

美国金山(GOLD MOUNTAIN)

印第安人新屋项目

HUD-184 美国联邦政府保证贷款

----私募基金招募书---



美国

星光产业集团(**StarProperty**)股份有限公司
绍基晨光国际发展有限公司(**SDI**)

2011年9月

私募基金招募书

2

A. 特色:

- 投资回报率高
 - 以每个投资单元计算，每年**20%**以上的投资回报率；
- 投资期限短
 - **6至9**个月即可产生利润，每年发放利得
- 市场热烈、投资安全
 - 购屋者排队等候；贷款由美国联邦政府（**HUD**）保证
- 可作为美国移民项目，**L-1A**或**EB-5**
- 参与投资公司的募股机会；同时可选择成立自己的公司

B. 执行机构—两大集团公司

3

1. 美国“星光产业集团股份有限公司”

(StarProperty Group, Inc. 简称“星光集团”) :

於2004年在华盛顿地区成立，已在美国首都地区投资房地产，由具有丰富专业经验的律师、会计师、地产开发商共同主持，开发有高价值、高回报率的不动产投资方案。

执行机构—两大集团公司-II

4

2. 美国绍基晨光国际发展有限公司 (SunDance International LLC, 简称SDI)

- SDI为新屋建设的施工管理公司
- SDI负责新屋的建设和销售
- SDI 将在建设开始之前审核房屋购买者，以确保他们得到HUD Section 184项目的担保贷款或其他抵押贷款
- SDI利润及股息每年公布

绍基晨光国际发展有限公司（续）：

5

（1）由经验丰富的施工经理人和人员组成，在商业建筑和住宅房屋方面具有多年经验。

（2）高级管理人员和顾问包括：

- 美国上市公司的前首席财务总监
- 拥有国际税务和IPO经验的注册会计师
- 在L - 1和EB- 5经验丰富的移民律师
- 美国议员的前立法助理
- 美国参议员前助理
- 资本基金和银行的财务经理

C. 投资方案的选择（说明）

6

c. 金山Gold Mountain -印第安新屋开发项目

- **【A方案】**：星光集团将集资 1500万美元；共1500 股份；每股一万美金；每单位认购为25股，即美金25万元。每年分配盈余。
- **【B方案】**如，投资人有办理移民的需要，可由“星光集团”推荐美国专业移民律师办理 L - 1A或 EB-5；惟需投资2单位以上。

每个L - 1A /EB-5投资者可拥有新公司—星光新屋有限公司 StarProperty New Home LLC 51%的股权，并可参与营运。
投资人获得绿卡后，星光集团有买回的权利。

- 投资基金将用作新屋建设，星光新屋有限公司将以50/50的比例和绍基晨光国际发展有限公司分配新屋销售的资本增益。

投资方案的选择（说明—续）

7

- 任何投资者，依据自由选择，一年后可以赎回在星光集团的股份；扣抵**2.5%** 行政费用、赋税后结清。
- 如果VIP投资者需要L-1或EB-5签证的申请，资本应保留在该建设基金帐户不少于**3年**或直到绿卡获得批准，以时间较后者为准。申请美国移民费用预计**6万美元**，包括管理费用、律师费用及移民局规费。家庭成员，每人加计**1万美元**。
- 退出机制：依据私募投资者的自由裁量，该投资股份一年后，可随时结清、转让於其他投资人；或转让为上市后公司的股份。

D. 建筑项目—启动

8

-金山Gold Mountain计划 美国印第安人保留区的新屋项目



项目风险低，利润高，且回报快。

由蒙大拿州克劳人部落（Crow Nations）启动。

E. 印度安人的住房需求--现况说明

9

住屋的需求、HUD Section 184--印第安贷款担保项目

- *美国联邦政府住房和城市发展部（HUD）有限的住房兴建发展基金之下，目前有接近1800份申请在等候每年仅有的5个建成新屋。
- HUD提供担保贷款计划，帮助美国印第安人申请抵押贷款 – Section 184。
- *184是专为美洲印第安人或指定部落住房机构设计的。184号贷款可用于：保留区范围内外，房屋的新建，修复，购买现有住房或再融资。通过100%保证这些贷款，美国住房和城市发展部（HUD）并鼓励投资人投入印第安人社区。克劳人住房贷款大部分已被美国大型银行团，如Well Fargo银行承销。在美国，有超过300个被批准的贷款公司，包括银行，提供该服务。
- *截至到2010年，184号方案已对个人，和指定部落住房机构承保了12,000个贷款（近20亿美元保证基金）。

F. Crow Nations-克劳族

10



克劳人是生活在黄石国家公园西北部的和蒙大拿州比林斯（Billings）东南保留区内的美洲原住民部落。面积约为2,300,000英亩（9,300平方公里）；为美国第五大的印第安保留区。

在保留区700,000英亩的面积内，克劳人部落拥有超过170亿（170,000,000,000）吨煤贮存；近美国煤炭总储量的24%；且该区煤炭是硫含量低的高品质煤炭。

G. 184项目 — 财务数据概况

11

A. 第一周期总收入（以建设金额50美金计算）：

□ 第一周期5个单元总售价 (每个新屋售价13万9千美元)	\$ 695,000
□ 建造费	\$ 500,000
	<hr/>
□ 管理费支出前利润	\$ 195,000
□ 管理和总部支出	\$ 82,000
	<hr/>
□ 纯利润 (第一周期)	\$ 113,000
□ 回报率（利润占50万美金投资额的百分比）	15%

金山建筑计划 — 财务概况

克劳人族新屋建设

12

- B. 第一周期回报率** （利润占50万美金投资额的百分比） **15%**
- 一个周期的新屋建设是6个月。从建设到贷款结束的月份数。
 - 每年预期至少2-3个周期的建设。
- C. 年度 – 建设周期**
- 年度 – 净盈利总值 (第一和第二周期) **\$ 226,000**
- D. 年度回报率** **30 %**
- - 扩大增资--- EB-5地区中心（申请中），并计划上市/IPO

H. L-1A /EB-5 跨国企业、投资移民

13



- **L-1A /EB-1或EB-5 移民签证的亮点:**
- 1. 获得绿卡的直接路径（美国永久居民）
-
- 2. 全家-包括未满21子女可同时取得美国永久居民
- 3. 可在美国任何地方自由的就学、工作和退休

L-1A /EB-1或EB-5 移民签证的亮点（续）

14

- 4. 绿卡的持有人，5年后可成为美国公民
- 5. 以美国居民身份，子女就学，享受同等待遇
- 6. 美国政策欢迎新移民—为美国创造新工作机会



联系方式



15

- STARPROPERTY GROUP, INC.
- LAW OFFICES OF ELAINE H. CHANG
- 3206 Tower Oaks Blvd., Suite300
Rockville, MD20852
- EMAIL lawyer@zhanglaw.com • jzhu@zhanglaw.com
TEL 1+ 240-833-1889 • 202-870-6364 • 202-580-8980

中国/台湾 来电免费，欢迎咨询！

中国 4006-685-636 (等待语音提示) + 899-117-2096 + #
台湾 (02) 4050-2999 (等待语音提示) + 899-117-2096 + #