

內政部移民署許可移民業務機構經營國外與投資移民有關之移民基金資料

※為保護移民者消費權益，本署依入出國及移民法第 56 條第 2 項及移民業務機構輔導管理辦法第 25 條、39 條相關規定，各移民業務機構申請許可經營國外移民基金時，先由本署指定之移民團體簽署查證意見，本署再依程序審議後許可。本次許可經營之國外移民基金相關事項說明如下：

國外移民基金名稱：Lighthouse Regional Center, LLC - HC2 Royalton Senior Loan, LP

一、方案性質：區域中心投資方案(EB-5 Regional Center Program)

二、許可日期及文號：115 年 9 月 24 日移署移字第 1150126588 號。

三、許可移民業務機構名稱：大都會國際移民事業有限公司

四、移居國別：美國。

五、投資移民內容：

(一) 本項目位於德克薩斯區域中心，經美國公民及移民局 (USCIS) 核准在案，符合現行美國規定的 EB-5 投資移民要件。

(二) EB-5 投資移民經審核通過後可獲得 2 年條件式綠卡身分，再經必要程序後始可申請變更為永久性綠卡身分。

(三) 投資標的為融資給 SWBC Legacy Land, LP 作為開發德克薩斯 Prosper 市的多戶住宅物業。

(四) 最低投資金額為美金 80 萬元，外加管理費美金 8 萬元，不含美國政府規費及律師費。

(五) 投資期限：定期貸款將於交割之日起三年後到期，如果滿足某些條件，定期貸款將有 1 次 12 個月延期的選擇權。

六、風險預告：(節錄自本投資移民計畫保密發售備忘錄、移民業務機構申請許可經營移民基金應記載項目資料表，以及本署指定移民團體之投資移民基金查證意見書)

(一) 依據美國移民法規定，EB-5 區域中心投資方案必須具有相當程度風險性，並不保證可全數回收投資金額，投資移民申請人應確認完全明瞭合約及投資方案內容，並確實出於個人意願及自由意志所作為。

(二) 本方案具有高度風險性，投資移民申請人須具備充足之財務能力及評估本次投資價值及風險之能力，以承受合夥投資全部資本損失之風險，否則切勿考慮進行投資移民。

(三) USCIS 核准之所有符合 EB-5 投資移民要件之區域中心投資方案(包含本案)，均不保證會給予投資移民申請人有條件或永久性綠卡身份。

- (四) 投資移民申請人於認購前，應詳閱本案移民基金之最新公開說明書（含保密發售備忘錄、有限合夥協議、認購協議、I-956F 核准函等）以及還款及退費方式等相關資訊或法律文件。
- (五) 投資前，投資移民申請人應審慎考慮本案保密發售備忘錄詳列之「風險因素」，並應諮詢個人法律、稅務與財務顧問後謹慎決定。投資移民申請人如無法或不願意承擔風險，建議勿考慮本投資移民計畫。重點摘錄備忘錄所列風險因素如下：

1. 移民風險

- (1) 法規與審查不確定性風險：EB-5 計畫及相關法規可能因主管機關（如 USCIS）政策調整、法律修訂或解釋變更而影響申請結果；另 I-526E 及 I-829 等申請之核准屬主管機關裁量，無法保證最終可獲核准。
- (2) 就業創造與移民條件風險：就業機會係依經濟模型推估，實際達成及認定仍具不確定性；如未達規定，或於 I-829 階段經重新檢視未符合要求，投資人可能無法解除條件式永久居留身分。
- (3) 申請時程與資格風險：包括簽證排期延遲影響審理進度，及隨行子女可能因年齡限制喪失資格等情形。
- (4) 政策適用與制度變動風險：包括目標就業區（TEA）認定變動影響投資門檻，及區域中心計畫之延續性與簽證核發政策仍具不確定性。
- (5) 投資結構與項目執行風險：投資人須符合資金來源合法及持續投資規定；另如發生貸款提前到期、資金無法再部署、投資人參與不足、募集資金未達預期，或項目開發、建設延誤等情形，均可能影響就業創造及移民申請結果。

2. 與合作企業相關風險

- (1) 合夥企業本身與營運基礎風險：本合夥企業為新設立實體，缺乏經營歷史與財務績效可供評估，其投資成果高度仰賴普通合夥人、管理人及其專業團隊之能力，且過往相關經驗不保證未來表現；另投資集中於單一項目，欠缺多元配置，易受市場及產業波動影響。
- (2) 管理依賴與治理風險：有限合夥人不參與日常經營，須依賴普通合夥人及管理人之決策與執行能力；如關鍵人員異動，可能對營運造成不利影響。另合夥企業可能與關聯方進行交易，或存在利益衝突情形，相關決策亦可能因不同投資人利益差異而產生不

均。

- (3) 投資結構與資金運作風險：包括預期報酬僅屬推估且不具保證、募集資金可能未達規模、投資權益可能遭稀釋、無額外出資義務可能影響資金運用，以及合夥企業貸款未能完成或清償時，投資人可能無法收回出資或面臨損失；另於特定情況下，投資人亦可能需返還已分配之款項。
- (4) 流動性與退出限制風險：合夥權益無公開市場，且轉讓及退出受限，投資流動性低，投資人可能難以及時處分持有權益，須具備承擔長期投資及損失之能力。
- (5) 法規遵循與外部環境風險：本案依證券法豁免規定辦理，未來是否持續符合相關法規仍具不確定性；另法律及監管環境變動、監理調查、投資公司法適用風險、總體經濟與市場波動等因素，均可能對合夥企業之營運及投資結果產生重大不利影響。此外，透過配售代理或境外仲介銷售、電子文件傳遞及資訊依賴第三方等情形，亦可能衍生合規或資訊風險。

3. 與合夥企業貸款、借款人和項目相關的風險

- (1) 房地產投資與市場風險：本案投資涉及房地產開發、持有及營運，易受總體經濟、利率變動、區域市場供需、競爭狀況及地理集中等因素影響，並可能面臨流動性不足、租金或入住率下降、營運收入不足以支應支出等風險；另天災、環境問題及未投保損失等，亦可能對項目造成重大不利影響。
- (2) 借款人信用與貸款違約風險：合夥企業貸款可能面臨借款人違約、破產或無力償債之風險，且貸款可能從屬於優先債權或轉為夾層貸款，清償順位較低；如發生違約，擔保品處分（如止贖）程序可能冗長且成本高昂，亦不保證可全數回收投資金額。
- (3) 項目開發與執行風險：項目開發過程可能面臨施工延誤、成本超支、資金不足、政府許可取得困難或法規限制等不確定性，進而影響項目完工時程與營運表現，並可能降低借款人履約能力及投資回報。
- (4) 投資結構與報酬不確定性風險：投資報酬屬預估性質，無法保證達成；另貸款條件最終可能不利於投資人，且資金運用涉及多層費用與支出，可能侵蝕回報。另合夥企業對借款人營運通常無控制權，且資本退出受限、流動性低，投資人可能難以提前收回資金。

- (5) 法律責任與其他風險：包括環境法規責任、項目處分時之陳述保證責任（可能產生賠償或返還分配義務）、仲裁條款限制投資人訴訟權利，以及資訊不完全、貸款條款變動等風險，均可能對投資結果產生不利影響。

4. 稅務風險

- (1) 稅法與解釋不確定性風險：相關稅法及主管機關（如國稅局）之解釋、行政立場或司法見解，可能隨時變動，且不排除具有追溯效力，進而影響投資人之稅務負擔及投資效益；另現行稅制規範複雜且部分尚未明確，存在解釋不一致之情形。
 - (2) 稅務認定與審查風險：國稅機關可能不認可合夥企業之收入分配、扣除或稅務處理方式，或於稽查過程中進行調整，導致投資人須補繳稅款、利息或罰鍰，並可能影響投資報酬。
 - (3) 應稅所得與現金分配不一致風險：投資人可能需就分配所得負擔稅負，即使未實際取得相應現金分配，或在尚未實現經濟利益前即被認列收入，可能需自籌資金以履行納稅義務。
 - (4) 不同投資人身分之稅務風險：包括免稅機構可能因產生 UBTI 而增加稅負，以及非美國投資人可能因被視為從事美國業務或適用相關法規（如不動產稅制）而須申報並繳納美國稅負，並可能涉及額外之申報義務及稅務成本。
 - (5) 投資決策與稅務效率風險：合夥企業之投資及處分決策係以整體投資報酬為考量，未必以稅務效率為優先，可能導致個別投資人承擔較不利之稅務結果；且相關稅務後果因個別投資人情況而異，具高度不確定性。
- (六) 投資移民申請人放棄申請或無法取得移民許可之還款及退費方式
1. 依據美國移民法規定，EB-5 投資不可以提供還款承諾，否則投資移民申請人之移民申請將被拒絕。亦不保證能取得有條件之永久居留身分及轉換為永久綠卡。
 2. I-526 申請被 USCIS 拒絕，非屬投資移民申請人陳述不實或主動放棄申請等因素，則借款人與贊助人應於書面通知後 90 日內將已經發給借款人之貸款金額退還給公司，此金額應與該投資人在公司之出資金額相符。然前提公司應先盡最大努力找到一位替代投資人。

七、注意事項：

- (一) 移民業務機構經營此項業務時，應落實執行「移民業務機構辦理國外移民基金履行消費者風險告知承諾書」及「移民基金風險告知確

認書」，出示本投資移民計畫外文全部文件及中文譯本，供有意願申請投資移民者檢閱評估，並應特別標示本案文件所載的一般風險及移民風險、放棄申請或無法取得移民許可之還款及退費方式等，提醒民眾務必詳閱，並充分揭露本案在移民目的與投資款項的最大損失。另應告知有意願者，本案雖經查證，惟不擔保投資資本可全數回收投資金額，也不保證美國會因此核准有條件式綠卡或永久性綠卡身分，投資移民申請人須審慎評估自我風險承擔能力。

- (二) 本投資移民計畫內容有變動時，應先送本署指定之移民團體簽署查證意見後，再檢附相關文件報本署備查。
- (三) 移民業務機構對此項業務廣告，請先逐案送中華民國移民商業同業公會審閱確認，再轉報本署核定後，始得散布、播送或刊登。另為保護投資移民申請人權益，請於該廣告明顯處標註風險警語，以提醒投資移民申請人審慎決定。