

EB-5 PROGRAM

37大道高端综合体地产项目

纽约市法拉盛CBD中心

新政TEA签证预留类投资移民计划



PROGRAM SUMMARY

项目简介

作为大纽约地区内最有发展潜力的黄金地带之一，法拉盛的各项指标远超皇后区周边区域甚至纽约市其他地区，当仁不让地成为投资最热的重点区域。

Rhyland 综合体地产项目位于纽约法拉盛 CBD 中心 37 大道，是一个集酒店住宅商业于一体的大型高端地产项目，项目包括 16 层公寓楼 150 个单元(10 万余平方呎)，9 层酒店 202 个房间，商业空间 2 万余平方呎及 290 个停车位，是法拉盛率先的绿色开发项目。该项目已于 2022 年 6 月动工，计划 2025 年 5 月完工，总建筑面积 30 万平方呎，总投资 1.7 亿美元，建成后总估值超过 2.36 亿美元。

本项目发行的 EB-5 投资移民计划属于区域中心城市 TEA (Targeted Employment Area) 范围，预估创造 1239.8 个就业岗位，计划招募 80 个投资人。



ADVANTAGES AND HIGHLIGHTS 优势亮点



项目已经开工, 不转项目

项目建设始于2022年6月, 有完工保证,
部分物业长期持有, 无需转项目



EB-5资金非再融资使用

本项目自有资金情况良好, 银行贷款
充足, EB-5资金非必需, 非再融资用途



创造150%就业岗位

本项目创造EB-5所需就业的1.5倍,
缓冲率高, 轻松满足移民需要



资产变现快

繁华地段地产热销, 投资稳妥, 资产
容易变现, 投资款还款有保障



EB-5 VISA PROGRAM

EB-5 签证介绍



\$80 万投资

+

10  个就业机会

=



美国永久居留权

EB-5 签证项目，也称第五优先就业类移民签证，由美国国会在 1990 年创建，美国公民与移民服务局 (USCIS) 负责管理，用来吸引对美经济的投资。从 2022 年起，EB-5 目标就业区域 (TEA) 最低投资额降至 80 万美元，EB-5 签证项目允许外籍公民通过在美国企业投资来得到绿卡，让他们成为美国合法永久居民。EB-5 投资人可以与他们的配偶及 21 周岁以下的未婚子女永久的在美国居住和工作。

EB-5 投资移民的优势

- ✓ 学历、语言、背景均无要求
- ✓ 可带配偶及子女,全家移民
- ✓ 仅需投资项目即可移民
- ✓ 无需亲自经营及管理



NEW REGULATION BENEFITS 新政福利

美国 EB-5 签证项目经历了数年的改革，2022 年 3 月 15 日美国国会通过了《2022 EB-5 改革和诚信法案》，新政允许每年预留当年签证指标的 32%，开放单独申请通道，TEA 申请人可优先获得签证名额，以减少申请人等排期的时间。新政初期，在更多新申请人涌入前，暂无排期。

EB-5 新政还允许符合条件、身在美国境内的申请人在 I-526 申请递交的同时递交 I-485 身份调整、办理工卡及回美纸，也就意味着递交申请后申请人除了当即可以安心在美国等待绿卡，也可以在数月后获得 EAD 工作许可和 AP 回美纸二合一的 Combo 工卡，可以合法地在美国工作和国际旅行。

任何移民申请都需要一定周期，一定要早申请，抢占名额，才能尽快享受到这波黄金期福利！

新政下投资预留签证项目 无排期状态下的移民流程

01 筹备

评估投资项目并准备资金

1. 评估项目风险
2. 完成投资人问卷
3. 准备申请所需文件
4. 按照资金来源要求准备资金

02 投资

签署法律文件并转款

1. 聘请移民律师
2. 签署投资认购协议
3. 将资金汇入基金账户
4. 制作资金来源证明

03 申请

美国境内申请

同时递交 I-526E 和 I-485 申请

1. 向移民局递交 I-526E 申请
2. 可以同时递交 I-485
3. 也可以同时申请 I-131 和 I-765

取得工作许可和回美纸

1. 接到通知体检、打指模
2. I-765 获批，取得工作许可
3. I-131 获批，取得回美纸

获得临时绿卡

1. I-526E 获批
2. I-485 获批
3. 获得临时绿卡

美国境外申请

递交 I-526E 申请

1. 向移民局递交 I-526E 申请
2. 如果需要提交补充材料
3. I-526E 获批

领事馆程序

1. 等待国家签证中心(NVC)通知
2. 递交 DS-260 移民签证申请

3. 向签证中心 NVC 递交民事文件
4. 获批后体检、面试、获得移民签证

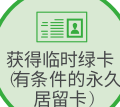
获得临时绿卡

1. 登陆美国
2. 获得临时绿卡

04 转正

提交 I-829

1. 在临时绿卡到期前 90 天提交 I-829，解除绿卡条件
- 2 取得临时绿卡延期信 (I-797 回执函)，保持合法身份



获得临时绿卡
(有条件的永久
居留卡)

临时绿卡持有期



临时绿卡
到期

05 完成



申请人获得
永久绿卡

获得永久绿卡

投资款撤出

1. I-829 申请表获批后，条件会被取消，有条件的居留权变成永久居留权
2. 按约定撤出投资款

PROPERTY LOCATION

物业位置

法拉盛介绍

Flushing

Rhyland 综合体地产项目位于法拉盛市 CBD 商业中心,是纽约市第四大中央商务区。

法拉盛位于纽约市皇后区东北部,是亚洲以外以及纽约市内最大、发展最快的华人聚居地之一。纽约市第三繁忙的交汇处位于法拉盛 CBD,仅次于时代广场和先驱广场,通常被称为“中国时代广场”或“中国曼哈顿”。法拉盛曾被纽约邮报评为纽约市“最具活力的外围社区”,作为最具文化多元性的亚洲文化中心,法拉盛吸引着众多游客前来体验法拉盛的美食和文化。

不断发展的法拉盛生活方便,商业云集,而且不断有新的高品质地产项目出现,吸引了更多高素质高收入的新移民前来定居。



New York

纽约市

纽约市是美国最大城市及第一大港，是美国人口最稠密的大都市，是全美房地产、保险、媒体和艺术的重镇。纽约市也是世界上人口最多的城市之一，是全球商业经贸的重心和全世界最重要的金融中心，对全球商业、金融、媒体、艺术、时尚、研究、技术、教育和娱乐都产生了重大影响。

Queens

皇后区

皇后区是纽约市五个行政区中最大的一个，位置优越，交通便利，肯尼迪机场和拉瓜迪亚机场，两个世界上最繁忙的机场之一都位于皇后区。皇后区以世界级的体育赛事和国际化的美食闻名，每年世界各地的游客来到 CitiField 观看纽约大都会队的棒球比赛和一年一度的网球公开赛，品尝来自世界各个区域、民族的正宗美食。

皇后区是纽约市人口第二大区，是纽约市五个行政区中经济最多元化的地区，也是世界上种族最多元化的城市地区，别具一格的艺术展览，建筑设计也给皇后区提供了浓厚的艺术文化气氛。



16层公寓楼**150**个单元，

9层酒店**202**个房间，

商业空间**20000**万余平方呎及**290**个停车位。



住宅



酒店



商业



PROJECT DETAILS

项目详情

住宅

高效的小型单位,未来的房主可轻松负担;创意设计,将东方山水融入现代简约设计;豪华的内饰,精心策划的细节。



酒店

酒店空间共有 9 层,包括酒店大堂和休息室(第 1 层)、202 间客房(第 2-8 层)以及酒店酒吧(第 9 层)。

包括充满活力的大堂、移动 / 自助服务登记入住、3,100 平方呎的多功能室、整层屋顶酒吧、3,335 平方呎的室外庭院、绿化空间以及向公众开放的室外广场等在内的便利设施。



商业空间



INVESTMENT ANALYSIS



投资分析



预算

Rhyland 综合体地产项目的总开发预算为 **1.7** 亿美金, 包括土地和建设成本。



资金来源



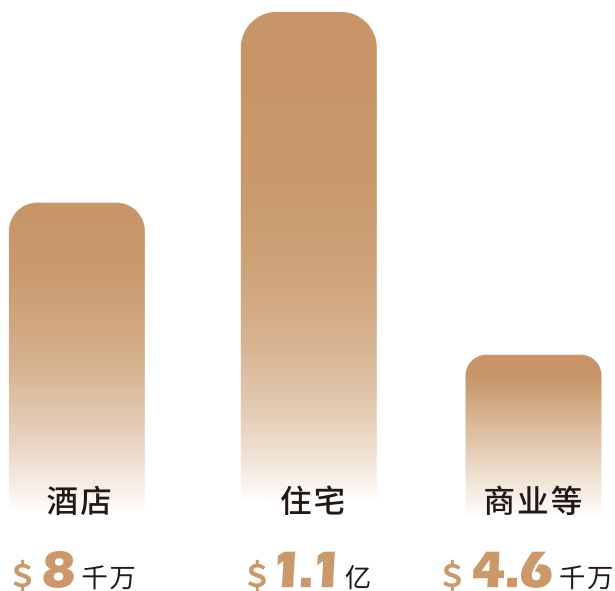
该项目的资金将通过开发商投资、银行贷款和 EB-5 融资的组合获得



收入预测

该项目的定价基于需求和当地竞争, 作为具有黄金地段的区域中的新建筑开发项目, 总估值超过

2.36 亿美元, 住宅出售可收回大部分投资, 酒店及商业运营有长期稳定收入。



JOB CREATION

创造就业



“

美国移民法规定，每份投资移民申请必须创造至少 10 个工作机会。即通过投资移民申请人的投资可以为美国就业市场增加 10 个工作机会，但这 10 个工作机会不一定是“直接创造”的，可以是“间接创造”的。

对于在区域中心的房地产项目，创造就业的估算是基于使用项目的建设预算和估计收入来计算的，其中支出只要匹配预算，创造的就业岗位就能符合预期。

对投资者的好处：正在建设中并花费大量资金的项目已经为潜在的 EB-5 投资者创造了大量的就业机会。

此类项目能创造的就业可以最大程度的放大，易确保为 EB-5 投资者创造所需数量的工作岗位，以获得他们的永久绿卡。

“

根据经济学家研究报告预估，
本项目创造的直接就业和间接就业岗位数：

- 建筑 939.6
- 固定资产投资 20.9
- 工程相关 43.7
- 酒店运营 201.8
- 租赁业务 13
- 停车业务 20.8

总计 **1239.8** 个就业岗位
(是所需岗位的 150%)

EB-5 INVESTMENT

EB-5 发行条例

37大道EB-5发行条例

项目类型：
签证预留项目

总发行额：
\$6400 万

每个投资额：
\$80 万

投资者人数：
80 个

投资方式：
股权投资

投资年限：
6 年

管理费用：
\$7 万

回报上限：
0.25% / 年

可分期到位, 投资款到位 30 万美元即可递交申请, 提前锁定名额。

美国USCIS文件

U.S. Department of Homeland Security
1000 Avila Road, 2nd Floor
Laguna Niguel, CA 92653

U.S. Citizenship and Immigration Services

Date: SEP 30 2018

From: Tishan Jansen
To: State USA Regional Center
1217 Avenue of the Americas, 14th Floor
New York, NY 10006

APPROVED

Application: Form I-914, Application for Regional Center Under the Immigrant Investor Pilot Program

Applicant(s): Tishan Jansen

Re: Initial Regional Center Designation
To: State USA Regional Center
NYW1211710408 / D1111710408

This notice is in reference to the Form I-914, Application for Regional Center Under the Immigrant Investor Pilot Program that was filed by the applicant with the U.S. Citizenship and Immigration Services ("USCIS") on April 16, 2018. The Form I-914 application was filed to request approval of initial regional center designation under the Immigrant Investor Program. The Immigrant Investor Program was established under § 410 of the Department of Commerce, Justice and State, the Judiciary, and Related Agencies Appropriations Act of 1995 (Pub. L. 104-196, 110 Stat. 1814).

I. Executive Summary of Adjudication

Effective the date of this notice, USCIS approves the Form I-914 request to designate To: State USA Regional Center as a qualifying participant in the Immigrant Investor Program.

II. Regional Center Designation

USCIS approves the applicant's request to focus, promote economic growth, and offer capital investment opportunities in the following geographic area and industry categories:

www.uscis.gov

Application for Approval of an Investment in a Commercial Enterprise
U.S. Department of Homeland Security
U.S. Citizenship and Immigration Services

USCIS Form I-956F

Receipt Action Block C-28

For USCIS Use Only

RECEIVED

To be completed by an attorney or BIA accredited representative of the Regional Center (if any).

Submit this form if Form I-956F is attached to represent the regional center.

Attorney or Accredited Representative (if any) USCIS Online Account Number (if any)

NY 451 0079

Are you the attorney of record for this Regional Center? ☒ Yes ☐ No

If so, should USCIS list you as the attorney of record for correspondence with the Regional Center on all immigration matters? ☒ Yes ☐ No

• **START HERE** - Type or print in block ink.

Part 1. Application Type

1. Select whether the application is an Initial Application I-956F, for Approval of an Investment in a Commercial Enterprise or an Amendment to an already approved I-956F.

☒ Initial I-956F: Application for Approval of an Investment in a Commercial Enterprise

☐ Amendment to an previously approved I-956F

2. If your application is an amendment, provide the receipt number of the approval of Form I-956F.

3. If your application is an amendment, provide the NCT Identification Number (NCTID).

4. Is the project or offering described in this application the same project or offering submitted with an approved I-956F application or amendment as an example I-956F prior to March 15, 2022? ☐ Yes ☒ No

5. If yes, provide the receipt number of the Form I-956F Date of Approval (mm-dd-yyyy)

Part 2. Information About the Regional Center

1. Legal Name of Regional Center Entity

New York Brown Regional Center LLC

2. Regional Center Identification Number

121170408

Form I-956F Edition: 06/18/17 Page 1 of 17



RISK ASSESSMENT

风险评估

投资人条件

- >> 外籍公民,没有绿卡
- >> 投资人(主申请人),可以是未成年人(预计打指纹时年满 14 周岁)
- >> 投资人配偶,未满 21 岁(留意超龄问题)的未婚婚生子女、养子女、继子女可同时申请
- >> 有足够能证明合法来源的资金,约 \$90 万美金,包括赠与资金
- >> 有能力支付相关款项,包括投资款、基金管理费、移民律师费、移民局申请费及第三方费用等
- >> 申请人身体健康,无犯罪记录,没有移民法规定的了的不允许入境情况

Condition



项目评估要点

通过评估可见本项目是移民成功率非常高,投资款返还风险非常小的项目

通过以下方面评估

项目类型
投资周期
资金来源

创造就业情况
项目阶段
区域中心及项目方可信度

美国移民局批准要求
文件质量
开发商信用



EB-5 PROGRAM TEAM MEMBERS

项目团队

项目方

37 Ave Richouse LLC，是该项目的就业创造实体。于 2019 年 8 月 2 日在纽约州成立，37 Ave Richouse LLC 及其创始股东和关联公司已投资的房地产项目总价值超过 5 亿美元，包括已实现和在建的项目。

最初专注于住宅市场，37 Ave Richouse LLC 的创始股东专门从事公寓翻新和单户住宅开发。在过去的 15 年里，在纽约市完成了 1,000 多套公寓的翻新工程，并且业务主体逐渐演变为多户住宅和公寓开发，规模从 30 到 100 套不等。

迄今为止，37 Ave Richouse LLC 及其关联公司已在纽约开发了 500 多套公寓单元、300 间酒店客房和多个商业项目。

经济学家

Baker Tilly US, LLP (“Baker Tilly”) 的 EB-5 团队提供咨询服务——专门从事经济研究、商业计划、区域中心运营计划和 TEA 分析。Baker Tilly 已成功准备了 1,200 多项经济研究，以评估和总结隶属于区域中心和个别 EB-5 项目的就业创造和经济影响。Baker Tilly 的方法论和经济研究经过严格审查，被认为符合全美专业经济学家的最佳实践和标准。

区域中心

New York Dream Regional Center LLC 是该项目的区域中心发起人。区域中心曾用名 Tri-State USA Regional Center，2012 年成立，于 2013 年 9 月 30 日获得美国移民局 USCIS 的指定，美国移民局编号 ID1211750650，将支持本项目并监督 EB-5 规则和条例的遵守情况。

区域中心所有者 Peter Torben Jensen 是有着美国 33 年持牌经验的律师，他毕业于哥伦比亚学院和哥伦比亚大学法学院。他还曾在北京大学学习中国法律，并拥有北京大学 EMBA 学位，有着多个 EB-5 项目的管理经验。区域中心所有者在本开发项目中没有任何股权，不会产生利益关系，这对 EB-5 投资者来说是非常安全的。

该区域中心完全符合美国移民局的所有要求，每年将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。

公司/证券律师事务所

The Law Offices of Fuqiang Zhang, P.C. 及附属机构负责本项目的公司及证券方面的法律事务。

该律所位于纽约市中心商业区，专精领域为商业法和公司法相关，团队成员均为拥有深厚法学背景的资深从业人员。



SERVICE CONTENT

服务内容

在整个项目过程中,专业 的 37 大道 Rhyland Project EB5 项目团队将努力在 EB-5 项目的各个阶段为投资人的申请提供帮助。

作为合作伙伴,团队将:

- >> 在整个 EB-5 计划过程中帮助回答问题
- >> 与移民律师合作,协助您处理申请
- >> 保留详细的项目和投资文件,证明您已满足所有申请要求
- >> 提供有关项目进展、创造就业的数据和资金状态



法律声明

本项目介绍手册不构成对任何未经相应授权的辖区内任何证券买卖的要约或邀约，亦不构成对法律禁止从事该等要约或邀约的任何人的要约或邀约，提供的信息和意见仅供参考，请查阅适用的私募融资备忘录和认购协议以了解更多详细信息。本手册仅对合格投资人发放，未经批准，本手册全部或部分资料不得被复制或分发。

所有信息如有变更或更正，恕不另行通知。部分图文来源于网络，版权属于原作者，如有侵权，请联系！



CONTACT US



地址: 133-25 37th Ave., Flushing, NY 11354 USA