

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 套正在再进行再开发。

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。

本次发行

普通股份额发行数量	最低: 2,000,000 份 最高: 6,000,000 份
发行后总股本数量	最低: 6,872,654 份 最高: 10,872,654 份
募集资金用途	主要用于在亚特兰大地区扩大投资和开发活动，以及用于达拉斯 Farmersville 地块的开发。详细讨论见后面“募集资金用途”章节
发行价	每股 2.00 美元
预计募集总额	最低: \$4,000,000 最高: \$12,000,000
风险因素	请仔细阅读后续“风险因素”章节。在投资我司前，请务必认真研判风险。
上市交易	我们拟在美国 OTCQB 市场挂牌交易。截至本招股书之日，我们尚未与该交易所达成挂牌协议。

风险因素

股票投资属于高风险投资。请认真研判下面披露的风险因素，以及本招股书中包括的其他内容，再做出投资决策。除下述披露外，还可能存在其他我们目前未识别、或认为可以忽视的风险因素，在未来也可能伤及我们的业务。

一般性风险

1、本公司经营历史较短；因此，公司业务模式的有效性仅得到了十分有限时间的检验。

2、本公司的经营严重依赖于普通合伙人，依赖于其管理人和控制人。若吴向宏以及 Gregory C. Bankston 两人中的任何一人失去工作能力，本司不能保证我们可以及时找到替代人选，继续公司的正常业务。而这可能会导致您的投资发生损失。

3、本公司的普通合伙人对于公司的日常经营决策有极大的控制权，而您作为投资人对公司的日常业务只有有限的影响力。管理人对于本司日常业务，可以完全不经征求投资人意见，就做出决定，包括关联交易的决定。所有投资对象的选择、开发或再开发策略的选择，也完全依赖于管理人的判断。

4、您对公司大政方针的决定也只有有限的控制力。包括公司的再融资、成长方案、借贷方案等。这些方案及其变更，很可能不经过投资人投票就做出决定。这使得您作为投资人，面临各种未知的风险。

5、本公司的现金分红能力可能取决于多种因素。本公司没有明确的现金分红政策。在公司业务下滑时或出于其他考虑，我们可能停止一切分红。即使盈利状况良好，分红的时间和强度也完全由管理人把握。因此，您作为投资人可能无法从您的投资中及时取得足够的现金回报。

6、本公司所投资的地产可能不发生增值，从而影响到您的投资增值。我们无法保证我们所投资的地产一定发生增值，也无法保证我们购入的地产再出售时一定能够产生利润。

和经营有关的风险

1、房地产投资的低流动性。房地产是低流动性市场，故若经济形势发生变化，需要我们变现部分资产时，有可能无法变现。在旗下资产增值已经达到预期利润目标时，也不能保证能够及时售出，不能保证一定能实现利润的落袋为安。

2、收购和再开发地产的项目不能保证盈利。我们会认真遴选收购的对象，但预期总有可能落空。我们在收购时也会评估风险，但评估有可能失准，额外的风险有可能发生。故所投资项目不能保证盈利。

3、资产组合的多样化不足。目前我们的地产投资高度集中在亚特兰大和达拉斯两大都市区，在地域和投资的品种上，都无法做到充分的多元化和多样性。区域经济和相关市场的波动可能会严重影响到我们资产的价值。

4、开发过程可能失控。我们将雇佣外部总包商来完成项目开发。总包商的工程和管理能力将影响到我们项目开发的成本控制，包括项目完成的时间进度、完工质量等 都存在风险。

5、市场库存（或可收购对象）可能不足，以至于我们无法达到投资目标。我们收购房产有一定标准，而某个时刻市场上可收购的房产有可能都达不到我们的标准，这会影响到我们的业务计划。

6、我们的收购价有可能超出市场公允价格。我们的收购有可能是通过私下交易而不是公开 市场竞标进行。我们将尽力谈判，但结果会受到诸多因素制约，无法保证我们拿到的价格总是市场合理价格，不能保证收购的地产总能达到预期回报，也不能保证相关风险不超出可接受的范围。

7、我们出售地产时有可能亏损。我们出售地产时能够达成的售价，受到诸多因素制约，不能保证总是能取得显著收益，甚至有可能亏损。

8、我们或许无法偿付信用授权或贷款，从而存在违约并失去相关地产的风险。我们的业务模式可能涉及到以地产抵押进行融资。这些融资会形成债权，而存在风险，导致将来有可能无法兑付这些债权、从而导致债务违约并有可能丧失作为抵押品的相关地产。

9、我们可能会遭遇到保险覆盖范围之外的损失。鉴于气候灾害等其他原因，我们的地产可能遭到损失，而这些损失有可能超出我们购买的保险的覆盖范围。

和投资公司性质有关的风险

1、我们不是房地产信托（REIT）也不是基金投资公司（Investment Companies），所以投资人将无法享受到有关法规可能带来的利益。我们选择不成为 REIT，因此在业务活动上有更大的自由度。我们也不是注册登记的基金投资公司（Investment Companies），因为我们投资对象主要是实体房地产。这些使得我们的管理人在投资方向和业务模式的选择上受到较少监管。但对投资人来说，意味着暴露在较少监管所带来的一些风险下。

2、选择不成为基金投资公司，可能限制我们的业务选择。为了不被纳入《1940 年基金投资公司法》所覆盖的监管范围，我们在业务上可能会避开某些选择。

3、万一我们被认定为基金投资公司，我们将不得不满足更多规定，从而提高成本。

联邦所得税风险

1、联邦税法有可能修改，导致我们目前能够给你提供的某些税收便利失效；

2、作为不缴纳企业所得税的有限合伙企业，即使没有现金分红，投资人也可能被要求就从本企业取得的账面所得缴纳所得税，届时您可能需要从其他渠道筹措资金来交税。

3、您在本公司若发生投资损失，其损失不一定能用来抵扣您应缴纳的联邦所得税；您在上市公司中的投资属于被动型投资，其损失通常只能用来抵扣您在其他被动性投资上的所得，不能用于抵扣所有所得

4、我们可能会被联邦税务局审计，从而造成额外的税收、利息甚至罚款等。我们将尽力满足联邦政府的税法要求，但不能保证万一遭到联邦税务部门审计时，不被发现任何差错。

5、法律法规方面的变动可能对投资人产生负面影响。

和本次发行相关的风险

1、投资人的资金可能发生闲置。本次发行如果达不到最低发行额，发行将告失败，投资人的资金都会全额退还。但我们不会对投资人这期间的资金占用支付利息。这回造成投资人资金的短期闲置。

2、本次 IPO 认购者的投资会遭到稀释。由于我们的发行定价中包含了对公司未来一段时期经营状况的预期，因此，发行价高于每股净资产。这会导致 IPO 认购人的投资被稀释。参见下面的“稀释和溢价”章节。

3、我们的股票尚未在任何交易所挂牌，也不能保证会及时挂牌；挂牌后的股价也不能保证会等于或高于原始 IPO 发行价。

4、在挂牌交易之前，您的投资将不具有流动性。我们也暂时不提供赎回或回购的选择。

5、大量出售本司股票可能导致其价格下滑到低于市场合理价格。在挂牌交易后，如果有投资人大量抛售本司股票，可能导致股价下滑，甚至可能明显低于我们认为的市场合理价格。

稀释和溢价

本次 IPO 发行价包含了对公司未来业绩的预期，相比每股净资产，属于溢价发行。在 IPO 后，现有投资人将获得溢价，而新投资人的投资将被稀释。

我们最后一份经过审计的财报，截至 2017 年（去年）6 月 30 日。当时我司净资产为 \$7,321,782，折合每股 1.50 美元。

假设到 IPO 发行时，我司净资产保持不变。则，在达到最低发行额 2 百万股时，我们每股净资产将上升到 \$1.62 美元。现有投资人将获得每股 0.12 美元的溢价，而 IPO 投资人将有每股 0.38 美元的稀释。

在达到最高发行额 6 百万股时，我们每股净资产将上升到 1.72 美元。现有投资人获得每股 0.26 美元的溢价，IPO 投资人将遭受每股 0.24 美元的稀释。

如果从 2017 年 6 月 30 日到 IPO 之日，我司净资产发生了变动，则溢价和稀释情况也相对变动。例如，如果此期间净资产明显增加，则现有投资人获得的溢价将减少，IPO 新投资人遭受的稀释也将减少。

发行流程

一旦获得 SEC 核准，我们将正式对外发行。所有认购人必须：

- 阅读招股书以及补充材料；
- 完整填写并签署一份认购协议（英文，适用美国法律）；
- 以现金、支票、银行现金支票或汇款等方式，向我司直接支付相应的认购款项。

个人投资者认购金额，一般不应超过其年收入或净资产的 10%。合规投资人（家庭净资产超过 1 百万美元或个人年收入超过 20 万美元或家庭年收入超过 30 万美元）或机构投资者不受此限。

在总认购额超过 4 百万美元之前，认购人仍可随时撤回认购。一旦总认购额超过 4 百万美元，本次发行即告成功，认购人不能再撤回认购。

在总认购额达到 4 百万美元之前，所有认购人的资金存放在独立账户，不被动用。若发行开始 90 天后，认购额不能达到 4 百万美元，本次发行即告失败，所有认购资金将全额退还，但不会支付利息。

公司管理层不打算参与本次认购。即使参与，其认购资金也不能计入上述总认购额。

我司保留拒绝任何人认购的权利，此权利延续至收到认购款 30 天内。若拒绝认购，款项将全额退还。

发行完成后，我司将尽快完成挂牌交易。目前我们已经和相关交易所接洽，计划在 OTCQB 挂牌。为此，必须至少有一位做市商愿意为我们的股票做市。截至目前，我们尚未和 OTC 交易所或任何做市商达成正式协议。