC**

投资人您好：

本函旨在向您提供有关目前由美国加州南部中区联邦地区法院（“地区法院”）审理的 PDC 资本集团有限公司、下述实体及其子公司与分支机构（统称“接管实体”）的联邦股权破产管理一案的通知与信息，并说明您在这些接管实体所做投资的现状。

破产管理概述。

美国证券交易委员会于 2017 年 1 月 5 日向地区法院对被告 PDC 资本集团有限责任公司（“PDC”）、Caffé Primo International 股份有限公司（“Caffé Primo”）、SAL 老年生活有限合伙公司（“SAL Lincoln”）、SAL Carmichael 有限合伙公司（“SAL Carmichael”）、SAL Citrus Heights 有限合伙公司（“SAL Citrus Heights”）、SAL Kern Canyon 有限合伙公司（“SAL Kern Canyon”）、SAL Phoenix 有限合伙公司（“SAL Phoenix”）、SAL Westgate 有限合伙公司（

“SAL Westgate”）、Sarasota 避暑山庄有限合伙公司（“Sarasota”）、Clearwater 避暑山庄有限合伙公司（“Clearwater”）、

致投资人函

第 2 页

2017/4/14

Correll Palms 避暑山庄有限合伙公司 (“Correll Palms”)、TRC Tucson 有限合伙公司 (“TRC Tucson”)、Caffe Primo 管理有限合伙公司 (“CPM”) 和 Caffe Primo Management Nos. 102-108 及其子公司与分支机构 (“接管实体”) 提起诉讼。美国证券交易委员会指称 Emilio Francisco 先生及他人在向希望获得投资移民计划 (“EB5 计划”) 资格的投资人 (“EB5 投资人”) 筹集资金的过程中违反了证券法。经确认, 这些 EB5 投资人投资的每个项目均作为 “**直接投资**” 项目, 预计在一家就业创造实体公司 (“JCE”) 创造 EB5 计划规定的就业岗位数。该 EB5 投资人资金似乎被从第三方保管账户释放到一家有限合伙公司, 该有限合伙公司成立的目的就在于吸引符合美国公民及移民服务局 (USCIS) EB5 签证申请指南要求的外国投资人。然后, EB5 投资人资金会从这家有限合伙公司释放到所谓的 “项目公司” ——JCE, 并由 JCE 创造 EB5 计划所规定的就业岗位数。

根据美国证券交易委员会所诉违反证券法的事实, 地区法院于 2017 年 1 月 5 日指定 Thomas A. Seaman (“接管人”) 作为临时接管人。根据 2017 年 1 月 23 日公布的判令 (“委派令”) , 指定 Seaman 为永久接管人, 其中包括负责控制该接管实体及其所有资产 (“破产管理资产”) , 进行接管实体的资产和财务状况核算, 调查、查找并收回破产管理资产, 代表接管实体提起索赔和诉讼, 并准备法院报告。根据委派令中的条款, 接管人接管实体及破产管理资产, 包括所有拟建辅助生活项目和 Caffe Primo 餐厅项目。

请注意, 接管人为地区法院官员, 不代表美国证券交易委员会或任何个人投资人或债权人, 不为美国证券交易委员会或任何个人投资人或债权人工作。接管人不在美国公民及移民服务局或地区法院代表个人投资人。由于 EB5 投资人进行了直接投资, 为直接投资申请人, 各 EB5 投资人应负责分别就 EB-5 计划向美国公民及移民服务局提交申请, 对美国公民及移民服务局做出回应, 或就与其移民申请相关事项向美国公民及移民服务局寻求其自身利益。接管人了解, 有些投资人之前已经通过 Marilyn Thomassen 律师事务所找到代理律师。接管人与 Marilyn Thomassen 律师事务所无任何隶属或控制关系, Thomassen 女士本人或其律师

致投资人函

第 3 页

2017/4/14

事务所均不是该破产管理资产的一部分。就这一点而言，非常鼓励每一位投资人自己聘用代理律师，直接向美国公民与移民服务局提出单独索赔。

涉及 SAL Lincoln 项目和多个其他项目的一些 EB-5 投资人之前曾聘请 Ira Kurzban 和 Kurzban 律师事务所、Kurzban、Weiniger 和 Pratt PA 担任代理律师。这部分投资人请直接联系 Kurzban 办公室，说明是否希望继续代理。接管人不会承担任何 EB-5 投资人聘请律师与美国公民与移民服务局或其它部门打交道所产生的代理费用。

接管人愿意与 EB-5 投资人合作，并就 EB-5 投资人推进其移民申请和目标所需的合理帮助和信息。EB-5 投资人应直接与接管人联系，并请求提供信息以支持其美国公民与移民服务局申请，联系地址如下：Thomas Seaman Company, 3 Park Plaza, Suite 550, Irvine, CA 92614 or mail@pdcreceiver.com。之后，接管人将努力提供请求的信息，或说明为何现在无法提供该信息。

破产管理资产和项目概述。

以下根据接管人目前获得的最新信息对各个项目的状态作出说明。请注意，接管人旨在评估每一个项目，并以能够合理平衡 EB-5 投资人及该破产管理资产其他债权人的财务利益与移民目标的方式继续该项目。在继续为该项目的重建、开发和/或销售进行融资前，接管人会请求地区法院批准。同时，欢迎您查看接管人网站，了解案件进度的最新信息与详细信息，从而关注接管人的最新进展。请参阅 <http://pdcreceiver.com/index-chinese.htm>。

Caffe Primo 项目现状。

如临时接管人 2017 年 1 月 20 日提交的首份《报告与建议》[Dkt.32]（可参见接管人的 PDC 网站）所述，即使投资人的资金足够完成餐厅施工并支持其营业增长到稳定水平，但在八家 Caffe Primo 餐厅中，有四家从未开业。资金被从餐厅项目中转走。因此，剩余资金不足以完成施工，开始运营和支付租金。

而另外四家已经开始运营的餐厅也存在资金短缺和管理不善。资金似乎被 PDC、PDC 的经理和/或员工转出，无法满足餐厅的财务需求。PDC 及其管理人员最终没能支付租金，房东开始对其进行驱逐。同时，有些餐厅拖欠食品供应商、服务供应商货款、欠缴销售税、工资和工资税。最后，他们失去了除 Caffe Primo 106 以外的所有餐厅，接管人希望近期能卖掉这家餐厅。接管人已收回部分地点的设备，并将对收回的设备进行拍卖。

辅助生活项目现状。

接管人已锁定每一个项目，并采取合理措施保护与委派令中明确指明的位于加利福尼亚、亚利桑那和佛罗里达州的各辅助生活项目相关的现有许可和权利。预计接下来几周，接管人会掌握并控制位于佛罗里达州的更多项目。下面是对以下辅助生活开发项目现状的简要介绍，以及接管人建议采取哪些措施。

Tucson TRC。 这家专业护理机构（“SNF”）于 2016 年 11 月 30 日完工。Tucson 项目由一家医疗保健开发商和运营商 Sante 合伙公司（“Sante”）共同所有。这家 SNF 申请了休闲和医疗保险证书。他们 2017 年 2 月取得运营执照，据说因此将在今年早些时候取得医疗保险证书。包括接收新患者在内，该 SNF 2017 年 3 月开始运营。

有约 270 万美元住房和城市发展部贷款尚未使用，将作为周转资金在过渡期间用于支付营业亏损。根据 Sante 的预期，该 SNF 接收 54 名患者即可达到盈亏平衡。目前的统计结果为大约 19 名患者，预计将实现逐步增长。尚未使用的住房和城市发展部贷款收益似乎足以支持到实现盈亏平衡。接管人正在评估依据住房和城市发展部要求的财务控制和 EB-5 投资人的预期财务和移民目标与收益继续参与或重建 Tucson 项目的可能性。

SAL Phoenix。 本项目涉及将移动办公楼转化成一所拥有 189 个单位的老年生活设施，提供辅助生活、记忆护理和专业护理服务。这栋办公楼以 889 万美元购得，其中包括由卖方持有的 130 万美元票据，480 万美元硬通货贷款，和 SAL Phoenix 优先合伙公司的 329 万美元。这 329 万美元似乎来自 EB-5 投资人。

致投资人函

第 5 页

2017/4/14

Phoenix 项目的联合持有人为 Sante。Sante 已经偿还了其中一些贷款，但仍需更多资金以免无力偿还贷款和丧失抵押品赎回权。接管人的初步核算表明，EB-5 投资人在 SAL Phoenix 有限合伙公司投入 750 万美元；然而 Phoenix 项目的核算记录显示，在这些收益中，只有 476.8 万投入到 Phoenix 项目中。

接管人正在探索如何改组 SAL Phoenix 有限合伙公司，以获取为 Phoenix 项目保持和/或完成 Phoenix 项目的必要资金。已确认并将聘用一位老年生活地产经纪人以寻找新的财务合作伙伴并保留目前作为辅助生活设施的预期用途。

Lincoln/SAL Assisted Living, LP 辅助生活有限合伙公司。 Lincoln 项目是以每套 54.5 万美元的价格提供 12 个单位。据 PPM 描述，EB-5 投资人投入的 600 万美元会用于在加利福尼亚州林肯市开发 190 个单位，共计 228 个床位的老年生活与记忆护理设施。

2016 年 12 月 2 日，MCC 美国股份有限公司表面上向 MPoint Land and Development 发放了 500 万美元贷款，用于支付 Lincoln 项目的施工成本。Lincoln 项目却因与这笔贷款相关的 380 万美元信托契约而受阻。这笔 MCC 贷款只有一小部分被用于 Lincoln 项目，项目资金仍存在巨大缺口。

接管人正在探索 Lincoln 项目的融资方式，包括但不限于分析通过加利福尼亚州进行债券融资，以及为项目寻找新的开发商和投资人。无论哪一种方式，接管人都在寻求替代资金来源和项目重组方案，以注入新的资本，同时保持和提升 EB-5 投资人的财务和移民利益。

接管人支持成功完成 Lincoln 项目，而 12 名分别向 Lincoln 项目投资 50 万美元的 EB-5 投资人正面临着在当前情况下难以获得美国公民与移民服务局审批的巨大障碍，接管人必须在成功完成项目和上述现实间实现平衡。

Lincoln Village IL (“独立生活”)。 本项目涉及毗邻 Lincoln 项目的未开发地块。已就该项目取得贷款，接管人于 2017 年 1 月 19 日收到已逾期贷款的贷款违约通知。这个项目不涉及 EB5 投资人，接管人已开始就出售这块地作出努力。

致投资人函

第 6 页

2017/4/14

SAL Carmichael, LP 有限合伙公司。本项目包括在加州卡米高开发一处包含 130 个单位的辅助生活设施。EB5 投资人在 Carmichael 项目中共投资 500 万美元。Neil Richardson, PDC 的一位所谓债权人, 据说握有 SAL Carmichael 200 万美元欠款。这笔欠款据称为 PDC 负责人和 Richardson 先生经过争论后的结果。存在一笔针对 SAL Westgate 项目的信托记录, 用于担保这笔向 Richardson 提供的借款, 注明如下。接管人对 Richardson 这笔借款持怀疑态度。

SAL Carmichael 2016 年 12 月 8 日借款 65 万美元, 由该项目的一份信托契约进行担保。接管人正致力于在尚未决定是否开发还是出售该项目的情况下保护项目权利并保持项目价值。

SAL Westgate, LP 有限合伙公司。SAL Westgate 涉及西萨克拉门托一片拟开发为一座包含 94 个单位的辅助生活设施和包含 80 个单位的记忆护理设施的 6.72 英亩地块。EB-5 投资人在 SAL Westgate 共投入 500 万美元。根据记录, 有一份 200 万美元信托契约, 用于支付前面提到的应当向 Neil Richardson 支付的谓贷款。接管人对 Richardson 的这一留置权和优先索赔权存在争议。本项目被赋予部分权利, 有关该项目的一些设计与结构工作已经完成。接管人已请求扩展该权利。接管人正在考虑是否有可能重组该合伙关系, 以继续完成开发。

SAL Citrus Heights, LP 有限合伙公司。EB-5 投资人在 SAL Citrus Heights 项目共投入 550 万美元。本项目包括在加州卡米高开发一处包含 109 个单位的辅助生活设施。这处开发 2016 年 12 月 8 日贷款 85 万美元。多数资金来自这个项目。Citrus Heights 项目资质齐全, 如果资金到位就可以开始施工。接管人正尝试为该项目寻找新的经济合作伙伴或开发商。

Kern Canyon, LP 有限合伙公司。EB-5 投资人在 Kern Canyon xiangmu 共投入 500 万美元。这个项目 2016 年 12 月 8 日贷款 120 万美元。不幸的是, 贷款收益被从主体项目中转出。接管人正努力为该项目保留资质。同时, 接管人正尝试为该项目寻找新的经济合作伙伴或开发商。

致投资人函

第 7 页

2017/4/14

Summerplace at Sarasota, LP 避暑山庄有限合伙公司

(“Sarasota”)。EB-5 投资人为 Sarasota 项目贡献了 1100 万美元。FDC 资本以约 900 万美元出售了 Sarasota 项目的几乎所有土地，仅剩余 14 英亩。EB5 投资人没有收到土地出售的任何收益；而售得的资金却转向某些被告及其分支机构。此外，来自 Sarasota 项目的 200 多万美元被用于在蒙大拿购买一家军火公司。Sarasota 保留了约 14 英亩土地，接管人正在讨论经法院批准后出售这部分土地。

Summerplace at Clearwater LP 避暑山庄有限合伙公司

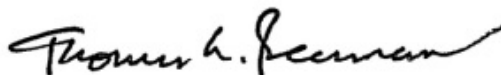
(“Clearwater”)。Clearwater 项目包含最初用于开发辅助生活设施的一个五英亩地块。被告据称确认开发辅助生活设施不可行，并达成协议，以 191 万美元出售这 5.4 英亩中的 3.6 英亩。土地的销售以买方获得某些税收抵免和监管审批为条件。接管人正与买方进行讨论，并探索重组合伙关系，让买方注资完成该项目，EB-5 投资人将以其在这段合伙关系中对这块土地的投入换取少量股权。

Summerplace at Correll Palms LP 避暑山庄有限合伙公司 (“Correll Palms”)。EB-5 投资人对这个位于佛罗里达州泰特斯维尔的项目共投入 150 万美元。尽管向卖方交了订金，但土地的购买始终未能完成。卖方宣称该土地销售合同违约，并扣留该不可归还订金。

如上所述，接管人将获得信息后，或在提出对该项目有影响的交易建议后，在接管人的 PDC 网站上更新信息。接管人还将向地区法院提交报告，就如何完成各个项目提出建议。因此，强烈建议您通过接管人网站

(<http://pdcreceiver.com/index-chinese.htm>) 和地区法院网站追踪该案件。

此致敬礼，



Thomas A. Seaman

永久接管人