

移民中介应该如何帮助强化 EB-5 项目

在 2015 年 12 月 11 日之前这段 EB-5 区域中心项目临时延长的期间，美国国会有望拟定新的 EB-5 立法，新的立法将使政府加强对区域中心项目的监督。目前，已有一些 EB-5 的法案被提交至国会，这些提案都有着同样的目标---提高项目的诚信度并加强项目监督。美国移民局和美国证券交易委员会也在紧锣密鼓地采取着行动，努力将 EB-5 舞台上的不良分子剔除出局。

美国政府加强对 EB-5 项目诚信度的重视将会惠及 EB-5 投资人。这能让 EB-5 投资人免受因为区域中心或项目方的欺诈而带来的噩梦。但是，政府对某个项目的监督和调查工作往往是在投资款的招募已经完成，以及项目已经动工之后。通常到了这时候，如果欺诈行为真的存在，那投资人的投资款很可能会打水漂，并且投资人的 EB-5 申请很可能会被拒绝。毕竟，政府的干预往往都是亡羊补牢。

因此，EB-5 这个舞台上的每一个成员都要做好尽职调查和自我监察，这样才能更有效地防止欺诈发生。在这个环节中，最重要的组成部分不仅仅是区域中心和项目方，移民中介在整个 EB-5 的尽职调查过程中也起着至关重要的作用。中介直接给 EB-5 项目输送投资人，当一个新的项目进入 EB-5 市场，如果中介能够仔细辨别，那投资人势必受益良多。尽管移民中介都在或多或少地做着一些项目尽职调查的工作，但是，中介对项目的尽职调查的政策和程序还是有着很大的提高的余地。当中介为投资人筛选项目时，不妨用以下这些问题来帮助甄选项目。

- 向项目方的主要负责人索要他们的完整履历，其中应包含完整的学历和工作经历。
- 背景调查:
 - 这个区域中心或项目的主要负责人是否有过犯罪记录？
 - 区域中心或项目的主要负责人是否有过不利的民事判决？是否正在打官司？是什么官司？
- 通过一些客观公正的渠道，打听有关该区域中心和项目的声誉和可信度。
- 和区域中心及项目负责人直接对话，仔细评估他们的一字一句。相信你的直觉，如果对方的话语前后矛盾、答非所问、避重就轻、空说大话、或者给出一些项目协议中没有包含的承诺，你应该引起警惕。
- 调查一下该项目的主要顾问和指导人员的背景（比如项目的建筑师、开发商、移民顾问等）
- 项目的建设成本是否通过第三方认证？是如何认证的？
- 该区域中心、新的商业企业、创造就业的主体是否都所属于同一个人（或团队）？如果是的话，他们有什么样的体系来保证账目真实透明？一些更具体的问题包括：
 - 谁来监管该新商业企业的银行账目支出是用于合法的商业目的？
 - 如果其中用到贷款，如何确保借款人将把贷款用于指定的用途？

如果我们能从各个角度来广泛地促进 EB-5 项目的诚信度，那将惠及四方。

