

德克萨斯财富中心



TEXAS REGIONAL  
FORTUNE CENTER

已获美国移民局I-526 EXEMPLAR模范认证

休斯顿城中区地产开发项目

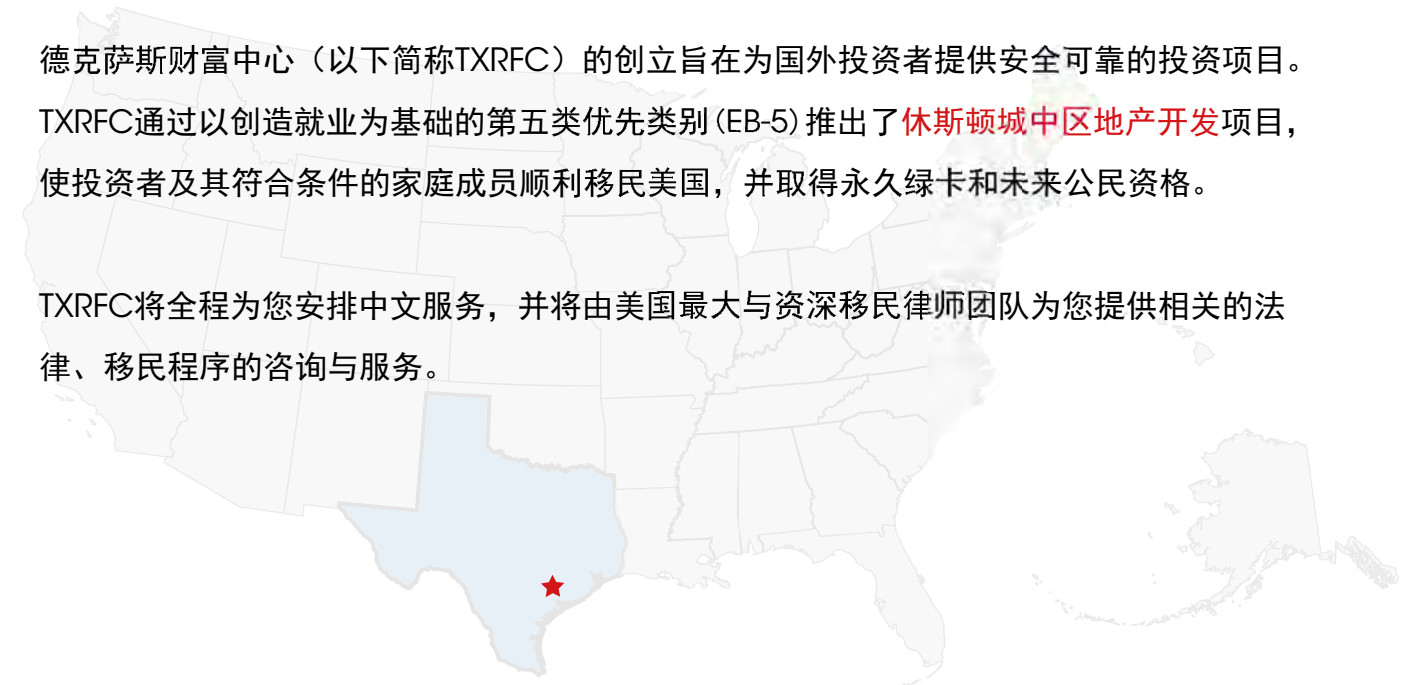
3	.....	公司概况
4	.....	EXEMPLAR模范认证英文节选
6	.....	开发团队介绍
8	.....	EB-5投资移民的优势
9	.....	项目摘要
10	.....	投资项目总述
11	.....	休斯顿城中区地产开发项目分布图
12	.....	项目社区详细介绍
17	.....	过去已开发的商业项目
18	.....	走进休斯顿，了解休斯顿
20	.....	温馨提示



## 公司概况

德克萨斯财富中心（以下简称TXRFC）的创立旨在为国外投资者提供安全可靠的投资项目。TXRFC通过以创造就业为基础的第五类优先类别(EB-5)推出了**休斯顿城中区地产开发**项目，使投资者及其符合条件的家庭成员顺利移民美国，并取得永久绿卡和未来公民资格。

TXRFC将全程为您安排中文服务，并将由美国最大与资深移民律师团队为您提供相关的法律、移民程序的咨询与服务。



详情请登入公司网站 [WWW.TXRFC.COM](http://WWW.TXRFC.COM)

**休斯顿城中区地产开发项目I-526 Exemplar 模范认证---英文节选**

Date: **MAR 20 2013**  
 获批时间: 2013. 3. 20

Texas Regional Fortune Center, LLC  
 1520 Oliver Street  
 Houston, TX 77007

Application: Form I-924, Application for Regional Center under the Immigrant Investor Pilot Program

Applicant:

Re: Initial Regional Center Designation  
 Texas Regional Fortune Center, LLC  
 RCW1213750656 / ID1213750656

This notice is in reference to the Form I-924, Application for Regional Center Under the Immigration Investor Pilot Program that was filed by Texas Regional Fortune Center LLC (the "applicant") with the U.S. Citizenship and Immigration Services ("USCIS") on 05/16/2012. The Form I-924 application was filed to request approval of initial regional center designation under the Immigrant Investor Program. The Immigrant Investor Program was established under § 610 of the Department of Commerce, Justice and State, the Judiciary, and Related Agencies Appropriations Act of 1993 (Pub. L. 102-395, Oct. 6, 1992, 106 Stat. 1874).

In addition to the Form I-924, the applicant submitted a completed exemplar Form I-526, Immigrant Petition by Alien Entrepreneur, seeking USCIS review and approval of an actual project supported by a comprehensive business plan as contemplated in Matter of Ho, 22 I. & N. Dec. 206 (Assoc. Comm'r 1998).

**I. Executive Summary of Adjudication** 德克萨斯财富中心获得美国移民局I-924批准

- Effective the date of this notice, USCIS approves the Form I-924 request to designate Texas Regional Fortune Center, LLC as a qualifying participant in the Immigrant Investor Program.
- Effective the date of this notice, USCIS approves the Urban Houston Lenders, LLC project based on the evidence submitted with the exemplar Form I-526.

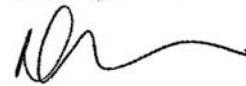
**II. Regional Center Designation** 休斯顿城中区地产开发项目获得美国移民局I-526批准

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

Texas Regional Fortune Center, LLC / RCW1213750656 / ID1213750656 [www.uscis.gov](http://www.uscis.gov)

Page 5


Sincerely,



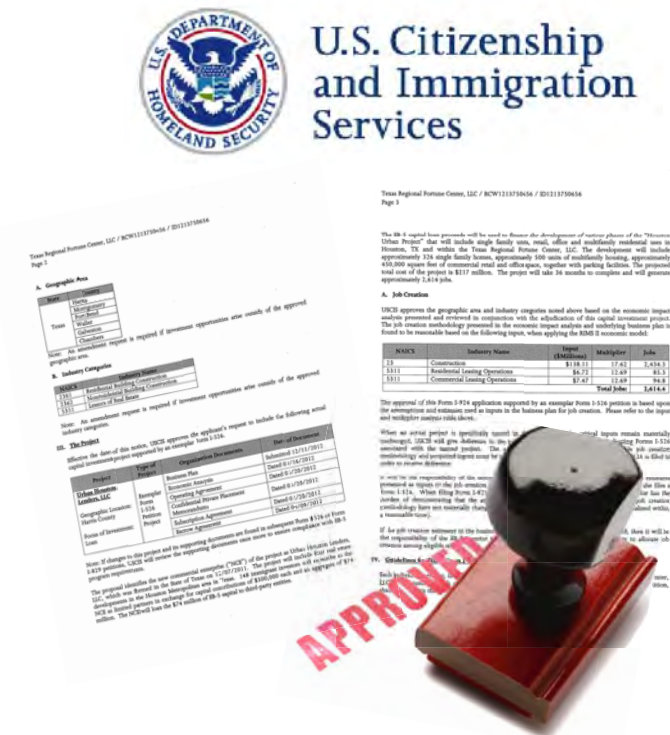
Donna P. Campagnolo Acting Director  
 California Service Center

cc: H. Ronald Klasko, Esq.

**U.S. Department of Homeland Security**  
 24000 Avila Road, 2<sup>nd</sup> Floor  
 Laguna Niguel, CA 92677



**U.S. Citizenship and Immigration Services**



**什么是Exemplar I-526 Approval ?**

Exemplar, 即模范认证, 是指在投资人递交 I-526 申请之前, 区域中心将一个实际具体项目的 所有相关文件, 递交移民局作 I-924 审批, 一旦获得移民局批准, 就意味着移民局认可了项目的商业计划、经济学就业报告、私募协议等各种文件, 特别是移民局在批准信中, 明确同意项目创造就业人数, 以及允许招募投资者的人数, 所以投资者无需担忧创造就业人数是否被认可等问题, 在每个投资者的 I-526 审批过程, 除非商业计划等重要文件有异动, 移民局将不再审阅项目文件, 仅审阅投资者个人的身份及资金来源相关文件。

**Exemplar项目的优势 ?**

能够获得 Exemplar 批准的项目, 极为罕见, 对于投资人而言, 可以视为一个绿卡的快速通道。I-526 作业时间大大缩短, 自申请递交日计算, 大约 4-5 个月即可获得美国移民局批准; 移民局一般对已经获得 Exemplar 批准的项目持“尊重”态度, 即项目不受一般政策变化影响。

## 开发团队介绍

TXRFC推出的“休斯顿城中区地产开发”项目，是由在房地产界超过30年经验的开发营建团队所主办。其旗下的公司创始于1980年，开发过的房地产项目包括：住宅楼盘、大型商业不动产，例如：沃尔玛、大通银行、JC Penney百货公司，以及小型商业街店铺。所有土地开发规划、设计施工、营销售后，均由

集团自身体系独立构建与完成。真正做到了品质严密、成本经济、交期迅速、与客户满意的多重目标。是休斯顿房地产业少见的同时具备横向、纵向一体化发展的整合团队。居首屈一指的品牌与领航地位。通过与国际知名都市建设设计师、建筑师和开发者的共同努力与热忱，以及对卓越品质的承诺和追求，使其一路走来都能够与成功相伴，即使是最近的金融风暴也没有影响其发展的脚步，并曾获得荣誉极高的

ULI杰出发展成就奖。秉承独到的眼光、一切以诚信为本、踏实的经营，在银行有卓越的信誉。另外，其Fee Simple城中住宅的开发数据超越了全美业界同侪。

请登录网站了解详细介绍：

[WWW.INTOWN-HOME.COM](http://WWW.INTOWN-HOME.COM)

[WWW.LOVETTHOMES.COM](http://WWW.LOVETTHOMES.COM)

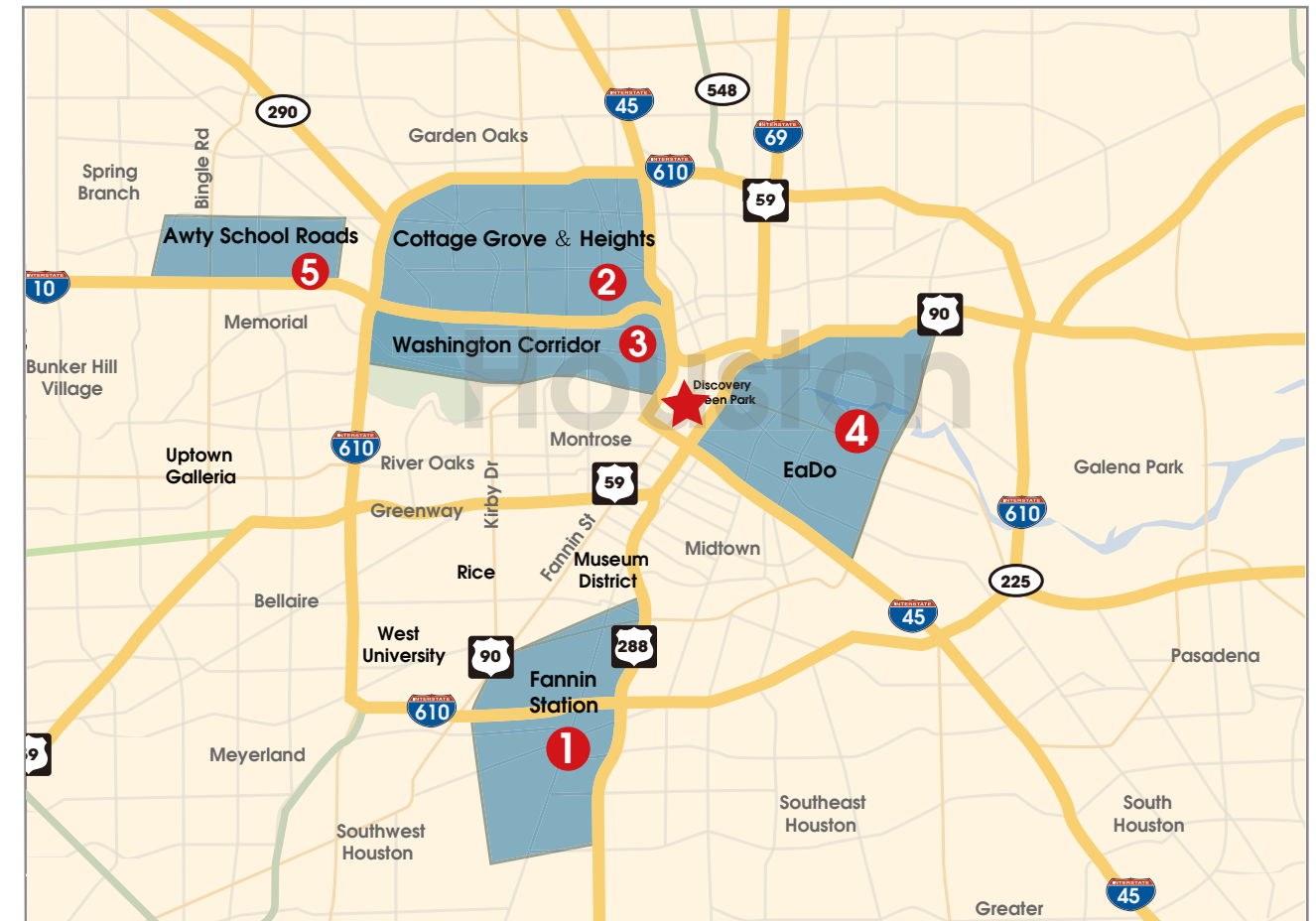
[WWW.LOVETTCOMMERCIAL.COM](http://WWW.LOVETTCOMMERCIAL.COM)



## EB-5投资移民的优势

- 美国EB-5移民方案可说是全世界最具弹性的移民方案，它对投资人的年龄、商业背景、经历或语言能力均无设限，只要证明其投资资金的来源是合法取得即可。
- 投资人拥有相当的自由度，它不要求投资人必须参与公司日常性的管理业务，投资人只是有限合伙人的角色，并可自由从事于其它的个人事业与投资。
- 无移民监的困扰，投资人在持有有条件绿卡期间，以及获得正式绿卡后，不但可自由进出美国，也有在美国工作的自由。如果投资人在原居住国因事业须照顾，也无须放弃自己本国的生意。如果投资人一定要留在国外超过一年以上，可向移民局申请“回美证”（Re-entry Permit）。
- EB-5类别的一大特色是“全家移民”，即投资人、其配偶及未满21岁之未婚子女，均可同时申请美国移民。一旦获得核发条件式永久居民身份后，投资者的家人（配偶及申请时未满21岁的未婚子女）将可同时享受和其它正式永久居民相同的福利，包括：
  - 在美国任何地方居住和工作的自由；
  - 不须申请就业许可即可自由的接受任何工作；
  - 自行开立公司；
  - 为其它直系亲属申办绿卡；
  - 享受永久居民在就学时的福利，如以居民的学费标准入读公立大学；
  - 拥有永久居民身份的五年后，可申请成为美国公民。

(我们为您选择的项目，皆位于距离休斯顿市中心10英里范围以内) **项目摘要**



★ Houston 市中心    ● 城中区正在开发的项目    ■ EB-5 区域中心

项目名称:	休斯顿城中区地产开发项目	投资期限:	5年
本期招募:	148个单位	项目类型:	债权类
单位投放金额:	50万美元	基金发行费:	4.5万美元

## 投资项目总述

- 项目已获得美国移民局I-526与I-924同时批准。这不仅代表移民局对我们项目的高度认可，同时也将节省您的申请时间，避免不确定性。
  - 负责项目的团队以其30余年的经验和独到的眼光在休斯顿地区拥有大量黄金地段，项目所在地分布于城中区相当于北京2环、3环的地理位置。
  - 项目的开发已获得政府的支持参与，联邦及休斯顿市政府对本项目的总财务支持超过\$2000万美元。
  - 本项目工程已经于2012年底动工，总工程时间长达36个月，移民局已经批准的总创造就业人数将高达2614人。
- 休斯顿城中区地产开发项目包含以下五个项目，占地面积广达150英亩。
    - Washington Corridor Project 商业房产及住宅
    - Lockwood Station商业房产
    - 高级别墅
    - 公寓
  - 所有项目兴建完成后将包含：
    - 326套高级别墅
    - 500间公寓
    - 18,590平方米的零售店铺
    - 17,650平方米的写字楼
    - 5,600平方米的超级市场
    - 500个停车位的停车场



## 休斯顿城中区地产开发项目分布图

(以下是项目社区详细介绍)

1 Fannin Station

2 Cottage Grove & Heights

3 Washington Corridor

4 Capitol Oaks (EaDo)

5 Awty School Roads

## ① Fannin Station



是一个沿湖社区，距离全球规模最大、最具名气的德克萨斯医疗中心约3英里。本区地处轻轨的起始站，途经医疗中心、莱斯大学，可直通休斯顿市中心。社区具有良好的人文环境，业主多数是医疗界、商界的精英。一期已全部开发完毕共140套，现只剩41套在售；年底即将开发的二期共有115套。整个项目开发完毕后，将会有将近1500套，是休斯顿邻近全球最具盛名与规模的医疗中心的最大社区。



### 社区特色：

紧邻德克萨斯医疗中心；位于轻轨起始站，交通便捷；浓郁的大学校园文化气息；社区独享的人工湖、慢跑健身场、游泳池；



## ② Cottage Grove and Heights



处于内环，距离市中心约6英里，坐落于休斯顿发展最为迅速的地区之一。社区邻近主要高速公路，Galleria购物中心、Uptown Park(上城公园)近在咫尺。在过去8年里，已创造出超过425套的销售业绩。目前的项目一期77套，现只剩2套；二期共82套，将于近期开工。包括后期陆续开发的项目，总数可达360套。项目已获得市政府的支持和参与。

### 社区亮点：

独特的内部设计；豪华别墅后院与露天观景平台；交通便利，邻近主要高速公路及各类商店。





### ③ Washington Corridor

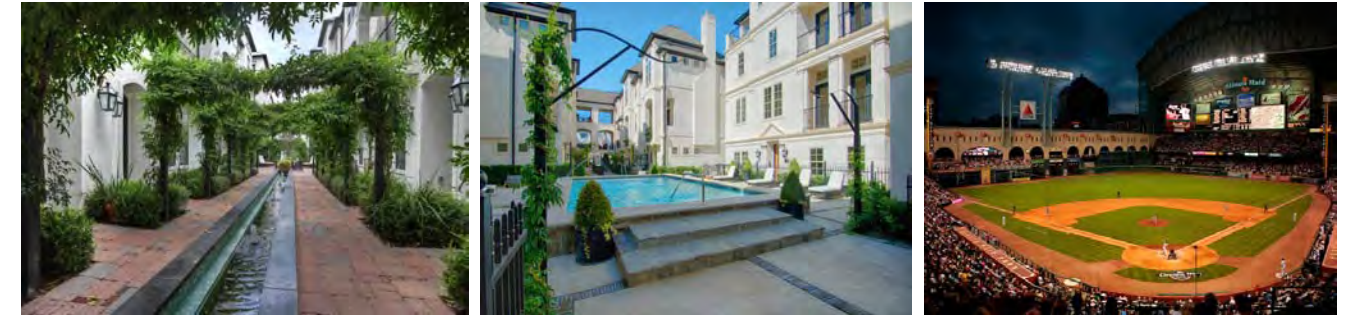
距离市中心约3英里，毗邻休斯顿艺术区。咖啡厅、餐厅、剧院等娱乐场所可步行而至。开发项目将包括商业店铺和公寓，由于项目自身的多样性，将来极有可能获得政府的支持和参与。因此，得天独厚的地理位置与开发项目的多样性成为本区的销售亮点。

**社区特色：**

黄金地段，紧邻市中心和华盛顿走廊；邻近主要高速公路干道；被称为休斯顿艺术区；徒步、骑行、散步场所便利。

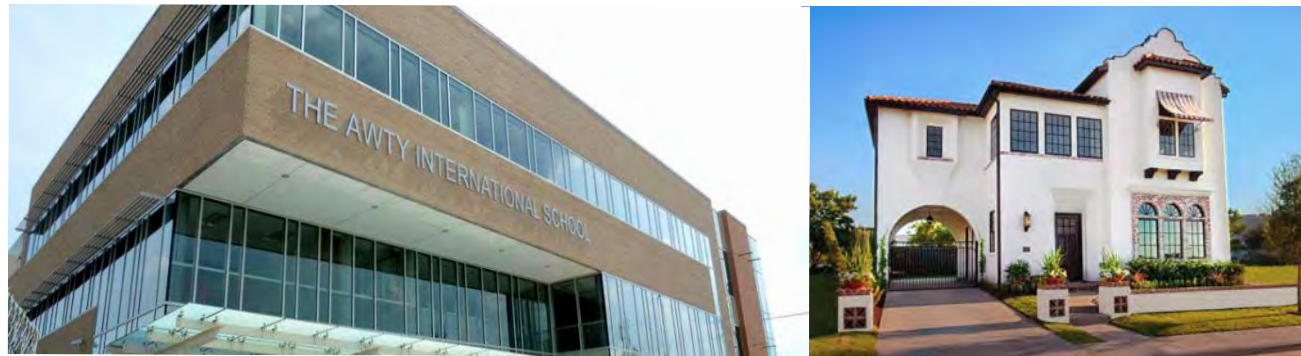


### ④ Capitol Oaks(EaDo)



本区依都市轻轨而建，位于市中心，周边的运动场所覆盖了包括火箭队Toyota Center多功能竞技场、Minute Maid Park棒球场、Dynamo Soccer体育馆在内的所有运动场。社区全部竣工后预计将会有150套联排别墅与16套豪华独栋别墅。在建的四期共34套，现只剩20套在售；近期开工的38套将会作为五期；六期目前正在筹备规划中。值得一提的是，本区曾获得美国ULI杰出设计奖，被认为是休斯顿最具发展活力的社区。





### ⑤ Awty School Roads

构建灵感来源于马赛克镶嵌艺术之都、景色秀丽的意大利拉维纳小镇，距离市中心约10英里。除交通方便外，本区靠近高级购物中心与纪念公园，并处于Spring Branch School District重点公立高中和高中校区；紧邻著名国际私立学校Awty International School，为孩子提供学前到高中的一系列教育。由社区到Awty International School步行只需约三分钟。一期的14套豪华独栋别墅，现只剩2套；二期115套将于近期动工。静谧、奢华为本区的突出主题。

#### 社区特色：

- 独特的设计风格；
- 便利的交通，紧邻名校与纪念公园；
- 封闭式社区，24小时门卫。



### 过去已开发的商业项目



#### 大型商业楼盘：

沃尔玛、大通银行、JC Penney 百货公司、WALGREEN、麦当劳、CVS食品和药品零售卖场等。



## 走进休斯顿，了解休斯顿

- 休斯顿是全美第四大城市，人口约214万，墨西哥湾沿岸最大的经济中心。
- 休斯顿以其能源（特别是石油）、航空工业和运河闻名世界。休斯顿港是世界第六大港口，美国最繁忙的港口。
- 财富500强公司中有26家公司总部位于休斯顿，仅次于纽约，其中包含：
  - ConocoPhillips 市值800亿美元
  - Phillips 66 市值370亿美元
  - Enterprise Product Partners 市值590亿美元
- 休斯顿是德克萨斯医疗中心的所在地，世界最大和最重要的研究和治疗机构的集中地。
- 莱斯大学等美国顶尖学府都坐落于休斯顿。休斯顿地区拥有四十多所高等教育机构，您可以有多种选择和接受教育的机会。
- 休斯顿的官方绰号为「太空城（Space City）」，因为它是NASA约翰逊航空中心的所在地，任务监控中心也设在这里。
- 中国国际航空公司于2013年7月开始直航北京与休斯顿之间，只需14小时可直达休斯顿，对未来华裔人口与经济的增长做出巨大贡献。
- 休斯顿是篮球明星姚明和林书豪以及火箭队的所在地。



## 居住在休斯顿

在休斯顿大小规模的华人超市将近30多家，大江南北中式小吃不下100多家，华人专业律师，专业诊所不下100多家，华资银行包括分行就有不下40家，庞大的华人社团组织了数家华语中文学校供孩子们学习中文，并设有中华文化服务中心，提供各种社团活动。中华人民共和国五处驻美总领事馆其中之一就设在休斯顿，生活在此城市，您可以同时享受两种文化。



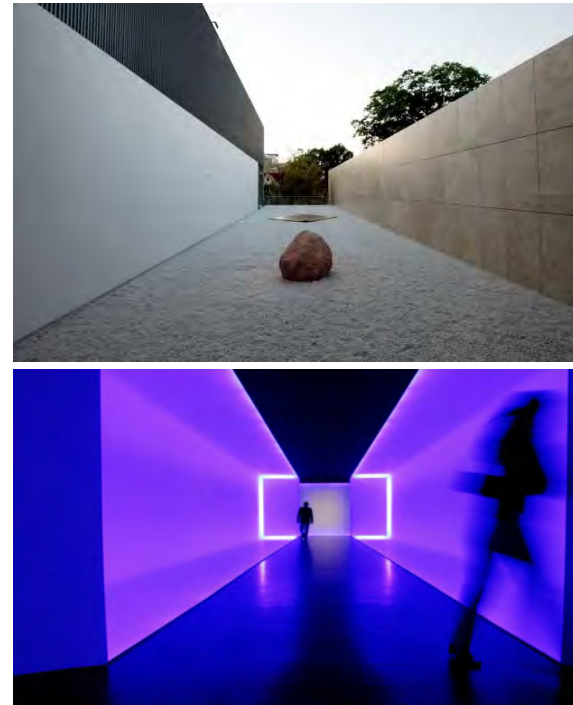
休斯顿作为全美物价指数最低的城市之一，市民购房开销是全民平均水平的56%，生活开销低于全美平均水平23个百分点。根据2010年的人口统计，休斯顿的华裔人口占总城市人口的6%并在快速持续增长中。

由于没有州税，休斯顿吸引许多大企业到此设立公司。近年经济繁荣更胜纽约、加州，带动人口流入 居民所得大幅提高：

- 2012年全年休斯顿房屋价格比2011年增长16%
  - 2013年5月休斯顿售出7800套房屋 是休斯顿历史上最高的单月销售量比一年前成长28%价格则成长12%
  - 2013年5月待售房屋平均周期 3.3个月比去年同期加速2个月
  - 2013年6月销售量再度成长14.5%，平均房屋售价成长13.8%
  - [休斯顿房地产市场连续25个月销售量及价格正面成长…2013年6月单月市场总交易达\$22亿美元] Houston Association of REALTORS 2013年7月16日报导
- 本项目所投资兴建的高级别墅及公寓位于休斯顿黄金地段，市场认可及销售成绩将毋庸置疑。

## 温馨提示一：投资移民之风险

TXRFC郑重提醒您，在选择的过程中一定要选择实力雄厚、信誉良好的对象，并详细考察所投资的项目在未来的运作中能否做到稳健经营。最好选择已经开工，并有能力落实您一举成功拿到绿卡的项目。近年来加拿大投资移民暂停，澳洲、新加坡投资门槛抬高，美国EB-5投资移民市场成为最佳选择。但是，不少项目借着EB-5的名义由进行高风险项目的筹资，导致大量不了解美国体制和美国商业运作的投资者不仅蒙受了经济上的损失，并且也最终拿不到绿卡。以下是投资者常看到的不实宣传的内容，明显违背了移民法：



- 宣称某项目有美国“100%政府担保”，投资资本绝对安全；
- 鼓吹根据新修订的《美国投资移民法》，投资移民只要向其推荐的美国项目提供“无息贷款”就可以换取美国绿卡；
- 鼓吹美国有用于投资移民的经济特区；宣称只需投资50万美元是美国政府给“经济特区”的一个优惠政策。

## 温馨提示二：华尔街日报报道最新动态

- 据华尔街日报2013年3月19日的报道，现阶段有一批潜在的中国投资者使得EB-5投资移民项目变得十分繁荣。富有的中国人越来越有兴趣植根于美国。他们认为美国是一个很适合投资（安全安置资产），子女教育等定居生活下来的地方。
- 投资者现在变得越来越挑剔。有关投资的资金由于失败的投资项目或者彻头彻尾的欺诈行为而分文不剩的消息已在投资者中广为传播。美国的各种商业形式，从快餐特许经营到生物燃料设施，到肉类包装工厂都在竞争EB-5投资的资金。有些项目并不能够提供美国移民局要

求的维持绿卡的工作机会。

- 美国当局称，由于对欺诈的怀疑和开发商估计的创造就业机会的缺陷，他们已经放慢签证的批准。当局也承认他们对那些评估的审查存在缺陷。美国移民局雇用了6个经济学家以更好地进行对去年申请的评估工作。美国移民局(USCIS)将与证券交易委员会(SEC)以及其他监管和执法机构合作，以确保该项目的完整和真实。新增的审查已经形成了瓶颈。截至2012年9月30日的两年期间，已有9845外国人申请EB-5投资移民。5240名申请人获得批准，1328被拒绝。数千名申请者仍处在不确定的状态中，有些在美国移民局的继续审查申请程序中已经放弃申请。由实力不足或是不诚实的美国商人所推广的项目已经使中国投资者十分焦虑和不安。“没有人真正知道规则，而且有很多失实的陈述被用来吸引投资者。”
- 美国资源丰富，教育水平高，生活成本低，人文、艺术、科技一切都是在世界排名靠前，食品、药品一切都在政府严格的监督下，实在是一个适合居住，培养下一代的好环境。香港移民投资额现金1000万港元（合人民币790万元），香港政府申明每3年调整门槛。新加坡目前是250万新币（合人民币1250万元），伴随着加拿大、澳大利亚移民门槛的提高，新加坡跟随提高是必然趋势。而您只需要投资50万美元（合人民币306万元）即可享受在美国的优越环境与教育。与其他国家的条件相比较，美国提高门槛也是必然趋势，建议您如有意应尽快行动。





如果您有意申请，您只要符合以下其中任何一项条件即可申请：

- 1、在过去三年内每年至少有20万美元的收入或夫妻共同收入30万美元（收入包括工资薪金或股东分红）。
- 2、净资产超过100万美元（净资产包括房产、现金、馈赠、存款）。

请登录我们的网站查看联系方式：[WWW.TXRFC.COM](http://WWW.TXRFC.COM)

下载**申请表单**请至到本公司网站至申请表单填写您的基本信息，获取表单。

了解社区详情，请登录网站至项目介绍，查看五大项目区详细介绍。



[WWW.TXRFC.COM](http://WWW.TXRFC.COM)