



云瑞房产投资有限公司

**Nuage Investment**  
R E A L T Y LLC

## **EB-5 Investment Guide**

## **EB-5 投资移民指南**

### **Contact Information**

**Christie Xie (谢云哲), CFP®, Realtor®**

Address: 1185 Washington St, Newton, MA 02465

E-mail: [cxie@nuageinvrealty.com](mailto:cxie@nuageinvrealty.com)

Phone: +1 (617) 678-3889

## EB-5 Overview and Requirements

### EB-5 移民投资基本要求

EB-5 investment is an investment in a private equity by a foreign investor in return for a U.S green card. Eb-5 is the quickest way for a long-term and secure stay in the U.S. EB-5 programs started in 1990. The current quota is 10,000 applicant/year. EB-5 projects can be but not limited to real-estate development projects as long as they create jobs. The investment is \$1 million except for unemployment targeted areas (where unemployment rate is 150% above the national average) which requires only \$500k of investment. There are two types of EB-5 investments; direct and indirect. Direct investment is done with investors directly investing their money into a project where only number of direct jobs can be counted. Most of this type of investments are restaurants. Indirect investment is done through a Regional Center where indirect jobs can be counted. Most of this type of investments are hotel development because it requires a large amount of capital and the number of job creation can count indirect jobs such as the local restaurants and shops created by additional tourist attraction.

为了吸引外资，创造就业机会，刺激美国经济增长，美国政府于 1990 年在《美国移民归化法案》中创立了 **EB-5** 投资移民法案，鼓励外国投资者通过投资获得美国永久居留权。投资移民（**EB-5**）对于拥有足够资产并有意移民美国的外国公民来说具有较大的吸引力。投资移民不要求申请人拥有任何学历或者其它履历以及资质，无论申请人是什么国籍，是否有投资经验，是否有企业管理技能，甚至是否会说英文，都可以申请。根据美国国土安全局和移民局于 2010 年 6 月 16 日发表的对投资移民（**EB-5**）的备忘录，美国每年约有 10,000 个签证名额分配给合格的外国投资移民申请人。其中有 3,000 个签证名额预留给投资到区域中心（**Regional Centers**，又称 **RC**）的投资移民者，另外 3,000 个签证名额预留给投资到目标就业区（**Targeted Employment Area**，又称 **TEA**）创立新企业的投资移民者。只要申请人的资金来源合法，再满足以下三个条件，通常投资两年后即可以获得美国的永久居留权：

#### 条件一：投资对象与方式

**EB-5** 投资签证规定申请人投资的经营实体必须是以盈利为目的的企业，这样的企业在美国包括公司（**Corporation**）、有限责任公司（**Limited Liability Company**）和有限合伙（**Limited Liability Partnership**）以及其他法人或个人独资企业，但不包括非盈利机构。

对于投资方式，移民局的规定同样相当灵活，申请人可以通过以下三种投资方式来申请绿卡。

##### I. 新企业（**New Business Enterprise**）。

作为最基础的投资方式，申请人可以：

1. 在美国任何地域创立和经营管理一个新的企业，收购一个原已存在的企业并在实质性上重建或重组此企业；

## 2. 投资一个存在的企业并使其净值或员工数增长 40%。

多个 **EB-5** 申请人可以同时投资一个企业，但该投资的数额和创造的工作机会平均到各个投资者的头上依然必须满足移民局的要求。

## II. 区域中心移民方案 (Regional Center Pilot Program)。

投资者也可以把钱投给移民局核准的“区域中心”，成为某个项目的合伙人或股东。为了刺激外国资本的投资，美国移民将每年 3000 个签证分配给投资“区域中心”的 **EB-5** 申请人。“区域中心”相对其他投资方式有一些特点，比如不要求投资者参与日常公司管理，除了直接创造的就业机会，间接创造的就业机会也符合移民局对于“创造 10 个就业机会”的要求等等。

## III. 困难企业 (Troubled Enterprise)。

申请人可以通过收购并经营管理一个困难企业来申请 **EB5** 移民签证。困难企业是指存在了两年以上，并且在申请人提出投资移民申请 (**I-526** 表格) 之前一年到两年内企业净资产 (**net worth loss**) 亏损超过 20%。对于收购困难企业的申请人，美国移民局并不要求增加 10 个就业岗位，而只是要求在至少两年内保持现有的 10 个以上的岗位或投资时的雇佣状态，但作为收购已经存在的企业的特殊情况，依然要求企业净值上升 40%。

## 条件二：最低投资金额限制

一般而言，美国移民局要求投资金额不少于 100 万美元。但是事有例外，为了刺激美国偏远或高失业率地区的经济发展，移民局规定如果申请人投资的对象处在“目标就业地区” (**Targeted Employment Area**)，即人口低于 2 万的农村地区或者失业率高于美国平均失业率 50% 的高失业率地区，投资金额限制可下调至不少于 50 万美元。另外值得注意的是，大多数的区域中心的投资门槛是不少于 50 万美元。

## 条件三：创造就业机会

除了投资金额和方式外，另一个核心的条件是创造就业机会。法律规定一般是，在 **I-526** 表格批准后的两年内，对于创立新企业的投资人，投资的新企业必须直接雇佣 10 个全职以上的美国员工；对于参加区域中心计划的投资人，需要证明区域中心正在按照其被批准的商业计划运营；对于收购困难企业的投资人，需要至少保持投资时的雇用员工人数。法律规定的美国员工包括，美国公民、美国绿卡持有者、其他合法移民，**EB-5** 投资人本人和配偶子女不算在内。

## EB-5 Investment Equity Structure

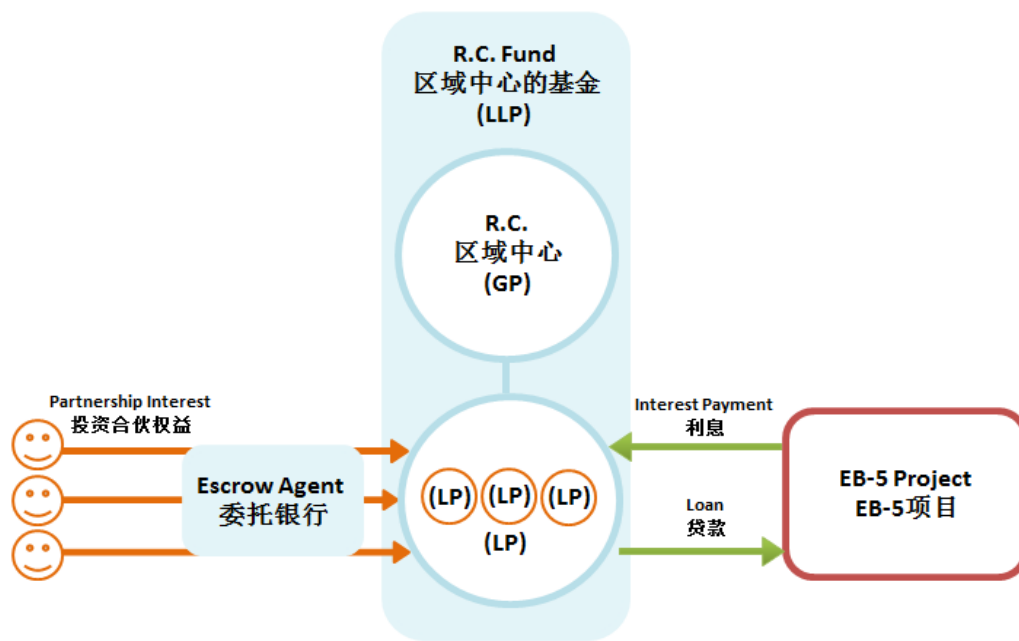
### EB-5 投资的主要资金结构

To develop a deeper understanding of the EB-5 investment, investors should have a basic knowledge of the main equity structure involved in EB-5 investment.

想要对 EB-5 移民投资有更深一步的了解，投资人需要知道投资中可能会涉及到的资金的构成以及投资人资金的权益。EB-5 项目资金的构成主要有两种结构。贷款模式（Loan Model）和股权模式（Equity Model）。

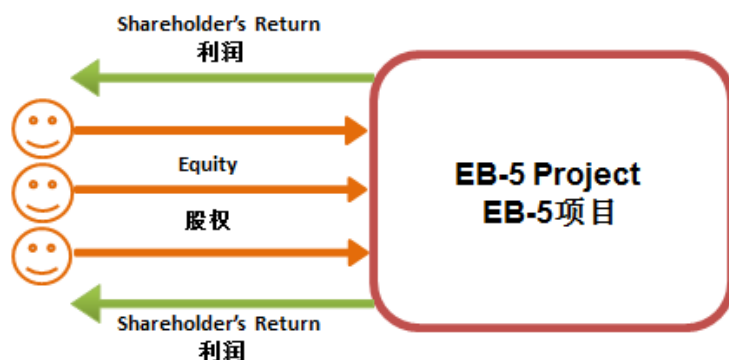
**贷款模式：**这种模式中，首先由区域中心（Regional Center）成立一个有限合伙形式的项目基金，投资人把 EB-5 投资资金投入该基金中并占有该基金一定的股权。该基金公司中，区域中心作为普通合伙人（general partner），投资者们作为有限合伙人（limited partner）。然后由该基金对实体项目方发放贷款，区域中心基金对实体项目发放的贷款通常为 5 年期担保贷款，贷款利息通常为 0.8% - 1% 不等。贷款利息通过基金发放给投资人作为投资收入。实体项目要求的贷款担保物范围很广，可以是项目本身相关的土地资产担保，可以是母公司担保，或者甚至可以是第三方保险公司担保等等。该模式的风险在于，每个 EB-5 投资人的投资仅仅占有限合伙中的很小的比例，因此投资人对企业没有进行经营和管理的权利。如果一旦区域中心未能按照商业计划运行，由于 EB-5 申请人作为有限合伙人一般没有管理权，很难通过投票，决策等管理手段与区域中心的管理者进行交涉。

## Loan Model 贷款模式



**股权模式:** 这是另一种更加直接的资金结构，这种结构通常没有区域中心的介入，采用的是以上介绍过的“新的商业企业”投资方式。这种资金结构通常由投资人与实体项目直接组建一个合伙关系（**Limited Liability Partnership**），实体项目管理层作为普通合伙人（**General Partner**），投资人作为有限合伙人（**Limited Partner**）。这种模式的优势在于，投资人对投资的项目有直接的的经营和管理的权利，并且投资人拥有投资的实体项目的部分产权。在最坏的情况下，假如移民投资失败，投资人还是可以通过变卖项目的产权部分来弥补损失。当然有优势也会有一些不同的风险。这种投资方式的风险在于，投资人一般需要较大的资金投入。举个例子来说，如果投资人看中在波士顿或者罗德岛市郊的农场或者度假村项目，投资人通常需要投入超过区域中心项目中所要求的 50 万或者 100 万美元来维持项目的运转。当然，多个 **EB-5** 申请人可以同时投资一个企业，只要该投资的数额和创造的工作机会平均到各个投资者的头上满足移民局的要求。也就是说，项目中的每个投资人需要创造至少 10 个以上的全职工作岗位。

## Equity Model 股权模式



## Investment Risk and Suggestion

### 风险和建议

#### 投资风险

在 3 种投资方式中，“区域中心”移民方案由于其要求的资金限制低，就业岗位的产生也更有保障，成为了很多投资人选择的投资方式。在递交美国投资移民的申请之前，投资人首先要做的是从多个角度考量并选择一个相对安全的 **EB-5** 项目。其中，**EB-5** 区域中心的选择至关重要。区域中心并不是政府机构，而是通过政府批准成立的私人公司。据美国移民局官网最新数据公布，截止 2014 年 4 月份，美国移民局已获批了近 480 家区域中心，但并不是每一家区域中心都有成功操

作经验，很多新兴的区域中心对于 EB-5 项目的操作也是处在摸着石头过河的阶段。因此投资人在 EB-5“区域中心”项目的寻找和考核中，意识到 EB-5 投资中可能涉及到的风险非常重要。EB-5 投资中可能涉及的风险主要有以下两种：

1) Financial risk---risk of not receiving your principal: Financial risk is mainly due to the business itself. a. Insufficient Capital b. Poor Management c. Lack of planning d. Over expansion e. Mistaken estimates of market demand f. Failure to select and use outside professional advisors and internal controls g. Over dependence on a single individual or predict specific event h. Poor timing of expenditures & cash flow i. Lack of competitive advantage

财务风险。主要的财务风险为收不回投资的本金。财务风险造成的主要原因是公司本身的商业模式。原因可能包括：a. 资金不足 b. 管理不善 c. 缺少计划 d. 过度扩张 e. 市场需求预估错误 f. 缺少专业人士的指导 g. 过度依赖某个人或某件事来运营 h. 支出与现金流管理不善 i. 缺少竞争优势

2) Immigration risk---I-526 is a conditional green card and an I-829 approval removes all conditions. If I-829 is not approved, we call it an immigration failure. A successful I-829 removal of conditions requires: a. Evidence that new commercial enterprise was established b. Investor made full investment into New Commercial Enterprise c. Full investment was sustained at risk d. The job creation requirements were met for each investor (one \$500k or 1000K investment needs to create 10 full time jobs).

移民风险。I-526 是一个条件绿卡而 I-829 是永久绿卡。如果 I-829 没有通过，我们称之为移民失败。一个成功的 I-829 申请需要：a. 证据证明新的企业被建立 b. 投资人需要新的企业中投入全款 c. 全额投入的资金必须是有风险的 d. 创造的工作必须满足移民局的要求（每一笔 50 万或者 100 万投资需要创造 10 个全职工作）

## 投资建议

Risk can be reduced but never be eliminated with any investments. The only way to reduce risk is by conducting adequate due diligence on the project prior to investment. EB-5 investment essentially is like a loan so investors need to think as a lender. We have narrowed down to a few important questions for you to ask the sponsor in order to compare the different projects in the market.

风险可以被降低但是不能被完全消除。唯一可以降低风险的途径是在投资项目前进行严格的尽职调查。为了对市场上的项目进行详细的了解，投资人需要多从一个债权人的角度去看考虑项目。我们帮您罗列了一些重点需要考虑的问题：

1. The minimum EB-5 capital requirement. Some projects would not start their project until all the EB-5 capital is raised while others have secured bank loans so that even EB-5 capital is not fully raised, they have other means of financing.



项目启动最低资金要求。有的项目在所有需要的资金到位之前不会启动项目，所以投资人不能进行 I-526 申请。而有的项目采取的是先投先申请的模式，即投资人无需等待项目的所有资金到位，在个人资金到位后即可递交 I-526 申请表格。

2. Investment timing. Investors need to consider at what stage the EB-5 fund raising is occurring. If an investor is investing during an early stage of the fundraising period, they might run the risk of a long approval process with their I-526 and run the risk of having it denied. If an investor is investing during the late stage of the fundraising period, they might run the risk of not allocating enough job creation from the project. The job creation calculation is done on a first come first serve basis. The best timing would be for an investor to come in during the middle of the fundraising period.

投资的时机非常重要。投资的时机关系到 I-526 表格是否通过审核。一个项目投资最好的时机是项目的中期。在项目开发的早期投资可能因为项目本身的原因造成 I-526 申请不能通过。而在项目的晚期投资可能会因为创造的工作数量不达标等因素造成 I-526 申请不能通过。

3. Company track record. Investors should evaluate the company's track record by looking into their development history. Investors should find out how many development deals have the company done in the past and whether those projects were successful.

评估项目公司和区域中心的资质。首先看项目公司过去开发过多少项目？有没有成功开发过类似项目？其次要看区域中心的业绩，例如成功操作过多少个项目；签发了多少张有条件绿卡；项目获得 I-526 申请批准数量是多少；是否有 I-829 及永久绿卡获批经验等等，只有大量的成功案例以及操作经验才能证明区域中心是否成熟。

4. Business plan evaluation. It is better to pick a business model that investors understand. Investors should be able to do on-site due diligence for the project they invested. They should also learn about the company and the team worked on the project.

评估商业计划。挑选一个投资人能够理解的商业模式非常重要。同时，投资人需要对项目进行实地考察并对公司以及团队做全面的了解。

5. Financial evaluation. Investors should learn the weight of EB-5 capital in the entire project funds. Investors should also find out the source of the project capitals and whether there are commercial loans involved. In addition, it is also important to answer questions such as "What is the interest?", "What is the company's ability to repay?", "Do they own the land?", and etc.

评估项目的财务状况。投资人需要考虑的问题包括：EB-5 筹集的资金占总项目的比例是多少？剩余的项目资金是如何筹集的？利息是多少？项目方的偿付能力如何？等等。

6. Job creation evaluation. It's important for investors to ensure whether the project meets the minimum job creation requirement of USCIS. Investors should find out the number of the total positions created and total EB-5 investors. They should also consider whether those positions are realistic.

评估创造的工作是否符合移民局标准。移民局要求每个投资人最少要创造十个全职工作岗位。投资人需要详细咨询项目一共创造了多少工作岗位，是什么岗位，一共有多少投资者等等。

7. Loan Interest. Referring back to the loan model, there is a certain amount of interest that the project company provided to investors as a capital return for the loan.

贷款的利率。在以上资金结构中提及的贷款模式中，项目方会支付贷款的利息。投资人需要了解贷款的利率是多少。

## Our Services

### 我们的服务

Nuage works with developers and regional centers to raise capital for their projects. Depending on the type of investor you are, your preferences and concerns, we will recommend a project that best match your needs. Although investment and immigration results are not guaranteed, we perform our own due diligence and we work with immigration attorneys to evaluate each project before it is presented to you. We also encourage maximum transparency by coordinating onsite visits and direct communication with project developers.

Besides regional center projects where investors are investing indirectly, direct investment through acquisition of a commercial project has becoming very popular. Some investors prefer this type of investment because they are investing in their own project where they are holding equity ownership. Some investors also believe it is the best way to reduce risk because the project is controlled by the investors. Please see our international investor's guide for commercial properties and contact us for direct investment opportunities.

云瑞房产与开发商和区域中心合作，根据投资者的投资种类、偏好和要求，选择并推荐最适合的项目。我们会做好尽职调查并与移民律师合作来保证每一个推荐项目的质量。同时，我们会通过现场考察和与项目经理的沟通来保证项目的最大透明度。

除了投资人能够间接投资的区域中心的项目以外，通过收购商业项目来直接投资的方法也在变得越来越受到投资人的青睐。一些投资人更喜欢这种投资方法的原因是，在这种投资方式中投资人拥有对资产的控制权。因此，一些投资人相信这是最好的降低风险的方式。

更多的商业房产资讯请参见我们的投资指南。如需了解直接的商业投资机会，请与我们联系。