

# 美国证监会 1-A 表格

## (REG-A 招股声明) 中文简写版

(重要说明: 本摘要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](mailto:IR@UCasset.com)

### 财务一览 (截至 2017 年 12 月 31 日, 单位: 美元)

资产负债表信息:

现金和现金等价物:	<u>178,689.00</u>
股权及证券投资:	<u>7,532,508.00</u>
应收账款及债权:	<u>42,955.00</u>
固定资产及设备(PP&E):	<u>3,742.00</u>
总资产:	<u>7,748,552.00</u>

应付账款和累计债务:	146,000.00
长期债务	0.00
<b>总负债:</b>	<b>146,000.00</b>
<b>所有者权益合计:</b>	<b>7,602,552.00</b>
负债和所有者权益合计:	7,748,552.00
 <i>损益表信息:</i>	
经营性收入:	882,932.00
经营成本:	249,969.00
折旧和摊销:	1,902.00
<b>经营净利润:</b>	<b>631,061.00</b>
每股净利润 – 基本:	0.14
每股净利润 – 稀释后:	0.14
 <b>审计机构:</b>	 <b>Daszkal Bolton LLP</b>

## 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

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。

**重要说明:** 本摘要版仅为提供便利之用, 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): 3000000

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:	<u>Daszkal Bolton LLP</u>	\$ <u>25,000.00</u>
法律:	<u>Reed Smith LLP</u>	\$ <u>150,000.00</u>
推广:	_____	\$ _____
蓝天合规:	_____	\$ _____

预计融资净额 (最高): \$ 5,800,000.00

**重要说明:** 本摘要版仅为提供便利之用, 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

第五项. (略)

第六项. (略)

## 第二部分- 必须披露的招股信息

最低发行: 1,500,000 股

最高发行: 3,000,000 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 150 万、最高 300 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 OTCQX 或 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，一般合伙人可随时宣布完成；或 2) 2018 年 9 月 12 日，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）或机构投资者人，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。**

本招股书的日期为 2018 年 6 月 14 日。

**重要说明：**本摘要版仅为提供便利之用，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

## 目录

	<b>Page</b>
重要信息	
前瞻性声明	
基本信息	
本次发行	
风险因素	
稀释	
发行计划	
募集资金用途	
公司业务	
持有地产一览	
管理层对公司金融和业务状况的分析与讨论	
董事、管理层和重要员工	
管理层薪酬	
管理层持股及其他特定人持股	
管理层和关联人士在相关交易中的利益	
所发行的证券	
财务报告	

## 重要信息

本招股书以及相关附件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,有时注明了相关信息的截至日期。在截至日期之后,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);“一般合伙人”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一般合伙人。

## 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,即使实际发生的情况与当初的预测相去甚远。

**重要说明:** 本摘要版仅为提供便利之用,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

## 基本信息

### 公司信息

合泰资产有限合伙（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。

本司运营和业务由一般合伙人合泰资产管理公司（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泰开发公司（UCF Development LLC）。其中，我们在亚特兰大 Landsight 公司占有 100% 股份，在德州合泰开发公司中占有 100% 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。

通过德州的合泰开发公司，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。此处概况三条：1、局部房地产市场或美国整体经济和房地产市场可能下滑；2、管理层有可能离职；3、股票流动性有可能不足。

本次发行将遵守 Reg A+ 规章中的第二级（高级）条款规定，该条款允许我司在 12 个月内融资不超过 5 千万美元。根据该规章，我司必须获批 IPO 后，必须向 SEC 提供年度和半年度的报表信息。

本次发行的认购人必须满足《证券法》相应规定。特别地，对于非美国公民，如果您的资金不能合法地投入到一家美国合伙企业中，则我们不能接受您的认购。我们也不会接受来自实际控制人身份不明的离岸账户的资金。

## 本次发行

普通股份发行数量	最低: 1,500,000 份 最高: 3,000,000 份
发行后总股本数量	最低: 6,372,654 份 最高: 7,872,654 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

**重要说明：**本摘要版仅为提供便利之用，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

发行价	每股 2.00 美元
预计募集总额	最低: \$3,000,000 最高: \$6,000,000
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 OTCQX 或 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。

**重要说明：**本摘要版仅为提供便利之用，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



## 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一般合伙人，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、本公司的一般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。

### 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。

**重要说明：**本摘要版仅为提供便利之用，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

6、**我们在达拉斯的储备土地有可能无法变更用途。**我们计划将该土地变更为住宅用地，但目前尚未开始申请。未来不保障能申请变更成功。若不成功，该土地可能无法开发，或开发成本将大大增加。

7、**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。

8、**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。

9、**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。

10、**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，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。

**重要说明：**本摘要版仅为提供便利之用，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

**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。

**6、中国政府法规变化的风险。**我们本次发行的主要对象是拥有境外（相对于中国境内）资产的中国公民。目前中国政府对本国公民现有境外资产的投资，没有任何限制。但未来也许政府会改变法规，届时我们的再融资能力将受到限制。

**7、中美关系恶化的风险。**我们相当一部分投资人是美国公民。如果中美关系严重恶化，无论其和我们的业务是否直接有关，都有可能影响到我们的股价。

---

**重要说明：**本摘要版仅为提供便利之用，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

## 稀释

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）12 月 31 日。当时我司净资产为 \$7,602,552，折合每股 1.56 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 150 万股时，我们每股净资产将上升到 \$1.63 美元。现有投资人将获得每股 0.07 美元的溢价，而 IPO 投资人将有每股 0.37 美元的稀释。

在达到最高发行额 300 万股时，我们每股净资产将上升到 1.70 美元。现有投资人获得每股 0.14 美元的溢价，IPO 投资人将遭受每股 0.30 美元的稀释。

参见下表：

	最低 发行额	最高 发行额
IPO 每股价格	\$ 2.00	\$ 2.00
截至 2017 年 12 月 31 日，审计过的每股（有形）净资产	\$ 1.56	\$ 1.56
IPO 后，原有股份每股净（有形）资产的增值	\$ 0.07	\$ 0.14
IPO 后，每股（有形）净资产	\$ 1.63	\$ 1.70
新投资人每股被稀释程度	\$ 0.37	\$ 0.30

**重要说明：**本摘要版仅为提供便利之用，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

## 发行计划

本次 IPO 将直销发行，不雇佣任何承销商，认购人直接向公司认购。

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 3 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 3 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 3 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 3 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 OTCQX 或 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。

本次发行不雇佣承销商，因此节省了全部承销费用。本次发行的其他费用，包括律师费、会计和审计费、文档提交费、临时雇佣人员费用等，合计约 20 万美元。如发行失败，上述费用的 60% 将由普通合伙人承担。

**重要说明：**本摘要版仅为提供便利之用，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

## 募集资金用途

我们预计本次发行募集资金总额在 300 万到 600 万美元之间。视募集金额多少，扣除发行费用后，拟做如下用途：

	50%	75%	100%
售出股份数量	1,500,000	2,250,000	3,000,000
<b>募资总额</b>	<b>\$ 3,000,000</b>	<b>\$ 4,500,000</b>	<b>\$ 6,000,000</b>
发行费用	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000
承销佣金	0	0	0
<b>募资净额</b>	<b>\$ 2,800,000</b>	<b>\$ 4,300,000</b>	<b>\$ 5,800,000</b>
达拉斯地块开发	\$ 1,500,000	\$ 2,000,000	\$ 2,500,000
亚特兰大现有单元开发	\$ 850,000	\$ 850,000	\$ 850,000
亚特兰大收购新地产	\$ 300,000	\$ 1,200,000	\$ 2,100,000
经营用资金	\$ 100,000	\$ 200,000	\$ 300,000
未来 12 个月维持公司上市地位费用	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000
<b>总使用资金</b>	<b>\$ 2,800,000</b>	<b>\$ 4,300,000</b>	<b>\$ 5,800,000</b>

请注意上述用途描述，是基于我们目前的业务计划。实际情况可能与上述计划相去甚远。

**重要说明：**本摘要版仅为提供便利之用，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

## 公司业务

概括：

UC Asset LP（合泰资产有限合伙投资企业）是2016年2月10日在美国特拉华州注册成立的，目前主要在美国亚特兰大和达拉斯两大都市圈从事房地产投资和开发。公司由一般合伙人UCF Asset LLC（合泰资产管理有限公司）全权管理。一般合伙人是注册在佐治亚州的有限责任公司，其中“Larry”吴向宏占90%股份，Gregory Bankston占10%股份并出任公司总经理。除管理UC Asset LP外，UCF Asset LLC没有任何其它业务。

公司若有三分之二以上股东同意，在如下情况下可以撤换一般合伙人：1）一般合伙人被法院终审裁定有犯罪行为；或者2）一般合伙人实质性地故意违反公司章程（合伙人协议）。

我司主要业务为房地产投资。目前投资组合主要为亚特兰大和达拉斯两地的住宅地产和土地及相应开发活动。我们亦有极少量债权投资。

### 1、亚特兰大都市圈的住宅投资及再开发

亚特兰大是美国第九大都市圈，是可口可乐、达美航空、UPS、Home Depot等22家全球财富500强企业总部所在地。财富500强总部数量，在全美大城市中，居第三位，仅次于纽约和休斯顿。我们主要在亚特兰大北部地区，包括Chamblee, Dunwoody, Marietta和Alpharetta等区域进行住宅投资。

我们的基本投资策略是收购旧住宅，进行改造后重新出售。根据住宅状况，改造基本上可以采取翻新、翻建和推倒重建三种方案。亚特兰大地区住宅整修投资回报率较高。根据《时代》周刊的子刊《金钱》杂志在2017年5月的报道，亚特兰大地区此类投资的平均年化回报率高达50%以上。

必须指出，上述第三方报道的回报率为平均值，并非一定能达到。截至2017年底，我司目前完成的8个项目，实际项目年化回报率在10.8%-43.1%之间，平均22.8%。

我们在亚特兰大地区的上述业务全部通过全资子公司Atlanta Landsight LLC运作。

截至2017年12月31日，我们在亚特兰大地区共拥有13套住宅。详表见后。其中：

5套已经完成改造或接近完成改造，目前挂牌在售或即将挂牌出售，挂牌总价值约为340万美元，预计实际净销售额（剔除佣金、销售成本、降价折扣）约315万美元。累计总成本（含收购和改造全成本）约251万美元，另有约44万美元未付成本。

5套目前正在改造中，其累计总成本（含收购和改造全部成本）截至2017年12月31日约207万美元。目前评估总价值为271万美元。预计还需投入124万美元，完工后预计总销售价格约450万美元，预计实际净销售额（剔除佣金、销售成本、降价折扣等）约414万美元。

3套在2018年12月31日之前以总计约112万美元收购，尚未进行改造。

下表显示了正在或将要进行工程的8套住宅的预计总成本和预计完工时间。

**重要说明：**本摘要版仅为提供便利之用，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

<b>Property</b>	<b>Project Type</b>	<b>Projected Cost (in thousands)</b>	<b>Projected Completion Date</b>
6562 Cherry Tree NE, Atlanta GA	新收购	\$ 440	April 2018
8160 Habersham Waters Road, Atlanta GA	翻新/改建	\$ 648	April 2018
1433 Oconee Pass NE, Atlanta GA	重建	\$ 813	July 2018
1917 Olde Village Run, Dunwoody GA	翻新/改建	\$ 561	March 2018
4101 Shawnee Lane, Brookhaven GA	重建	\$ 857	October 2018
750 Summit Terrace, Marietta GA	重建	\$ 882	October 2018
1745 Tamworth Court, Dunwoody GA	重建	\$ 521	October 2018
1238 Zelda Drive NE, Atlanta GA	翻新/改建	\$ 404	January 2018

我们在亚特兰大地区所有地产的“评估价值”，均我们内部做出，再经由第三方机构审核批准。批准评估机构是 Virtual Properties Realty，评估师是 Gordon Waters。其审批意见书见附件。

下面具体举例说明我们的住宅改造业务。

### 1) 翻新

翻新住宅通常包括：优化内部空间，整修水、电和中央空调等设施，更换新铺地板，升级厨房和卫浴，安装新电气设施，以及/或者粉刷内外墙体，等等。翻新的投入一般较少，工期较短，但利润也较低。

下面系列图是实际案例，左边为翻新前，右边为翻新后。依次为外观、厨房和卫浴。



**重要说明：**本摘要版仅为提供便利之用，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





## 2) 改建:

改建工程通常包含了主要的翻新工程，此外，还会涉及房屋主体结构的变动，通常是增加空间、改变布局等。改建通常投入多于翻新但少于重建，工期长于翻新但短于重建，利润率高于翻新但低于重建。

下面系列图展示了我们最近完成、正在销售的一个案例。上图为改建前，下图为改建后。



**重要说明：**本摘要版仅为提供便利之用，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

### 3) 重建

对于那些损坏情况较严重、不能有效整修的住宅，可以考虑推倒重建。在选择重建地产时，我们优先考虑那些在同一社区内已经有推倒重建的成功案例（成功售出）、目前重建活动活跃的地区。

下面是我们目前一个重建案例。左图为推倒前，右图为推倒后。



## 2、达拉斯都市圈农地投资和开发

达拉斯是美国第五大都市圈，也是人口净流入第二多的大都市圈。

2016年9月，我们在德克萨斯州达拉斯东北郊、Collin郡的首府Farmersville镇，收购了一个72.53英亩（约440市亩）的地块。该地块由我们旗下子公司、德州的UCF Development LLC（合泰开发有限公司）100%持有。合泰资产在该子公司中拥有76%的股份。剩余24%由一个非关联的第三方持有。

2018年2月，我司以20万美元现金收购了剩余24%股权，目前100%拥有该地块。

该地块收购价为\$805,216。同年12月14日的一份第三方评估报告（持照地产评估师做出），评估该地块的公允价值为\$905,000。

我们拟将该地块开发为高端住宅区。根据规划审批的情况，拟建约40到70栋高端住宅。为此必须申请将农地转为住宅用地。目前我们尚未开始正式申请。

若计划实现，按高端住宅平均售价40-80万美元计算，完成开发后的市场总价值约在2千5百万到5千万美元之间。

总的开发成本约为1千5百万至3千5百万。目前我们不具备独立完成上述开发的资金能力。即使在完成IPO后，我们仍然需要找到合作开发方，共同负担开发成本。

**重要说明：**本摘要版仅为提供便利之用，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

### 3、 债权投资

我们在公司成立早期曾向业务相关第三方进行了少量的高回报债权投资。截至 2017 年 12 月 31 日，我们仍持有如下债权投资：

借款人	金额	年利息	还款日
JMR 住宅服务公司	\$ 42,955	8.04%	2018 年 3 月
<b>Total</b>	<b>\$ 42,955</b>	<b>8.04%</b>	

JMR 住宅服务公司和我们的合伙人及其股东没有利益相关。  
截至 2017 年 12 月 31 日，债权投资在我们全部资产中占 0.57%。

雇员：

公司日常经营由一般合伙人负责，公司本身不雇佣其他雇员。一般合伙人除两名股东外，还雇佣两名非全时工作人员。我们亦依赖各种第三方外包商、承包商和专业机构来从事地产开发。

#### 附：持有地产一览

截至 2017 年 12 月 31 日，我们在亚特兰大和达拉斯共持有如下地产：

地址	收购日期	收购全成本（含佣金等费用） (万美元)
1989 Chesterfield Drive NE, Atlanta GA	July 2016	28.6
1433 Oconee Pass NE, Atlanta GA	February 2017	35.7
3871 Valley Green, Marietta GA	February 2017	31.7
6570 Cherry Tree Lane NE, Atlanta GA	March 2017	33.9
2198 Starcross Court, Dunwoody GA	April 2017	30.1
1745 Tamworth Court, Dunwoody GA	May 2017	43.7
8160 Habersham Waters Road, Atlanta GA	May 2017	49.6
3544 North Peachtree Court, Dunwoody GA	May 2017	35.9
750 Summit Terrace, Marietta GA	June 2017	40.1
1238 Zelda Drive NE, Atlanta GA	June 2017	30.6
4101 Shawnee Lane NE, Brookhaven GA	September 2017	35.4
6562 Cherry Tree NE, Atlanta GA	October 2017	36.5
1917 Olde Village Run, Dunwoody GA	October 2017	42.8
1584 CR 613, Farmersville TX	September 2016	64.2 (76% 权益)

**重要说明：**本摘要版仅为提供便利之用，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

## 管理层对公司金融和业务状况的分析与讨论

注意：以下讨论包含前瞻性陈述，请注意其不确定性。尤其请阅读有关“风险因素”的章节，了解那些风险因素可能导致实际情况和管理层的前瞻性陈述相去甚远。

### 1、业务计划

目前我们业务主要是亚特兰大地区住宅再开发投资，以及达拉斯地区农地储备和开发投资。未来我们将扩大业务的地域范围和性质。

#### 1) 亚特兰大地区住宅再开发

从我司成立，截至 2016 年 12 月 31 日，11 个月期间，此类投资占我司总投资的 71.2%，贡献了 75.8% 的净利润；此后，截至 2017 年 12 月 31 日，12 个月间，此类投资上升到占我司总投资 90.2%，贡献了 98.9% 的净利润。

截至 2017 年 12 月 31 日，我司共完整地完成了并出售了 8 个此类项目。其投资回报为 7.4% 到 12.7% 之间，平均 9.0%。年化投资回报在 10.8% 到 43.1% 之间，平均 22.8%。如下表

项目名称	总投资	周期（月）	净利润	回报率	年化回报
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	<b>\$ 3,228,563.83</b>		<b>\$290,212.68</b>		
平均		<b>5.5</b>		<b>8.99%</b>	<b>22.83%</b>

上表中，总投资包含了和项目直接有关的所有费用，主要为：(i) 收购房产的投入；(ii) 整修和建设的投入，以及 (iii) 水电煤气、保险等开支，以及其他零星支出。

除成本开支外，影响项目回报率的因素主要有二。一是项目周期长短；二是项目融资杠杆的高低。目前我们完成项目的速度略快于行业平均，但我们的融资杠杆非常低，大大低于行业竞争者。实际上，到 2017 年 5 月以前，我们全部都是采用自有资金，没有动用任何融资杠杆。2017 年 5 月以后才尝试使用项目融资。项目融资将大大提高资本回报率，但同时也会显著提高风险。

在 2017 年 10 月，我们和地方银行签署协议，就两个项目分别获得最高 60 万和 50 万美元的建设贷款授信。此外，我们还开始以工程占款方式，从建筑公司获得短期融资。

尽管如此，我们总体上仍将坚持低杠杆的保守策略。我们的目标是通过适度采用项目融资，使得我们的项目年化回报率达到 25% 至 40% 的区间。

**重要说明：**本摘要版仅为提供便利之用，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

另一方面，当和我们合作的建筑公司资金短缺时，我们也会反向拆借资金。在 2017 年 6 月 30 日之前的 6 个月，我们曾临时拆借给一家建筑公司 10 万美元。该笔款在 4 个月后归还，并支付了 2500 美元利息。

在目前的资金规模上，我们将维持 10 到 15 套住宅的库存，循环实现库存的出售和收购。在本轮 IPO 融资后，视融资规模，我们可能把亚特兰大地区住宅库存提升到 20 套左右。

若 IPO 融资规模较高，我们将把投资方向从独栋住宅扩展到住宅社区开发。主要目标是在已成型社区，收购可以开发为 4-6 套住宅的“飞地”。这将提升管理效率和回报率。视 IPO 融资规模大小，我们未来 12 个月有可能在这方面投资 3 百万美元左右。

未来我们还将逐步进入商业地产投资领域。我们将从如下类型的项目起步：

- 小型公寓楼（100 套公寓以下）的开发，尤其是细分市场，如学生公寓；
- 特种地产开发，如活动房园区；以及
- 小型独立商业设施，如快餐店。

我们相信，商业地产投资将带来更持续稳定的现金流（我们现有住宅投资只有在出售一套住宅时才能获得现金流）。视 IPO 融资的情况，我们未来 12 个月或投资最高 5 百万美元于商业地产开发。

## 2) 达拉斯土地开发

达拉斯是美国第五大都市圈，财富五百强企业 22 家，在美国仅次于纽约、休斯顿、亚特兰大和芝加哥。

达拉斯土地投资，占我司资产总额的比重，在 2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，分别为 25.1% 和 9.7%。该土地 72.53 英亩（约 440 市亩）。我们 2016 年 9 月以 \$805,216 收购。同年 12 月 14 日的一份第三方评估报告（持照地产评估师做出），评估该地块的公允价值为 \$905,000。

我们计划将其开发为 40-70 幢高端住宅，其总市场价值将达 2 千 5 百万到 5 千万美元。总的开发投入需要 1 千 5 百万到 3 千 5 百万美元。我们将寻求与其他投资人或开发商合作，共同投入。我们计划追加投入自有资金在 150 万到 250 万之间。

未来 12 个月内，我们计划在该项目上投入 1 百万美元，以便：

- 完成一份详细的开发计划；
- 将地块分割为 40-70 个单元；
- 开始基础设施建设（水电、污水、道路等）

根据市场反应，我们有可能在完成地块分割后，将部分单元地块直接出售。也有可能留待建成住宅后再出售。但在 2018 年底之前，我们不大可能产生任何销售收入。

## 2、业绩回顾和展望

### 1) 从公司创建到 2016 年 12 月 31 日（共 11 个月时间）

这段时期，我们进行了两轮融资。第一轮初始融资在 2016 年 3 月完成，融资 225 万美元；第二轮在当年 9 月份完成，融资 200 万美元。

此期间，我们一共进行了 \$4,538,511 投资（含循环再投入）：

**重要说明：**本摘要版仅为提供便利之用，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

- \$3,783,605 投资于亚特兰大住宅地产
- \$654,906 投资于达拉斯土地
- \$100,000 投资于高息债权

此期间 11 个月，共实现\$314,629 的净资产增值（含已兑现的净利润）：

- \$237,313 来自于亚特兰大住宅地产；
- \$75,566 来自于达拉斯土地
- \$1,750 来自于债权利息

此期间的运营成本为\$85,600。故，股本（所有者净权益）的净增加为\$236,529。

## 2) 2017 年（截至 12 月 31 日）

此期间我们完成了一轮 265 万美元融资（3 月底完成）。  
此期间我们一共对外追加进行了\$5,913,254 投资，包括：

- \$5,813,254 投资于亚特兰大地产
- \$100,000 投资于短期债权

此期间 6 个月，共实现\$873,801 的净资产增值：

- 其中\$873,513 来自亚特兰大住宅地产；
- \$0 来自达拉斯土地
- \$288 来自债权利息

此期间的运营成本为\$251,871。故，股本（所有者权益）的净增加为\$631,061。

## 3) 现金流状况

下表展示我们的净现金流状况

	2016 年（公司成立共 11 个月）		2017 年（全年）	
经营现金流	\$	(52,545)	\$	(253,203)
投资活动现金流	\$	(2,875,032)	\$	(3,481,064)
融资现金流	\$	4,189,049	\$	2,651,484
期初现金	\$	-	\$	1,261,472
期末现金	\$	1,261,472	\$	178,689

### 承诺的未来现金流流出

我们承诺的主要的未来现金流流出是管理费，其为净资产的 2%，按季度收取。

此外，我们的租用了一处办公设施，租金到 2018 年 11 月之前为固定的每月\$1,976.22，到 2019 年 11 月之前为固定的每月\$2,189。

除此之外，我们目前没有必须要支出的现金承诺。

**重要说明：**本摘要版仅为提供便利之用，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

## 董事、管理层和重要员工

我司为合伙企业架构，不设董事职务，也没有 CEO、CFO 等重要员工职位。我们的管理人是一般合伙人，其成员如下。他们都是以合伙人身份而不是雇员身份为公司服务。

姓名	职位	年龄	服务年限
Gregory Bankston	一般合伙人管理人	45	自公司成立之日起
“Larry” 吴向宏	一般合伙人大股东	48	自公司成立之日起

**Mr. Gregory Bankston** 从合泰资产管理公司成立之日（2016 年 1 月）即担任其管理人。此前，2013-2016 年，他创办并管理“房产管家”公司（Real Estate Butlers）。从 2010 年起，他是 Bankston 房产经纪公司的创办人和共同所有者。他是亚特兰大地产经纪人理事会、佐治亚州地产经纪人协会、以及美国全国房地产经纪人协会的会员。

**“Larry” 吴向宏博士** 是合泰资产管理公司的创办人和大股东。此前，从 2012-2016 年，他是上海合泰资产管理（有限合伙公司）的创办人和 CEO。2011-2012 年，他是北京颐和资产管理集团的 CEO，管理总资产约 10 亿美元。2009 到 2011 年，他是思科(Cisco)公司大中华区副总裁，负责思科在国内的战略转型业务。此前，他还曾为中美两国的投资企业服务，并曾在中国政府部门工作多年。从 2009-2013 年，他是商业精英俱乐部京城俱乐部的投资委员会委员。

## 管理层薪酬

管理人支取 2% 的固定年度管理费，并对超过 10% 以上的利润获得五分之一的业绩分成。除此之外，管理人从不从公司获得任何薪酬。2016 和 2017 年度，管理人提取的总管理费分别为 \$65,000 和 \$142,731。

根据公司合伙人协议，管理人主要可从公司报销如下费用：公司注册成立和维持注册有效的费用；会计师、律师、审计师以及其他专业服务的费用；公司申报和缴纳税收的有关费用；运营成本包括财产保险、资产评估、房地产交易佣金等费用；政府收取的各项费用，等等。除此之外，管理人一般不得从公司报销任何费用。

## 管理层持股及其他特定人持股

管理层、一般合伙人及其成员、以及上述人的利益攸关人，均不持有本司普通股份。并且，公司不存在占股 10% 以上的大股东。

## 管理层和关联人士在相关交易中的利益

2017 年 4 月 1 日，公司向 Armonia 国际有限公司贷款 5 万美元。该公司为吴向宏全资拥有。该笔贷款利息为第一个季度 3%，此后每个季度 2%。2017 年 12 月 19 日，该笔贷款本息已经全部付清。其存续三个季度的总利息为 8%。

公司管理人 Greg Bankston 的妻子 Liz Bankston 是持照房地产经纪人，也是目前公司收购和销售房产时雇佣的经纪人之一。公司支付给 Bankston 夫人的佣金，平均来说，低于市场水平。

除此之外，公司未和任何关联人士有任何交易达到如下标准：关联人士获得的收益超过 12 万美元，或超过公司总资产的 1%。

**重要说明：**本摘要版仅为提供便利之用，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。

## 管理人的财产受托责任

管理人是有限责任公司的财产受托人，承担受托人的责任，并遵循善意和符合道德规范的原则来处理公司事务。投资人如对管理人的财产受托角色有疑问，可咨询自己的律师。

我们的公司章程（《合伙人协议》）规定，管理人（及其成员、雇员、董事等）若不是出于故意恶意，因错误判断或操作失误导致公司发生损失，管理人未必会承担责任。上述规定对股东的权益构成了进一步的限制。

我们的公司章程还规定，管理人（及其成员、雇员、董事等）在代表我司和第三方发生关系时，若遭遇诉讼等情形，本司将对他们进行职务损害赔偿。**但，SEC 特此确认，如果管理人遭遇的诉讼是依据 1933 年证券法，则不适用损害赔偿。**

## 所发行的证券

以下为对我们本次发行的证券及相关权益的描述。

### 普通股

普通股代表投资人在我司所占的有限合伙权益。普通股持有人享有有限合伙人按照公司合伙人章程应享有的一切权利，包括有权获得分红。

目前我司有 44 位有限合伙人，共持有 4,872,694 股普通股。本次发行后，视 IPO 认购情况，总股本将上升到 6,872,694 股至 10,872,694 股之间。

### 股票过户代理人（Transfer Agent）

目前我司尚未委第三方的股票过户代理人处理股票过户事宜。一旦我们上市获得批准并在 OTCQX 或 OTCQB 上挂牌（或者应证监会要求），我们就将委托第三方过户代理人，全权处理向所有投资人过户股票的事宜。

### 合伙人协议

合伙人协议也是我们公司的章程，是公司管理的纲领性文件，全文见附件。其中包括如下内容：

**盈亏分摊：**公司盈亏将在所有普通股之间，按比例分摊。届时将反应为每股净资产或下降。

**利润分红：**年度净利润将如下分配：

- 首先, 100% 归于普通股股东, 按比例分配, 直至其每股年度净资产收益率达到门槛收益率 (2020 年以前为 10%, 2020 年以后降低为 8%)
- 其次, 100% 归于管理股东, 直至管理股东分红达到总分红的 20%;
- 此后, 80% 归于普通股股东, 20% 归于管理股东。

**重要说明：**本摘要版仅为提供便利之用，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



**投票权：**普通股股东一般对公司管理没有参与权。但下述等情况具有投票权：

**驱逐一般合伙人：**当管理人 i) 被终审裁定犯有刑事罪(felony)；或 ii) 故意发生严重违反合伙人协议的行为，此时，有三分之二多数普通股股东投票通过，可以驱逐一般合伙人。驱逐时，必须同时提名新一般合伙人接管公司。

**修改合伙协议：**合伙协议经管理人提出修改方案、半数普通股股东通过后，即修改生效。但，若为了满足法律和政府规章的要求，对合伙协议进行形式上的修改、不涉及实质内容变化时，管理人可随时修改协议，无需普通股股东批准。

**默认同意：**对需要普通股股东投票的场合，若普通股股东（或其代理人）在收到书面通知后 15 日内不表达意见，将视为默认同意。

**会计准则：**本司将采纳 GAAP 会计准则。所有财报均经过具有纽交所和纳斯达克资质的审计事务所审计。

**年度股东大会：**年度股东大会由管理人确定时间和地点举行。若管理人要求，或有超过半数普通股东要求，可召开特别股东会议。上述会议应提前至少 10 天至多 60 天通知到每个有投票权的普通股东。

**有投票权的股东名册：**对每次股东会议，哪些股东具有投票权，管理人应提供完整名单，在公司办公场所，供所有股东审查。审查时间应在会议之前，延续至少 10 天。

**报税：**公司每年度 4 月 15 日之前应当为所有股东提供 K-1 税表。

**审计和审计的财报：**公司向所有股东提供第三方审计过的年度财报，并至少半年度提供一次未经审计、但由第三方审读过的财报。

**不能赎回：**本司不向股东提供股票赎回权。

**管理人责任保护：**管理人在正常业务范围内、以管理人身份活动，只要没有故意恶意、重大失误等情形，则由此导致的一切职业行为后果，管理人不承担责任。

**管理人的其他活动：**管理人应对本司投入合理的时间和精力。但在管理和经营本司业务之外，管理人在遵守《合伙人协议》的前提下，或会时不时参与其他商业行为或进行其他投资活动，其对象的性质可能和本司业务类似，甚至可能和本司处于竞争关系

**公司解散：**下述情况下本司将解散：1) 管理人发起并得到多数股东同意解散；2) 公司所有资产处置完毕；3) 公司不再有任何股东；或者 4) 公司被司法裁决解散。

**全权代理：**股东委托管理人，在公司章程规定的范围内，全权代表股东权益，代理公司有关事宜。

**会计记录和报告：**公司年度聘请审计师对公司会计账目进行审计，并根据审计结果，尽快向各位股东发布资产负债表和损益表。股东有权要求查阅额外会计记录和信息，在有关信息不涉及商业秘密或知识产权的前提下，管理人应酌情予以同意。任何股东查阅的信息，应同时披露给所有股东。

**税务：**管理人亦为公司的税务代理人，全权处理税务事宜。若公司遭遇税收稽查、审核等行动，应在合理范围内向股东披露。

**重要说明：**本摘要版仅为提供便利之用，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

**关联交易披露：** 管理人应至少每年度一次，向股东披露公司和管理人及其关联人有关的交易，以及管理人及其关联人从有关交易中获得的各种收益、以及为了获得此种收益相关管理人以及关联人付出了怎样的服务，上述披露应当详尽。

**税务处理原则：**

**未分配收益：** 本司作为有限合伙企业，自身不缴纳企业所得税。股东缴纳个人所得税。对从本企业获得的未分配收益，即使这种收益并未现金分红，股东也有可能要缴纳个人所得税。

**报税：** 公司将向股东提供必要的税表，使得股东能够完成报税工作。

## 财务报告

以下公布了我司自成立以来，直到2017年12月31日的财务报告。两份年度财报均已经过独立第三方审计。

### 独立第三方审计报告

致：合秦资产管理有限公司

我们审计了合秦资产投资有限合伙企业截至2016年和2017年12月31日的年度资产负债表，并审计了其创办之日（2016年2月1日）至2016年12月31日、以及2017年全年的净资产、投资人净权益和现金流。

我们认为，合秦资产投资有限合伙企业(UC Asset LP)的财务报告，在所有具有实质性意义的方面，都公允地反映了其财务状况，并公允反映了其从创办之日（2016年2月1日）直到2016年12月31日、以及2017年度全年的经营业绩和现金流状况。其符合美国普遍接受的会计准则。

#### 强调观点：

如附注2中讨论的，该司截至2017年底和2016年底的财务报告中，分别包括了价值\$7,532,508和\$3,184,535的持有地产，分别占其总净资产的97.3%和71.5%，因为其不存在确定的市场交易价格，故其确认的价值系由一般合伙人主持估算的公允价值。我们审核了一般合伙人采取的估算方法和程序，并审查了支持这些方法和程序的原始材料，得出的结论是：我们相信这些估算方法和程序是合理的，相关材料是恰当的。当然，由于任何估值都具有内在的不确定性，未来实际变现的价格可能和上述估值有实质性差异。考虑到这一点，我们仍坚持上述估值为合理的判断。

#### 审计结论的理由：

这些财务报表的最终负责人是该公司。我们的责任则是对这些报表出具审计意见。作为一家在上市公司（美国）财务审核理事会（Public Company Accounting Oversight Board (United States)）（简称PCAOB）注册登记过的公共会计师事务所，在美国《证券法》、美国证监会SEC相关规章条例、以及PCAOB有关规定下，以独立身份对相关公司进行审计。

我们遵循PCAOB标准。该标准要求我们对有关财报中的陈述，达到足够的信心，认为其不存在实质性错误，包括有意或无意的错误。该标准并不要求相关公司设置财务内控程序，故我们也不做内控审计。我们在审计过程中会对该公司的内控流程进行调查了解，但并不对其内控本身发表看法。

我们的审计包括了对相关财报中存在有意或无意错误的可能性进行评估，并采用相关流程来处理可能的错漏。该流程中包括了对财报中有关数据和披露事实，本着核实的目的，进行证据层面的审查。我们的审计流程亦包括对公司所采用的会计原则的评估，对管理层采用的重要估值模式的评估，以及对整体财报的表达力的评估。我们认为，我们的审计流程使我们有信心出具我们的审计意见。

审计意见出具：Daszkal Bolton LLP

2018年5月4日

和该公司的合作从2017年开始

**重要说明：**本摘要版仅为提供便利之用，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

**UC ASSET, LP**  
资产负债表

	<u>12月31,</u> <u>2017</u>	<u>12月31,</u> <u>2016</u>
<b>资产</b>		
投资资产组合 (注释 3)	\$ 7,532,508	\$ 3,184,535
公司财产、设备和其他资产，净值	37,355	5,990
现金和现金等价物	<u>178,689</u>	<u>1,261,472</u>
<b>总资产</b>	<b><u>\$ 7,748,552</u></b>	<b><u>\$ 4,451,997</u></b>
<b>负债和合伙人权益</b>		
累计支出	\$ 146,000	\$ 26,419
合伙人权益，分别已发行 4,872,654 及 3,321,424 普通股份额	<u>7,602,552</u>	<u>4,425,578</u>
<b>总负债及合伙人权益</b>	<b><u>\$ 7,748,552</u></b>	<b><u>\$ 4,451,997</u></b>

**重要说明：**本摘要版仅为提供便利之用，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

**UC ASSET, LP**  
净资产变动状况

	<u>2017 年全 年</u>	<u>从成立至 2016 年 12 月 31 日的 11 个月</u>
<b>收入</b>		
利息收入	\$ 9,131	\$ 7,500
总收入	9,131	7,500
<b>经营支出</b>		
管理费	142,731	65,000
专业服务费用及其他支出	107,238	19,575
折旧	<u>1,902</u>	<u>1,025</u>
总经营支出	251,871	85,600
不计未兑现收益的净资产增值	(242,740)	(78,100)
未兑现投资增值	873,801	314,629
投资净增值	\$ 631,061	\$ 236,529
来自经营活动的净资产增值（或减值）	<u>\$ 631,061</u>	<u>\$ 236,529</u>
每股净资产增值（或减值）	\$ 0.14	\$ 0.07
按时间折算的平均股份数量	4,367,552	3,321,424

**重要说明：**本摘要版仅为提供便利之用，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

UC ASSET, LP

合伙人权益报告

	LP (投资 人) 总股本	LP(投资 人) 净权益	一般合伙 人(管理 人)股本	一般合伙 人透支额	合伙人净 资产总值
净值, 2016年2月1日	-	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
注入资金	3,321,424	4,250,000	-	-	4,250,000
管理人透支	-	-	-	(60,951)	(60,951)
净资产变动情况	-	236,529	-	-	236,529
净值, 2016年12月31日	3,321,424	4,486,529	-	(60,951)	4,425,578
注入资金	1,551,230	2,649,861	-	-	2,649,861
分红	-	(23,704)	-	-	(23,704)
管理人垫支*	-	-	-	(80,259)	(80,259)
净资产变动情况	-	631,061	-	-	631,061
净值, 2017年6月30日(未审计)	4,872,654	\$ 7,743,762	\$ -	\$ (141,210)	\$ 7,602,552

\*系由管理人代付、IPO成功后需要从IPO融资额中扣除的发行费用。

**重要说明:** 本摘要版仅为提供便利之用, 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

**UC ASSET, LP**  
现金流量表

	<u>2017 全年</u>	<u>从成立至 2016 年底的 11 个月</u>
<b>经营现金流:</b>		
经营中的净资产增值（减值）	\$631,061	\$ 236,529
从净资产增值（减值）到现金变动的调整:		
减去: 未兑现的净资产增值	(873,801)	(314,629)
折旧和摊销	3,600	1,025
折旧	1,902	
日常资金变动		
存款	(300)	(1,889)
预付支出	(31,424)	-
累计支出	14,009	26,419
经营活动中的净现金流	(80,035)	(52,545)
<b>投资活动现金流:</b>		
投资于下属子公司的资金	(5,473,255)	(4,438,511)
对外贷款	(100,000)	(100,000)
下属子公司返还投资款	1,940,000	1,668,605
贷款收回	159,083	-
固定资产购置	(5,142)	(5,126)
投资活动的净现金流	(3,479,314)	(2,875,032)
<b>融资活动现金流:</b>		
投资人出资	2,649,876	4,250,000
投资人分红	(23,704)	
管理人透支		(60,951)
管理人透支返还	25,312	
融资活动的净现金流	2,651,484	4,189,049
净现金流总计	(1,082,783)	1,261,472
现金和现金等价物, 期初	1,261,472	-
现金和现金等价物, 期末	178,689	1,261,472
<b>非现金活动:</b>		
一般合伙人垫支	105,571	-

**重要说明:** 本摘要版仅为提供便利之用, 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

## 注释

### 注释 1：公司和业务性质

(略)

### 注释 2：主要的会计准则

#### (a) 基本准则

采用在美国广泛接受的、基于权责发生制的记账方法。资金购入或售出时刻，以实际交易额入账。持有资产以经过评估的市场公允价值计价。

#### (b) 合理估计

记账中采用的假设前提和估计均由公司管理层做出，这些假设和估计符合美国通用会计准则的要求。

#### (c) 市场公允价值的测量

市场公允价值的测量方法和结果的最终决定权都在公司管理层。这过程中，采纳了各种外部数据，以及来自第三方的评估和意见。这些测量方法和结果符合美国通用会计准则的要求。

测量的可信度分为三级，可信度依次降低：

- 一级：公司持有的资产，或者与之完全等价的资产，在活跃市场上有现成的报价；
- 二级：和公司持有资产相类似的资产，在活跃市场上有现成的报价，或者在不活跃的市场上有现成的报价，由此可建立一个变量可测度的模型，对公司资产进行估值；
- 三级：建立在类似资产价值上的资产估值模型中，存在难以测度的变量。

公司管理层依次采取最高可信度的测量方法。参见注释 3

#### (d) 现金和现金等价物

三个月内的短期债权视为现金等价物

#### (e) 投资

一般合伙人进行公允价值评估得资产占总资产得比重，在 2017 和 2016 年底分别为 98.51%和 69.66%。

#### (f) 税收

作为有限合伙制企业，公司目前无需缴纳所得税。

#### (g) 利息

来自投资资产得利息收入计入累计利息

#### (h) 会计政策变动

公司管理层相信：可预见的未来，不存在会实质性影响到公司会计结果的会计政策变动。

### 注释 3：各种金融资产的公允价值测量

#### (a) 现金和现金等价物

**重要说明：**本摘要版仅为提供便利之用，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



其公允价值被认为等于其账面价值；

**(b) 无担保的短期贷款投资**

鉴于其期限较短，且利率匹配于其风险，此类资产的市场公允价值被认为等于其账面价值；

**(c) 地产投资组合**

管理层经常会依赖于市场价值评估报告来确定公司持有的地产投资组合的公允价值。在 2016 年 12 月 31 日之后，管理层对持有地产的估值，全部依赖于有评估资质的第三方做出的评估报告，或者是公司内部做出、再由有评估资质的第三方审核过的评估报告。由于公司持有的每片地产都是独特的、非标准化的，且其价值和外部环境的变化有关，因此，其价值评估模型中必然会包含了一些难以测度的变量，且无法标准化其影响。因此，我们对此类依赖评估报告而做出的资产估价的可信度，定为第三级。

下表详细列出了公司持有的各种金融资产的公允价值，及其可信度（细分到子公司）。

财报日期为 2017 年 12 月 31 日	公允价值	截至财报日期的公允价值		
		第一级	第二级	第三级
亚特兰大 Landsight 公司	\$6,754,081	\$ -	\$ -	\$6,754,081
达拉斯合泰地产开发公司	735,472	-	-	735,472
短期贷款	42,955	-	-	42,955
<b>总计</b>	<b>\$7,532,508</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$7,532,508</b>

财报日期为 2016 年 12 月 31 日	公允价值	截至财报日期的公允价值		
		第一级	第二级	第三级
亚特兰大 Landsight 公司	\$2,357,313	\$ -	\$ -	\$2,357,313
达拉斯合泰地产开发公司	725,472	-	-	725,472
短期贷款	101,750	-	-	101,750
<b>总计</b>	<b>\$3,184,535</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$3,184,535</b>

总的来说，亚特兰大地区持有的地产，受到难以测度的变量的影响可能较小，因为这些地产持有的时间多数不超过 6 个月，此后即会投入开发。由于地产本身是价值较稳定的资产，在 6 个月期间外部变量对其公允价值的影响，通常不应超过 1 到 2%。但，达拉斯地块因其长期持有、尚未开发的性质，其公允价值受到难以测度的变量影响的可能性较大。管理层对此有充分意识，并将在情况变化时，对该地块的公允价值进行重新评估。

**注释 4 – 现金风险**

联邦保险银行对 10 万美元以下的存款提供担保。本司现金存款超过 10 万美元的数额，在 2017 和 2016 年底分别为\$0 和\$1,011,472

**注释 5 – 资本（略，内容基本同合伙人协议有关内容）**

**注释 6 – 管理费（略，内容基本同合伙人协议有关内容）**

**重要说明：**本摘要版仅为提供便利之用，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

## 注释 7 – 未合并报表的财务信息一览

2017 年 12 月 31 日	亚特兰大 Landsight 公司	达拉斯 合泰开发 公司
流动资产	\$ 6,109,135	\$ -
非流动资产	\$ -	\$ 816,482
流动负债	\$ 6,176,702	\$ -
非流动负债	\$ -	\$ -
总营收	\$ 855,671	\$ -
总利润	\$ 65,450	\$ -
经营利润	\$ 52,192	\$ (10)
净利润	\$ 52,192	\$ (10)
<b>2016 年 12 月 31 日</b>		
流动资产	\$ 2,226,847	\$ -
非流动资产	\$ -	\$ 813,903
流动负债	\$ 2,120,000	\$ -
非流动负债	\$ 110,138	\$ -
总营收	\$ 1,564,545	\$ -
总利润	\$ 110,138	\$ -
经营利润	\$ 110,138	\$ (11,097)
净利润	\$ 110,138	\$ (11,097)

## 注释 8 – 后续事件

2018 年 2 月，公司以 \$200,000 现金，收购了达拉斯合泰开发公司剩余 24% 的股权。

**重要说明：**本摘要版仅为提供便利之用，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

补充信息：投资状况一览

公司名称	累计投资	资本金返 还	累计分配 利润	累计未分 配利润	权益余额
A 亚特兰大 Landsight 公司	\$ 9,546,860	\$(3,903,605)	\$ -	\$ 1,110,826	\$6,754,081
B 达拉斯合泰开发公司	704,905	(45,000)	-	75,566	735,471
C 短期贷款及应收利息	200,000	(166,176)	8,843	288	42,955
截至 2017 年 6 月 30 日 (未审计)	<u>\$10,451,765</u>	<u>\$(4,114,781)</u>	<u>-</u>	<u>\$ 1,186,680</u>	<u>\$7,532,507</u>

A - 右边数字代表该公司 100% 股权的权益；

B - 右边数字代表该公司 76% 股权以及 \$35,600 短期贷款的权益；

C - 包含三项短期无抵押贷款，月息约 1%。其中两项于 2018 年 3 月到期，其中一项在 2017 年底提前偿还。一项为已经到期，在 2017 年底已经偿还。

公司名称	Cumulative Investment	Exchanges (1)	Cumulative Amount Realized (2)	Cumulative Amount Unrealized (3)	Carrying Value (4)
A 亚特兰大 Landsight 公司	\$ 3,783,605	\$(1,663,605)	\$ -	\$ 237,313	\$2,357,313
B 达拉斯合泰开发公司	654,906	(5,000)	-	75,566	725,472
C 期贷款及应收利息	100,000	-	-	1,750	101,750
截至 2016 年 12 月 31 日	<u>\$ 4,538,511</u>	<u>\$(1,668,605)</u>	<u>-</u>	<u>\$ 314,629</u>	<u>\$3,184,535</u>

A - 右边数字代表该公司 100% 股权的权益；

B - 右边数字代表该公司 75% 股权以及 \$35,600 短期贷款的权益；

C - 包含两项短期无抵押贷款，月息约 1%。

**重要说明：**本摘要版仅为提供便利之用，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，请依据本公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

招股书附件目录（请参见原件，此处不再复制。其中，3.1 和 4.1 两项将提供双语对照文本，以供参考）：

- 2.1 公司注册证书
- 3.1 《有限合伙人协议》（公司章程，在公司上市获批后生效）
- 4.1 《IPO 认购协议》
- 6.1 Greg Bankston 对公司开立的期票（已兑付）
- 6.2 Armonia International LLC 对公司开立的期票（已兑付）
- 11.1 审计公司 Daszkal Bolton 的无异议函
- 11.2 律师所 Reed Smith 的无异议函
- 11.3 第三方评估师 Daniel K. Godwin 的无异议函
- 11.4 第三方评估师 Gordon Waters 的无异议函
- 12.1 律师所 Reed Smith 的意见函

**重要说明：**本摘要版仅为提供便利之用，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