



# 美国投资移民简讯 (EB-5 Newsletter)

2014-04-01

(总第 4 期)

## 目录

芝加哥会议中心和美国证券交易委员会达成赔偿协议

EB-5 利益相关者大会澄清了几个关键问题

“身兼数职”的 EB-5 律师

进度追踪和常见问题解答

Copyrights©, Distribution Are Welcomed!  
美國紐約湯學武律師事務所版權所有©, 歡迎傳播!

## Introduction 编辑手记

---

历史上最大的 EB-5 诈骗案，芝加哥会议中心融资诈骗，曾经一度让投资人对 EB-5 失去信心。上个月，美国证券交易委员会对芝加哥会议诈骗案的主谋年仅 30 岁却自称拥有几十年酒店管理经验的印度裔美国人 Anshoo Sethi 和他注册的“芝加哥会议中心”公司达成了赔偿协议。目前，所有的投资人的投资款已经返还。

美国目前有 439 家“区域中心”，在各种参差不齐的项目中，如何甄别项目是让很多投资人头疼的事情？譬如说，芝加哥会议中心，前年在中国推广的时候，甚至伊利诺伊州的州长都前来助阵。在官本位的中国，投资人认为，政府官员出面的项目基本上不会出问题，却不想这个项目竟在半年后就被美国证券交易委员会（SEC）叫停，宣布为“融资诈骗”。有些投资人不惜血本到项目的施工地进行实地考察，而这种实地考察有多少意义也是值得商榷的。还有一些投资人，对各种项目做长达一年的研究，结果选择了一个自己认为稳妥的项目，最后一刻被开发商告知已经售罄。如果能够摆脱这种尴尬的局面呢？

在我们律所给客人项目做的“尽职调查”中，我们会着重看以下几个因素：1. 该项目或“区域中心”有没有已经批准的 I-526 先例？虽然移民局否认在同一个项目中批准 I-526 会对后面的投资人的 I-526 批准有任何影响，但实际操作中我们发现同一个项目下面的 I-526 的确互相有影响，假设一个项目已经有批准的 I-526 了，那么后面的投资人更有信心获得 I-526 批准，并且用时更短。2. 该项目有多少非 EB-5 资金？有多少银行贷款？一个项目如果只有 EB-5 资金，风险较大。通常美国本土银行在决定给开发商发放贷款之前，都要做细致的评估分析。一旦同意发放贷款，侧面可以说明这个项目的市场前景。3. 该项目是否符合逻辑？举一个简单的例子，芝加哥会议中心，有运营一些酒店。开发商宣称酒店坐落在芝加哥的国际机场附近，所以每晚的入住率可以保证。细心的投资人会发现，在商业计划中，酒店的每晚标价是 200 美金左右。而该机场附近多数酒店的每晚标价是 80-100 美金。所以，是不符合逻辑的。

当然一个项目的甄别，最稳妥的方式，还是寻求专业的风险投资分析师的服务。

### 芝加哥会议中心和美国证券委员会达成赔偿协议

美国证券委员会于 2014 年 3 月 19 日宣布了对历史上最大的 EB-5 诈骗案的赔偿协议。2014 年 3 月 17 日，美国伊利诺伊州北区法院宣布了在证券交易委员会起诉芝加哥会议中心的案件中的判决。判决如下：

对芝加哥会议中心施行 3 百 90 万的民事罚金。其中对该地区中心实行 1 百 45 万的罚金，对该中心的主管 Anshoo Sethi 施行 1 万美金的罚金。日前，芝加哥会议中心已经支付了 5 百 70 万的佣金给中介方，用于从 300 个投资人中集资 1 亿 5800 万。目前还不确定有多少中介是美国中介，多少是海外中介。判决中没有提及这个佣金的合法性问题。

判决指出，由于这个投资项目已经崩盘，所以中介有义务退回 5 百 70 万的佣金给投资人。如果中介不偿还这个佣金的话，芝加哥会议中心有连带责任偿还这 5 百 70 万的佣金给投资人。这个清偿来自于芝加哥会议中心的土地资产的变卖。

这个赔偿协议解决了投资人所支付的管理费的清偿问题。这个管理费是 1 千 100 万，这是目前为止还没有清偿给投资人的唯一款项。2013 年 4 月 19 日，法院批准了美国证券交易委员会的关于退还投资总金 1 亿 4700 款项给投资人的提案。这其中的投资人有的已经将资金用于投资其他的豁免管理费的项目。至于这笔管理费问题，取决于芝加哥会议中心名下土地的变卖情况而定。具体的判决如下：

1. 被告要被罚款 3 百 90 万美金。
2. 被告连带承担管理费 1 千 115 万。
3. 20 年内不允许再融资的规定。

### EB-5 利益相关者大会 (Stakeholder Meeting) 澄清了几个关键问题

2014 年 2 月 26 日，移民局召开了一个“EB-5 利益相关者”大会，讨论了 EB-5 的一系列议题。2014 年 2 月份以后，移民局成功地完成了所有的 I-526 的交接工作。所有的 I-526 都移交到了华盛顿分部，华盛顿分部雇了 53 个工作人员，其中包括 20 个经济学家和 25 个审

查官。I-526 的申请总数从原先 5000 个增加到 2013 年 10 月份的 7131 个。加州分部依旧负责 I-829。目前 I-526 的审批时间大约是 11 个月。I-829 的审批时间是 12 个月。介于今年可能出现的排期倒退，I-526 的审批时间还会拉长。在会上得到澄清的问题有：

1. “区域中心”的转让。EB-5 项目的办公室的副长官考克斯(Mr.Cox)，确认了出售“区域中心”的合法性。但在“区域中心”出售以后的 30 天内，必须通知移民局，并提交 I-924 的部分信息。

2. 高失业地区的地理位置。移民局规定，投资人可以在高失业区投资 50 万而不是 100 万。这就意味着，创造工作机会的企业必须是“主要”位于高失业地区。

3. 高失业地区的时效性。考克斯指出，在申请 I-924 时，申请人使用的是当时的就业率的数据。在投资人递交 I-526 的时候，这个就业率数据有可能会改变。所以考克斯重申，投资人需要在递交 I-526 申请时再次证明该数据的有效性。

4. 区域中心的地理位置。2013 年 5 月的备忘录提出了一个重要的问题，也就是，获得移民局批准的“区域中心”可以在批准的地理区域和工业领域以外的地理区域和工业领域进行开发融资。这就引发了一个疑问：项目可以在离批准区域距离多远呢？考克斯回答，这个标准不是绝对的。他举了个例子，一个加州的“区域中心”不可以运作一个纽约的项目。但是这个具体的标准是没有的，项目要在批准州的附近的州，不能太远。

5. 可持续的投资。考克斯指出，所谓 I-829 阶段所要求的“可持续的投资”(Sustaining Investment)是指投资人的资金在项目里。投资需要持续到哪个阶段，还没有一个准确的答案。尤其是一旦出现了排期倒退以后，什么时候可以“退出”项目，目前移民局还没有明确。

### *"身兼数职"的EB-5 律师*

EB-5 项目从创立到现在，已经有 24 年的历史了，进入了成熟的阶段。一方面，投资人更加的谨慎。另一方面，立法者这也更加理解投资人对投资安全性的需求。而开发商则更加关注于项目的合法性。然而，EB-5 律师这个关键的角色，依然存在一定的角色模糊的问题。不少 EB-5 律师认为自己既代表投资人，又代表“区域中心”，还代表项目开发商。

为什么 EB-5 律师会身兼数值？为什么在 EB5 领域存在着多方使用同一个律师的情况。这究竟是提高效率的方式，还是一个违规的行为呢？如果 EB-5 律师代表几方角色，会有什么后果呢？

原则上，律师只能代表一方，只有在特殊情况下，也就是几方之间的潜在利益冲突已经告知客户，并得到客户的允许以后，律师才能代表多方。

一个普遍的情况是，EB-5 律师与区域中心的律师交换一些材料，准备投资人的 I-526 申请，或是区域中心的律师在 EB-5 律师递交材料之前审核材料，确定材料准备充分。这个情况是合规的。为什么呢？因为在 I-526 阶段，区域中心和投资人的利益是基本一致的，如果“区域中心”的律师提供关于项目的详细材料，协助证明创造就业机会等问题，这无可厚非。但如果一个律师同时代表投资人，又代表区域中心，对项目本身的选择及未来投资人的权利保护问题，确实是一个值得投资人深思的问题。

### [Processing Time & FAQ](#)      [进度追踪和常见问题解答](#)

根据美国移民局网站的数据显示，截至 2014 年 1 月 31 日，美国处理 I-526 临时绿卡，排期在 2013 年的 3 月 31 日，美国处理 I-829 正式绿卡，排期在 2013 年 2 月 28 日。处理 I-924“区域中心”申请，排期在 2013 年 1 月 31 日。见官网截图：

Form	Title	Classification or Basis for Filing:	Processing Timeframe:
I-526	Immigrant Petition By Alien Entrepreneur	For use by an entrepreneur who wishes to immigrate to the United States	March 31, 2013
I-829	Petition by Entrepreneur to Remove Conditions	Removal of lawful permanent resident conditions (immigrant investors)	February 28, 2013
I-924	Application For Regional Center Under the Immigrant Investor Pilot Program	Request for Initial Designation or Amendment to Approved Designation	January 31, 2013

## 1. 我可否用朋友或者亲戚的资金做投资移民呢？

总体说，子女用父母的资金做投资移民比较常见。那么在资金来源报告中，申请人需要证明父母的资金来源，比如父母名下的房产、公司，父母的报税记录，收入证明等。与此同时，还要递交出生公证，户口本等证明子女和父母亲属关系。多数情况下，需要赠予合同，表示资金已经赠予子女了。这种情况多是在子女已经超过 21 岁的情况下，子女必须作为 EB-5 主申请人而使用父母的资金的情形。如果子女未满 21 岁，那么父母本人是 EB-5 的主申请人，子女作为辅申请人，可以跟随父母同时拿到绿卡。

直系亲属的资金用作投资移民没有任何问题。如果是朋友的资金，那么申请的可信度会有所降低。目前，用朋友的资金做投资移民的情形还不多见。

## 2. 美国的区域中心的两种项目模式“贷款”模式和“股权”模式有什么区别？是否可以认为“贷款”模式比“股权”更加安全呢？

美国移民法要求 EB-5 投资必须是“风险投资”。EB-5 投资必须是有风险存在 ( at risk )，EB-5 法律的基本框架要求投资者作出“股权”投资，而承诺返还资金的“贷款”模式都是不允许的。那么为什么在区域中心的项目中存在“贷款”模式？而且很多区域中心的项目都使用“贷款”模式呢？

区域中心所谓的“贷款”模式，其实是在区域中心和项目中间建立贷款的关系。而区域中心和投资人的关系依然是“股权投资”关系。这是一种三方的关系。区域中心建立一个有限合伙机制 (Limited Partnership)，投资人是有限合伙人，区域中心公司是一个普通合伙人。区域中心再将资金放贷给项目商。项目商是“贷方”，区域中心是“借方” ( 有点类似“银行”的角色 )。贷款通常都是 5 年的贷款。所谓“股权”模式，是完全不同的一种模式。投资人直接在项目中拥有股份。“直投” ( 相对区域中心的另一种投资方式 ) 项目全部都是股权模式。而区域中心也有一部分采用股权模式。

两种模式各有优点和缺点。理论上不存在一个好于另一个。大多数区域中心都是用“贷款”模式的原因是，“贷款”模式有明确的“退出”机制，通常是 5 年。投资人比较清楚什么时间可以拿回本金。如果是“股权”模式的话，投资人拿到正式绿卡以后，理论上都可以出售股权。但是，实际取决于市场。如果股份价格高的话，投资人会出售；如果股份价格低的话，投资

人不会出售。市场变化很大，因此，投资人可能很多年都没有办法出售股权，或者过早地出售股权，而只拿回本金的一半甚至更少。

“贷款”模式的优势是，投资人可以拿到稳定的利息。通常，利息在 1%。而且投资人很清楚什么时候可以拿回本金。

两种模式相同点在于：两种模式下的投资都不是绝对安全的。能否收回本金都要取决于这个项目的经营情况。如果项目没有成功的话，那么在两种模式下，收回全部本金都是一个困难的事情。

### 3. 美国证券管理委员会是什么角色？它和移民局是一种什么关系？

在芝加哥会议中心项目的监察中，美国证券管理委员会起到了关键的作用。在这个诈骗案中，该机构是原告，将“芝加哥会议中心”公司告上法庭，最后也是证券交易委员会与“芝加哥会议中心”公司达成的赔偿协议。

美国证券交易委员会 ( SEC ) 是美国联邦政府的一个机构。美国证券交易委员会的使命是保护投资者，维护公平、有序、高效的市場，并促进融资。投資市場是複雜的，也是難以預測的。證券法上的基本理念是：所有投資人在投資前應當獲得真實的投資信息。所以，要求所有的融資機構都要向投資人提供真實可靠、全面、公開的信息。只有在信息準確的情形下，投資人才能夠做出正確判斷，決定是否投資，從而實現公平交易。所以，美國證券交易委員會實際擁有監控職能，並涵蓋了銀行業，證券業，信託等多個領域。所有的融資行為體（包括美國境內的中介）都受美國證券交易委員會的監控。

在 EB-5 項目中有投資風險和移民風險。移民局和證券交易委員會分管“移民”和“投資”這兩個領域，移民局有權限批准和不批准“區域中心”，但是在融資環節，監管“區域中心”的是更多是證券管理委員會，而不是移民局。移民局在 EB-5 執法中和證券管理委員會是合作關係。如果證券管理委員會發現“區域中心”或者項目商有違規違法行為，移民局可以撤銷這個“區域中心”。自從芝加哥會議中心詐騙案以後，美國政府加強了對 EB-5 的監管，移民局和證券管理委員會有了更緊密的合作。一旦證券管理委員會發現了不法行為，就會移交給美國聯邦調查局 ( FBI )，進行調查，收集證據以後，向法院起訴該區域中心和項目開發商。

## 后记

---

欢迎各位订阅者发表评论，与我们分享观点。同时欢迎向我们提问，邮箱是 eb5\_news@lawtang.com。中国免费的电话是 950-137-10077。汤学武律师楼位于纽约，在中国设有业务联络处，从 2008 年起，即开展美国投资移民业务并为众多客人移民美国，投资置业，安家发展，子女上学提供全方位的服务，欢迎同我们联系！

如果您不想收到该投资移民简讯，请发电邮到 eb5\_news@lawtang.com，告知“取消”，您将不会收到我们的简讯。If you do not want to receive this Newsletter, please send us an email at: eb5\_news@lawtang.com, titled "unsubscribe", and your email will be removed from our database. Thanks!