

美国 EB-5 项目（加州大学学生酒店公寓）

EB5 介绍

EB-5(the Fifth Preference Employment Based Immigration) 是美国的一个签证类别代码，意思是“第五类优先就业型移民签证”。

EB-5 项目在 1990 年立法设定，是美国针对海外移民类别中，申请核准时间最短、资格条件限制最少的一个便捷渠道。

美国于 1991 年设立的一项国策，符合移民法规定（外国投资者只要在美国境内投资 100 万美元以上设立企业，并创造 10 个就业机会，就可获发两年期的有条件移民签证。若两年届满前 90 天，该项投资行为仍存在并运转正常，则投资者可申请将条件解除，从而获得正式的永久居留权。1993 年，美国政府对该投资方案进行了修正，申请人只需通过区域中心投资 50 万美金到“TEA 目标就业区”，即能享受“直接或间接”创造十个就业机会的弹性资格优惠）。现有 EB-5 项目投资金额分为 50 万（目标就业区 Target Employment Area）和 100 万美金（直投），未来会有新的调整。

河滨县

位于南加州内陆帝国的核心腹地，距洛杉矶市区 40 分钟车程，距圣地亚哥 90 分钟车程，是目标就业区域，福布斯杂志在 2015 年早些时候推选河滨市为美国第二大科技重点区。美国《新闻周刊》2011 年评审 200 个大型城市，从商业、宜居性等评比，河滨位列第三。

加州大学介绍

加州大学河滨分校本科文理学院，始建于 1954 年，在校学生 2600 多人。研究成果及社区服务方面，华盛顿月刊将 UCR 排名为第 15 位（共 2000 多所高校），时代周刊于 2014 年根据奥巴马政府公布标准将 UCR 评为 2500 所大学中的第 1 位（综合性价比最高：入学率/毕业率/就业率）。2006 年 UCR 被 The Advocate 杂志评为全美最受学生欢迎的大学之一。2008 年，被评为“西部最佳大学”点区。

加州大学河滨医学院

始建于 2008 年，在 2012 年 10 月，美国 40 年来第一所新式公立研究型医学院在河滨分校成立，2013 年正式招生。

本案位于 60 号和 91 号高速公路交叉的地方，是距离安大略机场最近的繁华区域，堪称镶嵌在黄金土地上的宝玉。



加州大学酒店公寓

普洛米国际投资公司斥巨资买下加州大学校园内最后一块商业用地。

项目占地 35000 平方英尺。

建筑面积 189000 平方英尺。

附近配套设施齐备，社区成熟；项目聘请专业的经营管理团队，专业运营，全方位为校区学生服务。

资金比例



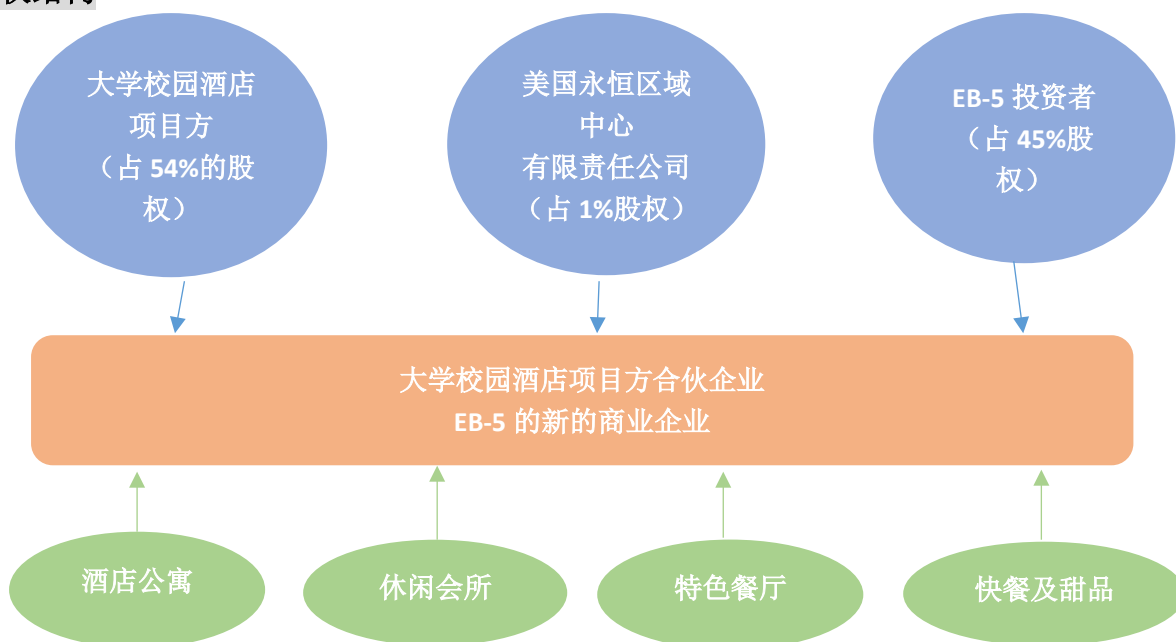
项目总投资：6270 万美元

项目方投资：2520 万美元

EB-5 投资：3750 万美元

项目无银行贷款，EB-5 投资人为第一顺位还款人。

股权结构



临时绿卡转正有保障

项目将会创造 1082 个符合 EB-5 项目要求的就业岗位，每个投资人分配 14 个就业人数。此就业计算报告由移民局认可度极高的经济学家 Dr Paul Sommers 所作，其经济报告受到移民局高度认可。

根据移民法规定，每位投资人对于一个新的商业企业的投资必须能够创造 10 个工作岗位：包括直接、间接和诱发的工作效益。

区域经济学家仅按照年入住率的 60% 得出营业额来计算用工人人数，使得用工人人数有很大的富余，为投资人申请 I-829 永久居民身份提供有力保障。

本金返还 保障高；股份分红 收益好！

区域中心投资项目，投资人直接占股，还款有保障。酒店公寓项目在第五年价值为 1.25 亿美元，项目公司根据银行规定按照物业价值的 60% 取得商业贷款，约 7482 万美元，用以回购投资人的股权。投资人的本金返还保障高。项目运营后，投资人坐享每年 4% 左右的投资回报。投资人还将享有每年 30 天免费入住酒店的特别待遇，融入高端校园生活。

运营年限	运营收入	运营成本	纯利润	纯利率	每位投资人分红	投资回报率
第一年	\$6,929,901	\$4,870,771	\$2,059,130	29.7%	\$12,355	2.47%
第二年	\$9,088,692	\$5,371,749	\$3,716,943	40.9%	\$22,302	4.46%
第三年	\$9,928,849	\$6,027,760	\$3,901,089	39.3%	\$23,407	4.68%
第四年	\$10,935,009	\$6,815,498	\$4,119,511	37.7%	\$24,717	4.94%
第五年	\$11,886,560	\$7,737,360	\$4,149,200	34.9%	\$24,895	4.98%

图：预估项目首五年的运营增值情况(按照当地房地产年平均增值 15% 计算五年后的物业价值)

透明安全的监管机制

- Atlantic Escrow
- 共管账户 Trust Account/FDIC
- 选择的建商均有购买完工保险

移民律师团队 Global Law Group



首席律师: Linda Lau
加州最高法院出庭律师
英格兰及威尔士执照律师
曾任美国移民律师协会主席
是目前美国 EB-5 申请最高权威的代理律师

PAUL SOMMERS 博士, 区域经济学家

自 2004 年以来, Dr. Sommers 博士便是美国西雅图大学公共服务学院和商学院的一名教授。彼获得耶鲁大学博士学位, 是华盛顿州州长经济顾问委员会成员, 曾是西雅图经济学家俱乐部理事长, 现任职于太平洋西北地区经济会议董事会。Dr. Sommers 博士积极开展经济发展与劳动力课题研究。其专长侧重于区域发展、区域经济和劳动力预测。在 Batelle 纪念研究所和华盛顿大学 25 年的职业生涯中, Dr. Sommers 博士开展了诸多研究项目, 包括国家能源行业课题、西北农村和城市区域发展问题。再过去几年里, Dr. Sommers 博士并为在加利福尼亚州、佛罗里达州、密歇根州和华盛顿州参与 EB-5 移民投资项目的投资团成功撰写了大量就业报告。五年来 Dr. Sommers 博士为 40 个 EB-5 项目设计了经营计划并 100% 获得移民局的批准。



项目大概情况

项目总共 75 个名额;

2017 年开工, 预计 30 个月完工;

直投占股, 五年后股权回购, 返还本金;

项目运营后每年可享有一定比例的分红。

项目预计总体开发将耗时 41 个月, 其中 30 个月用于施工, 一旦项目完工, 加州大学河滨分校酒店公寓将即刻开始运营。

2015 年 6 月 管理, 规划和开发准阶段

2016 年 8 月 项目开工 (预计施工 17 个月)

2018 年 2 月 内部施工交付收尾

2019 年 2 月 项目完工开始运营

项目相关费用

EB5-投资人出资: 总计<58 万美金

- ❖ EB-5 投资金额: 50 万美金
- ❖ 项目发行费: 5 万美金
- ❖ 移民律师费: 2 万美金
- ❖ 材料/绿卡申请费: 8000 美元左右

EB-5 投资申请流程

- 1、团队及律师免费为投资人作专业评估
- 2、投资人签署相关文件
- 3、协助投资人将 50 万美元打到监管账户, 准备申请所需材料
- 4、递交 I-526 申请
- 5、获美国移民局 (USCIS) 批准 (约 16.5 个月)
- 6、档案转到美国国家签证中心 (NVC), 投资人到广州美领馆面试, 获 I-526 签证
- 7、登录美国, 获发美国条件绿卡
- 8、向移民局递交 I-829 申请, 解除有条件, 获得永久绿卡
- 9、资金退出, 按股权回购方式退出, 回购股权