



全球首个

由中国人创办的

美国房地产投资合伙企业

公募首发 (IPO) 介绍

2018.3

合泰資產

United China Fund

重要说明

1. 本推广书不是招股书，其目的仅为供了解我公司相关信息之用，不构成对本司股票或任何证券的宣传、推广或营销。
2. 对本司发行的证券（IPO）有兴趣的投资人，请务必阅读经过SEC审查的正式招股书。该招股书可在美国证监会网站查询：<https://www.sec.gov/cgi-bin/browse-edgar?company=UC+Asset+LP>，或直接联系本司索取。
3. 本介绍中使用了第三方数据。本司尽量使用权威来源的数据，但对这些数据的准确性不能负责。请读者自行核实。
4. 本介绍中包含了前瞻性陈述。本司力图保障前瞻性陈述的大概率，但未来实际情况仍可能大出意外。请读者注意分析判断。

概要

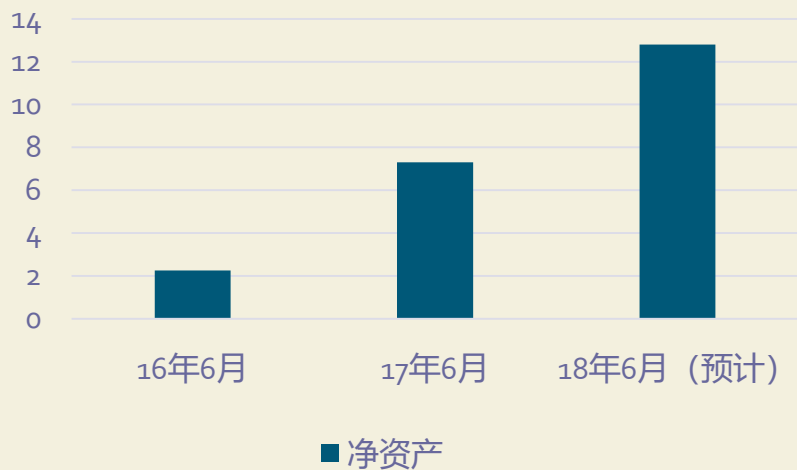
- 本企业创办人为知名商业人士，长期从事中美跨境投资，2012年起，开始为国内超级富豪在美国进行不动产资产配置；
- 2016年初，发起成立本司，一个面向国内富裕中产进行私募的美国房地产投资合伙企业——合秦资产（UC Asset LP）；
- 主要在亚特兰大、达拉斯等大都市区，投资低风险、高收益的美国房地产翻新/重建项目。目前年化收益率10-12%（已审计，费后，投资人净收益）；
- **已向美国证监会（SEC）正式申报公募首发（IPO），拟于2018年6月份在美国证券交易所挂牌。为全球首例中国人创办的此类企业在美国上市。**



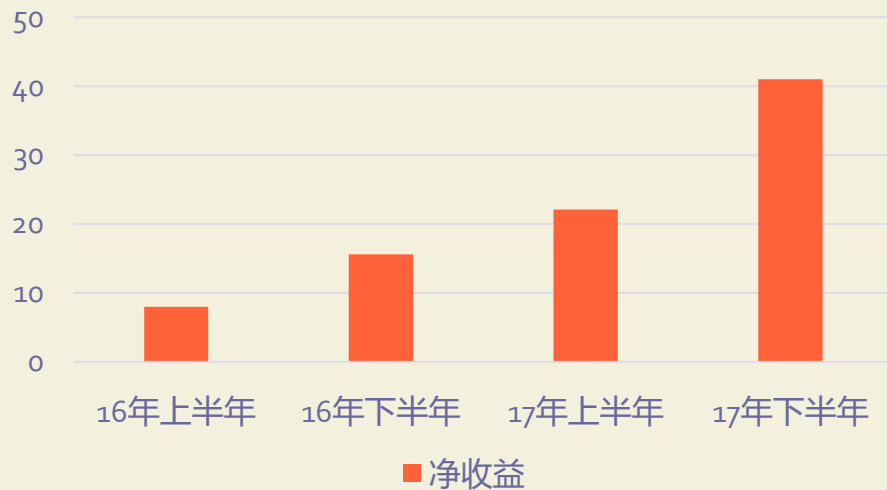
参与本次IPO的益处

- 直接按照IPO发行价购买原始份额，上市后12个月有可能获得最高68%的短期溢价；
- 预计长期收益（每年10-14%）明显超出个人直接在美国购房的收益（约3-7%），预计与美国股市蓝筹股的平均收益相当甚至略高。

成立24个月净资产一览（百万美元）



成立24个月净收益一览（万美元）



* 图表依据我司经审计的财报制作

图为亚特兰大金融区景色

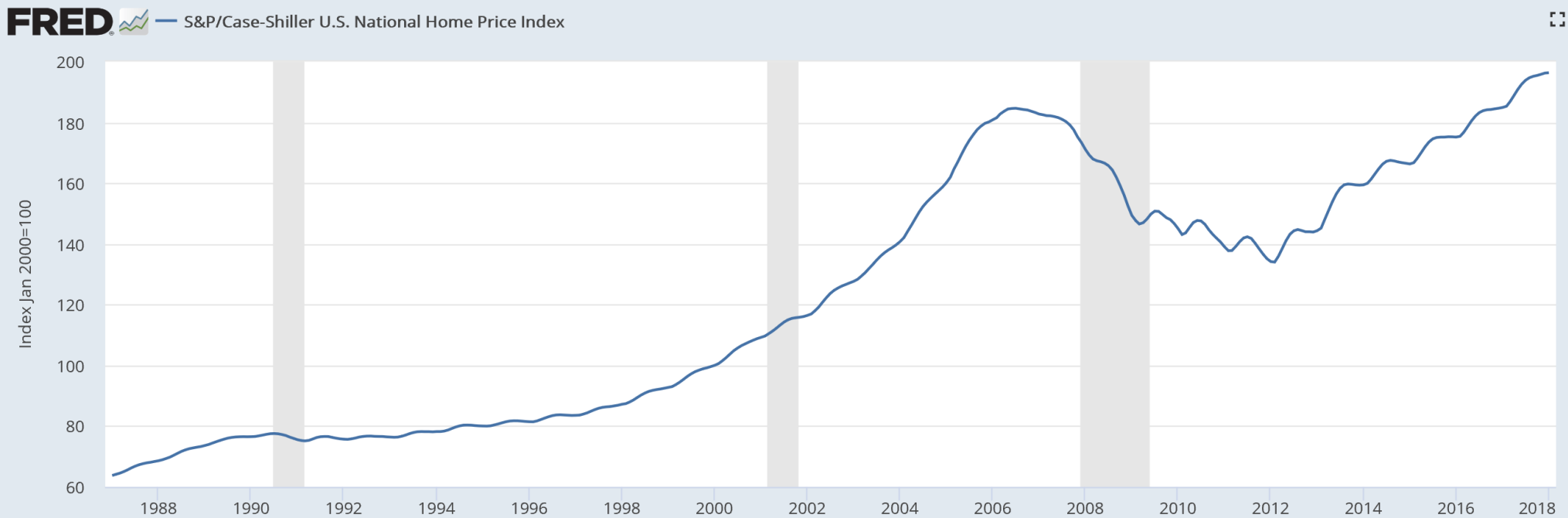
Part One

中国人 海外不动产投资 的理想与现实



2012年来，美国房地产投资进入牛市大周期

根据美国地产的历史经验和当前美国经济状况，本轮牛市预计将持续至少20年以上



(图为凯斯席勒美国房地产全国价格指数)

目前，美国房地产投资回报可观

2016年，美国住宅Flip（翻新后倒手）的投资回报，在某些二线城市如巴尔的摩，高达97%；在一线城市，最高的亚特兰大也有55%（数据来源：《时代》周刊）

此外，2016年美国上市的住宅开发企业平均净资产回报率(ROE)超过13%（数据来源：纽约大学）；

地产投资债权收益率高达10%-18%（数据来源：Hard Money网络交易平台）

右表数据来源：美国时代周刊2017年5月财经子刊。城市规模排名依据为美国联邦预算办公室。

都市圈	都市圈人口规模排名	房地产flip投资回报
巴尔的摩	全美第21位	96.6%
Knoxville	64位	85.0%
俄克拉荷马	41位	76.1%
Jacksonville	40位	75.8%
孟菲斯	42位	75.6%
坦帕	18位	66.7%
圣路易斯	20位	65.8%
Virginia Beach	39位	63.9%
里士满	45位	63.8%
Deltona-Daytona	88位	61.0%
纳什维尔	36位	55.3%
亚特兰大	全美第9位	54.6%

受潜在收益吸引，中国资金纷纷涌入美国房地产

仅2016年一年，中国人在美国就投资了500多亿美元房地产
(317亿美元住宅地产和192亿美元商业地产)。

从2010-2016年，中国人在美国累计地产投资超过1600亿美元。
(1250亿美元住宅地产，和360亿美元商业地产)。



然而许多中国人在美国房地产投资，没有获得想象中的回报

年回报只有个位数甚至接近于零的情况相当常见。

整个美国地产市场大牛市的背景下，仍有不少中国投资人错误决策，导致严重亏损

我们一家2011年全家去美国留学，包括我和我老二都是拿留学签证去的，在坐标为大纽约地区、距离曼哈顿45分钟的车程地方，以180万的价格买了栋450平米房子，前后都可以看见大海，后面还是公园。因为是金融危机时期买的，我的价格比我的邻居们低多了。去年我老二考上大学，我也结束了留学生涯回国，房子以195挂牌，整整一年没有卖掉，挂牌价也降到了159万。

微博截图：一位国内财经大V在微博上公开抱怨自己在美国投资房产严重亏损。该微博被转发1700多次，看来不少人有共鸣。

还有可能上当受骗，血本无归

随着中国人海外房地产投资热情高涨，大量掮客尤其是华人房产经纪，逐利涌入，从事专门针对中国人的“房地产投资”服务……



欺诈案例：Emily Moerdomo Fu女士，亚特兰大华人。本来是一个成功的、从业25年之久的房产经纪人。但，2012年起，在巨大市场诱惑面前，Fu女士从地产经纪人“变身”成为地产“投资人”。

2017年底，Fu女士被本地警方逮捕。2018年2月被控投资欺诈和盗窃资产。

其涉案总额**1865**万美元。其中，有**8**百万没有购买任何资产，不知去向。其余资金亦被用于高价购买地产（私吞差价），挪用弥补亏空等。



中国人在美国投资地产，如何才能避免盲目？



Part Two

我们的 运营模式和业绩



合秦资产 (UC Asset LP) :

三个战略决策满足中国投资人的需求

收益较好, 让人放心

应该是

多数中国投资人在美投资的基本愿望



从初创第一天，法律架构设计就已遵循美国上市公司标准
财务数据，均经过第三方专业公司严格审计

ReedSmith

The business of relationships.™

全美排名前15位、年收入11亿美元的知名律师事务所，出于对吴向宏先生个人的信任，打破常规，组成5位合伙人的豪华律师团队，为初创时仅2百万资产规模的极微型机构进行法律架构设计



财务审计聘请具有纳斯达克 (Nasdaq) 和纽交所 (NYSE) 资质的Daszkal Bolton事务所

WINDHAM BRANNON
offering more

税务安排，聘请了本地领先、全美排名前列的Windham Brannon事务所



资金托管，委托全美第二大银行Bank of America (美洲银行)

上市之后，我们的公司治理将更规范，并设立
独立的审计委员会，确保财务信息公正透明



我们将和所有美国上市公司一样，
接受美国证监会（SEC）的监管



我们上市后仍将保留有限合伙架构。
管理人承担无限责任，违法成本高。



我们将选择纳斯达克或纽交所等主
板市场外最规范的OTCQX市场挂牌，
并力争早日转到主板



规范框架下 我们更建立本土化的专业团队

发起人凭籍对美国文化和商业的深厚了解，花费一年时间，选拔、说服了数位美国本土资深业内人士，组成核心团队

团队成员均为擅长房地产实务的专业人士。没有一位是华尔街背景的金融工程操盘手。符合我们脚踏实地、追求净资产增值的目标。



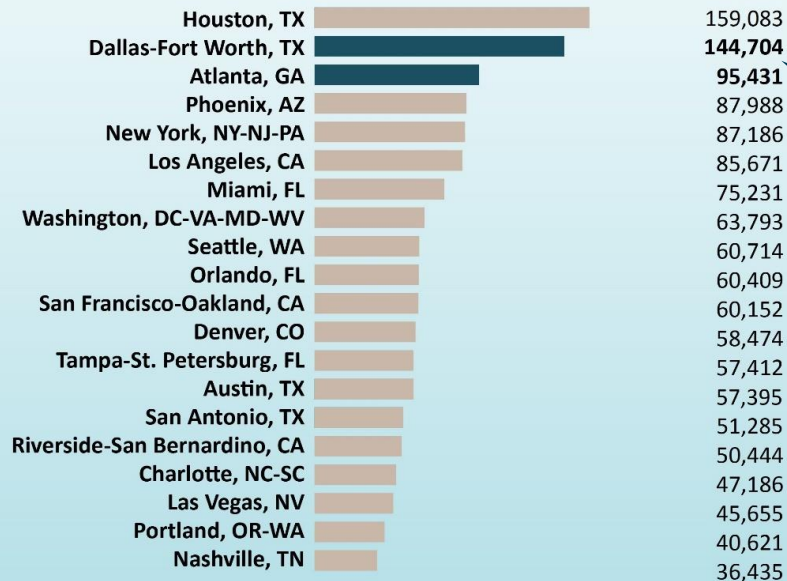
请访问我司网站：

<http://www.heqinzichan.com/关于我们/team/>
了解团队详情

避开了华人扎堆的“中国式热点” 选择美国人自己青睐的高增长城市

美国一线城市人口净流入排名

Numeric Population Change
from July 1, 2014 to July 1, 2015



在全美规模以上大城市（一线城市）中，亚特兰大和达拉斯人口净流入排名前列（左图）。达拉斯每年人口净流入14多万，亚特兰大接近10万人。

经充分考虑人口图谱、城市规划等因素，我们最终选择亚特兰大为主要投资方向，并在达拉斯进行土地储备投资。

数据来源：美国统计局

United States
Census
Bureau

U.S. Department of Commerce
Economics and Statistics Administration
U.S. CENSUS BUREAU
census.gov

Source: Vintage 2015 Population Estimates
Some metro area titles have been abbreviated.
Metro areas are delineated by the Office of
Management and Budget as of February 2013.

在亚特兰大，我们的团队
成功选择了最好的细分投资区域



根据RE/MAX本地公司的数据，去年亚特兰大地产市场增长最快的四个区是Smyrna, Chamblee, Cummings和Alpharetta。

除去远郊的Cummings之外，剩下三个地区（左图下划线）也正是我们投资的地产区域（左图红点）

项目	投资总额	周期 (月)	净利润	投资回报率	年化投资回报率
Winwood	\$330,737.91	5	\$33,841.54	10.23%	26.34%
Randolph	\$386,526.50	5	\$28,676.51	7.42%	18.70%
Zelda #1	\$366,318.44	6	\$27,335.02	7.46%	15.60%
Old Forge	\$366,827.39	4	\$29,728.34	8.37%	27.30%
McCully	\$375,155.17	5	\$30,084.83	8.02%	20.30%
Lauderdale	\$407,664.76	7	\$46,663.70	11.45%	20.42%
Valley Hall	\$691,728.21	9	\$55,330.87	8.00%	10.80%
Lynnray	\$303,605.45	4	\$38,551.87	12.70%	43.14%
总计	\$3,228,563.83		\$290,212.68		
平均		5.5		8.99%	22.83%

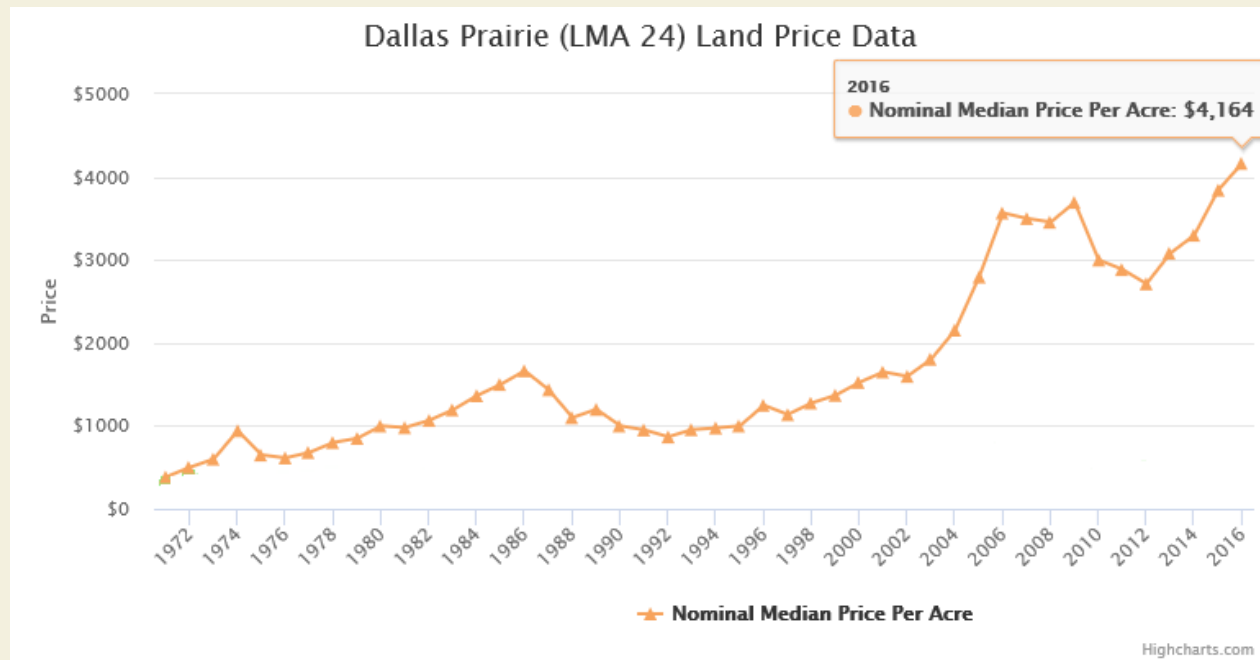
2017年底前完成的house flip项目一览。此表已包括在我司提交SEC的招股书中

并采取了美国本土投资人相同的house flip策略
取得了较高的项目利润率

在达拉斯，我们的团队
成功实现了**较低的土地储备价格**



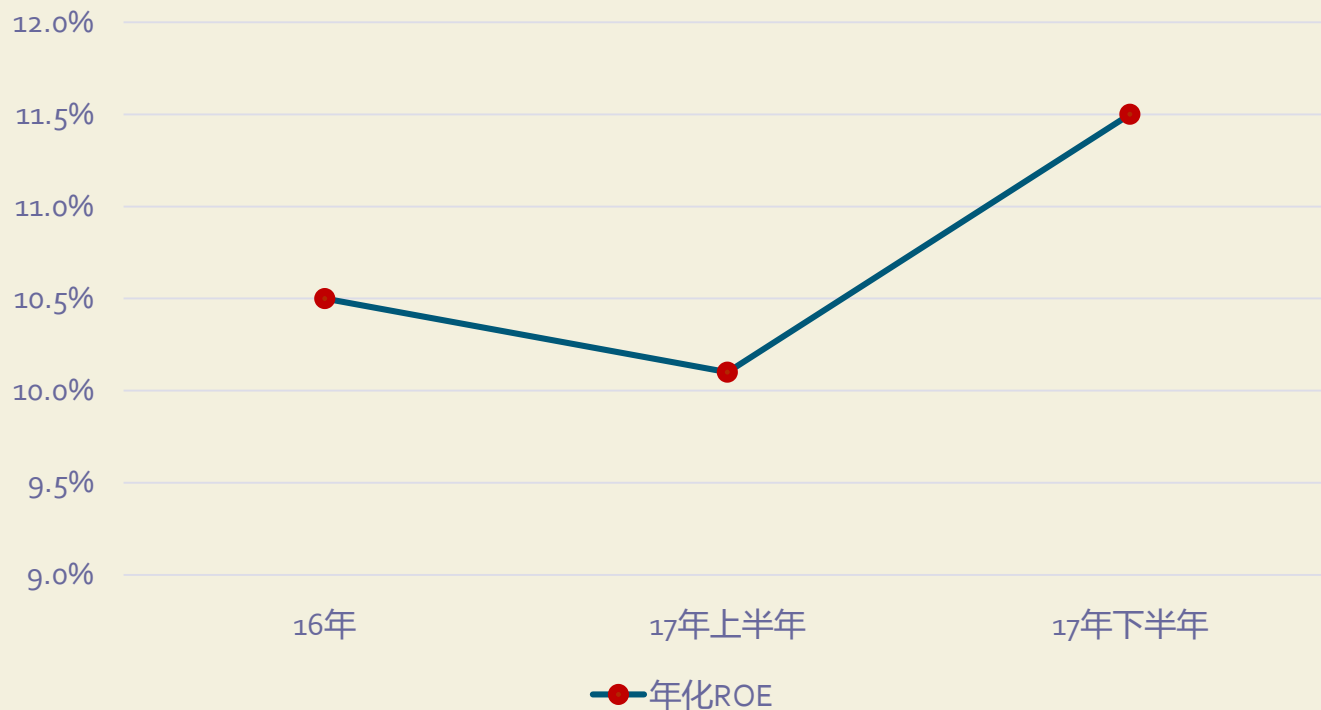
图为我们在达拉斯北郊购入的一块面积73英亩（约450亩）的土地。购入总价约80万美元。一级开发后地价预期200万-250万美元。建成住宅总价值预计600-1000万美元。



我们达拉斯地块的收购价，甚至比10年前的上次交易价还低了4.2%
而这10年间当地同类地块，地价总体上涨了20.3%

该地块位于达拉斯北郊的Collin郡。该郡2015年人口增加3.1%，在50万人口以上的郡中，全美排名第四（来源：美国统计局），处在快速城市化阶段

经第三方审计，我司投资人净回报（扣除所有成本、管理费等），
自从创始以来，保持在10-12%区间



图为亚特兰大中心城区景色

Part Three

IPO投资人的收益：
股价与流通性展望



向“股神”巴菲特学习！

通过IPO上市，追求进一步放大投资人收益

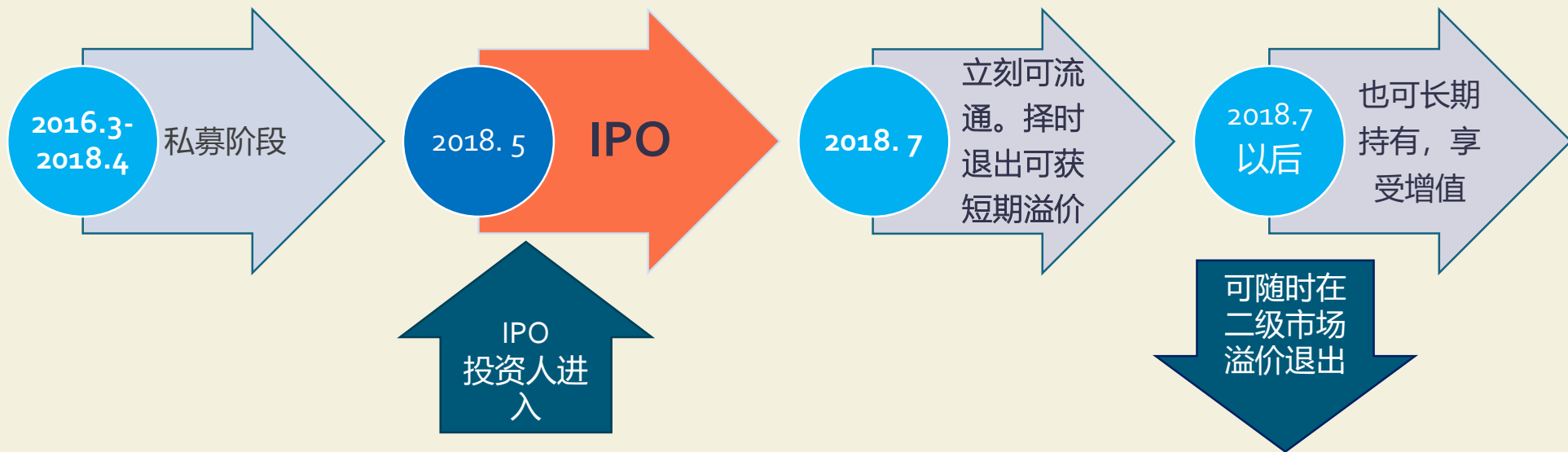
多数人只模仿巴菲特的操作手法，忽视了他的手法还需其独特的公司法律架构配合；

Berkshire是上市公司，无资金赎回压力，巴菲特才能从容进行长期价值投资；

上市合伙企业，**管理人股份不能在二级市场退出！**管理人的利益就是让净资产持续增长；

股价有望持续高于净资产，投资人在二级市场上有望取得超额溢价回报。

参与本次IPO的可能盈利方式



OTCQX 是纽交所和纳斯达克之外最正规的市场

- OTCQX目前共交易488支股票；
- **许多国外（非美国）大型企业为避开美国证券审查，选择在OTCQX挂牌。**如土耳其第二大银行Garanti Bank、罗氏制药、阿迪达斯、德国电信、汉莎航空、加拿大航空、喜力啤酒等
- 交易量前十位的股票，单日成交均在35万美元以上，最高的单日交易量1千4百万美元（右图）；
- 交易量前一百位股票，单日成交均在2万美元以上。

代码	股价（美元）	日交易量（美元）
TKGBY	2.21	\$14,011,883
GBTC	15.35	\$3,008,876
RHHBY	27.57	\$2,320,459
ACBFF	6.02	\$1,068,559
BASFY	25.97	\$770,827
EVARF	0.045	\$473,494
LHSIF	0.66	\$456,726
AKBTY	4.305	\$456,159
ONCYF	0.49	\$394,421
KROTY	3.84	\$361,545

*日交易量为2018年4月27日数据

OTCQX 美国本土企业交易量前13位股票与我们对比

我们作为一家美国本土企业，与OTCQX上交易活跃的其他美国本土企业相比，业绩将不劣于甚至明显优于其中多数公司。我们的股票很可能会脱颖而出

公司代码	行业	日交易量 (美元)	市值 (百万美元)	年销售额 (万美元)	年利润 (万美元)
GBTC	虚拟货币投资	\$3,008,876	2865	0	241185
MPMQ	新材料	\$339,777	1359	233100	0
TRTC	药用大麻	\$301,873	179	3580	-3300
LXRP	生物科技	\$265,278	110	6.3	-192
ZEST	科技研发	\$165,634	66	1440	-2535
ICTV	市场营销	\$110,450	12	1679	-100
合秦资产	房地产 (住宅)	?	预期16	1100 (预计)	120 (预计)
ZDPY	房地产 (商业)	\$84,392	10	211	138
MATN	药物研发	\$63,033	9	0	-1381
AMAZ	油气勘探开采	\$62,013	22	56	-180
GRWG	园艺产品	\$60,323	84	1436	-254
SIAF	食品 (中概股)	\$55,864	15	19817	-1310
IGXT	医疗器材	\$55,109	42	520	-305
REPR	医疗器材	\$51,167	49	1544	82

*日交易量、市值为2018年4月27日数据

**年销售额、利润为2017年数据。利润中，绿色表示净亏损

基于同类公司的对比, 我们保守预期
 (去掉最高的数值, 取余下平均) 我司PE为12左右, PB为1.8左右

OTC QX 全部房地产类股票, 与我们的业绩对比

代码	业务	市值 (万美元)	净资产 (万美元)	年收入 (万美元)	年净利 (万美元)	P/B	P/E
ZDPY	商业地产	961	783	211	138	1.2	7.0
CPTP	特种地产租赁	9590	1261	525	600	7.6	16.0
NOBH	移动房屋	12328	4741	3754	331	2.6	37.2
BBXTB	度假地产权益	15903	-- *	-- *	8220	1.7	12.0
保守平均						1.83	11.7
合秦资产	住宅和商业地产		预计1200	预计1100	预计120		

- 日交易量、市值为2018年4月27日数据
- 净资产、年销售额、利润为2017年数据
- 市净率 (PB)、市盈率 (PE) 系根据以上数据推算
- BBXTB为OTCQB和纽交所双重挂牌企业, 其市值、净利为OTCQB挂牌部分折算, PB/PE数据来自纽交所

IPO投资人12个月收益估算 (PB法) : 61% - 68%

注意：收益估算系对未来情况的预测，具有极大不确定性。实际收益可能相去甚远。投资人切勿以此估算的收益率为基本决策依据。

IPO融资规模	IPO稀释后每股净资产 *	12个月后预计每股净资产**
300万	\$1.63	\$1.76
600万	\$1.70	\$1.84
预期股价 (PB=1.83)	IPO入股价	IPO投资人12个月收益率
\$3.22	\$2	61%
\$3.37	\$2	68%

*稀释数据系按照2017年底净资产计算，实际应更高

**净资产一年增长率按8%计算(低于我们迄今取得的10%增长率)

IPO投资人12个月收益估算（PE法）：-6% -11%

注意：收益估算系对未来情况的预测，具有极大不确定性。实际收益可能相去甚远。投资人切勿以此估算的收益率作为基本决策依据。

IPO融资规模	IPO稀释后每股净资产	12个月每股净收益（预期）*
300万	\$1.63	0.16
600万	\$1.70	0.19

预期股价 (PE=11.7)	IPO入股价	IPO投资人12个月收益率**
\$1.87	\$2	-6%
\$2.22	\$2	11%

*本司运营以来，净资产收益率保持在10.1%-11.5%之间。此处低限按10%净收益率，高限按11.5%净收益率，推算未来每股净收益

**红色表示赢利，绿色表示亏损

巴菲特的股票回购承诺

巴菲特为了让伯克希股价长期增长，承诺在股价跌破每股净资产的1.2倍时，回购股票

我们没有巴菲特那么强大。
我们的承诺：将在股价跌破每股净资产时回购股票

转板纽交所或纳斯达克

我们计划在净资产增长到4,000万美元后申请转板NASDAQ或NYSE，实现长期持续增长

参考：纽交所American与我司性质类似的New England Realty Associates LP长期股价走势图。年复合增长13%



图为晚霞中的达拉斯

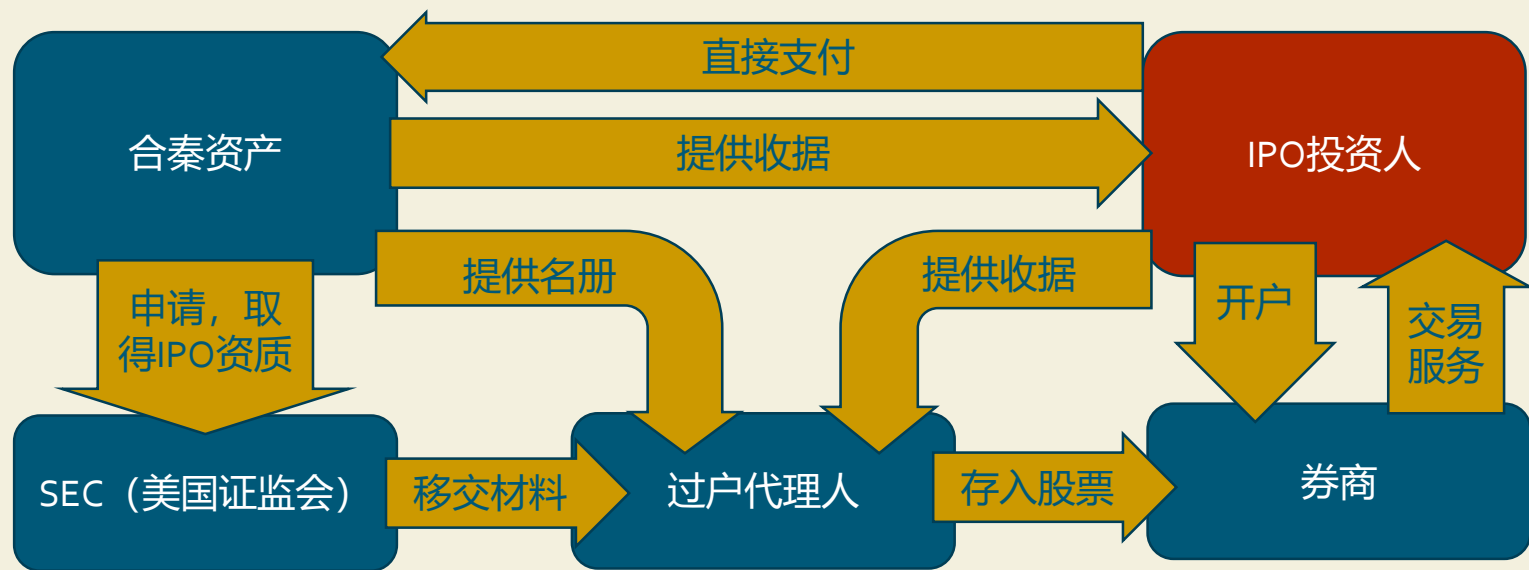
Part Five

本轮IPO 的操作流程



IPO直销

本次IPO将不聘请投行承销，而采取企业直销的方式。可节省通常为融资额10%的上市承销费用。



过户代理人的三个职责（美国证监会官方规定）：

- 根据上市公司的股份变动情况，代表上市公司，发行、撤销或变革股票或债券凭证（电子或纸质凭证）；
- 作为上市公司的支付中介，代表上市公司向股民（或债民）支付股息（或债息）；
- 处理股票或债券凭证遗失、毁损或失窃等意外情况。

过户代理人作为有资质的第三方，保障了上市公司直销股票的透明性和安全性。


原文网站链接：

<https://www.sec.gov/fast-answers/answerstransferagenthtm.html>

时间流程



如果您希望参与我司IPO, 请尽快去如下网址, 登记您的联系方式
www.heqinzichan.com/register



Thank You

合泰資產

United China Fund

2018.5