

# 北京因私出入境中介机构协会文件

京境介协字

【2011】 029 号

## 关于开展美国 EB-5 业务风险防范的通知

各会员单位：

近期，一些中介机构开展的美国 EB-5 业务相对比较活跃，与此同时，法律风险、经营风险随之而来。最近，协会陆续接到一些会员单位反映美国 EB-5 项目中出现的一些问题。

### 一、 美国中西部的 EB-5 Mamtek 项目

由于未能对项目实施过程中可能的变化做到严格的评估，最近陷入窘境。目前 Mamtek 公司已经将该项目转交给莫伯利市政府，项目推广时曾强调将为当地创造超过 600 个就业机会，但该项目现在却解雇了仅有的四名员工，办公地也人去楼空，并拒绝接听所有来自借款人的电话。

### 二、 “艾尔蒙地转运村开发案” (El Monte Transit Village)项目

《星岛日报》报道：10月5日被美国官方取消该计划的“投资移民”资格。鉴于该项目属于商业投资，商业投资盈亏自付，即使投资亏损也难以诉讼，而且每一个投资移民项目都是私人开发商申办的个案，并不是美国政府提供设立的投资移民计划，出钱投资后无法保证绝对拿到绿卡。该计划最少已在小区运行6、7年之久，透过该案，持续向中国招募投资者入股，之后该计划申请到可为投资人办移民绿卡的投资移民区域中心资格，由于该计划强调是与艾尔蒙地市合作，有美国地方政府背书，相信应有不少中国投资人因此投入50万资金，然而最终，却又拿不到移民绿卡。

### 三、债券问题

近日，美国媒体披露超过56%市政债券发行商在2005年至2009年间，曾一整年未发布财务报告，部分发行商甚至10年没有发布任何财务资料。这意味着部分市政债券将于毫无先兆的情况下出现违约，想移民美国的人士如果选择做与市政债券有关的项目的话，要特别注意政府的财务状况与项目担保情况。由于美国经济仍处于低谷，地方政府面临税收大减及财政紧绌，违约风险急增。过去几周，投资者已自市政债券市场撤资逾200亿美元。更令投资者忧虑的是，市政债券发行商目前缺乏监管，没有条例规定其于特定时间内公布财务资料，超过一半的市政债券欠透明，意味着可能出现违约而不能还款的情况，此类项目最大的风险就是破产，因

为美国的地方政府债券没有联邦政府担保，由各州自负盈亏，如果经营不善就可能破产。国内市场有宣称“政府用纳税人的钱来还”的信息有不实之嫌，如果美国投资移民投资者选择做与美国“市政债券”有关的项目的话，要特别注意政府的财务状况与项目担保情况。

鉴于上述情况，协会要求并建议各会员单位：

一、开展对于美国 EB-5 业务经营情况的自查自纠，严格进行 EB-5 业务经营情况的风险防范，特别要按照公安部、北京市公安局出入境管理总队多次提出的关于美国 EB-5 风险防范的要求进行经营风险防范；

二、严格禁止未经审批开展美国 EB-5 业务，严格履行境外合作机构资格备案审批及变更合作机构备案审批手续，严格禁止在广告宣传中误导申请人，必须向申请人披露美国 EB-5 存在的投资及绿卡风险；

三、接受媒体采访要尊重客观事实，避免恶意炒作传播。广告内容严禁扩大、不实宣传，误导申请人。

协会要求各会员单位将此通知向全体员工传达，保证合法、有序、健康的开展中介机构经营活动。

北京因私出入境中介机构协会

二〇〇一一年十月二十六日

