AUG102026_02B7203 · I-526 · 中文参考译文

AAO 非先例决定。非官方中文译文，以英文原件为准。

美国公民及移民服务局
行政上诉办公室
非先例决定

案号：43413746 日期：2026年8月10日

关于行政上诉办公室决定的动议

表格 I-526，外国企业家移民申请

申请人依据《移民与国籍法》（该法）第203(b)(5)条、8 U.S.C. § 1153(b)(5)寻求移民投资者分类。1 该就业第五优先（EB-5）分类使移民签证可提供给在美国新商业企业（NCE）中投资所需金额合格资本的外国人，该企业将有利于美国经济，并为合格雇员创造至少10个全职职位。

USCIS否决了该申请，并驳回了随后合并的重新开案和复议动议，认定申请人未能证明其将所需金额的资本置于“ 风险 ”之中，也未能证明其投资的NCE将可能为每名寻求EB-5分类的外国人创造至少10个全职职位。我们驳回了申请人的上诉以及随后合并的重新开案和复议动议，认定虽然其证明将所需金额的资本置于风险之中，但未提供全面的商业计划以证明NCE将创造至少10个全职职位给合格雇员。该事项现再次因合并的重新开案和复议动议提交至我们面前。

申请人负有举证责任，须以优势证据证明其资格。Matter of Chawathe, 25 I&N Dec. 369, 375-76 (AAO 2010)。经审查，我们将驳回该动议。

I. 法律

重新开案动议必须陈述新事实并有书面证据支持。8 C.F.R. § 103.5(a)(2)。复议动议必须陈述复议理由，并证明我们先前的决定是基于对法律或政策的错误适用。8 C.F.R. § 103.5(a)(3)。复议动议在提交时还必须证明，根据初次决定时的记录证据，该决定是错误的。Id. 我们可以批准满足这些要求并证明符合所请求福利资格的动议。See Matter of Coelho, 20 I&N Dec.

1 2022年3月15日，《EB-5改革与诚信法》签署成为法律，修订了一般资格要求，实质性改革并将区域中心计划编纂于该法第203(b)(5)条，并增加了重要的新诚信条款。See Section 203(b)(5) of the Act, 8 U.S.C. § 1153(b)(5) (2022)。由于申请人于2019年提交其申请，当时存在的相关法律管辖本动议的裁定。

464, 473 (BIA 1992)（要求新证据具有改变结果的可能性）。不符合适用要求的动议应予驳回。8 C.F.R. 103.5(a)(4)。

由于动议的范围限于先前的决定，我们将仅审查这些程序中的最新决定。8 C.F.R. § 103.5(a)(1)(i), (ii)。

II. 分析

争议在于申请人是否已证明我们先前驳回其合并的重新开案和复议动议的决定是基于对法律或政策的错误适用，以及其是否提交了有书面证据支持的新事实，证明其符合所寻求福利的资格。基于下述理由，申请人未作出此类证明。因此，我们将驳回该合并动议。

A. 背景

2019年，申请人在ILP投资了500,000美元，ILP是一家NCE，与~I--~ LLC I ~（一家USCIS指定区域中心）相关联。~----------~ 2 该NCE拟从10名移民投资者处汇集500万美元，并将全部金额借给一家I I LLC（创造就业实体），以资助在印第安纳州建设一家_____酒店。

我们驳回了申请人的先前动议，认定记录未证明其投资的NCE将在两年内为每名投资者创造至少10个全职职位给合格雇员。3 See 8 C.F.R. § § 204.6(g), (j)(4)(i)(B)。我们认识到，时间表和资金方面的某些变化可能不会影响所提交商业计划的整体可信度。然而，在本案中，我们认定记录在解决一直拖延项目进展的征收诉讼所达成的和解条款方面存在不确定性，包含与项目成本和资金相关未解决的矛盾，并提供的证据不足以证明项目开发商将获得完成项目所需的资金。基于这些因素，我们认定申请人未提供全面的商业计划，该计划包含可信的成本信息、现实的完成日期和可靠的就业创造预测。See Matter of Ho, 22 I&N Dec. 206, 213 (Assoc. Comm'r 1998)

B. 复议动议

在复议动议中，申请人主张我们错误地驳回了其先前动议。然而，这一笼统的错误主张不符合8 C.F.R. § 103.5(a)(3)下复议动议的要求。申请人未陈述其寻求复议的具体理由，未明确主张我们的决定是基于对法律或

2 区域中心为合格项目汇集投资者资金，以促进特定地理区域的经济增长。See Depts. of Commerce, Justice, and State, the Judiciary, and Related Agencies Appropriations Act of 1993, section 610, as amended by section 575 of Pub. L. No. 114-113 (2015)。
3 该两年期，描述于8 C.F.R. § 204.5(j)(4)(1)(B) (2019)，被视为在表格 I-526 裁定后六个月开始。See generally 6 USCIS Policy Manual G.2(O)(5), https://www.uscis.gov/policy-manual。

政策的错误适用，也未引用任何权威支持其关于我们在先前决定中得出错误结论的主张。See 8 C.F.R. § 103.5(a)(3)。此外，其未阐明一项主张，即根据我们作出决定时的记录证据，我们的先前决定是错误的。See id. 相反，申请人主张，凭借随本第二次动议提交的额外文件，记录现在足以证明NCE的项目将满足该分类的就业创造要求。基于这些理由，申请人的动议不符合复议动议的要求。

C. 重新开案动议

在重新开案动议中，申请人提交了额外证据，旨在解决我们在先前决定中提出的关于项目延误、其当前状态及其成本和资金来源的问题。申请人坚持认为，新提交的文件与记录中已有证据一并考虑时，以优势证据证明该项目有可信的商业计划支持，将在其完成过程中获得充足资金，并将为每名寻求EB-5分类的投资者创造至少10个全职职位给合格雇员。

1. 项目延误

在我们2026年3月的决定中，我们认定申请人未就其2017年10月商业计划中所述的酒店项目缺乏进展提供合理解释。该商业计划中提供的时间表预计酒店将于2019年底完工，而先前动议时该项目的最新更新表明估计完工日期为2027年10月。申请人未争辩该项目未按其原始和修订计划推进，但表示延误因COVID-19大流行以及针对项目财产所有人I I I LLC ~ ~提起的征收诉讼而正当。

申请人在动议中提交的证据涉及我们关于记录未充分记录归因于“ 场地开发复杂情况 ”的大流行前项目时间表延误的认定。申请人解释称，包括项目场地在内的区域在采用混合用途分区方面存在“ 重大的、未预见的延误 ”，且这些分区变更于2018年12月获批。尚不清楚为何申请人在2019年5月提交时未提供更新的项目时间表，而是依赖2017年商业计划中包含的过时时间表，该时间表未考虑分区问题及任何随之而来的延误的可能性。然而，我们认可证据显示财产所有人在~------~通过分区更新后不久，于2019年1月提交了项目场地混合用途开发的总体规划。

关于征收（eminent domain）诉讼，我们注意到申请人此前提交了一份法院命令和一篇当地新闻报道，表明各方已于12025年就该诉讼达成和解，并注意到其主张该项目可以在不受法律程序妨碍的情况下继续推进。然而，我们观察到该法院命令和新闻报道提及的是各方之间的一份和解协议，而该协议并未提供在案。在没有这一证据的情况下，我们认定，为解决该诉讼而达成的和解条款存在不确定性。

就当前动议，申请人提交了一份I 12025和解协议的副本。各方同意，征收诉讼将不带偏见地予以撤销，并且l I

I l将与~ I合作，以确定并申请税收增量融资（TIF）资金、印第安纳州再开发税收抵免以及其他可能可用于支持该物业开发的公共/私人融资机会，同时承认这些可能的资金来源均无法得到保证。

和解协议还表明，l I与l

~ ~签订了开发协议，根据该协议，项目物业将分阶段重新开发。此外，I ILLC

申请人的动议包括来自 的两封信函：(1) 一封2025年7月的信函，概述了开发协议的条款及其职责和权限范围；以及 (2) 一封2026年2月的信函，其中指出“ 协调一致的再开发规划已在无法律障碍的情况下恢复 ”，项目已走出“ 概念性或推测性规划阶段 ”，进入“ 施工前开发 ”阶段。I J2026年信函进一步指出，项目“ 已具备在2026年第四季度推进至开工的条件 ”，预计施工工期约为30个月。

新证据记录了和解协议的条款，因此解决了有关项目状态的一个不确定性来源。然而，动议记录中不包含任何证据，证明在诉讼和解后的八个月内，项目已推进至规划阶段之后。事实上，I 对其在2025年开发协议下职责的描述表明，项目需要进行重大调整，由I 负责制定新的总体规划及实施策略、确定概念性预算、确定公共基础设施、界定项目分期、选择由建筑师、工程师、会计师、律师及其他专业人士组成的新顾问团队、协调融资及激励资金的获取、协调施工阶段的概念性和初步设计、选择总承包商、编制用于提交许可的合同文件，以及其他初步设计、规划和施工前步骤。

l 2026年2月信函中简要描述的项目活动是以概括性措辞陈述的，并未附有支持证据，证明在诉讼和解及其承担项目开发商角色之后所取得的进展。此外，记录中缺乏对项目商业计划的任何更新，以证实新的、诉讼后的时间表、预计于2026年最后一个季度开工以及项目更新后的财务结构，我们将在下文进一步讨论。虽然项目不再受诉讼相关障碍的影响，但仍严重延迟，尚未进入施工阶段，而目前预计施工需要30个月，而非此前声称的18个月。

l 2026年2月信函中提出的新项目时间表还令人质疑，该物业所有者是否仍持有经营某品牌酒店的有效特许经营协议。申请人此前提供的证据表明，……于2024年7月延长了特许经营协议，并设定了新的开工截止日期2025年10月1日和竣工截止日期2027年10月1日。动议中提交的证据表明，所有者无法满足这些截止日期；然而，记录中不包含证据表明，最初于2018年与I 签订l 特许经营协议的I，曾向特许人请求或获得任何额外延期请求的批准。I I

2026年2月信函仅提及2024年对特许经营协议的延期，并概括性地指出“ 品牌层面的协调仍在继续 ”。如果l未授予延期，且替代特许经营安排必须经过谈判和批准，则有理由认为可能会产生进一步的项目延迟。

总体而言，尽管新证据确认和解协议解决了自2023年以来延迟项目的法律问题，但并未消除我们对项目严重延迟的担忧。区域中心在其信函中主张，尽管项目时间表已修订，但这些修订反映了“ 复杂的适应性再利用开发的现实 ”，并不表明项目被放弃或发生重大变更。然而，申请人所投资酒店项目的预计竣工日期已延迟近10年，且缺乏诉讼后进展和融资承诺的充分证据，以表明施工将于2026年开始，并在规定的两年时间内为EB-5投资者创造所需数量的就业岗位。这些项目延迟，连同下文进一步讨论的资金问题，继续影响商业计划的可信度。

2. 项目成本与资金

在驳回申请人的先前动议时，我们认定记录中关于项目估计成本、财务计划和资金来源存在未解决的不一致之处，且缺乏充分证据表明酒店项目已获得或可能获得竣工所需的资金。

区域中心新提交的信函对此认定作了概括性回应，指出“ 随着项目从概念性规划推进至更高级的开发和融资阶段，项目融资结构已在开发的正常过程中演变。 ”区域中心进一步指出：

随着项目推进，开发团队获得了支持该I !项目开发的确定融资承诺。目前支持该项目的融资结构包括17,000,000美元的已承诺融资，由I I提供的5,000,0000美元开发承诺和I r提供的12,000,000美元高级融资承诺组成。这些承诺取代了早先的探索性贷款讨论，并反映出该项目正朝着更为完善的融资结构推进。

动议中提供的证据不足以佐证区域中心关于项目已获得1700万美元“ 确定融资承诺 ”的主张。来自I 的2026年2月信函指出，该公司“ 已承诺与其开发管理者角色相符的开发资源和资本参与 ”，并“ 同意参与提供5,000,000美元资本 ”。然而，记录中缺乏对所引用协议及其条款的佐证文件。

来自._I_____.I的一封新的2026年2月信函被作为关于项目“ 潜在股权投资 ”的“ 非约束性意向书 ”提交。该信函载明了各方对“ I ILLC

……将考虑对项目进行股权投资的主要商业条款和条件的理解。”该提案表明，如果至少满足九项条件，I 将向酒店项目投资最多1200万美元，并且其同意善意谈判以完成交易。该意向书明确规定，所述条款不构成具有约束力的投资要约或承诺，而是谈判协议的基础，并应保持有效至2026年12月30日。

申请人未能证明，一项就潜在股权投资进行谈判的有条件协议等同于“确定融资承诺”，尤其是该“意向书”中所述条件繁多，且明确要求其他项目融资到位。

区域中心还指出，酒店项目“得到持续的经济开发工作和市政协调的支持”，并参与了“专注于评估、构建和推进可用公共融资工具、经济激励和赠款机会以支持项目”的努力。然而，记录中不包含与这些努力相关的任何佐证文件，也未证明项目迄今已从公共来源获得任何资金、融资或其他财政激励。

在其2026年4月的信函中，区域中心还确认，NCE继续寻求额外的EB-5投资，作为其整体资本化策略的一部分。具体而言，其指出已提交I-956F表格（商业企业投资批准申请），寻求USCIS批准NCE根据2022年EB-5改革与诚信法案（RIA）从移民投资者处筹集资金。4 动议中提交的新证据包括一份2025年10月为支持I-956F表格而编制的经济分析报告。

当申请人于2025年10月提交其先前动议时，其指出先前提交的商业计划中概述的2000万美元成本估算和财务细节仍然准确。5 然而，2025年10月的经济分析表明，“项目将需要总投资36,296,621美元，以及来自14名EB-5投资者的10,000,000美元EB-5投资”，资金来源如下：6

$18,100,000 优先债务
$10,000,000 税收抵免/过桥贷款（EB-5）
$4,099,140 业主权益出资
$2,630,558 土地与建筑物
$1,466,923 收益

即使记录支持区域中心关于该项目已通过[已隐去]获得1700万美元“确定的融资承诺”的主张，该证据仍不足以证明一个成本现预计的项目剩余资金的可用性

4 政府记录显示，USCTS于2026年6月15日否决了该申请，标识为[已隐去]。
5 所引用的商业计划未注明日期，系为回应USCTS于2023年11月发出的补证请求而提交。根据所附项目时间表中提及的日期，该商业计划很可能创建于2021年。
6 根据所提供的1000万美元数字，似乎14名EB-5投资者将包括此前于2018年和2019年基于其向NCE投资500,000美元而提交I-526表的四名申请人，以及最多10名RIA后投资者，每人将投资800,000美元。

超过36百万美元。动议记录未涉及1.46百万美元“ 收益 ”的可获得性，也未包含与4.1百万美元“ 所有者权益出资 ”相关的证据。

此外，NCE筹集总计1000万美元EB-5投资的能力取决于USCIS批准区域中心的I-956F表，而该申请已被否决。如我们在先前的决定中所指出，记录中包含的证据显示该项目在2018年和2019年获得了200万美元的EB-5投资，但尚不清楚NCE的项目打算如何弥补预期EB-5资金中800万美元的缺口。基于上述所有理由，申请人关于记录“ 现包含足够的支持性文件以证明该项目将在完工前获得充足融资 ”的主张不具说服力。

尽管我们认可区域中心关于项目融资结构随时间演变的解释，但申请人负有举证责任，证明该项目更有可能而非不可能获得足够资金以支付项目成本并确保其完工。记录缺乏更新的商业计划以及支持项目最新财务计划的证据，因此我们无法认定据以进行就业创造预测的经济方法是否合理。

尽管申请人提交了额外证据以支持重新开案动议，但其并未确立所寻求类别的资格。基于上述理由，新证据未能消除我们对项目延误和融资结构的关切。因此，申请人未能以优势证据标准证明商业计划是全面且可信的，以及NCE将为合格雇员创造至少十个全职岗位。参见8 C.F.R. § 204.6(j)(4)(i)(B)；Matter of Ho, 22 I&N Dec. at 213。

此外，就复议动议而言，申请人未能确立我们先前的决定是基于作出决定时对法律或政策的错误适用。因此，该动议将被驳回。8 C.F.R. § 103.5(a)(4)。

命令：重新开案动议被驳回。

进一步命令：复议动议被驳回。

通知：非法居留的外国人，或在其他方面不可入境或可被驱逐的外国人，可能因签发I-862表（出庭通知）而根据该法第240条面临遣返程序的启动。该等程序可能导致其被驱逐出美国，并可能使其丧失未来签证或其他移民福利的资格。