美国证监会 1-A 表格

（REG-A 招股声明）
中文简写版

（**重要说明：**本简写版仅为本公司为潜在投资人提供便利之用，不是公司正式招股书的一部分，不是对公司招股书的逐字精确翻译，也没有经过任何监管机构审核。投资人做出投资决策时，请依据本司向美国证监会提交的正式招股书（英文版），其在美国证监会官方网站可以查阅。切勿以本中文简写版作为投资决策依据）

第一项. 发行人信息

证券发行人： UC Asset LP（中文：合秦资产有限合伙企业）

发行人注册地: 美国德拉华州

注册年份: 2016

公司税号: 30-0912782

联系方式：

主要办公地址:美国乔治亚州，亚特兰大市，Perimeter 公园路 2299 号, 120 室。邮编： 30341

电话（美国）: 470-475-1035

美国证监会联系人：

姓名: "Larry" 吴向宏

地址: 同上

电子邮件：

IR@UCasset.com

财务一览（截至 2017 年 6 月 30 日，单位：美元）

资产负债表信息:

现金和现金等价物:	351,298.00
证券投资:	0.00
应收账款及债权:	201,750.00
固定资产及设备(PP&E):	4,725.00
总资产:	**7,337,066.00**

应付账款和累计债务:	40,887.00
长期债务	0.00
总负债:	**40,887.00**
所有者权益合计:	**7,296,179.00**
负债和所有者权益合计:	7,337,066.00

损益表信息:

经营性收入:	318,430.00
经营成本:	96,480.00
折旧和摊销:	919.00
经营净利润:	**221,031.00**
每股净利润 – 基本:	0.05
每股净利润 – 稀释后:	0.05

审计机构: **Daszkal Bolton LLP**

已发行股份

	股票等级名称 (如果有)	已发行总股数	CUSIP (if any)	交易商或交易平台 (如果有)
普通股	Common Units	4872654	000000000	-
优先股	-	0	000000000	-
债权股	-	0	000000000	-

第二项　发行人资质

V 发行人已经具备在美国发行证券的如下资质:

- 在美国境内依法注册成立的企业;
- 主要办公场所在美国境内;
- 不适用美国《1934 年证券法》第 13 条或第 15(d)款;
- 不是初创企业;
- 不是证券投资企业;
- 所发行证券并非石油、天然气或其他矿权的份额;
- 所发行证券并非资产抵押证券;
- 现在及过去五年内没有受到美国证监会依据《交易所法》第 12(j)款所采取的行动;
- 及时向证监会提交了过去两年的各项材料。.

第三项.　262 条款适用性（请选择）:

☑ 本次证券发行的相关人员，均没有受到证监会依据规章 A 的 262 条款做出取消资格的处罚，或者（如果曾受到处罚）有关处罚已被撤销；

☐ 本次证券发行的相关人员中，有涉及到适用 262 条款的“不良人员”，其相关情况已经在本募股书第二部分中披露。

第四项. 本次发行及预计后续发行的相关信息

发行规模等级:

☐ 第一级（低级） ☑ 第二级（高级）

年度财报:

☐ 未审计 ☑ 已审计

拟发行股份数量（最多）: 6000000

同等类别股份的已发行数量: 4872654

每股价格: $ 2.00

其中，发行人销售价格:
$ 2.00

承销商加价:
$ 0.00

预计发行费用:

	公司名称	费用
承销商:		$
销售佣金:		$
介绍人佣金:		$
审计:	Daszkal Bolton LLP	$ 25,000.00
法律:	Reed Smith LLP	$ 100,000.00
推广:		$
蓝天合规:		$

预计融资净额（最高）: $ 11,800,000.00

第五项. （略）

第六项. （略）

第二部分– 必须披露的招股信息

以下信息已经提交美国证监会审核，但尚未获得正式核准，尚有可能补充或修改。在正式获得批准之前，相关证券不得对外销售。

申请提交日期：2018 年 2 月 12 日

最低发行: 2,000,000 股
最高发行: 6,000,000 股

UC ASSET LP（合秦资产）

普通股份额
$2.00 每份

本次发行为本司首次公开发行证券（IPO）。我们将发行最低 2 百万、最高 6 百万份普通股份额，发行价为 2 美元一份。最低认购额 2500 份，即 5000 美元。

在本次发行前，本司股票未在公开市场交易。本次发行后，我们拟在 OTCQB 挂牌交易。为此，需有做市商同意报价我司股票。截至本招股书发布之日，我司尚未与任何做市商达成报价协议。

本次发行将在下列情况之一发生时宣告完成并终止发行：1）当最低发行额达到后，普通合伙人可随时宣布完成；或 2）2018 年某月某日（暂空缺），即在本司发行申请被证监会核准后的 90 日内。若发行终止时，尚未达到最低发行额，所有认购资金将被全额退还。

注意：认购原始发行股票属于高风险投资。请认真阅读后面的“风险因素”章节。

本次发行系依据《1933 年证券法》R 规章而进行的例外发行活动。**根据相关规定，认购人认购此类 IPO 的金额，通常不得超出认购人年收入或净资产的 10%。不过，对合规投资人（净资产超过 1 百万美元）或机构投资人，上述限制并不适用。**

注意：美国证监会对相关证券发行核准，并不代表证监会认可所发行证券的价值或发行条款，亦不代表其认同相关信息披露是完整和准确的。

目录

	Page
重要信息	ii
前瞻性声明	ii
基本信息	1
本次发行	2
风险因素	3
稀释	8
分红计划	9
募集资金用途	11
公司业务	12
资产描述	16
管理层对公司金融和业务状况的分析与讨论	17
董事、管理层和重要员工	22
管理层薪酬	22
管理层持股及其他特定人持股	22
管理层和关联人士在相关交易中的利益	22
所发行的证券	23
财务报告	F-1

重要信息

本招股书以及相关“预募集”材料应当是您做出投资决策的依据。除此之外,无论本司或任何其他人士，均无权向你提供其他资料、信息或承诺。本招股书及相关材料提供的信息，准确到其中注明的有关日期。在有关日期之后，这些信息有可能发生变化。

在本招股书中，“我们”、“本司”、“本公司”、“本企业”、“发行人”等，均指合秦资产合伙企业（UC Asset LP）；“普通合伙人”或“管理人”则指合秦资产管理公司（UCF Asset LLC），其为合秦资产合伙企业的普通合伙人。

前瞻性声明

本招股书中包含前瞻性陈述。所有不是针对既成历史事实的陈述，均应被视为前瞻性陈述，包括对公司经营状况、商业计划、未来产业发展等等的预测、预见等。这些前瞻性陈述包含了已知或未知的风险和不确定性，以及其他重要变量。因此，未来实际发生的情况，可能与这些前瞻性陈述相去甚远。

有些前瞻性陈述还明确包含了“可能”、“会”、“应该”、“预期”、“计划”、“打算”、“期望”、“或许”、“估计”、“相信”、“预测”、“可能性”或“继续”等语气词。所有这些都只代表预测的可能。而实际上各种情况都有可能发生。除非法律要求，我们不会再回头更新或修正我们的预测，即使其与实际发生的情况相去甚远。

基本信息

公司信息

合秦资产有限合伙（UC Asset LP）于 2016 年在美国特拉华州注册，为有限合伙企业。其主要业务是投资于房地产的开发和再开发。

本司运营和业务由普通合伙人合秦资产管理公司（UCF Asset LLC）负责。该公司由两位自然人最终控制，分别是：“Larry” 吴向宏，其控制多数股份；以及 Gregory Bankston，其为管理人。本司向管理人支付管理费，每年的管理费相当于受管理资产总净值的 2%，分季度支付。

本司业务构成主要为旗下的佐治亚州的亚特兰大 Landsight 公司（Atlanta Landsight, LLC）和德克萨斯州达拉斯市的合秦开发公司（UCF Development LLC）。其中，我们在亚特兰大 Landsight 公司占有 100%股份，在德州合秦开发公司中占有 76%股份。

通过亚特兰大 Landsight 公司，我们在亚特兰大北部城区投资房地产，进行住宅再开发。主要策略是收购旧住宅后，进行翻新或者翻建，然后再重新出售。至 2017 年底，我们持有 13 套住宅，其中 11 套正在进行再开发。

通过德州的合秦开发公司，我们在达拉斯都市圈的 Farmersville 镇收购了一块土地，计划将其分割为可建设的地块单元后，直接出售，或者继续开发建成高端住宅后出售。

关于我司业务可能面临的风险，请参照后面“风险因素”章节。