

# 北京市移民及出入境服务行业协会文件

京境介协字

【2016】 002 号

## 美国 EB-5 投资移民潜在风险

美国 EB-5 移民政策多次强调，EB-5 投资人的投资款要用在具有“风险”的项目中。但关于风险如何定义，移民局并未给出特别具体的说明，但综合分析，可以理解为：投资人所投资的项目，是与美国其他市场中的投资项目一样，都要面对美国经济，政治，文化等因素的影响。比如，由于经济危机所导致的地产大幅度降价；由于行业竞争激烈，而被迫退出市场等。但除了市场本身的风险外，EB-5 投资人还将要面临以下两点潜在风险：绿卡风险和资金风险。

### （一）绿卡（移民）风险

绿卡风险一个是在 I-526 阶段，决定投资人是否有资格获得临时绿卡，另一个是 I-829 阶段，决定投资人是否有资格获得永久绿卡。

a) I-526 阶段：目前移民局 I-526 审批相比以往有趋严趋势，由于申请人自身条件不够，导致 I-526 被拒外，项目本身不符合移民局要求是导致 I-526 申请被拒的主要原因。近期央视关于芝加哥会议中心项目的报道，使得美国投资移民业内一片哗然。同时也暴露出美国 EB-5 投资移民项目的部分潜在风险。另外，移民局的政策的不断变化，也会导致个别项目无法通过审核，投资人 I-526 无法获得批准，比如就业计算方式发生变化。以下例举了几个影响 I-526 获批的潜在风险：

1) TEA 的确认，即 50 万美元的投资前提是项目位于目标就业区。

- 2) 区域中心操作的项目是否满足移民局对区域中心下发的批准函的描述，例如，是否有相关行业代码，是否有相关经济模型叙述等。
- 3) 商业计划书是否满足移民政策 Matter of Ho 的规定。
- 4) 项目资料是否真实，包括项目评估报告，审计报告，就业报告，商业可行性报告等。
- 5) 就业报告是否符合移民局相关政策的要求。例如，相应的计算模式，系数，是否有合理的理论依据支持。

b) I-829: 若投资人在 I-829 阶段被拒签，这将是他们最大的损失。移民局在审核 I-829 时，核心的标准就是 EB-5 投资款是否专款专用，是否创造了所需的就业。以下例举了几个影响 I-829 获批的潜在风险：

- 1) 投资款是否满足专款专用，即是否出现了项目投资款全部或部分被挪用的情况
- 2) 项目建设计划是否与此前递交的 I-526 文件一致
- 3) 项目工程进展情况，是否完工，是否已经运营等
- 4) 就业人数是否足够。

(二) 资金安全：资金安全可以分为两种不同情况，第一种：项目在中途出现问题，资金是否可以安全返还。第二种：在投资款到期时（一般为 5 年），是否可以及时归还投资款。

a) 项目若中途出现问题，资金的安全受以下条件的制约：

- 1) 投资款是否已进入项目
- 2) 项目投资结构是否合理
- 3) 项目资金是否全部到位
- 4) 项目方实力如何，是否有足够资源来满足计划外的开支
- 5) 抵押品价值如何，抵押顺位如何

b) 投资到期时，是否可以及时收回投资款，要看以下这几个因素：

- 1) 项目经营状况

- 2) 项目的市场价值
- 3) 投资款的还款顺位

客户办理美国 EB-5 投资移民的成功与否，受多方条件的制约，有些源于移民局的相关政策，有些则来自于项目本身的运营情况。作为移民代理机构，在项目推广前期，要建立完善的项目审核机制，确保项目符合移民法的规定；同时从商业角度来核实项目的真实性及项目价值。如能在项目建设过程中，以及在此后运营过程中，能对项目进行有效监督，确保项目资金得到合理运用，无疑会为客户的绿卡及资金安全提供更多保障。

北京因私出入境中介机构协会

