

Vaughan de Kirby  
Kenton de Kirby

THE INVESTOR'S PATH TO  
A GREEN CARD

投资者 通往  
绿卡之路 美国

投资移民EB-5签证计划

[美] 王可必 著



法律出版社  
LAW PRESS · CHINA

Vaughan de Kirby  
Kenton de Kirby

THE INVESTOR'S PATH TO  
A GREEN CARD

投资者 通往  
美国  
绿卡之路

投资移民EB-5签证计划

[美] 王可必 著



法律出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

投资者通往美国绿卡之路:投资移民 EB-5 签证计划 / (美)王可必著. —北京:法律出版社,2015.3

书名原文: The investor's path to a green card

ISBN 978-7-5118-7627-0

I. ①投… II. ①王… III. ①移民—投资—美国  
IV. ①D771.238

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 044992 号

© 法律出版社·中国

责任编辑/闫春晓

装帧设计/李 瞻

出版/法律出版社

编辑统筹/法律出版社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

责任校对/郭艳萍

责任印制/张建伟

印刷/北京中科印刷有限公司

开本/880 毫米×1230 毫米 1/32

印张/6.375 字数/100 千

版本/2015 年 3 月第 1 版

印次/2015 年 3 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85388843

重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978-7-5118-7627-0

定价:38.50 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

The Investor's Path to A Green Card  
By Vaughan de Kirby & Kenton de Kirby  
Copyright © Vaughan de Kirby  
All rights reserved.

## 前言

通过在美国进行一笔客观的投资,非美国公民及其家人就有资格获得美国永久居民绿卡。绿卡持有者的子女有权利享受美国教育体系提供的各个阶段的教育,包括中等教育,甚至获得美国众多大学中的研究生学位,其中不乏一些全球最顶尖的学府。但同时,给予他们绿卡资格的投资需要为美国创造就业,并能推动投资目标区域当地经济的发展。明智的投资能使投资者收回成本,并可能从中获利。您可能知道,这一切都得益于 EB-5“移民投资者”方案。

我的名字是王可必,拥有证券经纪人执照,担任王可必投资签证咨询有限公司的总裁;同时,我还是一名投资移民律师。这使我具备相当充分的专业知识储备,涵盖了 EM-5 申请过程的移民和投资两个方面。我很荣幸将工作重点放在 EB-5 方案上。帮助客户们实现家庭梦能带来巨大的成就感,而且我也很高兴能够参与到推动美国就业和帮助地方经济度过难关的事业当中。

我已经写了两本关于 EB-5 方案的书。写作这些书

的动力在于我意识到此前没有出现这类书籍。一般来说,关于 EB-5 的出版物要么针对移民律师,要么针对寻求投资资本的美国商人,而非针对潜在投资者本身。在我看来,这是一个亟须填补的巨大空白。我希望为有意向申请 EB-5 绿卡的人士提供全面、清晰、翔实、便利以及有用的信息。我希望能够让他们达到通常 EB-5 专业人士才能具备的理解程度。

我认为,全面了解 EB-5 方案及其申请过程对潜在投资者大有裨益。申请 EB-5 绿卡风险较高,投资者需要做出许多意义重大的决定。我希望能帮助投资者做出最明智的决定,尽最大可能提高成功的概率。此外,我还希望这本书能让投资者有信心并冷静地理解这个过程。

您所读到的将是市面上关于 EB-5 方案最全面的客户指南。与前两本书的不同之处在于,本书对申请 EB-5 绿卡的两个渠道,即区域中心移民投资渠道和直接投资渠道都有论及。区域中心移民投资渠道指投资者对被美国政府认可的区域中心投资五十万美元。所谓的区域中心,是指经美国政府许可吸引 EB-5 投资者的经济实体。直接投资渠道,是指投资者以在美国建立新企业或重组已有企业的形式投资五十万美元或一百万美元,并且要求投资者积极参与该企业管理。

投资者选择哪个渠道完全取决于其个人目标和重点。

两个渠道各有优势。如果投资者寻找相对简单、安全的投资方式,投资区域中心是正确的选择。您将会在其后的章节中读到,区域中心简化了达到法律要求的过程。区域中心已经获批成为可以给予投资者移民资格的 EB-5 投资目标,而且参与到由银行和地方政府支持的大型项目当中。相反,以建立新企业或重组已有企业的形式进行直接投资能保证投资者对企业的控制和潜在盈利能力。申请者可以投资几乎任何类型的企业并采取最合适的管理方式,从而创造巨大利润。的确,绝大部分申请者选择区域中心移民投资渠道,这很有道理;但对于一些投资者来说,直接投资渠道更为合理。

本书有三个部分。第一部分专门阐述目前极受欢迎的区域中心移民投资渠道。第一章概述 EB-5 方案区域中心移民投资渠道,包括其历史、要求和现状。第二章和第三章讲述区域中心的结构和运作。第二章还将介绍有限合伙(LPs)这一通用商业实体。它与 EB-5 投资的相关性在于,大部分区域中心都采取有限合伙制度,这意味着区域中心的投资者大多数将成为“有限合伙人”。第三章提供了对区域中心运作的详细介绍,将解释区域中心是如何建立、运作以及做出制度安排的。

第一部分余下各章将提到投资者在通过区域中心渠道申请 EB-5 绿卡的过程中要做出的最重要的决策:选

择哪个区域中心进行投资。如果投资者选择的区域中心的项目比较成功,创造的收入和就业机会达到了 EB - 5 方案的要求,那么投资者的绿卡申请就很可能获得批准,并能够收回本金投资。相反,如果项目失败或者亏损,投资者家庭的移民目标和财政状况将陷入险境。选择区域中心的复杂性,还在于供选择的中心数量众多,超过 400 个,但并不是所有的区域中心的状况都一样或者都能保障投资安全。事实上,已出现若干起区域中心诈骗 EB - 5 投资者的案例,即区域中心拿走了投资者的钱却不用于项目开发。除此之外,即使在众多优秀且合法的区域中心当中,有些区域中心更符合投资者的具体目标和重点。因此,在进行投资前,投资者有必要聘请证券专业人士进行深入严格的评估。

第四章进一步详细阐述投资者在投资前聘请证券专业人士进行深入严格评估的原因和好处。第五章从一名证券专业人士的角度概述整个评估过程。这将帮助申请者理解一项合理的评估需要着重考虑的事项。本章的目的绝不是要让投资者自己进行评估,因为合理的评估需要大量的训练和丰富的专业知识。恰恰相反,本章将帮助投资者理解区域中心的概况,从而让投资者更好地理解专业人士会做什么,以及知道如何解读评估结果。第一部分第六章分析了一起警示案例,某区域中心被判诈骗国外投资



者。诈骗案件并不多见,但确有发生。更重要的是,通过全面了解此案例,投资者将明白如何运用哪怕相对基本的审慎评估来避免成为诈骗的受害者。第一部分最后一章对申请过程进行概述,从决定走区域中心移民投资渠道到最终获得无条件永久居民绿卡。

第二部分是关于直接投资渠道的介绍。第一章开头简要介绍了关于直接投资渠道的各项要求。尽管区域中心投资移民渠道和直接投资渠道的各项要求在法律规定上是一样的,但后者可以说更为烦琐和复杂。第一章将对关于直接投资渠道的核心要求进行简要概述,并详细阐述这些要求在实操当中意味着什么。其余两章分别介绍 EB-5 申请过程中的两个阶段。第二章是关于 I-526 申请,即投资者在申请有条件绿卡过程当中需要向 USCIS (美国移民局的缩写,是合法移民的联邦监督机构) 出示一份详细的商业企划书和证据证明投资者的投资资本确用于有意义、实质性的商业项目。本章还将论述聘用专业人士撰写商业方案的重要性。第三章介绍 I-829 申请。在 I-829 申请中,申请无条件绿卡的投资者需要证明其资本确已用于项目投资,并创造了一定的就业机会。区域中心投资移民渠道和直接投资渠道对申请过程两个阶段的具体要求是一样的,但后者更为复杂,正因如此,在第二部分有若干章节专门对此进行阐述。

第三部分涉及投资和申请流程。第一章详细阐述申请流程的特定阶段:收集证据证明投资者资金来源的合法性,这也是 EB-5 方案的一项重要要求。本章将阐述针对不同的资金来源(房地产、股票、遗产、企业利润等),投资者在申请过程中需要提交的文件类别。第三部分最后将提供两次采访的文字实录,涉及 EB-5 投资者遇到的纳税计划和财产保护等重要问题。第一个采访对象是会计师张丽。在采访当中,她总结了自己帮助 EB-5 投资者成为美国纳税人的经验,并介绍谨慎的计划如何让投资者省下大笔钱。第二个采访对象是遗产规划律师帕特里克·范曹。谈话内容涉及 EB-5 投资者如何使其在美国的财产免于官司。

最后,我想强调本书决不能代替有资质的区域中心证券专业人士、商业企划书专业撰写人或投资移民律师所提供的服务。然而,正如我所提到的,熟悉本书的内容可以让您成为一名知情的客户,帮助您在做重要决策时做出最明智的选择。

我希望,在您选择合适的渠道时,本书能与您一路相伴,提供有用的信息,帮助您进行合理投资,创造就业机会,最终让您和您的家人有资格获得永久居民绿卡。

王可必

前言 / 1

第一部分 区域中心投资移民渠道

第一章 EB-5 方案区域中心投资移民渠道概述 / 3

导语 / 3

第一节 EB-5 签证项目的历史回顾 / 4

一、原 EB-5 项目介绍 / 4

二、1993 年开始的区域中心项目 / 5

第二节 美国法律对区域中心投资移民项目的  
要求 / 6

一、关于“合格投资”的要求 / 7

二、关于“新的商业企业”的要求 / 7

三、关于“积极管理”的要求 / 8

四、关于“风险”的要求 / 8

五、关于“创造就业机会”的要求 / 9

第三节 EB-5 签证项目的申请过程 / 10

第四节 2005 年至今引导计划的现状 / 11

第二章 有限合伙简介 / 14

导语 / 14

第一节 有限合伙的基本定义 / 15

一、有限合伙 / 15

二、普通合伙人 / 16

三、有限合伙人 / 16

第二节 大多数区域中心采用有限合伙企业形式的理由 / 17

第三节 有限合伙企业与其他类型企业的比较 / 19

一、有限合伙(LPs)与普通合伙(GPs) / 19

二、有限合伙(LPs)与有限责任合伙(LLPs) / 20

三、有限合伙(LPs)与公司(Corps.) / 21

四、有限合伙(LPs)与有限责任公司(LLCs) / 22

五、小结 / 23

第三章 区域中心运作方式 / 25

导语 / 25

第一节 区域中心的贷款式运作方式 / 27

第二节 区域中心的具体运作阶段 / 28

一、第 1 阶段:创建一个区域中心 / 28

二、第 2 阶段:吸引 EB-5 投资 / 30

三、第 3 阶段:开发项目 / 33

四、第 4 阶段:偿还贷款 / 36

五、第 5 阶段:开发额外的项目 / 38

## 第四章 专业评估的重要性

——聘用 EB-5 证券专业人士的四个理由 / 39

导语 / 39

第一节 区域中心的复杂性 / 40

第二节 现有的区域中心数量众多 / 41

第三节 一个区域中心、多个项目 / 42

第四节 欺诈的可能性 / 42

## 第五章 如何评估区域中心 / 44

导语 / 44

第一节 关于区域中心的问题 / 47

一、谁是区域中心和项目开发商的负责人? 他的专业背景和声誉怎么样? / 47

二、区域中心获得了 USCIS 对您所要投资的项目的批准吗? / 48

第二节 关于资金的问题 / 49

一、项目的投资资金来自哪里? / 49

二、区域中心关于项目开发的成本和开支预算是否合理? / 51

三、区域中心是否有足够的资金完成这个项目? / 51

四、如果成本超支,有什么应急方案? / 52

### 第三节 关于项目开发人和项目本身的问题 / 53

一、项目开发人是否就项目建设用地的使用获得了当地政府的许可? / 53

二、该项目目前吸纳的投资和项目开发是否顺利? / 54

### 第四节 关于创造就业机会的问题 / 56

一、区域中心的财务模式是否可以支持创造足够的就业机会? / 56

二、就业机会将如何分配给投资者? / 57

### 第五节 关于收回投资的问题 / 58

一、项目开发商计划怎样偿还贷款? / 58

二、EB-5 投资者在贷款清偿顺序中排位如何? / 59

## 第六章 警示案例研究

——芝加哥区域中心 / 61

导语 / 61

第一节 发生了什么:芝加哥区域中心的故事 / 62

第二节 怎样能够避免类似的欺诈? / 67

## 第七章 申请流程概览 / 70

导语 / 70

第一节 与王可必律师安排一次咨询 / 71

第二节 挑选一个区域中心 / 72

第三节 填写资格调查表 / 72

第四节 聘请王可必律师事务所 / 73

第五节 与区域中心签署保密协议 / 73

第六节 与您的财务顾问一起审查区域中心的财务文件 / 74

第七节 整理证明投资资金来源的文件 / 75

第八节 整理个人信息及文件 / 75

第九节 王可必律师事务所向美国移民局  
提起 I-526 申请 / 76

第十节 获得您的有条件绿卡 / 76

第十一节 王可必律师事务所向美国移民局  
提起 I-829 申请 / 77

第十二节 成为一位美国公民 / 78

## 第二部分 直接投资渠道

## 第一章 EB-5 方案直接投资渠道概述 / 81

导语 / 81

第一节 美国法律对直接投资移民渠道的要求 / 83

- 一、关于“合格投资”的要求 / 84
- 二、关于“资金来源合法性”的要求 / 86
- 三、关于“新的商业企业”的要求 / 87
- 四、关于“积极管理”的要求 / 88
- 五、关于“风险”的要求 / 89
- 六、关于“创造就业岗位”的要求 / 91

## 第二节 直接投资渠道申请过程概述 / 93

- 一、I-526 申请 / 93
- 二、I-829 申请 / 94

## 第二章 I-526 申请过程

### ——商业企划书 / 96

#### 第一节 概述及文件清单 / 96

#### 第二节 商业企划书 / 100

- 一、基本要求 / 100
- 二、细节要求 / 102

## 第三章 I-829 申请过程

### ——创造就业岗位 / 111

#### 第一节 I-829 申请概述 / 111

#### 第二节 I-829 申请的文件清单 / 113



### 第三部分 资金来源和专家访谈

#### 第一章 证明投资资金来源的文件 / 117

导语 / 117

第一节 工资及来源证明文件 / 119

第二节 以投资者的资产为担保获得的贷款及来源证明文件 / 121

第三节 赠与及来源证明文件 / 125

第四节 卖出公开发行的股票或其他有价证券获得的收益及来源证明文件 / 126

第五节 卖出在私人公司持有股权获得的收益及来源证明文件 / 128

第六节 出售房产获得的收益及来源证明文件 / 130

#### 第二章 EB-5 方案与美国税收

——采访张丽 / 133

导语 / 133

采访实录 / 134

#### 第三章 关于 EB-5 投资者的资产保护

——采访帕特里克·范曹 / 157

导语 / 157