

《陈律师谈移民》系列访谈(4)



陈朝晖(David Chen) 汇加顾问集团中国区合伙人律师, 资深移民专家

1992年毕业于上海复旦大学法律系国际经济法专业,翌年获得律师执业资格。1997年起从事移民服务,是中国最早进入移民行业并且仍在从事移民服务的律师之一,迄今已协助数千家庭成功移民,深受客户信赖。

由美国房地产巨头,纽约世贸中心总开发商——兆华斯坦地产公司(Silverstein Properties)打造的纽约世贸中心四季酒店EB-5项目将在5月开启起全球首发之旅,凭借项目卓越的商业结构和退出机制,以及世界领袖级的开发团队,纽约世贸中心四季酒店项目必将迎来一次EB-5投资移民认购热潮。

我们特约陈朝晖律师,为读者360度解析纽约世贸中心四季酒店项目,相信对那些对EB-5投资移民感兴趣的投资者而言,裨益良多。

问:您刚才提到了纽约世贸中心项目,能否为我们介绍一下其背景?

纽约世界贸易中心(World Trade Center - WTC)位于纽约曼哈顿金融区的中心,是一个拥有逾百万平方米办公面积的超级金融商业中心。在9/11事件后,纽

美中地王携纽约世贸中心项目 打造美国投资移民新里程碑

约世界贸易中心的重建工作成为事关美国国家荣誉和利益的重要项目。在总开发商兆华斯坦的精心规划下,新世贸中心总投资超过200亿美元,将被打造成为21世纪纽约市首屈一指的商业和文化区域。

问:能够承接纽约世贸中心项目,想必兆华斯坦公司背景雄厚,能否为我们详细介绍一下?

兆华斯坦地产公司是美国房地产巨头,其在曼哈顿管理或拥有约350万平方米的商业、酒店、住宅和零售地产,其中为世界瞩目的就是纽约世贸中心。同时,兆华斯坦也是较早进入中国的国际房地产巨头。2014年1月,兆华斯坦更是以134亿元地价成功竞得位于中国深圳前海金融中心区地块,创造了单价及总价的双料地王。

兆华斯坦的加入可谓是美国EB-5投资移民行业的里程碑,为行业翻开了崭新的篇章。这意味着美国EB-5投资移民已经不是十多年前小型项目方的竞技场,现已成为美国大型开发商看重的融资平台。对中国投资者而言,兆华斯坦的加入也意味着项目品质的保证和绿卡资金的双重安全。

问:从EB-5的角度而言,能否为我们的投资人分享一下纽约世贸中心四季酒店项目的优势呢?

纽约世贸中心四季酒店及住宅项目,建成后总高82层,包含

185间超豪华客房和157套超豪华住宅,统一由四季酒店管理,将成为纽约世贸中心建筑群内唯一的豪华酒店及住宅项目。

项目总投资9.3亿美元,其中,兆华斯坦已先行出资2.9亿美元,银行贷款3.9亿美元,而EB-5投资人资金作为酒店产权优先顺位贷款方,在总预算中仅占27%,共计2.5亿美元(500位EB-5投资人)。

与普通EB-5项目相比,纽约世贸中心四季酒店项目无论在结构、就业和还款机制上,均有其独特优势:

1. 优先顺位抵押:EB-5投资将享有四季酒店所有权的优先顺位抵押权,目前市场上较多项目均无实际抵押品或只有次级顺位抵押品;

2. 严格的监管账户放款条件:EB-5资金将在首批客户I-526条件绿卡通过后才会从监管账户释放;市场上较多项目都是提前放款,如果项目被拒,投资款无法返还;

3. 充足就业机会:世贸中心四季酒店及住宅项目的建筑开支所产生的就业机会已达到5543个,无需使用酒店经营就业就足以满足移民局的要求。因此,永久绿卡与项目的未来经营无关,只要项目完工,投资人的永久绿卡即可得到保障;

4. 双重完工保障:承建商铁狮门建设已签署建筑费用协议并投保

竣工险。项目已获银行全额贷款授信,无需EB-5资金也可顺利完工;

5. 已获溢价收购:某超大型基金已签署确定性收购协议,在酒店开业后以1.4倍溢价购买四季酒店产权。

同时,纽约世贸中心四季酒店已在2013年9月动工,计划于2016年6月竣工开业。届时,这座82层高的宏伟建筑,将俯瞰纽约世贸中心。随着纽约世贸中心1号楼-7号楼的相继开业运营,纽约世贸四季酒店必将成为曼哈顿乃至全美地标。

问:这个项目的合作团队是什么情况?

纽约世贸中心四季酒店项目的幕后团队可以说是顶尖合作团队:

承建商——铁狮门建设集团(Tishman Construction),世贸中心御用承建商,五角大楼重建工程承建商;

建筑师——罗伯特·斯坦恩(Robert Stern),美国建筑界泰斗,新古典主义大师,耶鲁大学建筑学院院长;

联合投资方——加州教师退休基金(CalSTRS),全球最大教师退休基金之一,全美第二大公共系统退休基金,管理资产达1600亿美元,2012年收益率达13.5%;

酒店管理方——四季酒店集团(Four Seasons Hotels),世界知名的奢华酒店 & 住宅管理品牌,

兆华斯坦的长期合作方;

这些品牌的加盟在筹划、建设、管理等方方面面都为项目的品质打下了扎实的基础,也必将让纽约世贸四季酒店成为明日曼哈顿的明星之地。

问:想必汇加顾问集团能取得该项目在中国的独家代理权,也费了不少工夫吧?

是的。兆华斯坦以严格挑选合作伙伴著称,其遍布全球的业务均只与行业内顶尖的公司合作,这从纽约世贸中心四季酒店的开发团队中可见一斑。

汇加顾问集团自办理EB-5投资移民业务起,至今保持着I-526条件绿卡和I-829永久绿卡申请的高成功率。我们用自己的实力及完美成功记录,在层层选拔中脱颖而出,赢得了纽约世贸中心四季酒店项目的中国独家代理权。为此我们深感荣幸。

若对纽约世贸中心四季酒店项目感兴趣,可登录汇加美国移民专网www.美国梦.com或拨打汇加中国免费咨询热线400-168-8889了解详情。



汇加移民

全球移民专家

400-168-8889

www.Visas.to

沪公境准字[2013]0012号

巅峰钜献! 纽约世贸中心美国投资移民

82层俯瞰世界金融中心 · 优先顺位抵押权 · 首批I-526批准后放款 · 2重绿卡安全

2013年已动工 · 50万美元投资 · 已获整体收购 · 稳妥实现退出

本案-世贸中心区四季酒店及住宅

世贸中心3号楼

世贸中心2号楼

世贸中心7号楼

世贸中心1号楼“自由塔”

高盛集团全球总部



兆华斯坦
世贸中心总开发商



四季酒店集团
奢华酒店管理集团



铁狮门建设
世贸中心总承建商



汇加顾问集团
全球移民专家

5月全球盛大首发

预订及咨询热线
021-64158800

微信扫码获取详情



中文网址
www.美国梦.com



上海汇加因私出入境服务有限公司
淮海中路1045号(襄阳路口)淮海国际广场29楼全层

沪公境准字[2013]0012号