

An aerial photograph of a winding river with a bridge and a road. The river flows through a landscape of brown and green vegetation. A bridge crosses the river on the left side. A road runs parallel to the river on the right side. The text "NEW BORN LLC" is overlaid in the center of the image.

NEW BORN LLC

国际律师团队，身份配置专家



EB-5 新政要点



2022 EB-5 政策改革法案要点

- ✓ 再授权期限： 5年（至2027年）
- ✓ 最低投资金额： \$800,000（TEA）； 105 万美元（非 TEA）。2027 年及之后每 5 年，EB-5 投资金额将随通货膨胀自动调整。
- ✓ 预留签证和签证结转： 在每年 10,000 个签证中，20% 预留给农村，10% 预留给城市高失业率，2% 预留给基础设施。一个财政年度中任何未使用的签证都将在下一年结转到同一类别。第三年，未使用的签证转入普通 EB-5 池。
- ✓ EB-5 投资者必须证明 EB-5 资金以及用于支付行政成本和费用的任何资金的合法来源。文件包括过去 7 年提交的所有纳税记录。对于礼物和贷款，不得使用礼物和借来的资金，除非这些资金是善意赠与/借出的不是为了规避对资金来源的任何要求。捐赠者和贷方必须提供类似的 SOF 文件，但如果资金由银行贷出，则例外



2022 EB-5 政策改革法案要点

提交双申请:

根据新政, 申请人在递交 EB-5 I-526 申请时, 如果在美国境内持合法签证, 可与I-485 签证一起递交!!!

同时递交的优势:

- ✓ 一旦 I-526 申请获得批准, 将使 EB-5 投资者可以在美国境内通过 I-485 转换身份, 立即获得签证.
- ✓ 申请人如果在美国境内, 同时递交在 I-526 申请和 I-485 申请, I-485 的申请一旦递出, 即使申请人还在等待 I-526 的审批期间, 也可以在 6 个月左右获取 EAD 卡及返美证., 申请人可以在美国工作学校, 及自由旅行. (相当于已经拿到了绿卡)



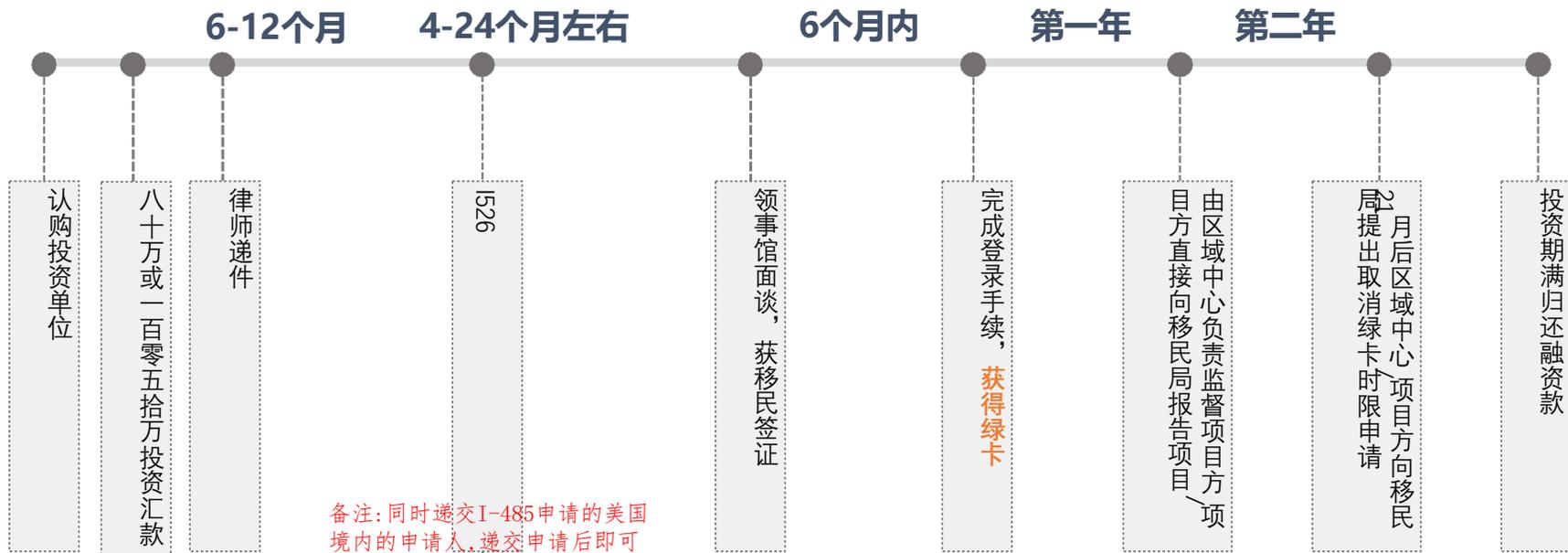


关于I-485：（通过I-526 和I-485 的双递交, 申请人快速获得留美的合法身份, 合法工作, 并自由出入美国）

- I-485递交后, USCIS 最初会向申请人发送收据通知, 即 I-797C 表格, 确认已收到的申请。该通知通常会在申请文件递交后两到三周内送达 USCIS。
- 收到确认递交通知后2-3周, 申请人将收到打指模到预约通知。这不是面试通知, 而是生物识别预约, 通常在离您最近的 USCIS 申请支持中心进行。通过此通知, 您将获得相关的打指模确切位置、时间和日期的信息。在这里, 您将通过安全检查和犯罪背景调查。
- 通常在提交申请后五到八周, 您将再有一次预约——生物识别预约。这是一个简短的生物识别筛查, USCIS 可以在其中收集您的指纹、照片和签名。您必须按照预约通知的指示, 携带规定的物品。
- 作为您调整身份包的一部分, 申请人可能也提交了 I-765 表和 I-131 表。在这种情况下, 您将收到一份就业许可EAD 工卡, 以及返美证。



EB-5 办理流程



备注: 同时递交I-485申请的美国境内的申请人, 递交申请后即可获取EAD工卡和返美证, 在美自由生活及工作, 自由出入美国

申请拒绝

申请通过

退回投资本金及管理费

投资期满后
合伙关系结束清算结款

背山面海

大硅谷黄金地段

湿地环绕

名品花园别墅

楼盘名

山顶别墅

楼盘位置

加州圣塔克鲁兹沃森威尔

占地面积

11.4 英亩

房产性质

独栋联排别墅

建筑规模

144 套

建筑面积

25 万平方英尺





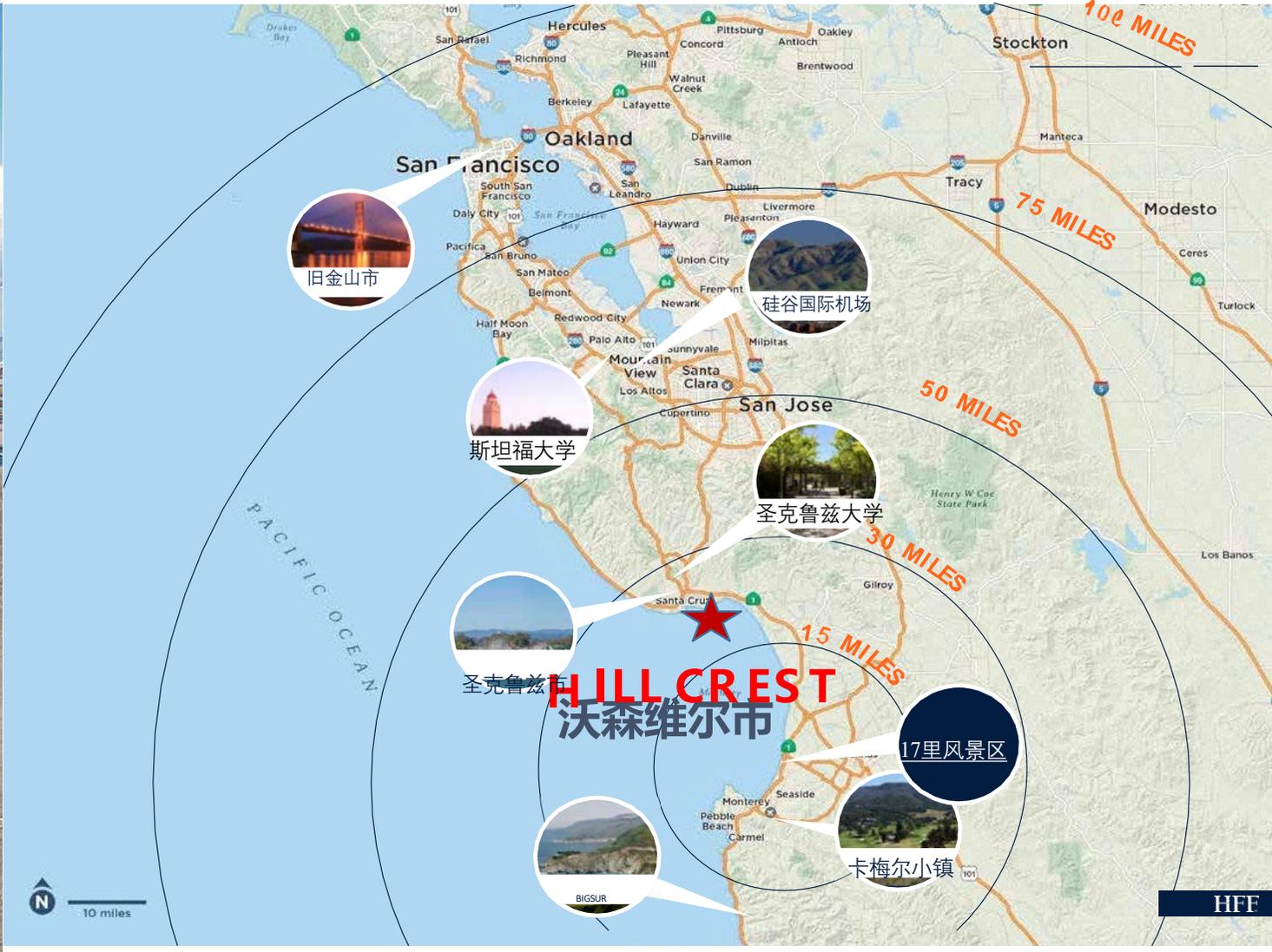
地理位置及项目周边介绍



- 该别墅位于全美最著名的一号公路沿线，大硅谷黄金生活圈，毗邻浩瀚太平洋，三面环绕国家级湿地公园，拥有海滩和湿地双重景观，鸟类环湖而居，地势起伏，出则繁华，入则宁静，是沃森威尔市内最后一席可以建造民用住宅的稀缺宝地。
- 别墅占地 **11.4 英亩**，共建造 144 套单体，双拼和连排别墅，每家设有私人阳台，车库，高处坐拥城市全景，低处感受自然之美，将所有人与自然的和谐共处匠心融入细节，成熟社区和学区配套，延展生活的理想居所。



地理位置





• 沃森维尔市距离各大重要地点车程

圣荷西硅谷国际机场 40分钟

苹果、谷歌等总部 45分钟

圣克鲁兹大学 20分钟

斯坦福大学 1小时

伯克利大学 1.5小时

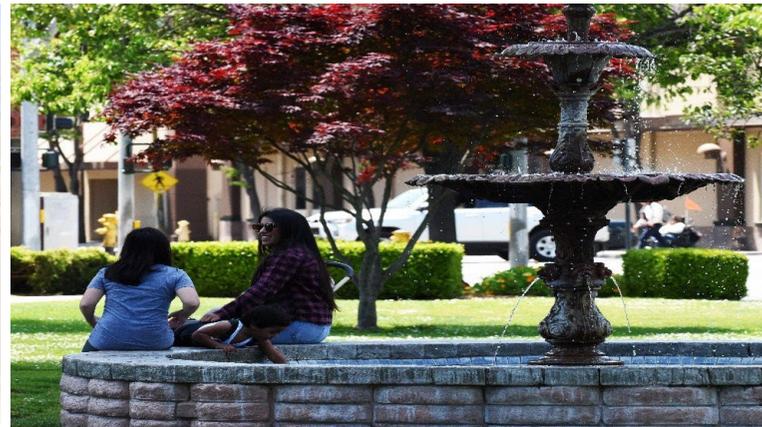
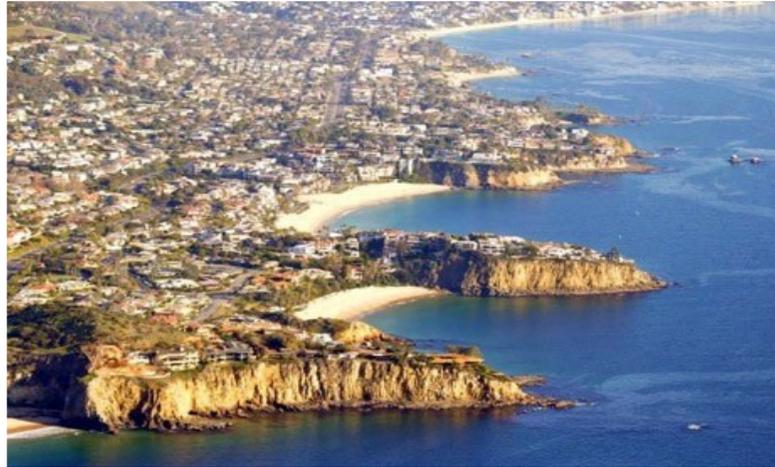
旧金山国际机场 1.5小时

北美最大蒙特雷湾水族馆 25分钟

洛杉矶好莱坞 5小时

赌城拉斯维加斯 5小时





享受生活 享受空间 享受日常，沃森维尔就是一个这样的地方，
湿地和大海，广场和市区，亲切友好的邻居，让居住在这里的人们回归本真美好的幸福生活。



草莓音乐节



美国最大的草莓
音乐狂欢

沃市一年一度的草莓节，包括让游客尽情享受各种各样的草莓与草莓做的食品，现场还有大型音乐舞台与各类游乐设施。



成熟社区 生活便利





阳光花园 II 期沃森维尔 Watsonville K-12 学校列表

学前教育及幼儿园

1. Giving Tree Academy

175 Lawrence Ave, Watsonville, CA 95076

(831) 722-7811

[Preschools & Kindergarten Schools](#)

2. Head Start

140 Herman Ave, Watsonville, CA 95076

(831) 722-2154

[Preschools & Kindergarten](#)

3. El Jardin Preschool

112 E Beach St, Watsonville, CA 95076

(831) 722-2886

4. Radcliff Elementary

550 Rodriguez St, Watsonville, CA 95076

(831) 728-6469

[Preschools & Kindergarten](#)

(831) 728-5518

[Preschools & Kindergarten Schools](#)

30. Freedom Elementary

25 Holly Dr, Freedom, CA 95019

(831) 728-6260

小学

1. Giving Tree Academy

BBB Rating: A

175 Lawrence Ave, Watsonville, CA 95076

(831) 722-7811

[Elementary Schools](#)

2. Moreland Notre Dame School

133 Brennan St, Watsonville, CA 95076

(831) 728-2051

[Elementary Schools](#)

3. Amesti Elementary

中学

1. Rolling Hills Middle

130 Herman Ave, Watsonville, CA 95076

(831) 728-6341

[Middle Schools](#)

2. Ceiba College Preparatory Academy

260 W Riverside Dr, Watsonville, CA 95076

(831) 728-6208

[Middle Schools Charter Schools](#)

3. Cesar E. Chavez Middle

440 Arthur Rd, Watsonville, CA 95076

(831) 761-7699

[Middle Schools](#)

4. New School Community Day

165 Harkins Slough Rd, Watsonville, CA 95076

(831) 761-6140

[Middle Schools](#)

高中

1. Watsonville High

250 E Beach St, Watsonville, CA 95076

(831) 728-6390

[High Schools](#)

2. Renaissance High Continuation

11 Spring Valley Rd, Watsonville, CA 95076

(831) 728-6344

[High Schools](#)

3. Diamond Technology Institute

112 Diamond Dr, Watsonville, CA 95076

(831) 728-6225

[High Schools](#)

4. Watsonville/Aptos Adult Education

294 Green Valley Rd, Watsonville, CA 95076

(831) 786-2160

[High Schools](#)



蒙蒂维塔中学



加州著名高中

创立于1926年，位于加州沃森维尔 (Watsonville) 男女合校，提供6-12年级课程，学生大约有一千多人，25栋教学大楼，全部是西班牙式建筑，为加州最好的18所私立寄宿高中之一，学校一共提供13门AP大学先修课程并专为国际学生专门开设ESL英语过渡课程。

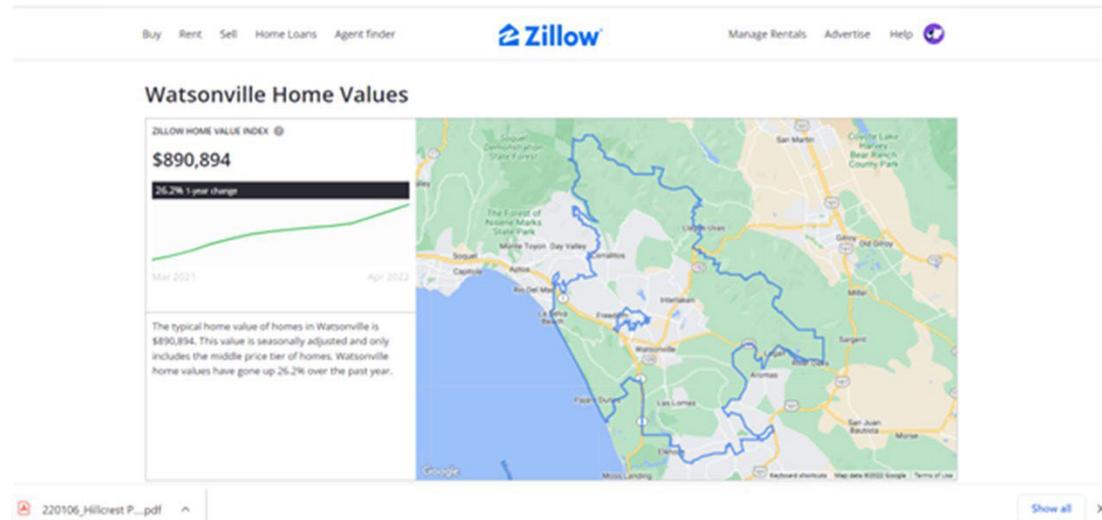
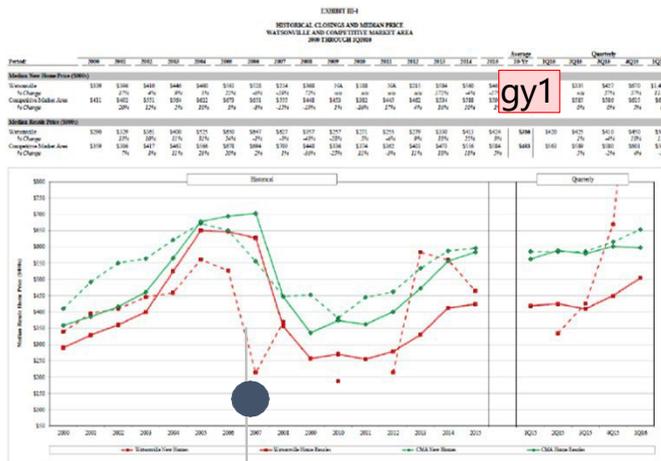




UNIVERSITY OF CALIFORNIA
SANTA CRUZ

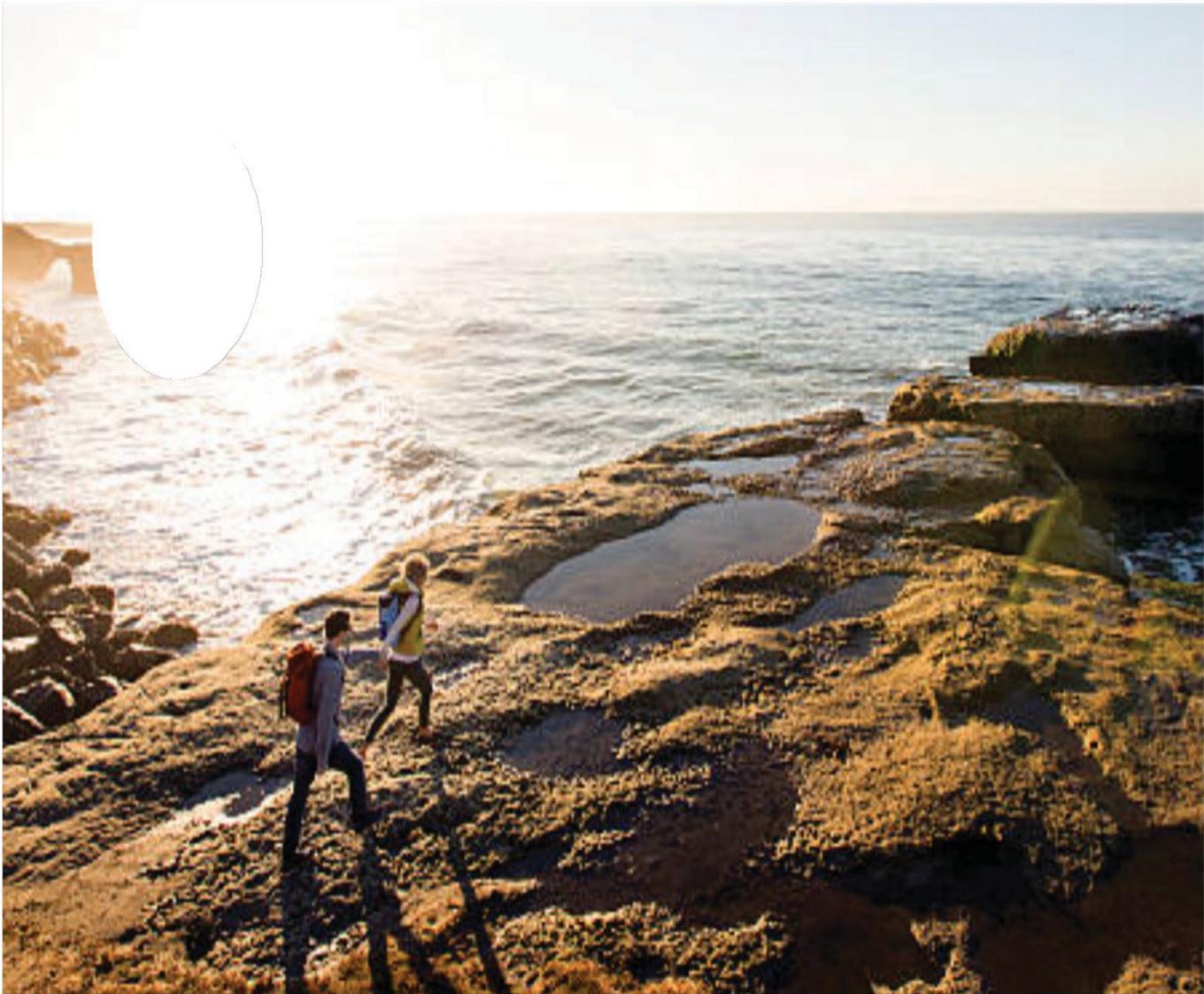
- 2017年Times Higher Education 世界大学学术影响排名——**第4名**
- 2017年US NEWS世界大学综合排名——**全球第27名**

加州大学系统十个校区之中最 有名望的学府之一，是一所世界顶尖学府。学校距离沃森维尔市15分钟，是美国 最接近硅谷的大学。自1865年成立以来，UCSC赢得了在本科生教学、研究生学习 与科研，及专职教育方面的全国知名度。圣克鲁兹大学多年来名列全美排名 Top 50 的大学，是一所关怀人文、自然生活及环境保护的全美一级大学，超过 15000 名的学生就读。



- 据 The Corcord Group 市场调研，预计沃森的房价（上图红线）在2015年起，新房售价均价为 **465** 美金/平方尺。
- 现阳光花园均价**478** 美金/平方尺。

- 图片美国权威Zillow 房产销售网站，时间为2022年5月，**二手房**每套平均售价为 \$ 890,894美金, 在近一年中增长26%。



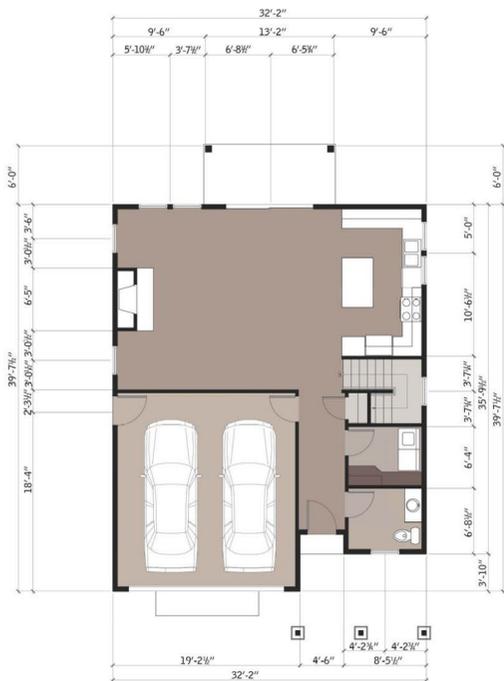
项目介绍



山顶别墅户型图



独栋别墅 A: 2078平方尺居住面积+ 427 平方尺车库 (合计 2505 平方尺 =278 平方米)



① UNIT - A
FIRST FLOOR PLAN
SCALE: 1/4" = 1'-0"



② UNIT - A
SECOND FLOOR PLAN
SCALE: 1/4" = 1'-0"



山顶别墅户型图





开放式厨房效果图



美式家庭厅效果图



户型	实用面积 (平方米)	车库/储藏室 (平方米)	总共面积 (平方米)	销售价格 (美金)
A (独栋)	230	47	277	\$ 995,000
C (双拼)	235	54	289	\$ 939,000
F (连排)	184	51	235	\$ 849,000
G (连排)	198	52	250	\$ 882,000
K (Affordable)	130	57	212	\$ 535,000

* Price is subject to change



项目总开发成本

PROJECT DEVELOPMENT COSTS	
Site Work	8,713,430
Construction	63,766,671
Total Construction Costs	72,480,101
Architect & Engineer, Legal and other consultant	613,221
Building Permit and Impact Fee	4,007,937
Project Management Expenses	2,925,080
WRAP Insurance cost	3,637,224
Total Soft Costs	11,183,462
Bridge Loan and Construction Loan Financing Cost	5,458,791
Fundraising Fee	210,000
Total Financing Costs	5,668,791
Marketing costs	853,100
Other G&A	271,786
Total Pre-Opening Costs	1,124,886
TOTAL DEVELOPMENT COST	\$ 90,457,240

项目的预期销售收益

(不包括每年的3% 通胀递增)

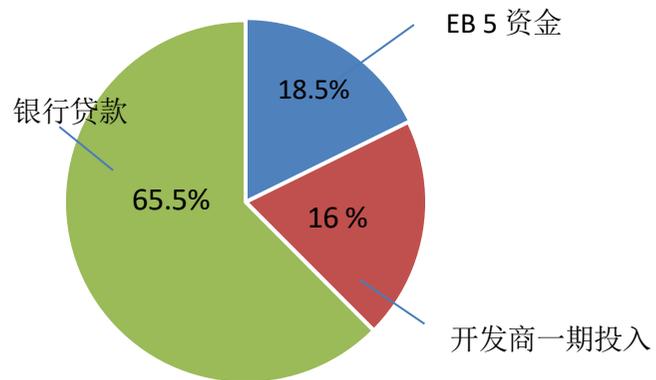
PHASE 1 PROJECT COST	\$ 17,206,661
PHASE 2 PROJECT COST	\$ 90,457,240
TOTAL DEVELOPMENT COST	\$ 107,663,901
SALES INCOME (INCLUDING 3% INFLATOR)	\$ 128,681,720
SALES COMMISSION	\$ 3,860,451
NET INCOME	\$ 124,821,268
NET PROFIT	\$ 17,157,367



项目就业,绿卡及退出



项目一期二期总资金结构



■ EB-5 ■ 开发商私有资金 ■ 银行贷款

项目资金架构

EB-5 资金	\$20,000,000
银行贷款	\$70,457,240
开发商一期投入	\$ 17,206,661
资金总和	107,663,901

项目的投资期限: **投资期限为 4 年**



EB 5 投资资金

投资资金: \$ 800,000

项目管理费: \$ 80,000



项目二期EB -5 的总投资单位及说明

EB -5	投资单位(个)	金额(万)
80万投资款	25	2000
EB -5资金总额		2000



二期所创就业数			
项目类别	新的直接就业	间接就业数	就业数合计
住宅类地产项目	432.1	300	732.1
合计			732.1

由Baker Tilly 出示的经济分析报告中显示，项目二期将为当地区域的经济带来显著和积极影响。项目二期总投资为 935万美元，其中EB-5的资金为 2000 万美元，共25个投资单位。根据美国公民及移民服务局的要求，直接建筑工作包括在总就业创造估算中，25 个投资单位需至少创造 250个工作岗位。根据经济分析，该项目将创造 731.2 个永久性新工作岗位，包括直接、间接和诱导性工作岗位。



UNITED STATES OF AMERICA
I-797 - NOTICE OF ACTION

Form I-797 (REV. 08/01/04)

Form Number: I-797 (REV. 08/01/04)	Date of Issuance: 08/01/04	Form Title: NOTICE OF ACTION
Form Number: I-797 (REV. 08/01/04)	Date of Issuance: 08/01/04	Form Title: NOTICE OF ACTION

YINJI EBI INVESTMENT GROUP, INC.
1000 WILSON BLVD, SUITE 225
WILMINGTON, DE 19801

Notice Type: Approval Notice
Notice Issued: 08/01/04

USCIS Contact Service Address:
U.S. Citizenship and Immigration Services
P.O. Box 721211
Washington, DC 20521-1211

FORM I-797 (REV. 08/01/04)

UNITED STATES OF AMERICA
I-797 - NOTICE OF ACTION

Form I-797 (REV. 08/01/04)

Notice Type: Approval Notice
Notice Issued: 08/01/04

USCIS Contact Service Address:
U.S. Citizenship and Immigration Services
P.O. Box 721211
Washington, DC 20521-1211

FORM I-797 (REV. 08/01/04)

Form I-797C, Notice of Action
MIGRATION STATUS OR BENEFIT.

Form I-797C (REV. 08/01/04)

USCIS Contact Service Address:
U.S. Citizenship and Immigration Services
P.O. Box 721211
Washington, DC 20521-1211

FORM I-797C (REV. 08/01/04)

UNITED STATES OF AMERICA
I-797 - NOTICE OF ACTION

Form I-797 (REV. 08/01/04)

Notice Type: Approval Notice
Notice Issued: 08/01/04

USCIS Contact Service Address:
U.S. Citizenship and Immigration Services
P.O. Box 721211
Washington, DC 20521-1211

FORM I-797 (REV. 08/01/04)

UNITED STATES OF AMERICA
I-797 - NOTICE OF ACTION

Form I-797 (REV. 08/01/04)

Notice Type: Approval Notice
Notice Issued: 08/01/04

USCIS Contact Service Address:
U.S. Citizenship and Immigration Services
P.O. Box 721211
Washington, DC 20521-1211

FORM I-797 (REV. 08/01/04)

项目一期投资人的I-526 通过函





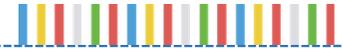
项目的退出机制

- 销售收入作为还款资金;
- 预留房子再融资归还投资人投资资金;
- 20% 预留资金作为I-526拒签还款担保;





项目工地图片





开发商及律师团队介绍



Landco Hillcrest

LANDCO 的丰富经验和优秀的业绩记录包括在整个市场周期各个阶段的住宅房地产领域。该公司的住宅项目包括各种投资策略下的大型多户住宅、共管公寓、独栋住宅和联排别墅项目。LANDCO 负责人在住宅领域拥有和经营超过 4.83 亿美元。

Landco 在1998年成立，在加利福尼亚州、德克萨斯州、亚利桑那州分别设有办事处,投资范围遍布私人企业和机构，其金融方面的特长为各类有担保和无担保债务，夹层和股权融资，再融资、票据收购和 CMBS 等等。



MARK LESTER – PRESIDENT

从 1992 年开始，Mark 全身心投入到德克萨斯州一家专门收购公寓的房地产公司，在那里他帮助公司成长，领导物业管理公司的识别和收购达到 7,000 套公寓单元和 10,000,000 平方英尺的租赁面积商业空间。1998 年，Mark 与一群私人投资者共同创立了 LANDCO，以收购土地资产为主要业务。LANDCO 于 2002 年将其重点转向创收型房地产，重点是多户型。2005 年，Mark 收购了其他合作伙伴的权益，并在亚利桑那州和德克萨斯州收购了 3,500 套公寓单元。

MARK LESTER 和他的团队目前管理 HILLCREST DEVELOPMENT 项目。



AUSONIO 近期项目统计

住宅公寓楼与别墅群: 34 处房产项目
酒店 大楼: 5 处房产项目
购物中心: 10 处房产项目

医 院: 5 处房产项目
老年公寓: 6 处房产项目
商 场 楼: 9 处房产项目



AUSONIO Incorporated

AUSONIO 成立于1959年, 已成为北加州 Santa Cruz/Monterey/Salina 排名第一的住宅型和商业开发和建筑公司。致力于为北加州各式商业和住宅项目建造经久耐用的建筑, 或提供一站式服务,



AUSONIO Inc



PRESIDENT
ANDREW AUSONIO



SAMUEL PHIIPS
VP/COO



The Concord Group

- 美国首屈一指的房产市场分析专家，引领领先的美国和国际开发商，建筑商，金融机构机构 规划，授权，融资，开发，建设和销售过程的各个阶段的地产概念转化。



ANDY ARDILA

- DIRECTOR OF NEW DEVELOPMENT



COMPASS + ACT

- Compass 地产销售公司是美国房地产代理商，成立于1971年。该系统由78个国家，专营公司约6900独立拥有和经营的专营经纪人，和世界各地的10万多名专业销售人员组成，成为阳光花元指定销售代理商。



DAVID COSTELLO

- DIRECTOR OF LUXURY HOMES & DEVELOPMENTS



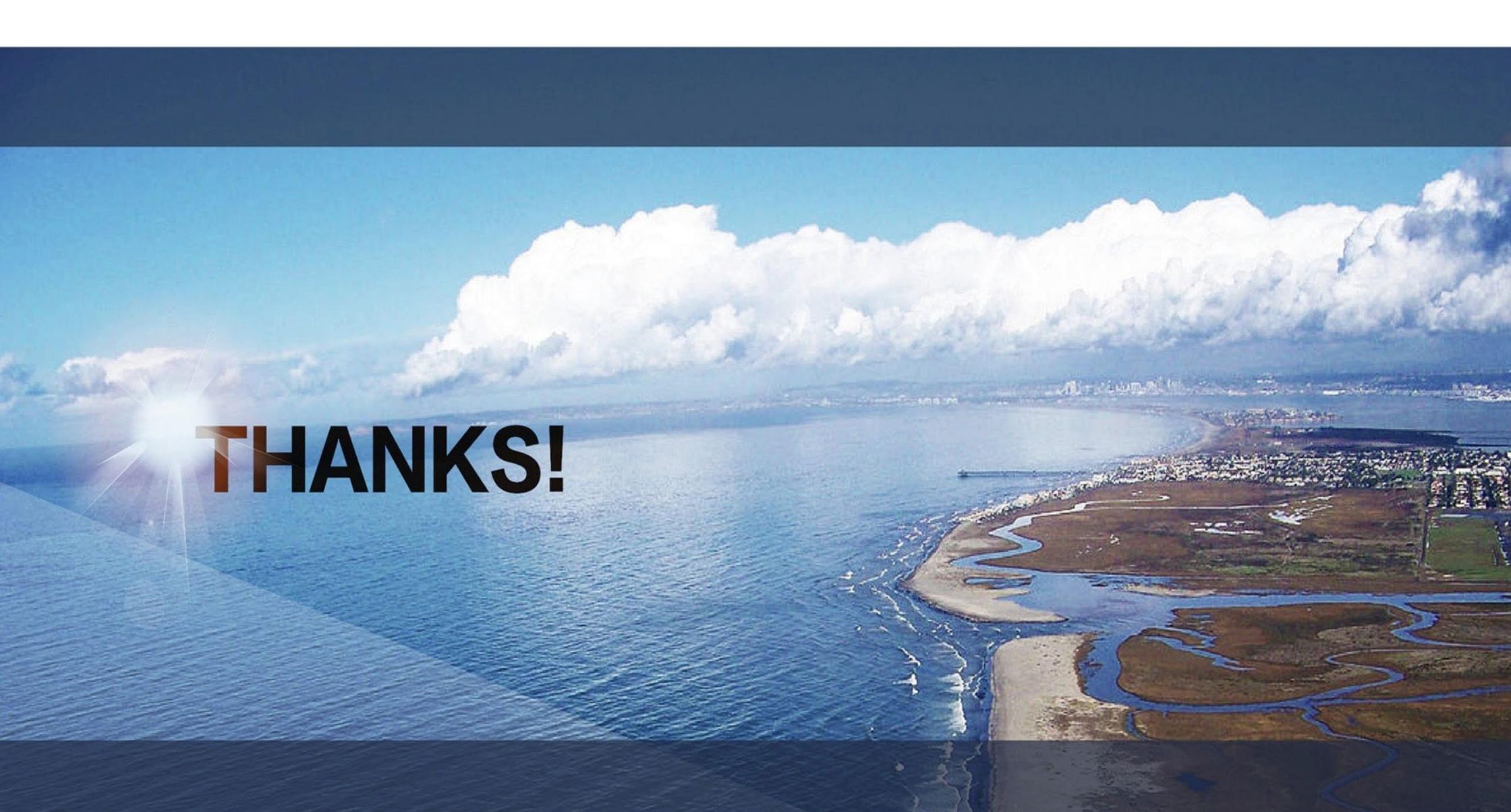
移民律师团队 Meyer Law Group

- 在美国专业的投资移民杂志调查中，美尔集团的律师获得了“全美前25名杰出投资移民律师”的殊荣。美尔集团的律师拥有娴熟的投资移民，给客户提供顶尖的EB—5法律服务。美尔法律集团在美国加州的旧金山市，圣地亚哥市，康涅狄格州的石坦福市都有分所。



房产律师团队 Hanna & Van Atta

Hanna & Van Atta 律师团队是北加州最富有权威和盛名的房地产律师，在土地运用，分割，新建Subdivision 等等闻名。



THANKS!