



Villa Roma Resort

保密文件 | EB-5 投资备忘录

罗马别墅度假村 | 罗马别墅路356号 | 卡利孔市 | 纽约州

免责声明

证券免责声明 - 市场推广材料

本演示文稿中所包含的全部信息，以及任何附件和/或引用内容，均不构成出售任何证券或任何类型证券衍生产品的要约，亦不构成购买任何证券或证券衍生产品的要约邀请，也不构成任何形式的交易或投资建议、推荐或投资策略。

在以下情形之一成立之前，不得向任何潜在认购方提出出售任何证券或其他相关产品的要约，亦不得向其发出购买要约邀请：

- (i) 相关的认购文件已提供给该潜在认购方并由其完成审阅，且其已按照文件条款完成并提交相关文件；
- (ii) 该要约或邀请系依据经修订的《1933年证券法》（“证券法”）下的S条例（Regulation S），仅在美国境外向非美国公民或非美国永久居民作出，或系依据证券法D条例（Regulation D）所规定的豁免条件作出；
- (iii) 在任何提出该等要约或邀请属非法的司法辖区内。

任何与上述内容相悖的陈述均属违法行为。本公司不对任何投资的业绩作出保证或陈述，亦不保证任何投资的具体回报率，或投资本金的返还。

税务免责声明

潜在投资者不应将本认购备忘录的内容，或本公司及与本次发行相关的任何专业人士此前或此后提供的任何沟通内容，视为法律或税务建议。

每一位潜在投资者均应自行承担费用，咨询其个人律师、会计师及其他专业顾问，就投资本单位所涉及的法律、税务、经济及其他后果与风险，以及该项投资是否适合其自身情况进行独立评估。

目录

1. 执行摘要
2. 罗马别墅度假村物业概况
3. 区域概况与公共资源
4. 项目改造计划
5. EB-5投资机遇
6. 财务概况与EB-5退出机制
7. 开发商背景与项目团队
8. 常见问答



Confidential - For Preview Purpose Only

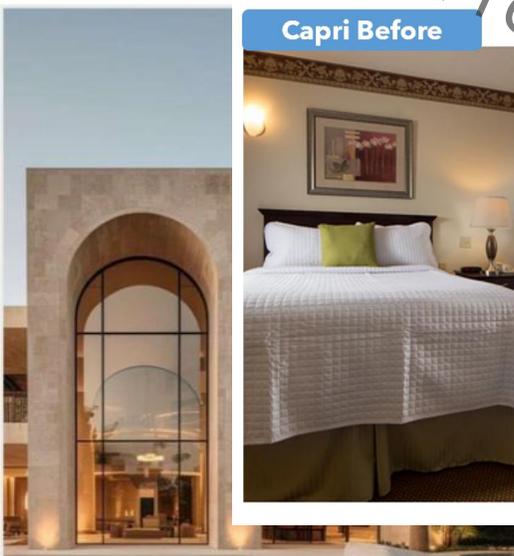
执行摘要

Fay Hospitality Catskills LLC (以 Villa Roma Resort 罗马别墅度假村名义经营) 现推出一项 EB-5 投资机会, 用于纽约州卡利孔一处成熟、持续运营度假资产的系统性升级与扩展。

项目核心为对一家拥有139间客房、长期稳定运营的罗马别墅度假村进行整体振兴与价值提升。该度假村位于纽约州卡茨基尔山脉核心区域, 长期具备稳定的旅游与度假需求。区域内自然资源丰富, 融合休闲娱乐、文化演出与家庭度假属性, 周边包括贝塞尔森林艺术中心等知名文化目的地, 拥有成熟且可持续的客源基础。项目占地约434英亩, 距离纽约市约2.5小时车程, 在纽约大都会圈合理可达范围内, 兼具可达性与明确的目的地度假属性。本项目将实施一项分阶段推进的项目改造计划, 在保留既有运营优势的基础上, 对客房、公共区域、基础设施及核心配套进行系统升级, 目标是将该度假村从传统区域型酒店, 升级为具备更强市场吸引力与长期竞争力的目的地型度假资产。值得注意的是, 罗马别墅度假村目前为全年持续运营项目, 并将在整个改造过程中保持正常营业。这一特征使项目在资产连续性、运营经验与市场验证方面具备明显优势, 也为后续升级和价值释放提供了真实、可验证的运营基础。

从EB-5投资人进入时点来看, 本项目正处于区域旅游需求恢复与资产升级同步推进的阶段。项目结合了成熟存量资产、真实运营基础、稳定区域需求与清晰升级路径, 在合规与稳健推进的前提下, 具备明确的长期发展逻辑, 同时也为投资者提供了一个易理解、易讲述、易匹配预期的项目选择。

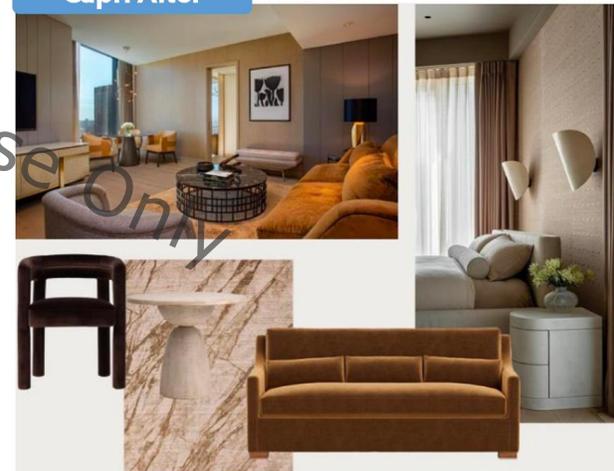
CONCEPT



Capri Before



Capri After



EB-5 投资亮点

- 通过EB-5募集5,120万美元，用于实施项目改造与提升计划
- 项目位于乡村目标就业区，单人投资额80万美元（对比非TEA的105万美元）
- 无排期积压 + 可享优先审理
- 就业充足盈余：预计779个岗位，所需640个岗位
- 旅游需求显著增长：自2019年以来，萨利文县游客消费增长154%
- 项目发起方具备成熟管理经验：累计管理20亿美元以上酒店资产





罗马别墅度假村概况

项目介绍

罗马别墅度假村已连续稳定运营50余年，属于当地极为稀缺的长期存续型度假酒店资产，具备清晰的经营历史与穿越经济周期的验证基础。项目由早期家庭旅馆逐步演进为成熟的全服务度假村，长期服务家庭度假、情侣休闲及企业与团体客户，客群结构多元，需求来源分散且稳定。

度假村采用多元化、全年运营 的商业模式，收入结构覆盖客房住宿、服务式公寓销售与管理、餐饮、零售，以及休闲娱乐与会议活动等多个板块，有效降低单一业务依赖，显著缓冲季节性波动，形成相对稳健、可持续的现金流基础。

本项目属于持续运营中的非从零开发资产，当前阶段在既有市场认可度与成熟运营体系之上实施系统性升级改造，核心目标在于全面提升产品品质、运营效率与长期资产价值，为未来增长释放更大空间。

地址	罗马别墅路356号, 卡利孔, 纽约州
建成年份	1970
占地面积	434 英亩
建筑数量	36
酒店客房数量	139
服务式公寓（分时度假）	232 (分时度假单元不影响 EB-5 资金使用、项目抵押担保或投资人还款安排)
停车	500 个以上地面停车位
餐饮	10 个餐饮及零售网点
会议空间	15,000 平方英尺
休闲娱乐项目（示例）	18 洞高尔夫球场、滑雪道、保龄球馆、卡丁车、游戏室
健康与养生	室内及室外游泳池、水疗中心
零售	礼品店、高尔夫专业用品店
用工情况	非工会，并根据季节性需求进行调整





区域概况与公共资源

区域概况与优势

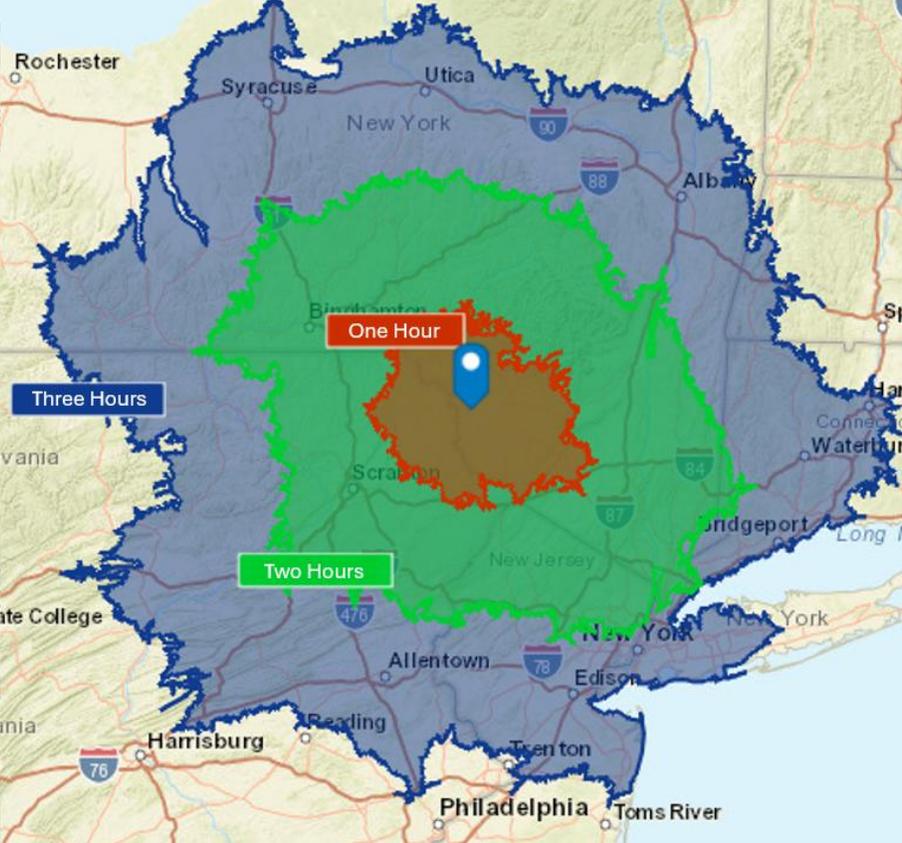
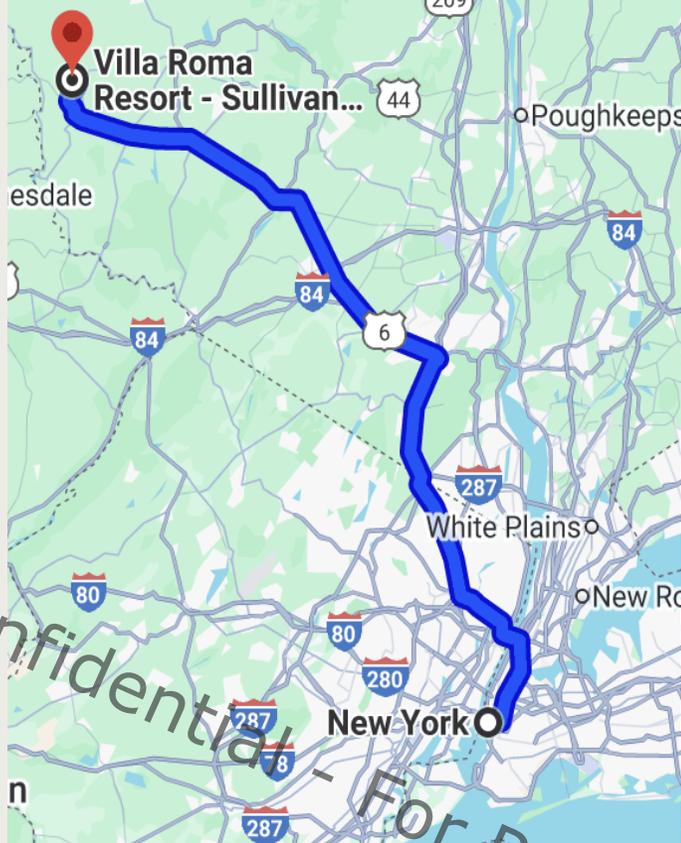


- 罗马别墅度假村位于纽约州卡利孔市，隶属萨利文县，是连接纽约大都市圈与卡茨基尔山脉西部的重要门户型乡村社区，兼具良好的可达性与明确的度假目的地属性。
- 自2019年以来，萨利文县游客消费累计增长154.4%，并于2023年达到9.69亿美元的历史新高，反映出区域旅游需求在疫情后快速修复并持续扩张的趋势。
- 区域内配套完善的公共资源体系，包括纽约州立大学萨利文分校及Garnet Health医疗体系，为度假产业的长期运营、稳定用工及社区可持续发展提供现实支撑。
- 上述需求增长与公共资源基础相互叠加，进一步巩固了卡茨基尔山脉作为面向自然度假、文化体验与家庭休闲客群的成熟旅游市场地位，也为本项目的长期经营与价值提升奠定了稳固基础。

交通可达性与需求

罗马别墅度假村在保持自然私密性的同时，具备优越的区位可达性：距纽约市及纽约州首府奥尔巴尼市均约2.5小时车程，距著名的西点军校约90分钟。依托卡茨基尔山脉四季分明的自然景观与完善的度假配套，项目具备全年运营的度假属性，可覆盖夏季度假、秋季观景、冬季休闲及春季短途度假需求。

度假村规划中的会议与活动设施，使其不仅服务于休闲度假客群，也可承接企业会议及区域性活动需求，形成“四季度假 + 会议中心”的复合型目的地资产定位，有效提升淡旺季平衡能力与整体运营稳定性。

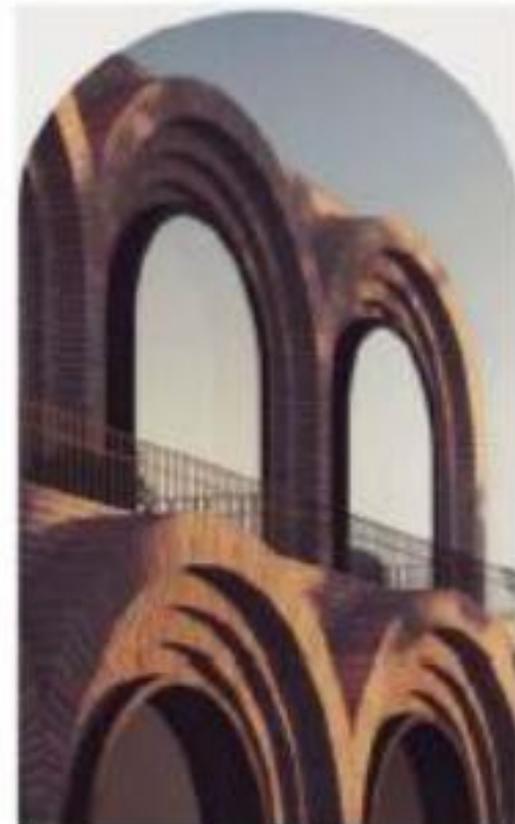
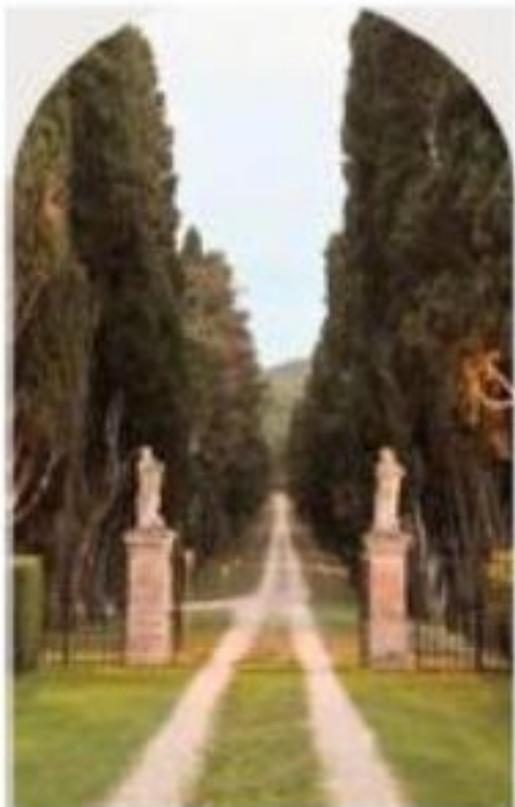


主要景点	描述	与项目距离
卡茨基尔山脉	户外体育运动	0 英里
卡利孔市中心	零售与餐饮	6 英里
贝塞尔森林艺术中心	文化体验	20 英里
蒙蒂塞洛赛马场	娱乐运动	20 英里
卡茨基尔世界度假村赌场	博彩	25 英里

住宿市场概况



- 区域内可比的高端酒店资产在2016至2023年期间，平均每可用客房收入（RevPAR）实现约6.2%的复合年增长率，体现出长期稳健的基本面。
- 尽管2020年受到疫情阶段性冲击，该可比酒店组合已于2021年快速恢复至2019年运营水平，展现出显著的市场修复能力。
- 整体来看，该区域酒店市场呈现出持续增长、抗周期能力强、需求基础稳定的良性发展态势。



项目改造与提升计划 (PIP)

项目改造范围

罗马别墅度假村现有设施较为陈旧，亟需进行维修和更换，以真正提升宾客体验。这一点已通过对物业的实地检查、宾客评价以及盈利能力等方面得到体现。为应对上述问题，项目计划实施一项全面的项目改造与提升计划，旨在将该物业重新定位为高端升级型度假体验，并通过提升宾客满意度，反映在每可用客房总收入的提升上。

本次项目计划主要以对现有建筑的翻新改造为主，新增建设所占比例较小。在改造期间，度假村将保持全面正常运营，且预计不会对现有约300至600名员工产生任何实质性影响。

客房改造工程	对全部139套客房进行翻新升级（包括FF&E及室内装修）
服务式公寓（分时度假）翻新工程	对全部 232 套客房进行翻新升级（包括FF&E及室内装修）
公共区域翻新	对所有公共区域、休闲设施、康养空间以及餐饮设施进行升级（包括引入全新的餐饮概念）
基础设施升级	对消防系统、暖通空调、信息技术、洗衣系统及电力系统进行重大升级
新建工程	15,000 平方英尺会议中心、100 套员工宿舍设施，以及 2 处全新餐饮业态

改造前与概念性改造后 入口区域与建筑立面

Today

Concept

CONCEPT

GUEST ARRIVAL



CONCEPT

FACADE

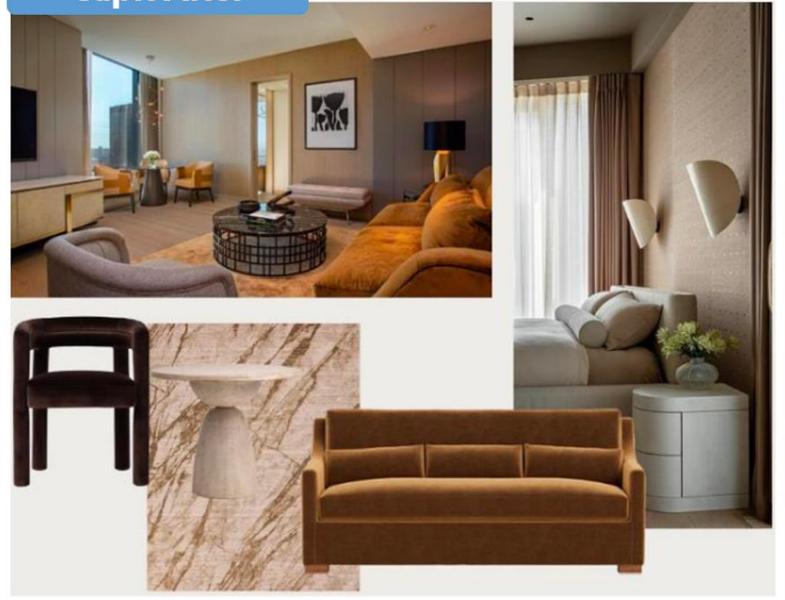


酒店客房 改造前与概念性改造后

Capri Before



Capri After



Ernesto Before



Ernesto After



Confidential - For Preview Purpose Only

酒店样板客房

酒店的样板客房已于2025年11月完成，后续所有酒店客房及服务式公寓将统一按照该样板房的品质标准、设计风格及装修用料进行实施。



服务式公寓（分时度假）

改造前与概念性改造后



Today

Typical Timeshare



Typical Timeshare



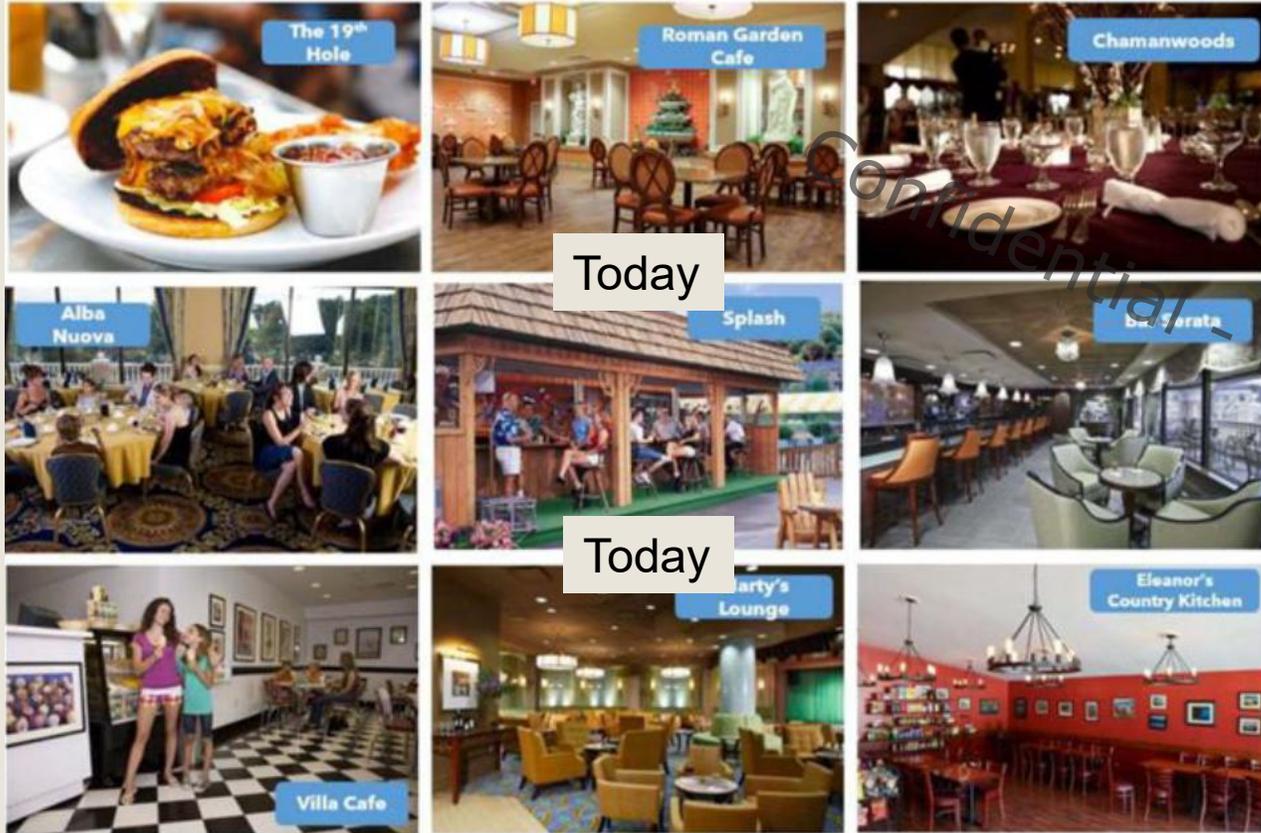
Concept



Confidential - For Preview Purpose Only

餐饮设施

改造前与概念性改造后



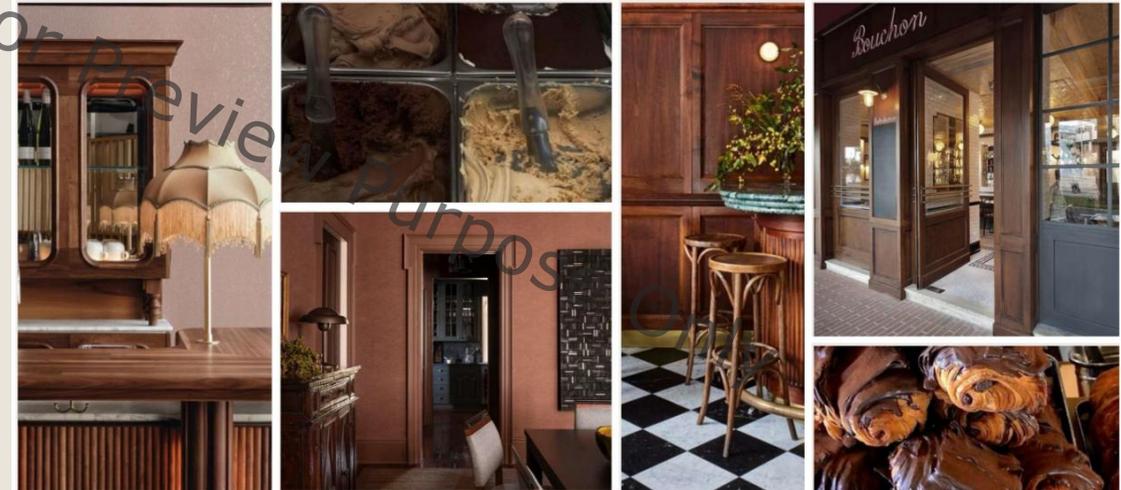
CONCEPT

ROMAN GARDEN CAFE



CONCEPT

COFFEE SHOP/ GELATO PARLOR



休闲娱乐设施 改造前与概念性改造后



Ski Chalet Today



Ski Chalet 2.0 Concept



Golf Clubhouse Today



Golf Club Concept



The Pond Today



The Pond Concept



项目预算

度假村的项目改造与提升计划预算是在借助具备丰富经验的第三方专业机构意见的基础上编制完成，预计总成本为5,210万美元。

该5,210万美元的改造投入是在度假村现有估值2,900万美元的基础之上进行追加，项目的总投资基础为8,110万美元。

	Budget	% Total	Keys	\$/Key
FF&E				
Hotel Rooms				
Sub-Total Hotel Rooms	1,814,040	3.48%	139	13,051
Serviced Apartments				
Sub-Total Serviced Apartments	5,966,363	11.45%	232	25,717
Total FF&E	7,780,404	14.93%	371	20,971
Renovations				
Hotel Rooms				
Sub-Total Hotel Rooms	3,924,250	7.53%	139	28,232
Serviced Apartments				
Sub-Total Serviced Apartments	11,626,067	22.31%	232	50,112
Common Areas				
Sub-Total Common Areas	14,227,596	27.31%	371	38,349
General Contractor Conditions	735,000	1.41%	371	1,981
Contractor Overhead	330,000	0.63%	371	889
Total Renovations	30,842,913	59.20%	371	83,135
New Construction				
Total New Constructions	8,368,796	16.06%	371	22,557
Soft Costs				
Total Soft Costs	5,110,000	9.81%	371	13,774
GRAND TOTAL PIP COSTS	52,102,113	100.00%	371	140,437

改造至运营稳定的时间安排

项目改造与提升计划预计将历时25个月完成，在此期间度假村将持续正常运营。改造完成后，度假村预计在约一年内实现运营稳定。

规划 Dec 2025

- 设计最终定稿、许可证审批、承包商遴选及初期基础设施准备工作
- 建筑方案与工程设计完成
- 取得所有必要的施工许可及监管审批

开工 Mar 2026

- 全面客房翻新工程正式启动
- 基础设施升级及新建工程启动
- 启动客房及公共区域翻新工程
- 启动基础设施及系统升级工程

工程中期 Dec 2026

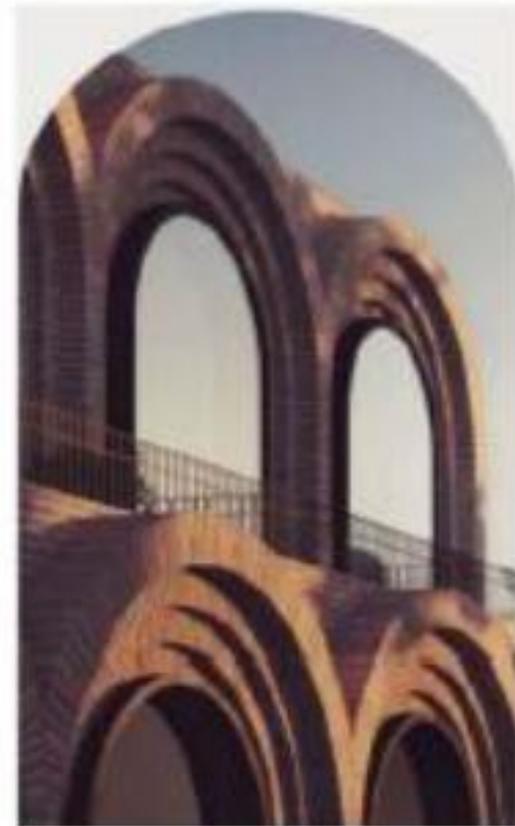
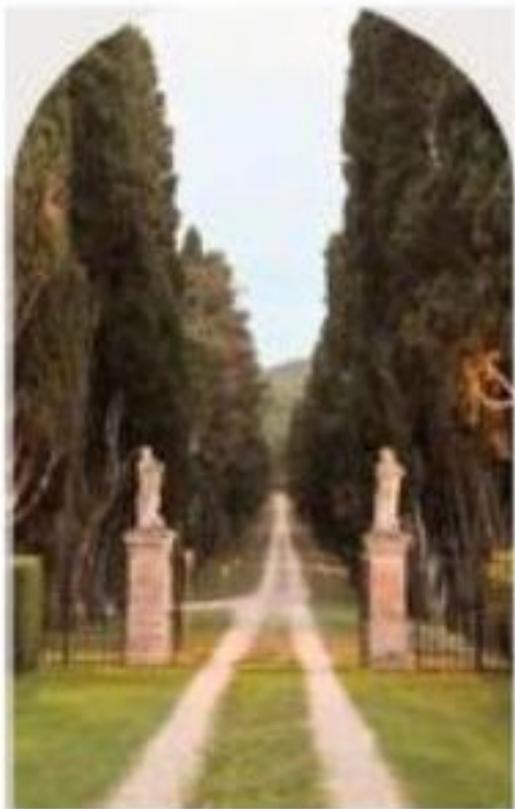
- 在保持正常运营和客户服务的同时，完成约 50% 的翻新工程
- 在尽量减少对住客影响的前提下，继续分阶段推进翻新工程
- 安装全新的餐饮设施和会议设施

完工 Dec 2027

- 完成整体物业全面升级改造，所有配套设施全面投入运营，并实现收入结构与运营效率的优化。
- 完成全部翻新工程，并通过各项质量验收与检查。
- 为全面翻新完成的度假村启动市场营销推广。

稳定期 Dec 2028

- 度假村在全面翻新完成后，预计其运营业绩将在一年内实现稳定。
- 入住率、平均每日房价（ADR）以及净运营收入（NOI）均将提升。



EB-5 投资机会

Confidential - For Preview Purpose Only

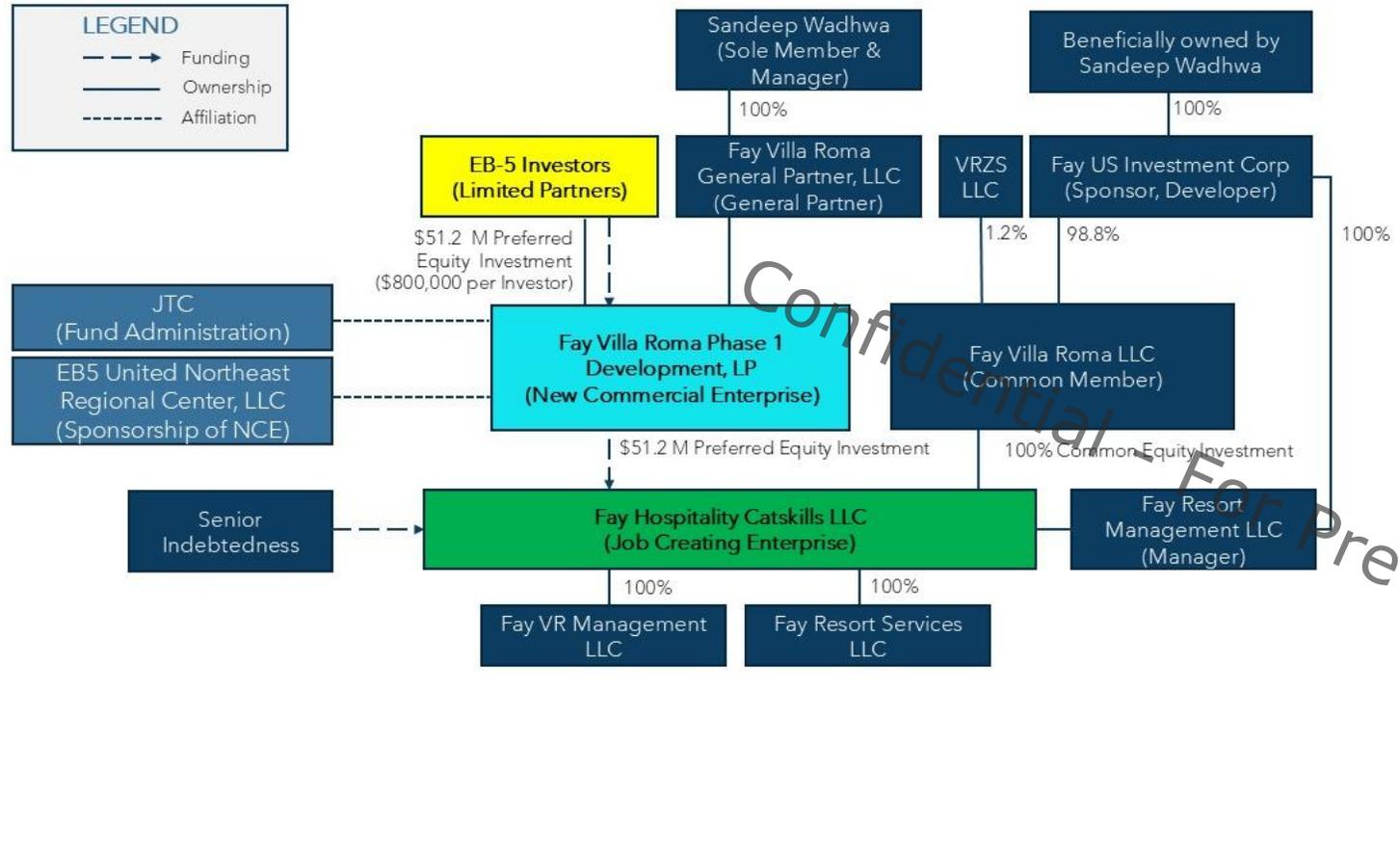
投资概览

罗马别墅度假村现按照本文件所述条款提供一项投资机会，相关资金将用于完成项目改造与提升计划。

EB-5 投资人可通过该投资项目，获得申请美国永久居留权（绿卡）的合法途径。

投资类别	第五类职业移民（EB-5）优先股权投资
项目地址	356 Villa Roma Road, Callicoon, NY 12723
目标就业区（“TEA”）	边远乡村
融资总额	\$51,200,000
投资人名额	64
最少投资额（美元）	\$800,000 (or 1 Unit)
发行费（美元）	\$80,000

项目结构示意图



- EB-5 投资人通过向Fay Villa Roma Phase 1 Development, LP出资，成为该合伙企业的有限合伙人。该实体为本项目的新商业企业（New Commercial Enterprise，简称“NCE”）。
- 投资资金将由NCE 持有，并由独立的基金管理机构JTC进行监督。JTC将负责对资金流向进行跟踪与核实。
- 随后，NCE将资金投入至Fay Hospitality Catskills LLC，即本项目的就业创造企业（Job Creating Enterprise，简称“JCE”），用于完成项目改造与提升计划（PIP）并创造就业岗位。

就业岗位创造

每一笔80万美元的EB-5投资须至少创造10个就业岗位。基于5,120万美元的PIP预算，项目需创造640个就业岗位。

本项目的经济学顾问Barnhart Economic Services已完成经济与统计分析，认定根据项目规模与预算，预计将创造779个就业岗位，为EB-5投资人提供了充足的就业盈余空间。

Summary of economic impacts and EB-5 investor potential for development and operations of the *Villa Roma Resort* in Callicoon, New York, within the Project study area

Activity	Impact Type	Employment (Jobs)	Labor Income	Value Added	Output
Development	Direct Effect	234	\$13,415,155	\$18,797,281	\$44,916,142
	Indirect Effect	81	\$4,164,780	\$7,860,080	\$14,994,045
	Induced Effect	216	\$12,650,608	\$21,165,477	\$32,851,513
	Total Effect	530	\$30,230,543	\$47,822,838	\$92,761,700
Operating revenues	Direct Effect	146	\$3,912,896	\$8,831,306	\$14,074,246
	Indirect Effect	17	\$818,789	\$1,432,132	\$3,005,264
	Induced Effect	86	\$5,278,383	\$8,504,443	\$12,902,379
	Total Effect	249	\$10,010,067	\$18,767,881	\$29,981,889
Total		779	\$40,240,610	\$66,590,719	\$122,743,589
Number EB-5 investors supported		77			
Potential EB-5 capital raised (\$800,000 per investor for TEA)		\$61,600,000			
Share indirect-induced jobs		51.3%			
Model for 4 county area: Sullivan, Delaware, Orange, Ulster County NY, 2019 (Implan Group LLC)					
Values in 2025 dollars.					
Source: <i>IMPLAN</i> model for the project study area, 2019 (Implan Group, LLC).					

投资罗马别墅度假村的优势

为投资人、其配偶及21岁以下未婚子女提供获得美国永久居留权的合法途径

优先股权投资模式，具备多元退出路径（再融资、出售、现金流回收）

乡村TEA项目最低投资额为80万美元

乡村TEA项目的I-526E申请可享受优先审理，相较非乡村TEA项目，可更快获得有条件绿卡

预留签证配额（无排期积压压力）

单个投资人对应就业岗位冗余充足，平均为12.7个就业岗位

改造周期为25个月以上，符合EB-5对资金投入及创造就业岗位不少于24个月的最低要求

基于2024 - 2025年最新行业数据，乡村目标就业区I-526E申请的审理速度明显快于传统EB-5类别。这意味着可通过优先审理机制获得更快审批，同时因预留签证而大幅降低排期积压风险。

- 常见获批周期：6 - 15个月
- 多数乡村项目：6 - 12个月
- 部分案例：7个月以内获批

投资与偿付结构

订购

向Villa Roma EB-5有限合伙企业（即“新商业企业 / NCE”）投资80万美元

投资

新商业企业（NCE）通过优先股投资结构，将投资资金投入至创造就业的项目实体（JCE）

创造就业

开发方负责项目的建设
与运营

还款

JCE 计划在完成 EB-5 投资维持期后启动退出安排，具体退出时间将视市场环境、融资条件及相关监管要求而定。目标投资持有期限为 EB-5 资金全部投入完成后约 5 年，另可视情况延长不超过 1 年。

Confidential - For Preview Purpose Only

移民流程

准备申请 完成问卷

接受保密的发行文件包
完成认购文件签署

投资款存入

向有限合伙企业账户存入 80 万美元
向普通合伙人账户支付 8 万美元的管理费用

调整身份

律师将为符合签证资格、身在美国境内的 EB-5 投资人递交 I-485 身份调整申请。
在 I-485 获批后，就业创造周期正式开始。

I-526E 申请

律师递交 I-526E 投资移民申请
资金随后拨付至项目
投资期限正式开始

有条件永久居留身份

有条件永久居留期开始
在此期间需持续维持投资并完成就业岗位创造

I-829 解除永久居留条件申请

有限合伙企业将汇总就业创造情况及项目相关数据，以支持 I-829 申请的完成。
投资人的律师将向美国移民局递交 I-829 申请，以解除永久居留条件。

投资人可申请美国公民身份

在美国完成有条件永久居留期后，投资人可依法申请美国公民身份。



EB-5发行要点

- **16.9%的募资缓冲空间**
 - 该项目预计将创造779个就业岗位，对应的EB-5潜在募资规模为6,160万美元（而完成项目工程实际仅需5,120万美元）。
- 超出最低要求的就业岗位139个以上
 - 在5,120万美元的项目投入规模下，最低就业岗位要求为640个。
- 信誉良好的区域中心（RC）及基金管理机构
- 多元化退出路径（现金流回收、再融资、资产出售）

Confidential - For Preview Purpose Only



财务概况与EB-5退出机制

资金来源与用途

本项目采用战略性融资结构，在保持审慎杠杆比例的前提下，优化项目回报水平，以保障项目顺利实施及投资人利益。现有 JCE 已投入股权资金合计 1,710 万美元，并计划再投入 261 万美元以完成项目建设。项目债务融资（包括高级贷款及次级贷款）合计约占项目总成本的 12.6%。

资金来源	金额	资本结构%
高级贷款 1	\$5,183,791	6.4%
高级贷款 2	1,509,725	1.9%
次级贷款	3,500,000	4.3%
EB-5 资金	51,200,000	63.1%
现有 JCE 股权（现金出资 + 土地作价股权）	15,499,192	19.1%
JCE 普通股成员信用额度（LOC）	1,600,000	2.0%
新增募资 / JCE 股权投入	2,609,405	3.2%
资金来源总计	\$81,102,113	100.0%

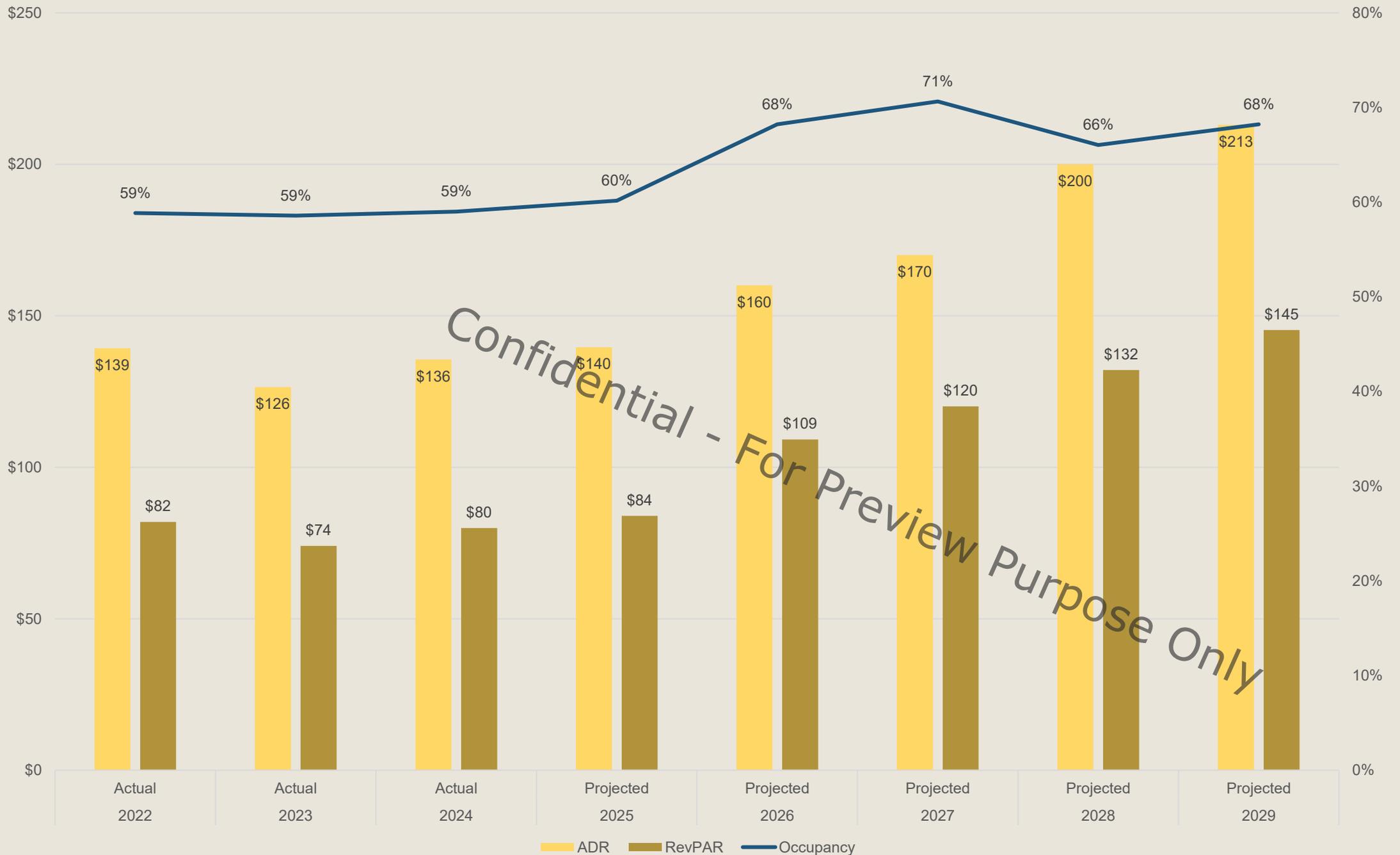
用途	金额	资本结构%
家具、固定装置及设备	\$7,780,404	9.6%
翻新改造	30,842,913	38.0%
新建工程	8,368,796	10.3%
软成本	5,110,000	6.3%
PIP 物业改善计划小计	52,102,113	64.2%
物业	29,000,000	35.8%
资金用途合计	\$81,102,113	100.0%

历史数据与预测数据

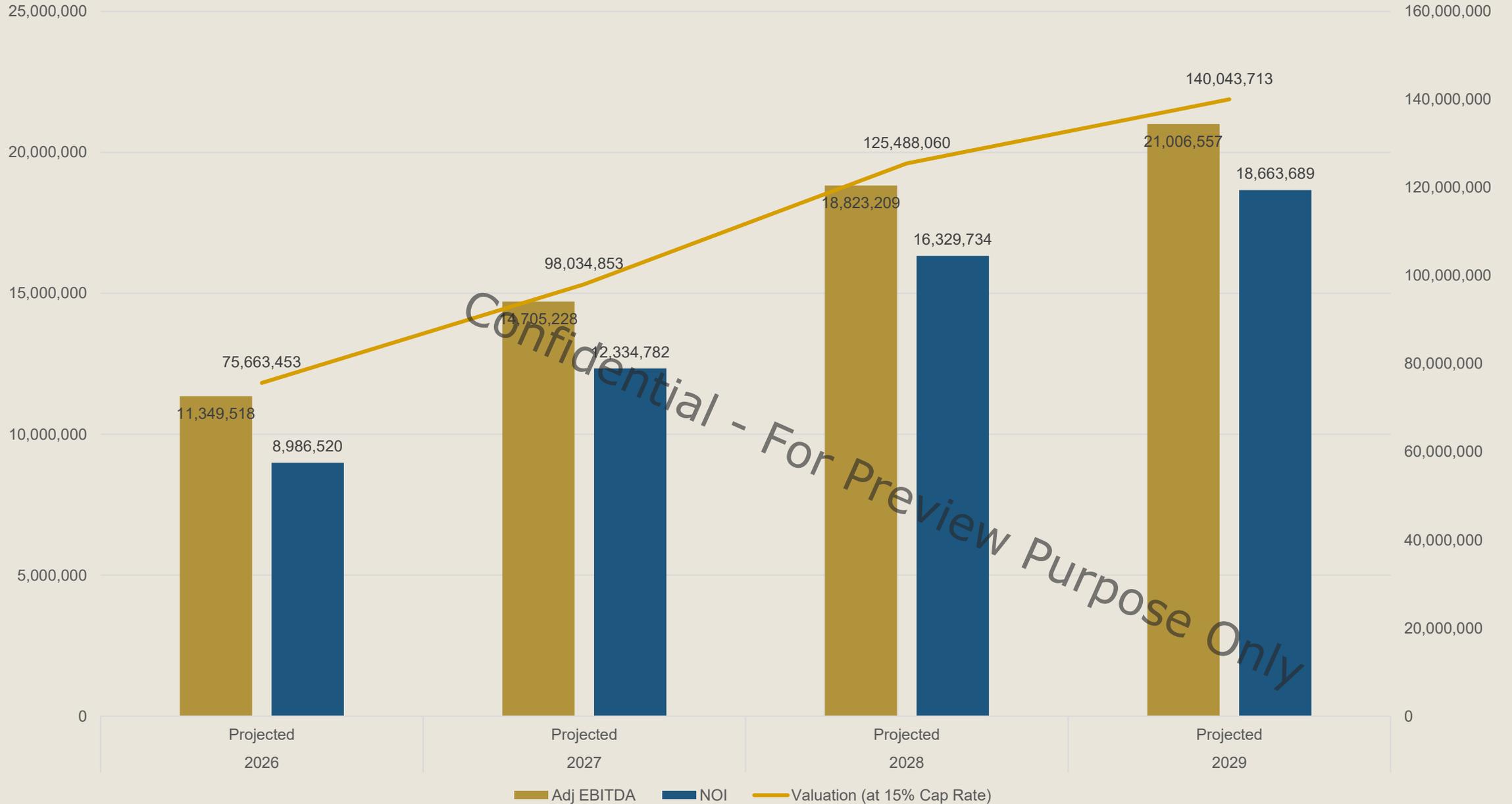
酒店于 2022 年实现约 330 万美元的净营业收入（NOI），创下历史新高；但此后受部分设施老化等因素影响，经营表现有所回落。随着物业改善计划（PIP）的实施，预计酒店运营表现将显著提升，并在 2028 年达到稳定运营年度，净营业收入有望提升至约 1,630 万美元。该增长主要由客房收入提升，以及服务式公寓与分时度假单元销售收入所驱动。

	2022 实际数据	2023 实际数据	2024 实际数据	2025 预测数据	2026 预测数据	2027 预测数据	2028 预测数据	2029 预测数据
收入								
客房收入	4,157,595	3,756,908	4,057,203	4,260,063	5,538,082	6,091,890	6,701,079	7,371,187
服务式公寓收入	4,570,109	4,593,120	4,389,894	4,609,389	5,992,206	7,091,426	8,250,569	9,475,626
分时度假单元销售收入分成	0	0	0	0	5,214,825	5,214,825	5,214,825	5,214,825
其他收入	8,044,084	8,421,919	8,192,514	9,255,803	11,352,012	14,152,979	17,733,771	19,019,544
总收入	16,771,788	16,771,947	16,639,611	18,125,255	28,097,125	32,551,120	37,900,244	41,081,182
销售成本	2,108,158	2,167,609	1,996,753	2,175,031	3,371,655	3,906,134	4,548,029	4,929,742
毛利率	14,663,630	14,604,338	14,642,858	15,950,224	24,725,470	28,644,986	33,352,215	36,151,440
运营费用	11,405,085	11,826,085	14,262,135	15,226,034	15,738,950	16,310,203	17,022,481	17,487,751
净营业收入	3,258,545	2,778,253	380,723	724,190	8,986,520	12,334,783	16,329,734	18,663,689
净营业收入 %	19.43%	16.56%	2.29%	4.00%	31.98%	37.89%	43.09%	45.43%

酒店客房关键比率/指标



估值



EB-5 投资示例

在本示例中，单一 EB-5 投资人投资金额为 80 万美元，预计可获得年化 0.50% 的优先回报。该优先回报将进行累计，并在项目具备可分配现金流、且在高级贷款一（Senior Loan 1）及高级贷款二（Senior Loan 2）偿还完成后予以支付。下述情形为一项保守性示例，假设投资本金的返还发生于目标退出持有期结束时，即 EB-5 资金最终投入完成后约五年，并可能额外延长不超过一年。

目标投资持有年限	0	1	2	3	4	5	6
出资本金	(800,000)	0	0	0	0	0	0
应付优先回报(0.50%)	0	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
已累计优先回报	0	(4,000)	(4,000)	(4,000)	(4,000)	(4,000)	(4,000)
已支付本金及优先回报	0	0	0	0	0	0	824,000
现金流	(800,000)	0	0	0	0	0	824,000

投资人可能就其出资本金获得年化 0.50% 的优先回报，但该回报并非保证，仅在项目于履行所有更高优先级付款义务后，仍产生可分配现金流的情况下方可支付。一般而言，只有在高级贷款方及次级贷款方获得全额清偿，且总承包商及各分包商的应付款项全部结清后，项目方可考虑向投资人进行分配，且仅限于项目在当时具备足够可分配现金的范围内。如在某一期间内项目可分配现金不足，年化 0.50% 的优先回报可根据相关治理文件的约定进行累计，并在未来项目具备充足可分配现金时予以支付。

为避免任何歧义，即使在到期时项目可分配现金流不足以支付，合伙企业的优先回报仍可在累计、不计复利的基础上继续累积。任何已累计但尚未支付的优先回报，仅可在项目具备可分配现金流时（或在适用情况下，于发生资本性事件时）予以支付，且不构成合伙企业的任何保证性支付义务。

就合伙企业的优先回报而言（包括有限合伙人部分及普通合伙人分配部分），该等优先回报的计息应自合伙企业相应部分的出资本金实际拨付并投入至创造就业实体（JCE）之日起开始，即该等资金自合伙企业转入 JCE，并在项目中处于“风险投入”状态之日。此后，优先回报应基于尚未返还的出资本金之平均每日余额进行计算。在出资本金尚未拨付至 JCE 之前，任何存放于认购账户（Subscription Account）中的资金均不产生优先回报。

NCE 投资人退出机制

NCE 投资人以股权形式投资于新商业企业（NCE），NCE 再以优先股权形式投资于创造就业实体（JCE）

- 投资人本金的返还取决于 NCE 自 JCE 所获得的分配款项或优先股赎回所得。
- JCE 计划在完成 EB-5 投资维持期后寻求退出，具体安排将视市场状况、融资条件及相关监管要求而定。
- 目标投资持有期为 EB-5 资金最终投入完成后约五（5）年，并可额外延长最长不超过一（1）年（“目标退出窗口期”）。
- 潜在的 JCE 层面退出方式包括但不限于：项目再融资、出售项目或其资产，以及/或赎回优先股权。
- 在发生符合条件的资本事件后，净收益预计将按以下顺序进行分配：（1）运营费用及债务偿还；（2）返还 NCE 的投资本金；（3）尚未支付的优先回报；（4）剩余收益分配予普通股股权。
- 所有分配仅可在适用法律及相关治理文件允许的可分配资金范围内进行。
- 在目标退出窗口期之后，JCE 可选择但无义务按公允市场价值赎回 NCE 所持有的优先股权，具体须符合相关法律、融资条件及 EB-5 合规要求。
- 如在单一时间点可用资金不足，优先股赎回可分多次分期进行。如在目标退出窗口期之后发生清算，在可用收益范围内，NCE 有权在普通股获得分配之前，优先收回尚未返还的出资本金。

为什么现在投资？

- 乡村目标就业区目前提供80万美元的最低投资门槛，并设有预留签证配额，因此不存在排期压力，同时还为I-526E申请提供优先审理待遇。
- 萨利文县具备强劲的市场基本面，其中包括2023年游客消费额创纪录达到9.69亿美元，同比增长12.5%。
- 项目目前处于前期开发阶段，意味着投资人能够在物业估值最低的阶段入场，提前锁定上行空间。
- 25个月的项目周期与EB-5要求的两年（24个月）投资持续期完全匹配，在时间结构上高度契合移民合规要求。
 - 投资持续期自投资人获得有条件绿卡之日起开始，为期2年。在此期间，投资资金必须持续投入项目，并用于创造就业的相关活动，以满足EB-5项目的合规要求。



Cassidy Renee Studios

PINNACLE
PLAN WRITING



SAUL EWING



项目方、PIP及EB-5项目团队

项目发起方



项目发起方为Fay US Investments Corp.，其创始人兼总裁在完成复杂房地产交易及酒店资产管理方面拥有经验证的良好业绩记录。

- 在公司金融、资本市场及酒店资产管理领域拥有20年以上经验
- 已完成累计交易规模超过40亿美元的项目
- 负责管理逾20亿美元的高端酒店资产
- 主导多项全球标志性奢华酒店的战略收购与资产重组
- 于2024年完成对罗马别墅度假村的收购资产负债表稳健，且项目发起方投入具有实质意义的自有资本



PIP改造团队与EB-5项目团队

公司名称	业务范围	介绍	官网
Cassidy Renee Studios	室内设计	彰显奢华美学、卓越品质、可靠性与舒适体验。	www.cassidyreneestudios.com
Colliers	总体规划与建筑设计	项目遍布全球多个地区，擅长协助客户应对和解决关键基础设施领域的复杂挑战。	www.colliersengineering.com
LeCHASE	总承包商	业务覆盖全球 66 个以上国家，为房地产所有者和投资者提供专业咨询，最大化提升不动产资产价值。	www.lechase.com
Flagstar	专项顾问角色	Flagstar Bank 提供全面的个人与企业银行解决方案，包括账户管理、融资服务及数字化工具，在确保安全性的同时提升金融服务的便捷性。	www.flagstar.com
Pinnacle Plan Writing	商业计划书撰写	一家屡获殊荣的咨询公司，专注于为移民相关企业提供市场研究与商业计划服务。	www.pinnacleplanwriting.com
Barnhart Economic Services, LLC	经济影响报告撰写	Scott W. Barnhart 博士，美国经济增长基金（American Economic Growth Fund）创始人，同时创立了 Barnhart Economic Services, LLC（即本项目的经济学顾问）。其专长包括 EB-5 经济影响与就业创造研究、TEA（目标就业区）认定，以及 EB-5 商业计划书撰写。	www.barnharteconomicservices.com
Saul Ewing LLP	公司、证券与移民法律顾问	由跨学科专业团队组成，专注于 EB-5 融资，在公司法与证券法、移民法、商业地产、金融、国际事务及税务等领域拥有丰富经验。	www.saul.com
Artisan Business Group Inc	市场顾问	一家精品型跨境咨询机构，专注于国际投资策略，在 EB-5 领域拥有成熟且可靠的实操业绩记录。	www.artisanbusinessgroup.com
JTC	基金管理及托管（第三方监管）	成立于 1944 年，拥有 81 年开发与运营大型酒店及文旅项目的丰富经验，代表性项目包括 纽约乐高乐园（Legoland New York）、The Roxbury 酒店及众多其他知名项目。	www.jtcgroup.com

为什么代理商能够成功推广并销售该项目？



- 乡村目标就业区身份使该项目更容易推广和销售。
 - 乡村目标就业区项目的最低投资额为80万美元（相比非TEA项目的105万美元更低），并可享受加快审理（优先处理）。
- 充足的就业岗位盈余
该项目预计每位投资人可创造12.7个就业岗位，高于EB-5法规要求的最低10个就业岗位标准。
- 翻新升级 + 持续运营中的度假村 = 更低的风险
- 本项目以翻新工程为主（辅以少量新建）= 更快的就业创造
- 强劲的市场需求 = 极具吸引力的投资机会
- 经验极其丰富、具备可信且成熟业绩记录的项目方

常见问题

就业岗位什么时候创造？	在开发商提供的过桥资金支持下，就业岗位已经开始创造。
就业冗余（Job Cushion）是多少？	预计每位投资人可创造12.7个就业岗位，最低法定要求为10个就业岗位。
投资款由谁持有和管理？	作为新商业企业（NCE）的 Fay Villa Roma Phase 1 Development, LP 将把资金存放在独立账户中，并由独立的基金管理公司JTC负责对资金流向进行跟踪、核查与监督。
投资人什么时候获得优先日期（Priority Date）？	投资人一旦向美国移民局（USCIS）递交I-526E申请，即可获得其优先日期。前提条件包括：项目的I-956F已完成递交并满10天；投资人已提交并完成所有必要文件，并将投资款项电汇至新商业企业（NCE）。
项目方是否已经向美国移民局（USCIS）递交了 I-956F 项目备案申请？	I-956F尚未提交，预计将于2025年12月完成递交。
项目的总建设/改造成本是多少？	预计硬成本与软成本合计为52,102,113美元。
改造期间，度假村是否会继续营业？	是的，项目在翻新期间将持续对外运营，预计对正常经营影响较小；同时，该物业目前已实现正向现金流。
在实施 PIP（项目改造计划）过程中，是否需要额外的监管或审批？	项目改造计划将严格遵守当地建筑规范和分区（规划）条例，除常规施工许可外，不预计存在任何重大监管或合规问题。
施工许可是否已经获批？	目前施工许可尚未正式提交申请，因为项目仍处于概念设计与方案设计的最终阶段。预计施工许可申请阶段将在2026年初启动。



乡村TEA签证正在加速审批。 锁定80万美元投资额并享受优先 审理的窗口期正当其时！

由Frey Munch编辑
Private Placement Only

立即联系项目团队，开启您的EB-5之旅，把握这一难得的卡茨基尔山度假项目机会。

发行文件：可应要求提供（包括 私募备忘录 PPM、运营协议、经济影响分析报告）。本演示资料仅供信息参考之用，不构成出售任何证券的要约或购买任何证券的要约邀请。有关完整信息及风险披露，请以 私募发行备忘录（Private Placement Memorandum） 为准。