

EB-5 项目风险评估问卷



适用于商业地产开发项目

使用说明：回答所有问题，全部回答完成后请参阅本文档最后一页的EB-5项目风险评估问卷答案。



PHONE: 1-800-288-9138
E-MAIL: info@EB5AN.com
EB5AN.com



PHONE: 215-825-8600
E-MAIL: info@klaskolaw.com
KLASKOLAW.com

免责声明: 本问卷并不涵盖所有方面，只能作为对项目做尽职调查的起点和辅助工具。此工具可免费使用。此问卷或问卷结果均不可用作法律、财务、移民、投资或任何其他形式的意见或建议。任何人基于本问卷做出的任何投资、法律、移民或其他决定，益博区域中心和Klasko律所明确否认对其负责。使用本问卷做任何以上决定均由该人员自行承担其风险。

关于本份问卷

EB-5项目风险评估问卷旨在帮助 EB-5 投资者通过评估影响EB-5项目移民和金融风险的关键因素，做出更明智的 EB-5 投资决策。

EB-5项目风险评估问卷是两家 EB-5 行业领导者——益博区域中心和 Klasko 移民律所——共同合作的成果。两家公司凭借自身在全美各地运作 EB-5 项目及与来自全球的 EB-5 投资者合作的广泛经验，密切合作，收集并整合出一套与移民和金融风险相关的问题，帮助投资者快速识别 EB-5 投资一些最重要考虑因素。通过这些问题，投资者能够提出正确的问题，并且知道哪种答案最佳。

问卷使用说明

本问卷可在 PDF 格式的电子文档中填写完成，亦可打印后在纸质版上手动填写。

无论选择何种方法，您只需要逐一查看所列的 32 个移民和金融风险问题，并针对某个特定 EB-5 项目回答所列问题。所有问题的答案都可以在该项目的发行文件中找到。如果在查找某个问题的答案时遇到困难，您应当联系向您提供该 EB-5 项目信息的个人或公司，以寻求协助。每个问题的回答评为三个等级：“最佳”、“一般”和“较差”。“最佳回答”获得 3 分，“一般回答”获得 2 分，“较差回答”获得 1 分。

关于 PDF 格式电子版问卷的填写说明

请使用 Adobe PDF 阅读器打开本问卷，以便问卷的自动计算功能可正常运作。



所有问题都得到回答后，问卷填写结果将自动呈现在文件最后一页的汇总统计图表中。

关于打印后纸质版问卷的填写说明

将本文件打印成册并按照上述说明完成问卷填写后，您可以在汇总图表中亲手计算该项目金融及移民风险的总得分。然后，您可以在调查问卷最后一页的图表上绘制出结果。

目录

移民风险		
QUESTIONS	创造就业	PAGE
#1	所有 EB-5 投资者需要创造多少个就业岗位（每个投资者 10 个）？项目将一共创造多少个就业岗位？	5
#2	该项目已经创造多少就业岗位（从 EB-5 投资日期开始计算）？	5
#3	该项目创造的就业岗位中有多少来自施工支出？施工时间是否超过 24 个月（计算直接施工就业岗位的最高时长要求）？单靠施工本身能否创造足够就业岗位来满足对就业创造的要求？	6
#4	项目的经济报告是否符合美国移民局的标准？	6
项目完成		
#5	项目所需的所有资金是否已经得到落实？	7
#6	如果 EB-5 资金未筹集到期望目标值，将会发生什么情况？	7
区域中心和项目发行方的可信度		
#7	区域中心运营方的背景和经验是什么？	8
#8	项目发行方是否有资质管理 EB-5 投资资金？	8
#9	区域中心所有者是否拥有 EB-5 项目的所有权？	9
#10	区域中心是否符合美国移民局的规章制度？	9
#11	项目是否有持续合规的计划安排，以在 EB-5 投资的整个运转周期内保护投资者？	10
美国移民局批准		
#12	该项目是否已向美国移民局提交或已获得 I-924 “模范样本” 批准函？	10
#13	如果在所有投资人移除条件申请全部批准之前 EB-5 贷款就已经偿还，该项目是否有预设计划来重组投资基金？	11
#14	区域中心获批的地理区域是否涵盖项目所在地？	11
#15	项目是否在目标就业区 (TEA) 内？	12
#16	是否有资金偿还或财产及其他资产回购的保证？	12
项目文件质量		
#17	参与准备 EB-5 项目文件的专业人士是否拥有 EB-5 项目经验？	13
#18	根据美国移民局对所有 EB-5 商业计划书的要求，该项目的商业计划书是否符合 “Matter of Ho” 标准并具有经济可行性？	13

目录

#19	经济影响报告是否明确指出创造符合 EB-5 要求的就业岗位的可信来源，并确定该项目将为每个 EB-5 投资者创造出多少符合 EB-5 要求的就业岗位？	14
#20	项目发行文件是否符合移民局要求？	14
金融风险		
QUESTIONS	借款人/开发商信誉	PAGE
#1	EB-5 项目的开发商是谁？（一般情况即指就业创造实体的管理者(JCE)）	15
#2	开发商是否拥有可查证的开发成功记录？	15
#3	截至目前，开发商已完成开发的项目总价值多少（以美元计算）？	16
#4	开发商是否与贷款人建立了良好关系？	16
#5	谁是开发商公司的负责人？	17
项目资金来源		
#6	该项目是否完全融资？	17
#7	开发商股权占项目总投资多大比例？	18
#8	是否有高级贷款人或者银行已承诺参与该项目？	18
EB-5投资/贷款周期		
#9	EB-5 贷款初始周期是多久？是否允许延期？	19
#10	项目的托管结构是怎样的？此结构如何影响整个项目的可行性？	19
#11	哪个或哪些情况会触发 EB-5 贷款的贷款周期开始计算？	20
#12	EB-5 贷款在违约之前可被延期多少次？	20
#13	贷款周期结束后，是否有明确的偿还机制？	21
#14	谁是 EB-5 基金的发行人？	21
#15	EB-5 基金的发行人是否拥有该 EB-5 项目的所有权？	22
进行中的财务报告		
#16	哪些流程能够向EB-5投资者提供定期的报告？	22

移民风险

创造就业

1. 所有EB-5投资者需要创造多少个就业岗位（每个投资者10个）？项目将一共创造多少个就业岗位？

- 最佳回答** 至少1.5倍就业缓冲（例如，项目为每位投资人创造20个就业岗位，而每位投资人仅要求创造10个就业岗位）。
- 一般回答** 就业缓冲在1.2倍至1.5倍之间。
- 较差回答** 就业缓冲低于1.2倍。

要点

项目创造的就业岗位数量越显著多于每位投资人要求创造的数量，则该项目移民风险越低。

2. 该项目已经创造多少就业岗位（从EB-5投资日期开始计算）？

- 最佳回答** 该项目已经开始为投资者创造所需的就业岗位（意味着施工资金已经投入使用）。
- 一般回答** 项目有明确的就业创造或施工起始日，并且该日期在未来三个月之内。
- 较差回答** 该项目目前尚未创造任何符合EB-5规定的就业岗位，也没有一个明确的日期显示就业创造或施工将从何时开始。

要点

如果在EB-5投资者的资金进入项目之前，项目就已经创造或开始创造符合EB-5规定的就业岗位，那么该项目移民风险显著降低。

移民风险

3. 该项目创造的就业岗位中有多少来自施工支出？施工时间是否超过24个月（计算直接施工就业岗位的最高时长要求）？单靠施工本身能否创造足够就业岗位来满足对就业创造的要求？

- 最佳回答** 该项目单从施工支出就可为每位投资人创造 15个以上就业岗位，并且有信誉良好的总承包商书面说明预期的施工时长超过 2.5年，或者该项目有足量的间接施工就业岗位。
- 一般回答** 该项目单从施工支出可为每位投资人创造10-15个就业岗位，并且有信誉良好的总承包商书面说明预期的施工时长超过2年，或者该项目有足量的间接施工就业岗位。
- 较差回答** 该项目单从施工支出为每位投资人创造的就业岗位不足 10个，项目预期的施工时长不足 2年，且没有任何书面文件对项目施工时长作说明。

要点

建设项目的直接施工就业岗位仅在满足施工持续超过 24个月的前提下才可被计算入内。符合 EB-5 规定的就业若是来源于施工支出而非运营收益，则其未被创造的风险会降低，因为只要项目建成即可，其中的运营风险可以规避。

4. 项目的经济报告是否符合美国移民局的标准？

- 最佳回答** 该经济报告通过使用输入/输出法分析 RIMS II 或 IMPLAN 数据来计算就业岗位数量；在选择将受到项目经济影响的地理区域时，采取保守态度（不超过1个大都市统计区）。
- 一般回答** 该经济报告通过使用输入/输出法分析 RIMS II 或 IMPLAN 数据来计算就业岗位数量；在选择将受到项目经济影响的地理区域时，采取激进非保守的态度（超过1个大都市统计区）。
- 较差回答** 经济报告未使用美国移民局批准的计算方法，或在计算就业、数据分析或经济报告的其他材料方面出现错误。

要点

经济报告是写明项目创造就业岗位数量的文件，是投资人 EB-5 申请中一个关键组成部分。规范的经济报告采用经美国移民局批准的就业计算方法，利用获得认可的第三方数据，并将这些数据应用于正确的地理区域。

移民风险

项目完成

5. 项目所需的所有资金是否已经得到落实？

- 最佳回答** 所需资金来源都已确认并落实，该项目已经开始运行。
- 一般回答** 所需资金来源都已确认，但并未全部通过书面文件落实。
- 较差回答** 并非所有所需资金来源都得到明确确认。

要点

所需资本都得到落实的项目更加安全，因为这些项目所需开发资金都可用，因此项目顺利进展并完成的可能性很高；如果一个项目未能完成，它就可能无法为投资者创造足够的EB-5就业岗位。

6. 如果EB-5资金未筹集到期望目标值，将会发生什么情况？

- 最佳回答** 在任何EB-5资金进入项目之前，完成该项目所需的资金已全部得到落实；根据移民局要求，EB-5资金将用来对过桥资金进行资本重组，且项目没有最低融资要求。
- 一般回答** 项目在没有EB-5资金的情况下可能可以完成，但是其他资本来源仍待确认，并且项目可能停滞。
- 较差回答** 如果EB-5资金没有筹集到期望目标值，项目将无法开工或者无法完工。

要点

依赖于EB-5融资以启动施工建设的项目对EB-5投资人而言风险更大，因为无法保证一定能在规定时间内找到规定数量的EB-5投资人。

移民风险

区域中心和项目发行方的可信度

7. 区域中心运营方的背景和经验是什么？

- 最佳回答** 区域中心所有者是拥有机构工作背景、广泛的投资和区域中心运营经验的专业人士，在多个 EB-5 项目中管理至少 5000 万美元的 EB-5 资金（100 位投资者）；所有者没有犯罪记录；所有者经营的任何区域中心都没有被终止的记录。
- 一般回答** 区域中心所有者只参与过少量的 EB-5 项目，或不具有广泛的投资和 EB-5 项目经验；所有者没有犯罪记录；管理至少 1000 万美元的 EB-5 资金（20 位投资者）。
- 较差回答** 区域中心所有者曾有过犯罪记录，或者同一区域中心负责人所运营的另一家区域中心已被美国移民局终止，或者该区域中心只管理不到 1000 万美元的 EB-5 资金（不到 20 位投资者）。

要点

区域中心所有者应是拥有成功投资交易记录的经验丰富的专业人士；他们应该有机构工作背景，没有犯罪记录。

8. 项目发行方是否有资质管理 EB-5 投资资金？

- 最佳回答** 项目发行方的负责人参与过的 EB-5 项目融资总额至少 5000 万美元；他们负责的投资者中没有一个人因项目相关原因遭到 I-526 或 I-829 拒签。
- 一般回答** 项目发行方的负责人参与过的 EB-5 项目融资总额少于 5000 万美元；负责人此前的投资经验有限；他们负责的投资者中没有一个人因项目相关原因遭到 I-526 或 I-829 拒签。
- 较差回答** 项目发行方的负责人此前没有投资经验或仅管理过不到 1000 万美元的 EB-5 资金；或者过去有针对 NCE 或其他任何有项目发行方负责人参与的企业，有欺诈行为的指控或定罪。

要点

项目发行方（也称为新商业企业 NCE）是管理投资者资金的公司，也是投资者购买的 EB-5 证券的“发行人”。项目发行方拥有 EB-5 移民经验且管理专业化，对于保证项目符合美国移民局要求至关重要。尽管不总是这样，但项目发行方和区域中心可能是，也常常是，相同的负责人。

移民风险

9. 区域中心所有者是否拥有 EB-5 项目的所有权？

- 最佳回答** 区域中心所有者在开发项目中没有任何股权，区域中心/管理人仅有与成功管理 EB-5 项目相关的财务利益。
- 一般回答** 区域中心所有者在开发项目中有相关的财务利益（EB-5 部分之外），但投资者受到独立的第三方普通合伙人或 NCE 管理成员的保护。
- 较差回答** 区域中心所有者在开发项目中有相关的财务利益（除 EB-5 部分之外），且不存在独立的第三方普通合伙人或 NCE 管理成员。

要点

区域中心的所有者不应该在 EB-5 项目中拥有任何所有权，因为这会产生明显的利益冲突，此种情况对 EB-5 投资者来说是危险的。

10. 区域中心是否符合美国移民局的规章制度？

- 最佳回答** 该区域中心完全符合美国移民局的所有要求，每年按规定提交一份年度 I-924 A 表格，并保存所有已招募投资者和已发行项目的详细信息；从未收到终止区域中心的意向通知；若有需要，区域中心愿意并且确实提供相关证据。
- 一般回答** 该区域中心此前未能完全符合美国移民局的所有要求，但可提供证据证明其近两年已符合美国移民局的各项要求；从未收到终止区域中心的意向通知。
- 较差回答** 该区域中心目前不符合美国移民局的要求，或者无法提供证据证明该区域中心目前符合美国移民局的要求，或者该区域中心曾收到过终止区域中心的意向通知。

要点

项目发行方（也称为新商业企业 NCE）是管理投资者资金的公司，也是投资者购买的 EB-5 证券的“发行人”。项目发行方拥有 EB-5 移民经验且管理专业化，对于保证项目符合美国移民局要求至关重要。尽管不总是这样，但项目发行方和区域中心可能是，也常常是，相同的负责人。

移民风险

11. 项目是否有持续合规的计划安排，以在 EB-5 投资的整个运转周期内保护投资者？

- 最佳回答** 该项目有独立的第三方把控持续合规，包括数据跟踪和法律审查。
- 一般回答** 该项目预备持续合规，但将不经独立的第三方审查。
- 较差回答** 该项目没有持续合规计划。

要点

项目应做到持续合规，并报告关键项目信息，包括财务会计、施工支出、移民状态、就业创造状况等。这一做法将有助于保护投资者，确保投资者始终了解其投资状况。

美国移民局批准

12. 该项目是否已向美国移民局提交或已获得 I-924 “模范样本” 批准函？

- 最佳回答** 该项目已经提交 I-924 “模范样本” 并已获得美国移民局批准，或者已有投资者的 I-526 申请获批。
- 一般回答** 该项目已经向美国移民局提交 I-924 “模范样本” 申请但尚未获批，并且尚未有投资者的 I-526 申请获批。
- 较差回答** 该项目选择不向美国移民局提交 I-924 “模范样本” 申请，也没有投资者的 I-526 申请获批。

要点

项目的最佳实践是：向美国移民局提交 I-924 “模范样本” 以申请项目获批；一旦获批，则确认该项目符合 EB-5 计划的要求，任何选择此项目的投资者更有可能获得 I-526 批准。

移民风险

13. 如果在所有投资人移除条件申请全部批准之前 EB-5 贷款就已经偿还，该项目是否有预设计划来重组投资基金？

- 最佳回答** 该项目发行文件中确定了一种低风险资金重组策略。
- 一般回答** 该项目发行文件中有资金重组计划，但重组投资并非低风险。
- 较差回答** 发行文件中没有包括任何资金重组策略。

要点

美国移民局未来的处理时间是不可预测的，I-829 条件移除申请审批所需的时间可能比最初预期的更长，因此，确保 EB-5 项目按照美国移民局的规章条例提前确定重组 EB-5 资金的策略，是非常重要的

14. 区域中心获批的地理区域是否涵盖项目所在地？

- 最佳回答** 区域中心获批的地理区域涵盖 EB-5 项目所在地。
- 一般回答** 区域中心获批的地理区域紧挨 EB-5 项目所在县。
- 较差回答** EB-5 项目所在地已超出区域中心的范围，并且项目所在县也不与区域中心已获批的地理区域毗邻。

要点

美国移民局的政策要求利用间接和衍生就业岗位创造的 EB-5 项目必须位于与已获批的区域中心紧邻的地理区域内。

移民风险

15. 项目是否在目标就业区 (TEA) 内?

- 最佳回答** 该项目位于单一人口普查区，失业率超过全国平均水平的 150%，并具有当下有效的 TEA 指定函；或该项目位于农村地区。
- 一般回答** 该项目具有当下有效的 TEA 指定函，该信函基于多个人口普查区的集合。
- 较差回答** 该项目不具有当下有效的 TEA 指定函，也不位于农村地区。

要点

如果 EB-5 项目只需要 50 万美元的投资，它必须位于正式指定的 TEA 区域内，并有当下 TEA 指定函；或者项目位于农村地区。

16. 是否有资金偿还或财产及其他资产回购的保证?

- 最佳回答** 项目没有提及投资款的赎回日期或金额，也没有任何条款说明投资者有权获得非 EB-5 投资者所不能获得的任何利益。
- 一般回答** 项目发行文件中提及供开发商选择的赎回权，但不供投资者选择。
- 较差回答** 项目发行文件中提及明确的赎回金额和/或日期，或者投资者有权获得非 EB-5 投资者所不能获得的利益。

要点

美国移民局的规章条例要求：在 EB-5 项目整个投资周期内，投资者的资本都需处于“有风险”状态，因此，任何偿还资金、未来回购财产或其他资产的保证是不被允许的。

移民风险

项目文件质量

17. 参与准备 EB-5 项目文件的专业人士是否拥有 EB-5 项目经验？

- 最佳回答** 完成 EB-5 项目文件的专业人士具有良好的声誉和在全国范围内运行 EB-5 项目的广泛经验。
- 一般回答** 完成 EB-5 项目文件的专业人士仅有少量 EB-5 项目工作经验。
- 较差回答** 完成 EB-5 项目文件的专业人士此前没有 EB-5 项目的工作经验，或曾经参与过由于项目原因而最后导致 I-924、I-526 或 I-829 拒签的项目。

要点

参与 EB-5 项目文件汇编的专业人士（例如：移民律师、经济学家、证券律师、商业计划书撰写人等等）应该具备 EB-5 项目经验。

18. 根据美国移民局对所有 EB-5 商业计划书的要求，该项目的商业计划书是否符合“Matter of Ho”标准并具有经济可行性？

- 最佳回答** 商业计划书符合“Matter of Ho”标准，由拥有 EB-5 行业经验的知名商业计划书撰写人认证，并有一份市场可行性研究的单独报告或篇章。
- 一般回答** 商业计划书看上去符合“Matter of Ho”标准，并非由 EB-5 商业计划书撰写人编纂，但有关于讨论项目经济可行性的篇章。
- 较差回答** 项目发行文件中提及明确的赎回金额和/或日期，或者投资者有权获得非 EB-5 投资者所不能获得的利益。

要点

正如在“Matter of Ho”判例法中讨论的，EB-5 商业计划书是要求适当披露的特殊文件。商业计划书清楚书写、符合“Matter of Ho”标准，且经济上可行，对移民安全性而言至关重要。

移民风险

19. 经济影响报告是否明确指出创造符合 EB-5 要求的就业岗位的可信来源，并确定该项目将为每个 EB-5 投资者创造出多少符合 EB-5 要求的就业岗位？

- 最佳回答** 经济报告具体明确地说明了项目创造的 EB-5 就业岗位数量及就业持续时长。该报告还包括一份明细，说明该项目为每个投资者创造的就业岗位数。该报告还包括一份关于投入/产出方法的详细说明，这一方法在计算符合 EB-5 要求就业岗位的过程中所使用。
- 一般回答** 经济报告包括了一份项目总就业创造岗位数及就业来源的摘要，但未提供任何关于所创造就业持续时间的信息。该报告还包括一份关于投入/产出方法的简要说明，这一方法在计算符合 EB-5 要求就业岗位的过程中所使用。
- 较差回答** 该经济报告只提供预计创造的符合 EB-5 规定的就业岗位总数，但不包含以下任何信息：(i) 就业创造来源的明细；(ii) 所使用的输入/输出方法；(iii) 就业创造的明确时间表。

要点

EB-5 经济影响报告必须框架清晰地说明预计的符合 EB-5 要求的就业岗位是如何为全部投资人和单个投资人创造出来。经济影响报告能够清楚地说明将创造多少符合 EB-5 要求的就业岗位、创造就业的持续时间及其来源，对移民安全性来说至关重要。

20. 项目发行文件是否符合移民局要求？

- 最佳回答** 发行文件由拥有 EB-5 经验的证券律师编订，并由拥有 EB-5 项目经验的知名移民律师进行审查。
- 一般回答** 发行文件由有经验的证券律师编订，但未经有 EB-5 项目经验的移民律师审查。
- 较差回答** 发行文件由对 EB-5 项目经验有限的证券律师编订，并且也未经有 EB-5 项目经验的移民律师进行审查。

要点

几乎所有 EB-5 项目都是私募股权融资，要求向投资人以私募股权备忘录或发行备忘录的形式披露必要信息。这些文件的披露不仅需要符合证券法，也必须向美国移民局表明项目符合移民法。

金融风险

借款人/开发商信誉

1. EB-5 项目的开发商是谁？（一般情况即指就业创造实体的管理者 (JCE)）

- 最佳回答** 开发商是一家杰出的、财务流动性强的公司，对开发这种特定类型的项目（如公寓、酒店、分契式公寓等）有广泛的成功记录，其历史上从未有过不良贷款；开发商可以很容易地获得该项目的高级融资。
- 一般回答** 开发商在过去已开发过数个类似的项目，获得过高级融资，但曾拖欠过贷款。
- 较差回答** 开发商从未开发过类似项目，并且无法为该项目争取到其他债务融资。

要点

EB-5 项目的开发商至关重要，因为正是这家公司实际借用 EB-5 资金并承诺在投资期完成后将其退还给 EB-5 投资者；投资者应选择能够在贷款期满时最有能力偿还 EB-5 贷款的开发商。

2. 开发商是否拥有可验证的成功记录？

- 最佳回答** 开发商已成功开发 10 个以上类似项目，且没有一个项目未完成，或被相关的贷款人或银行接管。
- 一般回答** 开发商在过去开发过几个类似项目，但是并非所有项目都能够完成并获得盈利。
- 较差回答** 开发商从未开发过类似项目，并且完全依靠 EB-5 投资者来为这一项目融资。

要点

开发商应该拥有可轻易查证的成功记录，使投资者对于开发商投资此项目感到放心。

金融风险

3. 截至目前，开发商已完成开发的项目总价值多少（以美元计算）？

- 最佳回答** 开发商已经在美国完成了总价值超过 20 亿美元的房地产项目开发。
- 一般回答** 开发商已经在美国完成了总价值超过5亿美元的房地产项目开发，或者有支持团队已完成超过5亿美元的项目开发。
- 较差回答** 开发商在美国完成了不到 5 亿美元的房地产项目开发，并且没有一个有大量房地产开发经验的强大团队支持。

要点

开发商拥有越多的房地产开发经验，就越能更好地管理项目，并拥有更高的成功几率。

4. 开发商是否与贷款人建立了良好关系？

- 最佳回答** 开发商过去已经向银行借过1亿美金以上贷款，就多个项目经常与同一家银行进行合作。
- 一般回答** 开发商过去向银行贷款不超过1亿美金，并且只与一家银行有过合作。
- 较差回答** 开发商从未在开发类似项目上向银行贷款，只依靠股权投资资金来完成项目。

要点

通常情况下，如果开发商与贷款人或银行建立了良好的关系，在此保守假设下，银行可以轻松地向开发商提供贷款资金，促其完成项目；如果没有银行愿意向开发商提供贷款，则表明开发商的声誉不佳。

金融风险

5. 谁是开发商公司的负责人？

- 最佳回答** 开发商的负责人参与过多个 EB-5 项目，并有着广泛的投资经验；他们曾在一流的专业公司供职。
- 一般回答** 开发商的负责人只参与过一个 EB-5 项目，在投资和 EB-5 项目方面都不具有广泛的经验。
- 较差回答** 开发商的负责人几乎没有任何经验，或者过去曾犯过罪。

要点

开发商的负责人应当是经验丰富的专业人士，拥有投资交易的成功记录；他们受过良好教育，长期从事 EB-5 行业，没有任何犯罪记录。

项目资金来源

6. 该项目是否完全融资？

- 最佳回答** 开发所需资金的所有来源都通过签署协议而得到保证，并且项目已经在进行中。
- 一般回答** 开发所需资金的所有来源都已确定，但尚未得到注资，项目也尚未在进行中。
- 较差回答** 并非开发所需资金的所有来源都能够被明确确认，项目也尚未在进行中。

要点

如果一个项目在 EB-5 投资时就资本不足，那么该项目有可能无法实际完成，或者只能部分完成；如果项目不能全部完成，EB-5 投资者的资本就可能无法退回，因为退出机制无法实现。

金融风险

7. 开发商股权占项目总投资多大比例？

- 最佳回答** 开发商股权至少占项目总开发资本的 20%。
- 一般回答** 开发商股权至少占项目总开发资本的 10%-19%。
- 较差回答** 开发商股权仅占项目总开发资本的9%，甚至更少。

要点

开发商股权占多数的项目更可能被完成，并能够为 EB-5 投资者的资本提供更大的安全边际。

8. 是否有高级贷款人或者银行已承诺参与该项目？

- 最佳回答** 该项目由有品牌声誉、国家级高级贷款人或银行，承诺超过 2500 万美元或超过项目成本 50% 的贷款。
- 一般回答** 项目有高级贷款人承诺贷款，但低于 2500 万美元或少于项目成本的 50%。
- 较差回答** 项目除了 EB-5 资金外，没有其他的贷款人或银行参与。

要点

有高级贷款人或银行参与的项目必然在通过严格的尽职调查并显示其符合规范之后，才能够获得数百万美元的贷款；高级贷款人或银行是保守机构，他们在承诺贷款之前会仔细调查项目的各个方面，因此这些项目往往更安全，质量也更高。

金融风险

EB-5 投资/贷款周期

9. EB-5 贷款初始周期是多久？是否允许延期？

- 最佳回答** 贷款周期为 5 年，除了投资人 I-829 申请仍处于待审批，贷款可被延期以实现投资款“有风险”这一情况外，明确规定开发商仅可以有限延期。
- 一般回答** 贷款周期为 5 年，并且开发商可进行多次开发商选择性延期。
- 较差回答** 贷款周期超过 5 年，且开发商可进行无限次延期。

要点

EB-5 贷款周期明确规定了 EB-5 资金必须存留在项目中的时长；EB-5 资金应该保持“处于投资中”和“有风险”的状态，直到 EB-5 投资者个人的 I-829 申请获批为止。

10. 项目的托管结构是怎样的？此结构如何影响整个项目的可行性？

- 最佳回答** 该项目拥有开发商提供的 I-526 拒签退款担保，并保证在所有投资都可用且项目正常运行之前，EB-5 资金不被动用。
- 一般回答** 项目有提前释放机制，可对遭到 I-526 拒签的投资人提前返还投资款，但所需资金并不全部可用。
- 较差回答** 一旦 I-526 提交，EB-5 资金就释放进入项目，无任何阻碍机制，也没有其他任何必要的承诺资本或开发商保证。

要点

如果投资人的资金在 I-526 获批之前已投入项目中使用，当某一位投资者的 I-526 遭拒签时，应有明确的机制来退还该投资者的投资款；除此之外，EB-5 资金将不会是单一投入项目建设的资金，而是必须与其他资金如银行贷款和开发商股权一同使用。

金融风险

11. 哪个或哪些情况会触发 EB-5 贷款的贷款周期开始计算？

- 最佳回答** 贷款周期的起始日和 EB-5 资金对开发商可用的起始日保持一致（取决于托管结构）。
- 一般回答** 贷款周期的起始日可能远远晚于大部分 EB-5 资金对开发商可用的日期。
- 较差回答** 贷款周期的起始日取决于开发商选择何时从托管账户中取出 EB-5 资金（取决于开发商的选择）。

要点

贷款的起始日具体决定何时贷款周期开始计算（例如，如果贷款周期直到投资人 I-526 批准后一年才开始计算，那么投资人实际参与 EB-5 项目的时间将是贷款周期加上一年的）。

12. EB-5 贷款在违约之前可被延期多少次？

- 最佳回答** EB-5 贷款在判为违约之前仅可延期一次（假设所有投资者的 I-829 申请都获得批准）。
- 一般回答** EB-5 贷款在判为违约之前可延期多次（假设所有投资者的 I-829 申请都获得批准）。
- 较差回答** EB-5 贷款在判为违约之前可无限次延期，或者可以被转化为项目股权。

要点

为了保护 EB-5 投资者，贷款应该有一个最终截止日期，如果开发商到截止日期仍无法偿还 EB-5 投资者，即为违约。

金融风险

13. 贷款周期结束后，是否有明确的偿还机制？

- 最佳回答** 该贷款拥有“偿债基金”或“资金归集”的概念，以保证有足够的资金可偿还 EB-5 贷款。同时，这一机制已经被移民律师认可，且满足投资“有风险”要求。
- 一般回答** 根据预期的财务业绩（以可比资产为基础），将有强劲的市场实现贷款资本重组，或者有大量现金流可用于偿还贷款。
- 较差回答** 作为非传统资产，传统的融资渠道将不太可能为该公司提供长期贷款。

要点

贷款周期结束时，为了偿还贷款，该项目必须能够获得资金以实现项目再融资，或者能从之前的现金流中支付投资者。

14. 谁是 EB-5 基金的发行人？

- 最佳回答** EB-5 基金的发行人参与过多个 EB-5 项目，拥有广泛的投资和区域中心运营经验，并曾在一流的专业公司供职。
- 一般回答** EB-5 基金的发行人只参与过一个 EB-5 项目，而且不具有广泛的投资或 EB-5 经验。
- 较差回答** EB-5 基金的发行人在过去曾犯过罪，或者没有任何 EB-5 经验。

要点

EB-5 基金的发行人应该是经验丰富的专业人士，拥有投资交易的成功记录；他们应该长期投身于 EB-5 行业，并且没有任何犯罪记录。

金融风险

15. EB-5 基金的发行人是否拥有该 EB-5 项目的所有权？

- 最佳回答** EB-5 基金的发行人在 EB-5 项目中没有财务利益（EB-5 部分之外）。
- 一般回答** EB-5 基金的发行人仅有额外财务利益，且取决于 EB-5 项目成功融资。
- 较差回答** EB-5 基金的发行人在潜在开发项目中有财务利益，并且存在利益冲突的可能性。

要点

EB-5 基金的发行人不应该在 EB-5 项目中拥有任何所有权，否则会造成明显的利益冲突，对于 EB-5 投资者来说可能是危险的。

进行中的财务报告

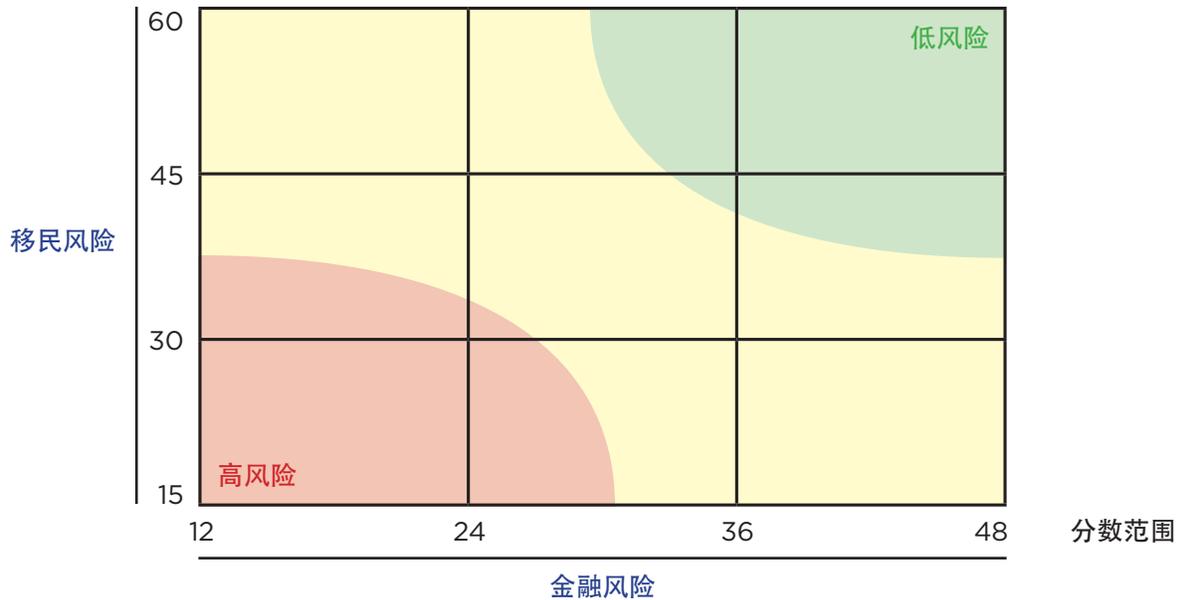
16. 哪些流程能够向 EB-5 投资者提供定期的报告？

- 最佳回答** EB-5 基金为所有投资者准备并分发详细的半年或季度投资报告。
- 一般回答** EB-5 基金为所有投资者准备并分发详细的年度投资报告。
- 较差回答** EB-5 基金没有为其投资者准备或分发任何形式的投资报告。

要点

一个 EB-5 项目应有清楚明确的报告流程，以便 EB-5 投资者了解其投资状态，并在投资周期内定期查看其资本账户。

EB-5 项目风险评估



移民风险	回答总评	金融风险
/20	最佳回答	/16
/20	一般回答	/16
/20	较差回答	/16
	总问答数	
	所获总分*	

* 计算：最佳 = 3 分；一般 = 2 分；较差 = 1 分；★ 为选择的项目

注意：此 EB-5 尽职调查清单并不能涵盖所有方面。它只能作为审查和评估潜在 EB-5 投资项目的起点。最好的方法是通过逐个问题来查看此清单，即在项目的书面文件中寻找每个问题的答案。所有这些问题的答案都应包含在项目完整的 I-526 模板中。如果您在找寻任何一个问题的答案时遇到困难，您应该联系 EB-5 基金的发行人（通常是该新商业企业 NCE 的管理者），并要求对方提供关于您的问题的书面回答。