



南加州台灣旅館業同業公會

Taiwan Innkeepers Association of Southern California

年會特刊 22nd ANNUAL CONVENTION

BULK RATE
U.S. POSTAGE
PAID
MONTEREY PARK
CALIF 91754
PERMIT NO. 76

1997

旅館通訊第82期 · 1997年6月出版



HAWTHORN SUITES HOTEL - LAS VEGAS

5051 Dukie Ellington Place
Las Vegas, Nevada

- Property:** Acquired May, 1996 - Extended stay hotel.
- Location:** The Hawthorn Suites is situated on a 6.2 acre site just minutes from McCarran International Airport and is within walking distance of the intersection of Las Vegas Boulevard and Tropicana Avenue.
- Accommodations:** Four 3-story buildings containing 284 one and two bedroom suites surrounding a landscaped pool area and centrally located clubhouse.
- Recreational Facilities:** Outdoor swimming pool, whirlpool, sauna and fitness center.
- Executive Center:** An executive center with personal computers, a copier and fax will also be available at the hotel.

TAIWAN INNKEEPERS ASSOCIATION OF SOUTHERN CALIFORNIA

3001 Walnut Grove Avenue, Suite 11, 2nd Floor
Rosemead, California 91770, U.S.A.

南加州台灣旅館業同業公會

TEL: (818)280-2207 ◆ FAX: (818)280-2243

ADDRESS CORRECTION REQUESTED

First Class Service In The Skies *China Airlines*



First Class Service On The Seas *Royal Caribbean*



- 
- Offer valid for China Airlines full-fare tickets issued prior to December 31, 1997.
 - Outbound flights must commence before January 31, 1998.
 - Cruise reservations and arrangements handled by Royal Caribbean Cruise Line, Ltd.

Choose China Airlines First Class or Business Class to Asia and you're on your way to earning a luxurious Royal Caribbean cruise.

En route, we'll pamper you, serve you award-winning cuisine, all while you enjoy

Taipei, Taiwan, R.O.C.

the latest in onboard entertainment systems.

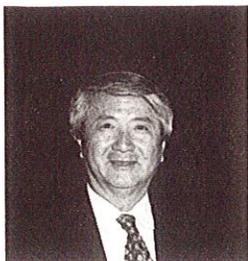
So sit back and relax. You're just that much closer to sailing away with someone special on a dream cruise from Royal Caribbean.

All this thanks to China Airlines and Royal Caribbean. For details, contact China Airlines at 1-800-227-5118, or your professional travel agent. *For you... We blossom every day.*

CHINA AIRLINES



<http://www.china-airlines.com/>



《會長的話》

團結就是力量， 有力量才會成功！

陸和源

時間過得真快，匆匆又是一年，總覺得還有許多事情沒有成功地做到。回顧接任時，定下的幾個工作目標，至今仍有待繼續努力。會員推廣雖有長足進展，仍需大力推動；許多同業不願參加公會，只是覺得參加了公會會有什麼好處？但是事實上，也有許多同業雖然不是我們的會員，當他們有事時，也一樣的來找公會幫忙，而我們同時也盡我們的能力，去幫忙他們解決問題。

試想我們都是一群從同一個地方來，到這個陌生的國家，抵手胼足地為自己的事業和工作來努力，參加公會，至少能把我們這群有同樣性質的工作及專業的人集在一堂，為共同的利益及權利來研討和奮鬥。這是一件多麼難能可貴的事情，所以希望所有的同業及同鄉，應抱著我能為公會做些什麼來參加，而不是一定要公會去為你做些什麼而來參加。記得團結就是力量，有力量才

會成功。

在這一年中，由于全體理事的努力，我們也突破性地做了幾件令人值得回憶的活動，我們舒緩了公會的經濟壓力，恢復了旅館通訊的季刊及聖誕晚會、專業知識的講習班，包括了最新最熱門的 Internet 課題。最值得一提的是，舉行了一次和歷屆前會長及理事們的公會發展討論會。由于這次會議，讓我深深感動的，就是這些前會長及理事們，才是我們公會的最大的資產。他們是一群真正最關心這公會的人。希望今後我們新的理事會，能經常地和他們聯絡和溝通，以做出將來發展的藍本。

最後我要在這裡，祝大家身體健康，事業成功，希望今年年會晚宴的正宗台菜，能夠一解大家的鄉愁。

歷任會長

蔡金裕 / King Chai

王桂榮 / Ken John Wang

陳哲夫 / Jeff Chen

丁昭昇 / Charles Ting

楊茂生 / Maoson Young

范宗陣 / John Fan

劉丁榮 / Ting Liu

黃三榮 / San John Huang

李木通 / Tom Lee

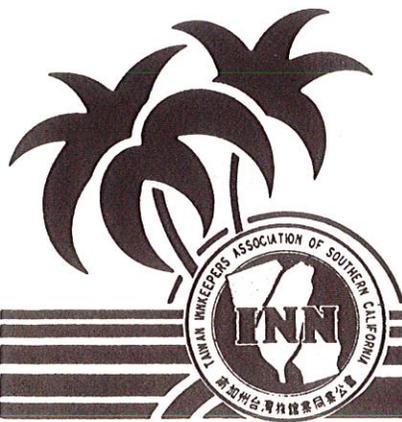
方俊雄 / Grover Fang

顏樹洋 / Rosan Yan

廖聰明 / Tom Liaw

陳正吉 / Cheng-Chi Chen





旅 | 館 | 通 | 訊

第廿二屆年會特刊

HOTEL & MOTEL NEWSLETTER

廣告索引

Hawthorn Suites Hotel / 封面
中華航空公司 / 封面裡頁
大中企業 / 封底
加聯保險 / 封底裡頁

長榮航空公司 / 6
新世紀寶馬集團 / 11
太極獎盃 / 19
大安銀行 / 23
Kinsley Carpet Mills / 25
名佳沙發 / 26
太平洋房屋貸款 / 32
Mutual of New York / 33
至上保險 / 33
雙傑貸款公司 / 34
傳訊電視——中天頻道 / 35
Amerilock — Reth (USA) / 36
華美電子鎖 / 37
大同公司 / 38
大友公司 / 39
BIC 電腦打卡系統 / 48
優必勝衛星電視網 / 49
VPA Graphics / 50
國泰銀行 / 51
國際電腦公司 / 52
翡翠旅遊 / 53
L & D 南加州家電 / 53
無敵牌電腦辭典 / 54
法國花籃之家 / 54

3/ 團結就是力量，有力量才會成功！ / 陸和源

3/ 歷屆會長名錄

7/ 第廿二屆年會賀文

李登輝 總統

連戰 副總統

章孝嚴 外交部長

祝基濤 僑務委員會委員長

歐陽瑞雄 台北經濟文化辦事處洛杉磯處長

王孝典 台北市旅館同業公會理事長

吳明龍 高雄市旅館同業公會理事長

謝坤增 美南旅館公會會長

12/ 愛心滿人間 / 公共關係委員會

13/ 果嶺天色好·高球送處長 / 鄭春暉

13/ 高爾夫球場上的禮節 / 徐積鈞

14/ 訪問旅館訂位中心 / 本刊記者

14/ Anaheim 老旅館重建 / 許清松

14/ 歹徒盜用電話 / 吳東昇

15/ 加班費的修正案已通過 / 李德揚

15/ 加州旅館業復甦 / 資料室

16/ 證券式商業地產貸款 / 吳海榮

20/ 再談旅館貸款 / 陳秀美

22/ Public \$ Fueling Hot Lodging Market

/ Bob Kaplan

24/ Lodging Industry on the Upswing

/ Jill Lebowitz

南加州台灣旅館業同業公會
TAIWAN INNKEEPERS ASSOCIATION
OF SOUTHERN CALIFORNIA

3001 Walnut Grove Avenue, #11 (2nd Fl.)
Rosemead, CA 91770, U. S. A.

TEL: (818) 280-2207 · FAX: (818) 280-2243

目錄

第82期 1997年6月1日出版

- 26/ 旅館業走向與統計 / 劉化龍
- 28/ Hawthorn Suites 簡介
- 40/ 年終個人稅務計劃 / 林純德
- 41/ 資產保障摘要 / 司徒樂
- 42/ 九七年稅法及最新查帳趨勢 / 林清吉
- 43/ 如何去除旅館房間的怪味道 / 陳 堅
- 44/ 旅館用人十招 / 李秉信
- 45/ 值得借鏡的意外事件 / 會員投書
- 46/ 退休生活費應由誰負擔 / 洪達偉
- 47/ 編後——八千零三十個日子的回顧 / 邱垂煌
- 55/ 本會第22屆理事名錄
- 56/ 歡迎新會員
- 57/ 會員名錄
- 64/ 台北姊妹會理監事記錄
- 65/ 高雄姊妹會理監事記錄
- 66/ 會員申請書

發行：南加州台灣旅館業同業公會

召集人：陸和源

編輯委員：邱垂煌、洪 深、鄭春暉
劉麗芬、劉化龍

執行編輯：漢聲傳播公司

策 劃：韓 漪

主 編：李美玉、童小南

ECHO MEDIA, INC.
163 W. Garvey Ave., Suite 203
Monterey Park, CA 91754
(818) 307-9482 Fax: 288-3620

感謝參展廠商

U.S. Franchise Systems, Inc.
(Hawthorn Suites)

Holiday Inn Worldwide

Tatung Company of America

Mutual of New York (至上保險)

加聯保險

Kenny's Supply (大友公司)

L & D Appliance Corporation

Kelter-Thorner of California

國際電腦公司

華美電腦鎖

BIC 電腦打卡系統

新世紀汽車集團

Kinsley Carpet Mills

無敵電子總匯

Thomas Refrigeration

Reth USA, Inc. / Amerilock

Lodging Real Estate

First USA/Paymentech

Danny's Upholstery

傳訊電視中天頻道

Earl Security, Inc.

California Hotel & Motel Association

Pacific International Properties, Inc.

Exit Information Guide

綠玲瓏天然水晶批發公司

Image Computers

美台國際電訊

Middle Georgia Hospitality

Southern California Edison Co.

R & L Marketing

總統府電報用紙

總統賀電

南加州台灣旅館業同業公會陸會長和源大鑒：
 欣悉 貴會訂於本（八十六）年六月一日舉行
 成立二十二週年慶祝大會，特電申賀，並祝圓
 滿成功，諸位健康愉快。李登輝中華民國八十
 六年四月十九日

室要	總統府	發電
承辦人	編號	發電
	86年4月19日10時40分	A字
		86102
		號

南加州台灣旅館業同業公會二十二週年誌慶

凝聚華商力量
拓展國際觀光

祝 荃 港 敬 啟



南加州台灣旅館業同業公會成立二十二週年誌慶

團結互助
共創商機

中華民國外交部長章孝嚴



敬賀



TAIPEI ECONOMIC AND CULTURAL OFFICE IN LOS ANGELES
3731 WILSHIRE BLVD., SUITE 700, LOS ANGELES, CA 90010
TEL: (213) 389-1215 • FAX: (213) 383-3245

南加州台灣旅館業同業公會二十二週年誌慶

近 悅 遠 來

駐洛杉磯台北經濟
文化辦事處 處長

歐陽瑞雄

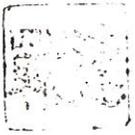
中華民國八十六年六月一日



南加州台灣旅館業同業公會成立三十二週年刊

利商惠僑

連戰



南加州台灣旅館業同業公會成立二十二週年誌慶

根深葉茂無疆業
源遠流長有道財

台北市旅館商業同業公會
理事長：王孝典
敬賀



姐妹會—美國南加州台灣旅館業同業公會

一九九七第二十二屆年會誌慶

親愛精誠
同心同德

高雄巽旅館商業同業公會
理事長吳明龍
敬賀

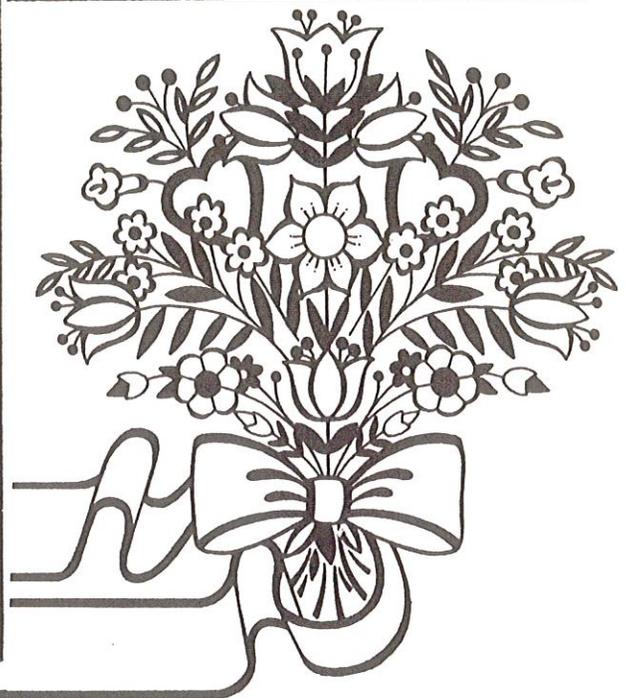


南加州台灣旅館同業公會

第二十二屆年會誌慶

众志成城
再創輝煌

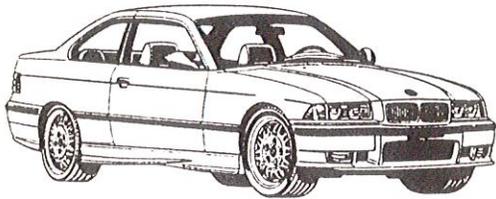
越南旅館公會
會長謝坤增及全體理事敬賀



新世紀

華人自營回饋華人!

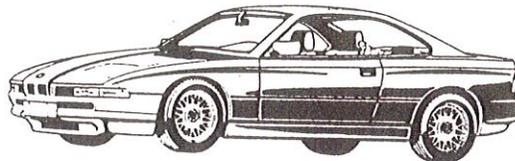
我們關心您的座車 • 比您還細心



97年M3-BMW高馬力M引擎



97年 GOLF CONVERTIBLE 敞篷車



97年BMW 最新850型高級跑車



新世紀福特

NEW CENTURY FORD

650 E. LAS TUNAS DRIVE, SAN GABRIEL, CA 91776

818-285-2221 800-95FORDS

(聖市香港超市旁)

• 專業銷售群竭誠服務，經通國、粵、台、英語
7:00PM，星期六照常營業，歡迎預約

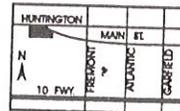


新世紀寶馬

NEW CENTURY BMW INC.

3001 W. MAIN ST., ALHAMBRA, CA 91801

818-308-7808 800-286-4BMW (4269)



• 完善齊備的修護部門

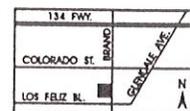


新世紀福斯

NEW CENTURY VW

1235 S. BRAND BLVD., GLENDALE, CA 91204

818-552-6263 800-813-8998



• 完善齊備的修護部門
• 華人駐場維修

愛心滿人間

公共關係委員會



愛心聯歡會一角。

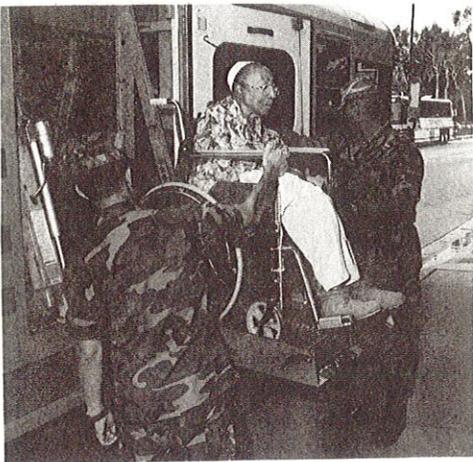
對一個身體健康的正常人而言，實在很難體會殘障者所受的煎熬與痛苦。而一位不良於行的殘障人，用她的智慧及毅力邀集各行各業大老闆們，成立愛心基金會，以實際行動參與，奉獻一顆溫暖的心及有力的雙手，才真讓我們這些正常人欽佩。

今年春節期間，承蒙華裔愛心基金會召集人夢琪小姐之邀，本會參加為老人及殘障人士舉辦的春節聯歡會。所有工作人員皆為自動自發的義工，有學生、家庭主婦、社會青年、社團負責人、公司老闆及美國現役軍人等等，有些負責節目組，有些負責禮品包裝組，大家分工合作，各司其職；招待組對老人及坐輪椅的朋友，無微不至，一一帶入會場，再由另一批義工負責打菜送飯

、奉茶端水，會場井然有序，但不失熱鬧，盡可能做到安全第一。這比起其它社團活動，要費心得多。

夢琪小姐曾引用殘障女作家海倫·凱勒的一句名言：「我一直在哭泣，因為沒有穿鞋，直到有一天，我看到一個連腳都沒有的人。」這句話深印我的心，在美華人功成名就後，能對社會回饋，發揮愛心，是多麼可貴。

愛心基金會設在一間法律事務所內，所內附有愛心義工站及服務熱線，隨時為打電話來，需要協助的老人及殘障提供協助，其中包括送餐到老人院、陪伴就醫翻譯、急救等等。如果你願意出一份力，他們的聯絡電話是：(818) 300-8683。



義務工作人員將每位參加的老人，小心謹慎地帶入會場。

果嶺天色好，高球送處長

本會參加五月十五日，由中華民國高爾夫球聯合會及南加州國際傑人會聯合舉辦，歡送歐陽處長瑞雄的高爾夫球友誼賽。歐陽處長於賽後並頒發僑務顧問聘書給本會前會長顏樹洋、前會長廖聰明、現任副會長邱垂煌。

歐陽處長擔任駐洛杉磯代表三年期間，對服務僑民，幫助海外學子、處理遊美台灣同胞突發事件，樹立國家形象，

公共關係委員會
鄭春暉

著實達成外交，並得到此間僑胞愛戴與尊敬。本會全體理事

及會員，深深祝福歐陽處長一帆風順，歐陽夫人早日康復。



參加歡送處長高爾夫球賽合影留念，右起為陳正吉前會長、周彥文名譽會長、歐陽處長、副會長邱垂煌、廖聰明前會長。

高爾夫球場上的禮節

徐積鈞

美國高爾夫教師聯盟

檢定合格教師

近年來，高爾夫球已成了最流行的運動項目之一。學打高爾夫球的人潮，也隨之驟增。從各行各業，到各年齡層次，也隨著科技的進步，球具、球的改良，使得打球的水準也提高不少。但是高爾夫球雖說是一項自我競爭的君子運動，也因為如此，在球場上有很多事項，（如果稱之為「禮節」也不為過），我們不得不注意。在此，提出八點，供大家參考。

我常說：「球打不好，不會惹人厭煩。但是如果不注意應有的禮節，那就不論你球技如何，都將注定要遭白眼的」。

首先從服裝談起，雖然在美國西部衣著方面比較率性，但是有很多球場，尤其是私人俱樂部，對服裝方面，都有明文規定。

例如運動衫，須有領子；男女短褲都有一定的規定長度，赤膊、赤腳、高跟鞋都是被禁止的。還有很多球友，有時會有不打球的朋友一起結伴上場，都應該事先詢問一下，球場是否允許不打球的人士下場。要不然貿然約了朋友，本想去郊遊一番，結果到了那兒才發現，球場根本不准許不打球的來賓下場，那才是乘興而往，敗興而返！

在球場上，另一項常被疏忽的，就是打球的速度，安全當然是第一要務。一定要等到前組的人全離開射程範圍，才可以打球。如果前面的太慢，這是他們對不起大家，如果你沒等到了安全距離即揮桿打球，那就是你對不起人家了。所以，在球場上，一打完球，務必要立即離開打球點

，把球場讓給後面的球友。

但是，請特別注意，別高估了自己的能力，如果你的 Drive 只有 200 碼，那就別在 250 碼外等前面的球友，要不然不僅觸怒了後面的球友，也會招來管理員催促，那就太掃興了。此地的球場大，大部份都沒有桿弟服務，只有提供電動車式、手拖車，但是無論是什麼車，果嶺上都不可以將車拖上去的，電動車更是有標示不准開入果嶺 20-30 碼範圍內，有的球場有 90° C 規定不准開入球道的規定。這些在開車前，都一定要注意球場的規定，沙坑，不僅是不可以開車入內，更忌無故走入沙坑，留下足印，更別提在沙坑內打完球，一定要整平，以免後面的球友萬一球落在您的腳印裡，你又要被咀咒一番。

（待續）

訪問旅館訂位中心 張修齊等收穫豐碩

這四位都是 Howard Johnson 連鎖旅館的負責人，他們代表 Howard Johnson 美西區 (Western Regional Operation Council)，到 Oklanoma City 的旅館訂位中心 (Reservation Center) 參觀訪問。隨行的有美西區總代表 Frank Winston，他是台灣女婿，對所有 Howard Johnson 內的中國業者都非常熱心的幫助與照顧。

在這次訪問中，我們的會友

有機會更進一步的瞭解 reservation system，此外，也將各人的旅館詳細的介紹給 reservation 工作人員，以便他們在接到 reservation 時，能有效的回答問題及促銷。

在訪問的當天，范宗陣身著長袍，李毓卿也配合著穿了旗袍，張修齊則帶了數十份紅包做為抽獎獎品。中午由 Western Regional Operation Council 招待全



圖片說明：右起 Jean Shin、蔡宗太、李毓卿、張修齊攝於洛杉磯國際機場。

體工作人員享用中式午餐。這次的訪問非常成功，回來之後，這四位會友的旅館的訂房率，均顯著地增加了。

Anaheim 成爲渡假區 老舊旅館配合重建

資訊交流委員會 — 許清松

Anaheim 市目前正式對外宣告成爲渡假區。近幾年來，由於市場的競爭，除了不斷改進服務的品質，旅館門面裝修及設備亦是吸引顧客的一大要件。本委員會將得到的資料，提供給會員及業主參考：

Disneyland 附近大小旅館林立，雖地理位置較佔優勢，但老舊的中小旅館實際經營上比較吃力。這不是說生意不好，只是因為外觀或沒有品牌的關係，價格較吃虧，易被淘汰。

位在 Katella 及 Harbor 交口，有 51 單位的

“Anaheim Center Inn” 業主，經過深思熟慮，決定全部拆除重建。但在執行前，業主花了半年多的時間，與政府都市計劃部門多次溝通，並將建築師藍圖依照市容規定，室內設備依照安全標準及現代設備策劃，最後成爲 Anaheim 渡假區新方案中第一家被許可重建的旅館。（其中尚有多家申修改建案被退回）。業主表示，規劃後重建的旅館將會是四層樓 110 單位，並依市場趨勢，參加品牌營運。因為優良的品質及完善的風評才能讓顧客滿意。



歹徒盜用電話 業者務請小心

會員推廣及服務委員會 — 吳東昇

各位業主請注意，最近曾有不法分子打電話到各旅館和公司行號，要求檢查電話線路。對方要求接線生在電話鍵盤按 "9"，以便查看電話線路是否順暢。結

果當接線生按了數字 "9" 以後，電話即平白被盜用兩三百分鐘。在此呼籲會員及業者一定得小心謹慎，目前社會盜徒猖狂，只要一不小心，就可能成爲受害者，而且當事情發生後，根本自己都无法查覺，還是 AT&T 電話公司馬上打電話告知此一情況，我們

才警覺，若是電話公司也沒發現的話，等到帳單來的時候，後果真不堪設想。截至目前為止，此案尚在偵查中，並無任何進展，在此通知各位業者務必小心提防。如需連絡請電：

(213) 887-9236 Mr. Tom Wu, 或
(818) 280-2207 Carol Lee。



加州雇主的新福音

加班費修正法案已通過

—— 李德揚 ——

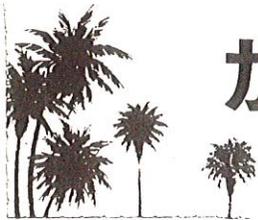
今年四月十一日，加州州政府工業福利委員會，針對超時工資的給付（俗稱加班費），通過了一項修正法案。在一場情緒化而又激動的聽證會中，有數位參與者被警方逮捕。其中包括一名發言人，拔出他的手槍對著委員會的諸委員，以表示他的不滿（所幸沒有人受傷）。在三比二的投票結果下，工業福利委員會對於加班費的領取資格下了一個新

的定義：員工每週工作超過40小時以上才有資格領取加班費。

此一修正案，結束了舊的州法，關於每日工作超過八小時就有資格領取加班費一說。在通過此一項修正案後，加州成為全美第四十八個州，同時也順應了聯邦法規，設立了以四十小時為每週工時的基準。

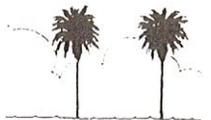
此一修正案對於加州的雇主來說，的確是一項福音，加州旅

館業協會及各種不同的雇主團體，為此項法案多年來作出不少貢獻，實在值得慶幸。本修正案最快可能在今年七月一日或1998年元月一日開始實施。但是有些工人團體已經向法院提出訴訟，來阻擾此一修正案的實施，如果訴訟不成，他們打算在1998年提案交付公民投票表決。



加州旅館業復甦

預計今年還有佳績



從旅館占住率與租金皆上揚的情形來看，加州經濟有復甦之兆。

根據旅館業顧問公司PKF以及加州旅館及汽車旅館協會的統計，九六年加州旅館業欣欣向榮，南加州與北加州旅館營運情況都比九五年好。平均租金比九五年增加百分之七點四，住房率增加了百分之三點八。

九六年洛杉磯縣旅館平均住房率百分之七十一點七，比九五年的百分之六十七點六，提高了四個百分點。包括長堤與洛杉磯市在內的地區，住房率提高了百分之五點三。沿著五號高速公路

惠提爾一帶的住房率為百分之六十二點三，比九五年提高了百分之十六點三。聖塔蒙尼卡地區旅館，平均租金升至一百廿七點二六元一晚，比九五年增加了百分之八點八。貝克斯菲旅館平均租金提高百分之一。緊鄰優勝美地國家公園的法蘭斯諾地區，旅館平均租金從九五年的五十六點五七元，升至五十七點〇八元，升幅百分之〇點九，是加州各區中租金升幅最小的。

沙林那與蒙特瑞一帶旅館住房率上揚百分之五點一，聖荷西與聖他克魯茲的平均每日租金增幅最大，比九五年提高了百分之

十三。舊金山市九六年的平均住房率升至百分之七十九，比九五年增加百分之七點一。

中加州那帕谷一帶旅館的平均租金也上揚百分之七，反而是加州首府沙加緬度旅館的住房率，下跌了百分之二點八。

旅館界人士指出，今年首季加州旅館受到美利堅航空公司醞釀罷工影響，住房率略跌。不過，在加州就業市場穩定、工資上揚及家庭收入提高等多項利多因素下，預計今年其他各季會有佳績。（轉載自世界日報）

Securitized Commercial Mortgage

吳海榮 撰文

陳貞慈 翻譯

What are they ? and how they can finance your property?

證券式商業地產貸款

它是什麼樣的貸款？它對您的旅館有何幫助？

As hotel and commercial property owners, you have probably heard of the latest source of financing known as Securitized Commercial Mortgages or Commercial-mortgage Conduits. But what exactly are these types of mortgages? How were they created? and most importantly, how can they benefit you in your financing needs? We directed these most often asked questions to Pacific International Properties in San Marino, California, to answer.

擁有旅館和商業地產的人士，可能聽說過一種最新貸款叫「證券式商業地產貸款」(Securitized Commercial Mortgages or Commercial - Mortgage Conduits)。這究竟是什麼樣的貸款？如何產生的？最重要的是，這種貸款對您的貸款需要有何幫助？位於南加州聖馬利諾市的太平洋房屋公司 (Pacific International Properties) 為我們提供了下列說明。

As the largest Pacific Rim real estate firm in the world, parent company Pacific Rehouse based in Taiwan, with over 120 offices throughout the world including the U.S., Canada, Singapore, China, and Australia, Pacific International Properties specializes in the financing and brokerage of hotels and commercial real estate. In 1996, Pacific's Los Angeles office have completed over \$200 million of financing and sale transactions including Securitized Commercial Mortgages for hotels and commercial properties.

Pacific International Properties 公司—總部為台灣的 Pacific Rehouse(太平洋房屋)，是全球最大的太平洋岸地產仲介公司，有一百二十多家辦事處，遍布世界各地：包括美國、加拿大、新加坡、中國、澳洲。太平洋房屋公司專精旅館及各種商業地產。1996年單是洛杉磯公司，就完成超過二億元的貸款及銷售交易，包括證券式商業地產及旅館貸款。

When were Securitized Commercial Mortgages created? In the 1980's, Savings & Loans and commercial banks were the primary financing sources to small to medium hotels and commercial properties. However, the S&L failure and recession have caused them to withdraw from the commercial lending market which, in turn, created a void in this market segment. As a result, these Securitized Commercial Mortgages Conduits have entered this market segment to fill the strong market demands. In the early 1990's, these mortgages have become increasingly popular because they are currently offering the best long term financing in this market segment.

「證券式商業地產貸款」產生於何時？在1980年代，儲貸會(Savings & Loans)和商業銀行，是中、小旅館和商業地產的主要貸款來源。但是，儲貸會危機及經濟衰退，造成這些貸款機構退出商業貸款市場，連帶地造成市場的真空。「證券式商業地產貸款」應運而生，進入市場，填補需要。1990年代初期開始，這種貸款日益普及。因為它們提供目前市場上最好的長期貸款條件。

What are Securitized Commercial Mortgages? The general concept of these mortgages are created by investment banks such as J.P. Morgan, Soloman Brothers, and Bear Stearns, by injecting initial capital to package many of these commercial mortgages into a large mortgage pool and then selling them to investors in the securities market on Wallstreet. As Investors would purchase these Commercial Mortgage-Backed Securities (CMBS), the capital generated would be channel or conduit back into hotels and commercial properties as commercial loans. As these loans are funded into various properties, they will be serviced by institutional banks and financial management firms. Borrowers will simply pay monthly mortgages payments just like any real estate loans. One important and common misconception is that 'securitization' means 'no collateral required'. This is simply not the case as all legitimate lenders and experienced brokers will represent that real estate loans do require the property as collateral. 'Securitization' is the term to define the process of packaging and selling these mortgages as securities in the markets of Wallstreet to raise capital for commercial loans.

什麼是「證券式商業地產貸款？」它的概念是由各大華爾街機構，例如 J.P. Morgan、Soloman Brothers、Bear Stearns 等美國投資銀行所創造的。他們將最初的資金，投注於許多商業地產貸款組合的集合資金，再出售給華爾街證券市場。投資者購買這些商業貸款證券 (Commercial Mortgage-Backed Securities, CMBS) 的同時，孳生的資金將再調撥回旅館和商業地產貸款上。對投資者來說，這種地產抵押證券是比較安全的一種。由於這些貸款是投注於各種不同產業，貸款以後將由銀行和財務管理公司提供服務。借款人只要付每月的貸款分期付款，一如其他房地產貸款。一個常見的誤解是，很多人以為「證券式 (securitization)」是表示「不需抵押」。這是不正確的觀念。所有合法的貸款公司，和有經驗的經紀都知道，房地產貸款是需要產業作抵押。「證券式」只是指組合資金和將這些貸款當證券，在華爾街市場出售，以等待商業貸款資金的過程。

How can these loans benefit my financing needs? Today, the emergence of these securitized commercial mortgages have brought another long-term financing choice to property owners. While insurance companies and pension funds are still active, they are conservative to lend on preferable properties and borrowers. The securitized mortgages of \$1.0 million to \$20 million are competing with traditional lenders such as banks, credit companies, by offering uniquely better terms to borrowers. First, these mortgage are 'non-recourse' which means no personal guaranty is required. In an uncertain real estate market, non-recourse is an ideal feature to limit personal and other asset liabilities. For example, if the property is unable to service the debt and defaults, then the lender's only recourse is to foreclose on the collateral - the subject property. The lender cannot place liens on the borrower's personal assets and/or other properties. Second, these mortgages offers low fixed interest rates based on the Treasury Bill Index for franchise and non-franchise hotels. As of today, the interest rate range between 9.0% - 9.75% depending on the location, net operating income NOI, age, and other property factors. Third, the loans have terms of 7, 10, 15 or 25 years and amortized over 20 to 30 years. Fourth, the loan-to-value can be as high as 75% LTV of the appraised value of the property. And finally, loan fee range between 1.0% - 1.5% and the mortgage is assumable by future buyer.

這種貸款對我有何幫助？「證券式商業地產貸款」給產業業主帶來另一個長期貸款的好選擇。保險公司和退休基金資金和信用公司雖然仍很活躍，但在融資時很保守，只貸給某些產業和借款人。一百萬至二千萬元的「證券式商業地產貸款」提供較好的條件，跟傳統的放款機構如銀行或貸款公司很有競爭。特點，第一：證券式貸款不需個人擔保 (non-recourse)，在房地產市場不穩時，non-recourse 是不追償私人及他的其他資產責任的理想條件。舉例說，如果一個產業無法償還 (default)，那麼放款機構的唯一追索權是收回抵押，即是產業本身，而不可追償個人財產及其他物業。第二，「證券式貸款」提供固定低利率給連鎖及非連鎖旅館，利率是根據國庫債券指數。目前，固定利率在 9% 至 9.75% 之間，視地段、淨運作收入 (NOI)、產業年齡以及各旅館條件因素而定。第三，貸款有七、十、十五或二十五年期；二十至三十年以上分期攤還 (amortization)。第四，貸比值率 (LTV) 可高至產業估值的 75%。最後，貸款費在 1.0% 至 1.5% 之間，未來買主可承接貸款。

What are the procedures to obtain these securitized commercial mortgages? The Wallstreet investment banks offer these loans through financing representative such as Pacific International Properties of San Marino, California. The simple procedure consists of three stages:

取得「證券式貸款」需要那些手續？華爾街市場投資銀行是透過各貸款仲介公司，例如太平洋地產來代表提供貸款，手續分三階段：

step 1) Contact the financing representative and provide the property's operating and physical information, and borrower's information. Broker will analyze and submit the data to lender. Within 3 days, broker will negotiate with lender to provide you the best loan quote of terms including amount, interest rate, term, fee, etc. Within 3 days after you accepted this quote, the lender will issue an application with written proposed terms and fees.

第一步：跟貸款仲介公司聯絡，提供產業的經營及實際資料。貸款經紀會加以分析，將資料交給放款公司。三天內，經紀會與放款公司商談，提供給您最好的貸款條件，包括金額、利率、貸款條件、費用等。在您收到貸款條件三天內，放款公司會發出有書面貸款條件與費用的申請書。

step 2) The broker will assist you to review and complete the application. After the application is sent back, the lender start the underwriting process which usually takes 2 weeks. This process consist of site visit, operating analysis, and loan calculations. Upon completion, the lender will issue a formal loan approval known as the commitment letter, which outlines the lender's approved loan terms with subject to satisfactory third party reports - appraisal, environmental, structural/engineering. There is a processing fee of \$ 9,000 - \$12,000 for the cost of the third party reports with any balance left returned to borrower.

第二步：貸款經紀會協助您詳閱及填寫申請書。在收回申請書後，放款公司開始核准 (underwriting) 程序，通常要二週時間。過程包括現場視察、經營分析、貸款計算。完成之後，放款公司會發出正式的貸款批准，即所謂的承諾信 (Approval or commitment letter)，說明放款公司核准的貸款條件必須先通過三種第三者所做的報告——估價、環保、結構／工程報告。此三種報告費用在 \$9,000 至 \$12,000 之間，剩餘結存會退還借款人。

Step 3) You accept and return the commitment letter and fee, and the lender start the loan documentation and orders the third-party reports. Completion of these reports takes aprx. 2-3 weeks. Upon satisfactory review of these reports, the lender will contact you to lock-in the interest rate and funding the loan within 2 days. There is an early rate-lock option to prevent rate increase. The total time period required to loan funding is aprx. 30 - 45 days.

第三步：您接受並交回承諾信及費用，放款公司開始準備貸款文件及委請第三方進行報告。完成這些報告需要二至三週時間。放款公司審查所有報告後，會連絡您以鎖定利率，並在二天內提供貸款，若要防利率提高，可以選擇提早鎖定利率。

整個貸款手續大概要花三十至四十五天。

Where can I obtain more information? Because these types of financing is relatively new, not many loan companies have the experience and knowledge to complete these transactions. To prevent wasting time and money, always use reputable firms and ask the loan broker for a reference of completed transactions and lender's acknowledgment of the broker's experience. For more information, contact Mr. Henry Wu, vice president of real estate finance, Pacific International Properties, 2920 Huntington Drive, #100, San Marino, California. (818)285-2888 x155.

何處可取得「證券式地產貸款」資料？由於這類貸款相當新穎，並不是一般貸款公司都有處理這些交易的經驗和知識。為了避免浪費時間和金錢，最好找有信譽及經驗的公司，向貸款經紀要求已完成交易的客戶名單做參考，以及放款公司對經紀人經驗的認可。詳情可洽太平洋房屋公司貸款副總裁吳海榮 Henry Wu, vice president of Real Estate Finance, Pacific International Properties, 2920 Huntington Drive, #100, San Marino, California, Tel: (818) 285-2888 分機 155。

太極中英文獎盃獎牌公司

SUPREME TROPHIES & GIFTS CO.

542 E. GARVEY AVE.,
MONTEREY PARK, CA
9 1 7 5 5

- 各類大小項目獎盃獎牌
- 電腦中英文刻字印字
- 專精室內外牌示、標誌
- 各類桌上、掛牆、掛門或掛胸前的名牌和職位牌
- 各類中英文印章
- 專鑲各類證書文憑
- 各類可刻的筆、筆座、禮品、紀念品等

- * TROPHIES, PLAQUES, MEDALS, PINS
- * NAMEPLATES, BADGES, INTERIOR SIGNAGE
- * LAMINATIONS, RIBBONS, ROSETTES, SASHES
- * PENSETS, GIFTS, STAMPS & ALL KINDS OF AWARDS



TEL: (818)307-8857

FAX: (818)307-6476



再談旅館貸款

在上期的文章裡，我們對讀者承諾，假若在1997年的金融領域裡的貸款標準，有任何改變時，我們一定會通知他們。在這篇文章裡面，我們決定來概觀許多未來的機會給借款者，不只是「招待業」，還包括其他行業，因為篇幅關係，我們無法詳細解釋這個改變，但我們要給一個概念，有關於這個「震動」，讓大家有一個了解。

A. 未來預期的改變

①在未來預期有一個停止「Prepayment requirements」，大家都知道目前的規定，不准3-5年內提早還清貸款，使很多好的 deal, lenders 及 investors 很喜歡的，都被破壞、摧毀了。大家都長久期望著等待這個結果……。有時候，您也可以找到一種沒有限制，可以提早還清貸款的 lenders。另外你可看到這種 descending method (6,5,4,3,2,1) 應用越來越多使更多的借款人繼續埋怨這個昂貴的「yield maintenance requirements」計劃，有一種新方式，借款人為了要提早清還借款而不必受處罰及限制，借款人必須準備多付 10 到 20 個 Bases Points 來交換。

注意：不管你用那一種 Prepayment requirement，有個方法可以保護你，就是在你的合約內要有一條「Assumption Clause」。

②預期 Spreads 會減少，當 Treasury rates 提高。

③不要期望旅館的 Construction loan 的 Loan to Cost (LTC) 的 ratios 會好一點，無論如何他們將會更嚴格的，目前一般標準的 LTC ratio 是 65%-70%，大部份的 lenders 大都在 65% 左右。

注意：Gross collateralizing，在大部份的貸款條件中可以拿到較高的 LTC ratio。

④預期 lenders/ investors 會去限制那些貸款者，要求 lenders 給他們一個書面的「offer」，然後拿那一個 offer 去「shop their deals」而浪費 lenders 的時間。借款人去 shop 和拿 verbal quotes 是可以的，然後選擇一個好一點的 offer。貸款者知道他們將要或可以接受的條件，應很老實的把有關各種條件和 lenders 討論，他們才會給您需要的幫忙。

⑤很多的 lenders 開始去想旅遊業的 construction 已開始飽和狀態，特別是 limited service 的設備，他們會比較多考慮 hotel/motel 整修，也就是買舊的旅館，自己再整修的費用比建一個新的來得便宜，且受 lenders 歡迎。這種買舊旅館再整修的趨勢，會越來越大。

⑥預期更多的旅遊業 lenders 將開始不以 credit 給那些 occupancy rates 超過 75%……（

佛州奧蘭多
雙傑貸款公司 陳秀美

除非那些產業過去三年已有高的 occupancies)。

雖然上面的改變，有點令人喜悅，但旅館業的借款人，應不要過於樂觀或誤會這些意思。真正的原因藏在這種更改的後面，不是因為 lenders 想要更多的旅遊業貸款，事實上是相反的，1997 年的旅遊業 lenders 將會比 1996 年少，且越來越少……。真正的原因他們要更改是比較令人喜愛的傳統的房地產（例如 retail centers, office buildings, apartments 等）的物主，對抗上面的要求，所以才有這些更改。

B. 我們研究結果，顯示出雖然在過去三年，大部份 lenders 在旅遊業的貸款上賺了錢，但其中有些人還一直想要停止做旅館貸款。為什麼？非常簡單的，因為不能信任。下列是一些旅遊業 lenders 共同的抱怨：

①借款者在開始辦理貸款時，因提供不正確的資料，然後他們生氣貸款額被減少或未被接受。有些借款者甚至不說他們已進行破產及 foreclosure 中，或稅單沒有和 Operating Statement 符合，一直到辦到一半時才被發覺。

解決辦法：提供正確的收入/支出表，包括所有 one-time 費用，像任何室內或室外的改進，整修，這可包括 landscaping 或 site work。在很多的貸款案中，借款

者被核准高一點的貸款額，就是因為這些資料沒有被忘記。請記住，所有的資料在 loan closing 以前一定要被查證的。假若這些資料不正確的話，那是浪費你及 lenders 的時間。Tell the truth！你將會驚奇，你可得到意外的幫忙。

假若是 bankruptcies 或有 foreclosures，一定要在辦前老實說出，假若是事先就說出來，在某種情況下有些 lenders 有一些 programs 仍可貸款給你的。假若不事先先說，一旦被發現了，lenders 對你失去信心，也就不會幫你忙的。

- ② 借款者做一個保證去向 lenders 要一個書面寫的 offers，然後拿了 offer 去向別家尋找更好的 offer。這樣是浪費 lenders 的時間及幫助，目前已引起了很多 lenders 對這方面的注意，他們已開始採取行動。假若你拿別家的 offer 去找他們時，他們可能拒絕接受你的申請，或則要求你先付一筆費用才接受辦理。甚至去向給你 offer 的那家 lender 查問，這一查問原來給你 offer 的那一家 lender 會因你的不忠誠而取消你的 offer。因每家 lender 的 computer 都會留下你的大名，只要你申請過。
- ③ 借款者必須知道，假若你有問題，在開始申請貸款時就要把它提出。告訴你的 broker 真實事實。例如：如果你沒有足夠的收入去支持貸款的規定，你可以要求「earn out」loan。這種形式的貸款會被接受，必須你

未來的收入一定會提高，借款人收到 X amount 的錢在 closing 時再確定他有達到規定的條件時，然後再給一些錢。

上面的例子，是很多可行的 programs 之一而已，這種所以被接受，主要是當借款者在從開始貸款時，自己能接受自己的問題，而計劃去解決它。

C. 不管你要申請任何貸款，為了要加速你的貸款申請，必須提供下列資料：

- ① 「Cover letter」仔細的解釋你所要求的貸款，要記住說明假若有優點及缺點，有關你的貸款。假如整修是必需的，要把這個整修費加入這個貸款之內。這將會幫助你重新貸款時的 Loan to Values (LTV) 或 Loan to Cost (LTC) 當你要買新產業。假若 lenders 拒絕接受這個，你應馬上停止向他貸款，還有很多的 lenders 會接受它的，因此不要浪費你的時間和那些太保守的 lenders 接洽，或許他們不知市場上已接受這種要求。記住，你必須告訴他，為什麼對他們的貸款沒興趣。

- ② 收入／支出表 (consolidated) 。要提供過去三年的收支表，要記住寫下每一個 one time 費用。很多的 broker 沒有這個經驗去問這個問題，假若你不提起，因此，你可能不會得到很好的 terms 及 conditions 以及應得的貸款額。絕對不要假設知道 broker 為什麼做那麼簡單，因為他們是替 lender 工作。這就是為什麼我們一

直在提醒貸款者去求證他們的 broker 是否有經驗和不要求先付費用才辦貸款。

- ③ 假若是旅館貸款，要提供過去三年的 Occupancy 和 ADR 這將會加速你的貸款請求。假如 1996 年的 Occupancy 或 ADR 比 1995 年低時，要記住詳細解釋，不要只送出資料而希望沒有人知道！相信你、我或你的 brokers 若沒有提起這件事，將來一定會被發現的，那樣才浪費時間。
- ④ 假若是重新貸款，你要寫出你擁有這個產業多久了？當初你花多少錢買的？你目前已花了多少整修費？未來還要如何計劃整修？等等當 underwriter 分析你的真正投資額時，這些資料將會對你有很大的幫忙，尤其在申請 cash out 時，這些資料也是很重要的。
- ⑤ 假若你的產業是出租場所，要記住提供一份出租的 rent roll，這中間要包括每一位租客的開始及終止日期，每一平方呎付多少錢（租金）和其他任何有關資料。

雖然我們還有許多資料想提供給各位，但因篇幅有限，到此為止。正像以前一樣，在貸款市場上假如有任何新的或重大的改變，我們會通知你。

希望上面所提的資料能幫助你在未來的貸款上更順利、成功！如有疑問，歡迎查詢，我的電話是 (407) 657-4165。



Public \$ Fueling Hot Lodging Market

With over 50 publicly traded lodging companies (at last count) able to raise seemingly endless amounts of money to acquire hotel properties, prices have risen dramatically over the last 18 months as it becomes tougher and tougher to find product to buy.

Publicly traded lodging companies can be divided into two groups, 1.) Real Estate Investment Trusts (REIT's); and 2.) "C" Corporations (C Corps).

REIT's such as Starwood, Patriot American, RFS and Sunstone carry certain restrictions as to operating structure and income payout to shareholders. C Corps such as Capstar, Interstate Hotels, Hilton and Marriott have more flexibility in those areas. Both groups have raised a ton of cash and are aggressively trying to spend it as fast as possible.

Examples of recent REIT and C Corp acquisitions in southern California are as follows:

<u>Property</u>	<u>Date Sold</u>	<u>Rooms</u>	<u>Price</u>	<u>Price/Rm</u>	<u>Buyer</u>
San Diego					
Doubletree Horton Plaza	Apr-96	450	\$ 41,000,000	\$ 91,111	Starwood
Del Mar Doubletree	May-96	220	\$ 16,600,000	\$ 75,455	RFS
Wyndam Sorrento Mesa	May-96	180	\$ 16,000,000	\$ 88,889	Hospt. Property Trust
Holiday Inn Hotel Circle	Jul-96	316	\$ 19,500,000	\$ 61,709	American General
Holiday Inn Harbor View	Jan-97	200	\$ 9,500,000	\$ 47,500	Sunstone
Marriott Suites	Apr-97	264	\$ 32,500,000	\$ 123,106	Starwood
Orange Co.					
Radisson Irvine	Mar-96	289	\$ 17,000,000	\$ 58,824	Capstar
Ramada Main Gate Anaheim	Sep-96	468	\$ 18,850,000	\$ 40,278	Marriott
Ramada Cypress	Jan-97	180	\$ 12,200,000	\$ 67,778	Sunstone
Dana Pt. Hilton	Feb-97	200	\$ 18,000,000	\$ 90,000	Felcor
Los Angeles					
Doubletree LAX	Aug-96	720	\$ 28,900,000	\$ 40,139	Starwood
Holiday Inn Torrance	Sep-96	338	\$ 24,000,000	\$ 71,006	Holiday Corp.
Westwood Marquis	Dec-96	257	\$ 35,000,000	\$ 136,187	Starwood
Ritz Carlton Marina Del Rey	Jan-97	306	\$ 56,600,000	\$ 184,967	Marriott
Embassy Suites LAX	Feb-97	215	\$ 22,000,000	\$ 102,326	Felcor
Doubletree San Pedro	Feb-97	226	\$ 7,000,000	\$ 30,973	Capstar

With this surge of available public money to purchase hotel properties comes both benefits and disadvantages to the independent lodging property owner/operator.

The benefits of this market are:

1. Allows public to participate in the hotel industry.
2. Upgrades the quality of property throughout the industry.
3. Increases everyone's property value
4. Allows sellers to capitalize on hot market and make lots of money.

The disadvantages of this market are:

1. Prices are inflated and it is hard to find properties to buy that make sense.
2. You cannot find any properties to buy because they have all been bought by the REIT's and C Corps!

However, not all properties fit the REIT and C Corps acquisition criteria. They usually will only buy newer (1980's +), franchised properties with enough rooms to make the purchase worthwhile, typically over 100 rooms. Also, since the publicly traded companies pay their investors a dividend every quarter, they need to buy properties that have sufficient cash flows in place at the time of acquisition.

So what does all this mean to you? If you are a seller with the right product, you are in good shape in this market. If you are a buyer, you need to be smart, aggressive and quick to react.

I make the following recommendations to prospective buyers:

1. Find a good hospitality broker with a good track record; one who you can trust and have mutual loyalty.
2. Lower your short term return expectations for awhile.
3. Look for well located properties that have potential, properties that may not be what the REIT's and C Corp are looking for today, but may be looking at in 6 months.

If you are not a buyer or seller in this market but currently own hotel property, sit back and enjoy our current economic prosperity which will, hopefully, last for several more years.

* Bob Kaplan is a Vice President of John Burnham & Co., specializing exclusively in hospitality property brokerage in southern California.

親切又體貼的銀行
大安銀行
 是您最正確的選擇

我們的服務項目

- ❖ 一般支票帳戶
- ❖ 有息支票帳戶
- ❖ 存摺支票帳戶
- ❖ 定期存款
- ❖ 保險箱服務
- ❖ 商業房地產貸款
- ❖ 聯邦保證中小企業貸款(SBA Loans)
- ❖ 信用狀開發及貿易融資
- ❖ 汽車貸款
- ❖ 建築貸款
- ❖ 信用卡

**FIRST
CONTINENTAL
BANK**



大安銀行

8632 E. VALLEY BLVD., ROSEMEAD, CA 91770
 TEL: 818-288-8899 / FAX: 818-288-1988

615 N. ATLANTIC BLVD., MONTEREY PARK, CA 91754
 TEL: (818) 576-7799 / FAX: (818) 300-5788

Member
FDIC



LODGING INDUSTRY ON THE UPSWING



JILL LEIBOWITZ

Qualifications in Hospitality, Spa and Fitness Industry Consulting

After a series of years of slow or no growth in the early 1990's, the lodging industry is on the upswing again. Since Southern California was one of the last regions in the U.S. to enter the recession, it was also one of the last to successfully emerge from it. The depth of the affect on occupancy and average rate varied from market to market in Southern California, based on whether local factors contributed an additional burden, such as the civil disturbances that were unique to Los Angeles.

The increase achieved in 1995 and 1996 reflect a certain amount of rebounding from years in which occupancy levels declined and average rate increased at levels below inflation. Short term prospects for growth in major Southern California lodging markets are favorable, based on the following:

- Inflationary increases have been moderate and in line with long-term economic forecasts.
- Next to no new supply is under construction in Southern California lodging markets, and this is following a five-year stretch during which very few lodging products were developed.
- Tourism continues to gain momentum in major Southern California markets.
- Continued recovery in the regional economy.

The tables that follow outline historical occupancy and average rate statistics for the major Southern California markets of Los Angeles (Los Angeles-Long Beach), Orange County (Anaheim-Santa Ana) and San Diego between 1992 and 1996.

Southern California Lodging Markets Historical Occupancy and Average Rate Statistics

LODGING MARKET	OCCUPANCY					AVERAGE RATE				
	'96	'95	'94	'93	'92	'96	'95	'94	'93	'92
Los Angeles-Long Beach	68%	65%	64%	60%	60%	\$76	\$72	\$71	\$70	\$70
Anaheim-Santa Ana	70%	67%	62%	64%	61%	\$70	\$67	\$65	\$60	\$61
San Diego	69%	66%	64%	62%	62%	\$81	\$76	\$72	\$69	\$72

Source: Smith Travel Research and Goodwin & Associated

That table that follows outlines year-to-date statistics for Southern California lodging markets for January and February, 1997.

Southern California Lodging Markets YTD 1997 Occupancy and Average Rate Statistics

LODGING MARKET	OCCUPANCY		AVERAGE RATE	
	THRU 2/97	THRU 2/96	THRU 2/97	THRU 2/96
Los Angeles-Long Beach	67%	62%	\$82	\$76
Anaheim-Santa Ana	64%	61%	\$80	\$71
San Diego	68%	62%	\$84	\$75

Source: Smith Travel Research and Goodwin & Associated

Our trends of note are as follows:

Hotel Operations

From an operational perspective, both positive and negative effects arose from the measures that were put into place during the recession. Lodging products of all types were faced with cost containment strategies in order to survive. This had the positive affect that operations became "lean and mean." However, on the other hand, cost control put a strain on staff, who were working at skeleton levels, and the effect was often apparent in the last place that operator wanted - guest service levels.

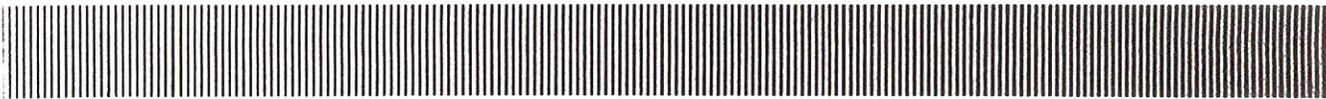
Deferred Maintenance

An additional burdensome by-product of the pressure that was placed on occupancy, average rate and profits during the recession is deferred maintenance. Even though operations were forced to be more efficient, cash flow was not sufficient to cover needed capital improvements during that time period.

Since operations have yielded steady improvement in both 1995 and 1996, operators are taking the opportunity to put money back into their properties, to counteract deferred maintenance and to hedge against existing and future competition.

Conversion

Oversupply conditions existed in all major Southern California lodging markets in the early 1990's based on lodging additions that occurred during the mid-to-late 1980's. These conditions exacerbated the slow down caused by the recession. In order to compete, many lodging facilities opted to convert to a national brand for the first time or to switch to a new brand entirely. However, national franchises, in and of themselves, were not sufficient to counteract the secondary and tertiary locations of many hotels.



CARPET!! CARPET!!

*You will be buying direct from the manufacturer
(No broker or middleman involved!)*

\$ GUARANTEED SAVINGS \$

*That's Right, We GUARANTEE TO MEET OR BEAT ANY ADVERTISED PRICE
ON COMPARABLE CARPET.*

Specializing in Graphic Patterns - Custom Colors, Face Weights, Widths Available!

FULL RANGE OF SOLUTION DYED SPECIALS!!



**TAIWAN
INKEEPERS
ASSOCIATION
OF
SOUTHERN
CALIFORNIA
ALLIED MEMBER**

Serving the Hospitality Industry Over 13 Years

FOR MORE INFORMATION AND FREE SAMPLES CALL

1-800-225-2948

旅館業走向與統計



劉化龍

為瞭解全國旅館市場的榮衰，專做旅館市場研究分析的專家們，將旅館的性質區分為六大類，以便分析、統計其類別的市場走向。這六大類是：一、超高水準型，二、高水準型，三、帶餐飲的中水準型，四、不帶餐飲的中水準型，五、經濟型，六、低價型。

旅館又可分為整體服務類（包括提供餐飲經營）及部份服務類（不提供餐飲設備）。這二大類，各依其不同的房價各區分為三大別類，而形成總共以上的六大類。

根據以下所提供的圖表顯示，在一九九六年間，所有六大類別的旅館，都有其顯著的改變。首先看成長圖表，包括所有新建的及改建的各類旅館中，不帶餐飲的中水準型的成長，不單是在其本型的成長率列為最高，而且與其它各類型比，也是最高。其實這類型的旅館，在過去的十年中，已經從一九八七年的 100,000 間客房，成長到一九九六年底的 300,000 間客房，足足成長了驚人的三倍，是最受矚目的一類型旅館。

高水準與經濟類型的旅館，在過去一年中也增加了相當數目的客房。在其他類別的成長方面，附帶餐飲的中水準型和低價型旅館，也有有限程度的增加。此二類旅館，由於較少的新建及改建成其它類型的多過其本身的翻新。所以，在

過去的幾年間，在各類型旅館的成長大餅，這二類旅館所分到的部份已呈減少萎縮的局面。

再看需求成長圖表，一九九六年在強勢的各類型的旅館成長中，其需求也同樣的頗有成長，但多數的需求成長，其強勢不如供給的成長率。

反言之，供超出求，所以反壓低了於客房佔有率。結論顯示在一九九六年間，在六類型的旅館中，僅有二類型的旅館，即超高水準型與高水準型的客房佔有率，有提昇的報導。這也是僅有的二類型旅館，在住房率上打破百分之七十的高百分率。

在右頁四個圖表說明了一九九六年各類旅館，在房價及收入的百分比變化，高房價及高收入百分比變化，在一九九六年僅反應在超高水準及高水準類型的旅館上。吻合了在過去一年，此二類型旅館所展示的成長威力。

藉此特別指出，低價位類別的旅館，在整個一九九六年間，其經營是很困難、不利的一年，因為其房價的成長，遠較其它各類別的旅館為低，而且更糟的是，其總房價收入，呈續降趨勢。

謹以此趨勢與統計，分析報導一九九六年的旅館市場概況，以為展望一九九七年各類型旅館的長成，奉饗讀者，並請批評指教。

專精旅館沙發、窗簾 (翻新、訂做)

11年的經驗 · 品質保證
特價優待旅館會員

名佳 沙發 DANNY'S UPHOLSTERY

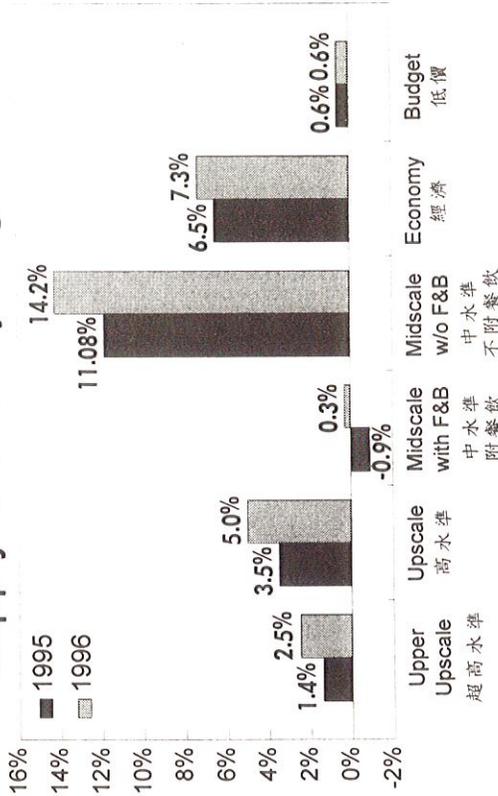
2546 LOMA AVE., #A
EL MONTE, CA 91733

818-442-5672 裘明哲 Danny Qiu



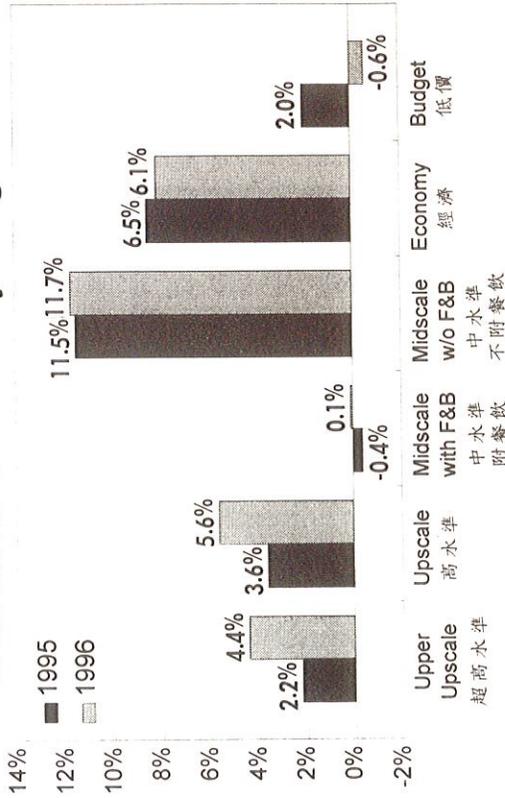
各類旅館供應成長表

Supply Growth by Segment



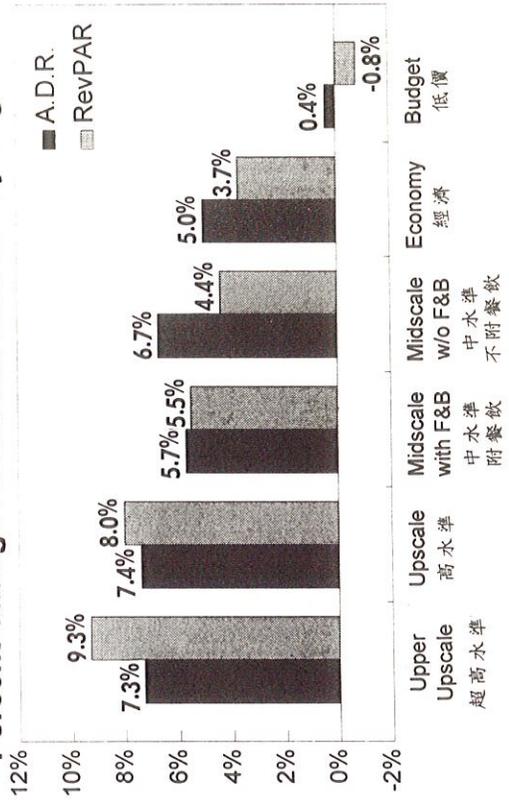
各類旅館需求成長表

Demand Growth by Segment



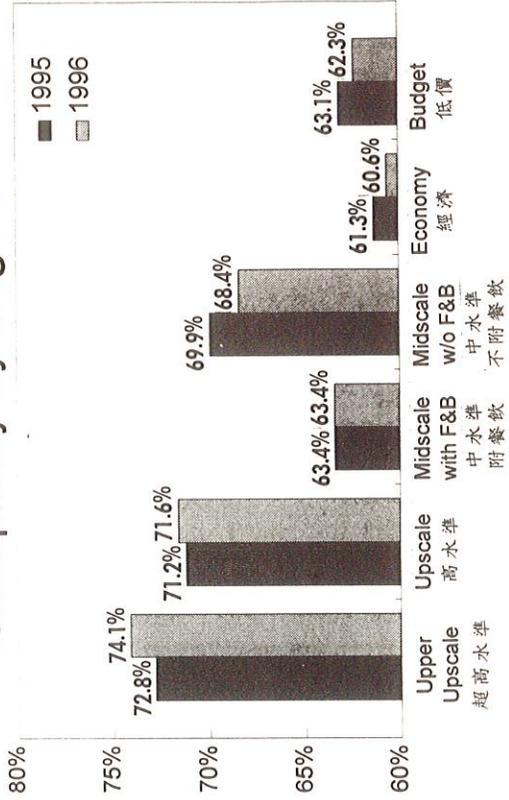
各類旅館房價及收入表

Percent Change A.D.R. and RevPAR by Segment



各類旅館住房率表

Occupancy by Segment





HAWTHORN SUITES® 簡介

較長期的住宿 (Extended Stay, 在此我們以 ES 作為代稱) 是目前旅館市場上最流行也最賺錢的形態, 在過去的十五年中, 由 Residence Inn 開始, 它的業績在不同的經濟走勢之下, 一直是領先其他旅館的同業。ES 的主要客源有兩種, 第一種是有實際需要的客人, 例如到外地作顧問, 承包工程, 接受訓練或換新工作時作為臨時的住所。這些人在外地需要停留幾週或幾個月之久, 他們須要住宿的旅館有一點「家」的感覺。第二種是過路客, 有些客人也願意花多一點錢, 住在較大較舒適的 ES 旅館; 近年來旅館市場上對於 ES 的需求量是愈來愈高了。

經營這種 ES 旅館有什麼好處呢? 通常客人住宿都會超過五個晚上, 因此連週末也包括了, 而且由於住客是較長期性的, 在經營成本上也相對的降低了, 好比說 Check-in 及 check-out 的次數少了, 清理房間的次數也少了, 如此下來營利就相對的提高了。在此 Hawthorn Suites 就是朝此方向努力, 它的標準是較大的房間, 房內並有錄影機, 全套廚房設備, 現代化的電話傳真系統, 另外有健身房, 熱早點等等。

Hawthorn Suites並有次一級的Hawthorn Suite Ltd.,

以較低的建築成本, 但同級的服務水平。這個品牌是由 Hyatt Hotel 在1986年所開創的, 在1996年 5月交由 US Franchise Systems(USFS) 成為正式的連鎖代理。USFS 近來從各大旅館公司聘用經驗豐富的高級經營管理人才負責開拓及訓練 Hawthorn Suites 的業主, 他們可以從開業以前就著手幫助業主建立市場, 開發客源, 訓練工作人員等, 六個月以來, Hawthorn這個牌子已經加速的以倍數的成長, 它們並有下列與其他品牌不同的地方:

- (1)地域性的保護。
- (2)與業主同擔風險。
- (3)換牌費用只有\$2,500, 不似其他品牌昂貴的申請費。
- (4)旅館業的首創, 連鎖業主的無責任制度。

Hawthorn的服務部門保證在廿四小時內回答業主的任何詢問, 以協助解決困難並提供各種訓練課程來加強業主及雇員的服務品質, 進而增加旅館的收入。

目前尚有許多好的地點適合Hawthorn這個品牌, 希望各位業主儘快與我們連絡, 美西海岸請與 Mark Crisci 接洽, 他的電話是 (619) 525-0016。

HAWTHORN SUITES®

The extended stay segment of the hospitality business is the best performing and most profitable niche in the industry today. For the past 15 years, extended stay, led by Residence Inn, has performed at occupancies and rates exceeding other segments, both in good times and bad.

Extended stay properties cater to two different types of guests. The first is the true extended stay customer, consisting of consultants, project workers, corporate trainers and relocating families. These guests who often stay for weeks or months at a time search out facilities with spacious suites, kitchens, and a homelike environment where they can settle in for a long stay. The second customer type is the transient guest, who over time, has come to appreciate the added amenities and room types that extended stay offers. These guests often pay significantly higher rates for quality extended stay hotels.

The market for extended stay continues to boom due to changing demographics in the United States. These changes include increased need for employee and customer training, more business travelers on long term assignments, 20 million corporate relocations as well as the leisure travelers growing preference for extended stay hotels. Demand for extended stay consequently far outpaces supply.

In 1995, there were 366 extended stay properties representing 41,000 rooms. Annual extended stay demand, according to the US Lodging Tracking office, is pegged at nearly 400,000 suites; an almost 10 to 1 ratio. It is no wonder that extended stay hotels average nearly 80% occupancy. Hawthorn Suites and Hawthorn Suites LTD. are brands designed to capitalize this supply/demand imbalance.

Extended stay hotels are successful not only because they run high occupancies, but also due to the way they operate. In a typical hotel, business is brisk Monday through Thursday and suffers during weekend and shoulder times. The result, average occupancy in the 65% - 69% range.

In an extended stay hotel which targets guests who stay 5 nights or longer, weekend and shoulder periods run higher occupancies and hence produce more revenue. There are also great operating efficiencies associated with extended stay. For example, with far fewer check-ins and check-outs, there is less labor required on the front desk, and extended stay customers require less frequent housekeeping, resulting in further labor savings. In addition, there are no restaurants to add expense and drag down margins.

The Hawthorn Suites product is designed to achieve the success of earlier Residence Inns. However, the product is easier to construct and aimed at customers of the 90's and beyond. Each Hawthorn Suites has:

- Studio (504sq.ft), one bedroom (504sq.ft) and two bedroom (768sq.ft), suites
- Video cassette players
- Exercise facilities
- Grocery shopping
- Hot breakfast buffet
- Evening social hour four times a week
- 24 hour front desk service
- Full service kitchens with appliances, cookware and utensils
- Modem ports
- Valet service
- One meeting room, one board room
- Retail store
- Sport court and swimming pool
- Daily suite cleaning, linen every other day

The Hawthorn Suites LTD. is a downsized version of the standard Hawthorn Suites that is less expensive to build. Hawthorn Suites LTD. features a mix of transient and smaller extended stay suites, while maintaining the Hawthorn Suites service standards.

Hawthorn Suites was founded by the Prizker family and Hyatt Hotels in 1986. Having grown the chain to 17 successful properties with occupancy of 80% and an ADR of \$80, Hyatt recognized the need for franchise expertise. At that time they approached US Franchise Systems, Inc., a company with a proven track record for franchise growth. In May of 1996, USFS became the exclusive franchisor of Hawthorn Suites. The Hyatt relationship, however, continues and provides a big competitive edge.

Hawthorn Suites national reservation system contributed over 25% of revenue in 1995. A part of this comes from a unique relationship with Hyatt. The Hyatt reservation system handles over 8,000,000 calls per year. Anytime a Hyatt is sold out or no Hyatt exists in a particular market, calls are automatically referred seamlessly to the nearest Hawthorn Suites. The Average Daily Rate of the reservation system was \$94 in 1995. Added to this, when USFS took over the brand, we added a newly designed cost effective

prototype (pictured on the cover) and veteran extended stay operations personnel to take the brand to the next level.

USFS was formed by Michael Leven, former president and chief operating officer of Holiday Inn Worldwide. Leven brought with him over 35 years of hotel experience, as well as seasoned hotel industry experts including Steve Romaniello, Tim Muir, and Mike Muir, to form a new kind of franchise company. The philosophies of the company are centered around growth in distribution through quality hotels, franchisee support and service, and a two-way partnership between franchisor and franchisee. In just over a year, the company has over 150 Microtel Inns (USFS' budget brand) under development, and has become a public company traded on NASDAQ, well capitalized to be a force in the hotel industry.

In just six months since taking over the Hawthorn brand, we have hotels under development which will double the size of the chain. Two new Hawthorns have already opened in Durham, North Carolina and Seattle, Washington, along with a 284 unit property on the strip in Las Vegas set to open in March 1997. The company's commitment to our franchisees is evident in several areas. Our license agreement is the most franchisee friendly in the business. Some of the key points of differentiation between US and our competitors are:

1. Territory protection with each license.
2. Liquidate damages based on occupancy and performance of the hotel: "If you don't succeed, we don't succeed."
3. Transfer fee only \$2,500 compared to full application fees for most of our competitors.
4. Indemnification of the licensee by the Licensor, an industry first.

Our commitment to service is further demonstrated by our franchise services and training departments. Our franchise services department has its own toll free number for licensees to call for assistance of any kind. We guarantee a 24 hour response time, and we are committed to maintaining the highest ratio of service people to licensees in the business. When you sign a Hawthorn license agreement you also get high levels of pre and post opening training and support. Because extended stay hotels operate differently than transient hotels, training is critical. Our staff is dedicated to making your property level staff a success. We come to the property months before opening to begin laying the sales groundwork for your property. Extensive extended stay sales and operations courses are given by our experts, both at the property and at our corporate headquarters. Courses include: Developing Sales and Marketing Strategies, Rate and Yield Management, Extended Stay Selling, Community and Public Relations, and Team Empowerment. Everything is focused on drawing profitable business into your hotel.

US Franchise Systems has put the team and resources in place to make Hawthorn Suites the next major brand in the extended stay segment. The time to act is now, while excellent markets are still available. For further information on Hawthorn Suites on the West Coast, please call Mark Crisci, our Regional Director of Franchise Sales and Development at (619)525-0016.

專精旅館貸款

HOTEL & MOTEL FINANCING

\$1,000,000 - \$20,000,000 美金一百萬到兩仟萬

太平洋是唯一專精商業房地產及旅館貸款業務的亞裔公司，我們與多家華爾街的投資公司，保險公司，海外的多家銀行及私人金主，退休基金及信貸公司，有密切的聯系及網絡，以提供貸款。

太平洋地產是全世界最大的亞太房地產公司，共有一百二十多家分公司遍佈全球，總公司設於台灣，積有五十多年經驗服務社會大眾。本公司去年在美的業績達到美金億元，共有一百多位專業地產人士為您服務，

Pacific International Properties is the largest Pacific Rim real estate company in the world. Parent company based in Taiwan, Pacific has over 50 years of experience and 120 offices throughout the globe. We are the only Asian firm to specialize in hotel and commercial real estate financing by working exclusively with Wallstreet firms, insurance companies, overseas banks and private funds, pension advisors, and credit companies. Last year our U.S. office transactions volume reached \$200 million with over 100 associates to serve you.

最近貸款批准 1/29/97

Ramada Hotel, Scottsdale, AZ
Interest rate: 9.5% fixed (固定)

Loan: \$6,500,000 (70% LTV)
Term: 10 years due
25 years amortized

貸款簡介

Interest Rate: 8.75% - 9.75% fixed
Amortization: 15 yrs - 30 yrs
Features: 75% LTV (貸比值率)

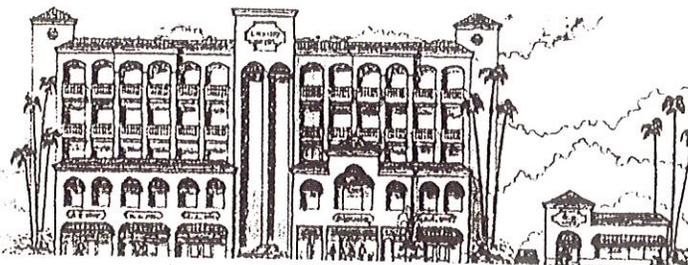
Term: 10 yrs - 25 yrs due
Liability: Non-recourse (不需私人擔保)
Assumable: Yes (買者承接貸款)

Benefits: Substantial interest savings, increase cash flow, stable income stream for long term, and no personal guarantee and liability.

For more information, please contact:
(精通國、廣東、英語)

Henry Wu 吳海榮
Real Estate Finance

Pacific International Properties
2920 Huntington Drive, suite 100
San Marino CA 91108
818 285-2888 x155
818 286-4363 (fax)



Los Angeles

Vancouver

Sydney

Taipei

Shanghai

Mutual of New York

Over 150 Years of MONY for Life

INVESTMENTS
ESTATE PLANNING
RETIREMENT FUNDING
LIFE INSURANCE



互助互惠，是您成功的保障

Sales Manager: Sherman Fong / 馮聖明

17870 Castleton St., Suite 215, City of Industry, CA 91748

服務專線 : Tel: (818) 854-7818 Fax: (818) 854-7811

THE MUTUAL LIFE INSURANCE COMPANY OF NEW YORK NEW YORK, NY
Investment products available through a registered representative of MONY Securities Corp. member, NASD, SIPC

在154年輝煌的歷史中
MONY擁有許多值得驕傲的第一

- 第一家提供大眾人壽保險的互惠公司
- 第一家承保的保險公司
- 第一家承保軍人的保險公司
- 第一家除了人壽終身險及定期險外，又提供養老金，年金計劃的互惠公司
- 第一家提供可選擇等值或固定投資不定年金計劃的公司
- 第一家提供一百萬元以上保險的保險公司
- 第一家開創專業保險代理制度的保險公司

特約健康保險經紀

馮聖明



我們的宗旨是
使您得到完整的保障，
至上的服務。

至上保險

Bestway Insurance Service Inc.

17870 Castleton St., Suite 215, City of Industry, CA 91748

服務專線 : (818) 854-7818 Fax: (818) 854-7811

個人：

- 個人健康保險
- 個人牙齒保險
- 個人財務計劃
- 兒童教育基金
- 共同基金
- 個人減稅退休計劃
- 傷殘收入保險
- 遺產省稅計劃
- 基本醫療保險
- 補助保險

公司：

- SECTION 125 公司健康保險省稅計劃
- 團體人壽保險
- 團體健康牙齒保險
- 公司減稅退休計劃
- 公司職工福利計劃
- 公司傷殘收入保險
- 公司開銷保障保險 (Overhead Expenses)



負責人 陳秀美 Jennie Lee

雙傑貸款公司

您成長進步
的最佳夥伴



我們專於

不抵押貸款 Non-Recourse Loan
(SECURITIZATION)

.....不抵押貸款之優點.....

1. 購買旅館，重新貸款都不用個人財產保證，讓您睡得安穩。
2. 10/15/20年固定利率及分期付款任您選擇。
3. LTV最高額是70%-75%，貸款額一百萬以上最受歡迎。
4. 旅館地點包括美、加地區，連鎖與否皆可接受。
5. 利率是以 Debt Service Coverage Ratio 及 N.O.I. 來決定，低廉可靠。
6. 旅館賣出時，買者可以承接貸款，省錢又省事，但必須被核准。

- 旅館貸款除 Securitization(Non-Recourse Loan) 外，也有 Recourse Loan, SBA Loan, 2nd Mortgage, Hard Money Loan 及整修，我們也承接其他各種工商貸款。
- 我們有近五百家的旅館 lenders 及九千多家不同工商貸款 lenders 來為您服務，您不必自己花費時間一家一家找，我們會為您找一個最適合您需要的貸款。

華人承接，誠實可靠，語言方便，減少困擾

假如您的貸款將要到期；或者想購買新旅館；建新旅館；請和

Mrs. Jennie Lee 陳秀美 聯絡〔精通國、台、英語〕

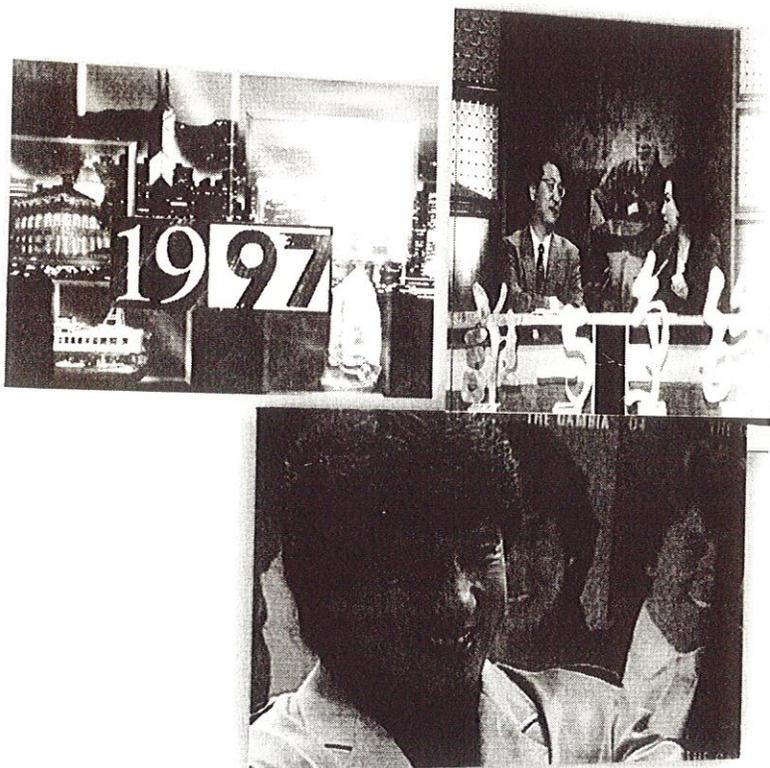
TEL: (407)657-4165 **免費預審** FAX: (407)657-4112

J. J. LEE ENTERPRISE, INC.

4409 Watermill Ave., Orlando, FL 32817 U.S.A.



客從遠方來 欲知故鄉事



親愛的旅館業前輩們，您好：

這是一個服務掛帥的年代，您們期待讓旅客離家千里，仍然能享有家一般的舒適與自在。但除了豪華雅緻的客房、清爽可口的佳餚、及溫馨可愛的笑臉外，是否還缺少什麼呢？

傳訊電視非常樂意提供您中天頻道 24 小時華語節目，讓顧客在旅途中，能以自己的語言，關心全球新聞及家鄉發生的點點滴滴。

提高顧客滿意度，是服務業成功的基石，相信您不會錯過。祝您

馬到成功 心想事成

傳訊電視市場營業部經理

Audrey Pan
Audrey Pan 敬上

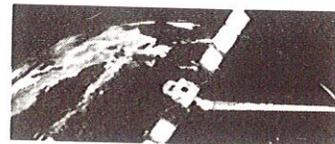
傳訊電視  中天頻道
CHINESE TELEVISION NETWORK ZHONG TIAN CHANNEL

傳訊電視中天頻道廿四小時播出華語精彩節目，
在美國，有許多知名的飯店及旅館業者，
為提供旅客更體貼的服務，而播放中天頻道節目，
廣受顧客的歡迎及好評...

若您想進一步了解收播中天頻道詳情，請與傳訊電視美國公司聯繫

傳訊電視 
CHINESE TELEVISION NETWORK

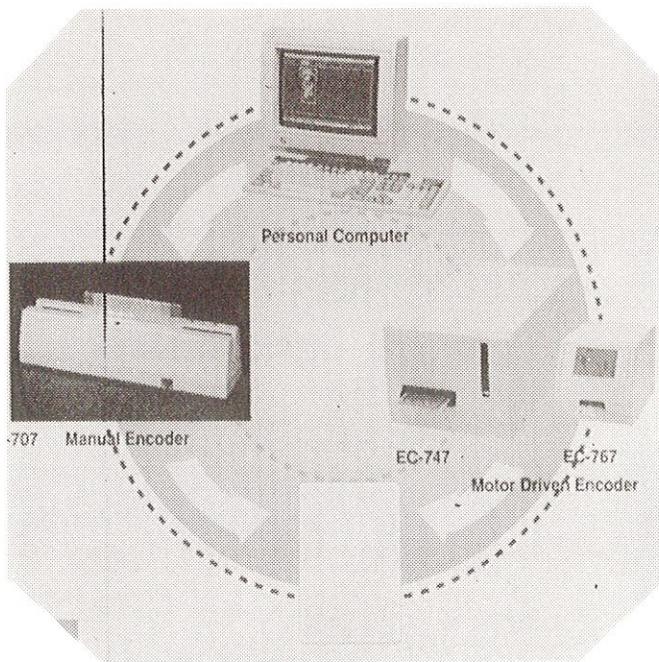
Tel: 800-506-9196
818-576-4383
Fax: 818-576-4382
Email: ctnla@ctn.net
http://: www.ctn.net



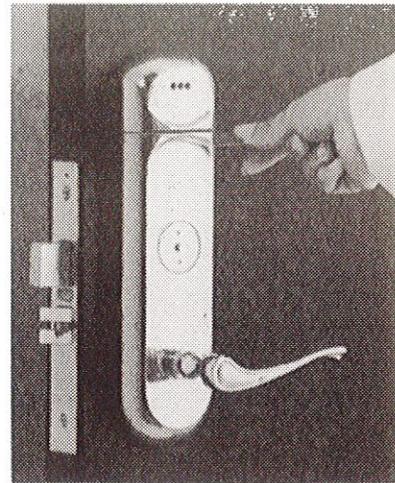
AmeriLock™

THE BEST IN SECURITY

The Electronic Locking Solution for your Properties



Create a safe and secure environment with *AmeriLock*, the lock of the future. Simple to use and affordable. *AmeriLock* locking systems were designed for small or large sized hotels that have reliability and budget in mind. *AmeriLock* offers all of the features that other more expensive systems boast and many more that no one else can claim. You will receive our unsurpassed level of service and quality with *AmeriLock* locking systems.



SYMBOL OF EXCELLENCE
WINNER

Total Commitment to your Satisfaction

AmeriLock - United States, Canada & South America

Reth USA, Inc.

20199 Valley Blvd. #B
Walnut, California 91789, USA
Tel: (909) 468-5666 Fax: (909) 468-5670

CALL TOLL FREE: (800) 874-2828

Our customers:

Radisson Inn	Comfort Inn
Ramada Inn	Quality Inn
Travelodge	Super 8 Motel
Days Inn	Howard Johnson
Rodeway Inn	Holiday Inn Express
Econo Lodge	More & More...

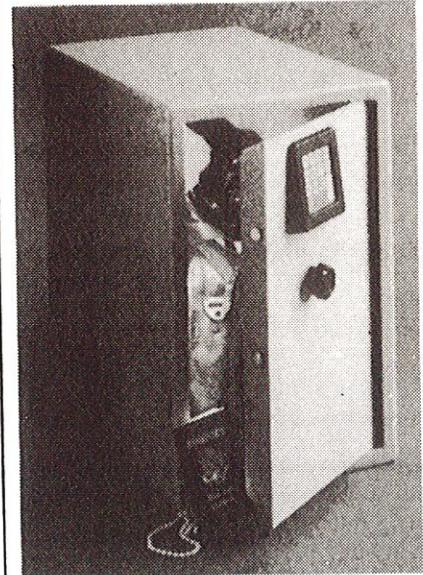
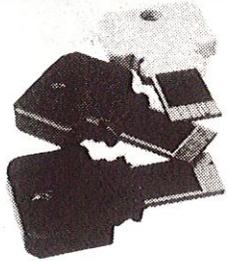
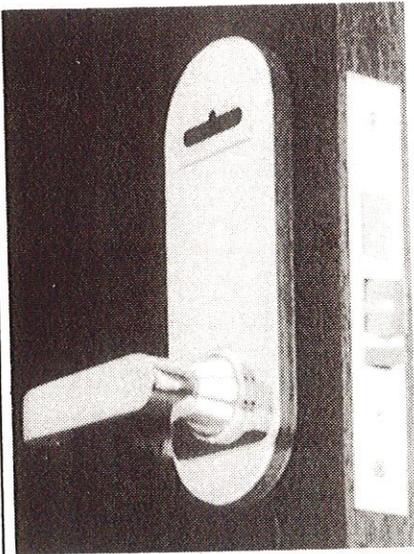


已完成安裝：

Holiday Inn Victorville
 Holiday Inn Rancho Bernardo
 Holiday Express Anaheim Inn
 Holiday Express Cypress Inn
 Holiday Express Seaworld Inn
 Holiday Express Walnut Inn
 Quality Sunnyvale
 等數十家

本公司獨家代理 SAFLOK LOCK
 電腦鎖及 Micro Card Lock

SAFLOCK 合乎所有連鎖旅館標準
 (Hilton, Holiday Inn, Hampton Inn,
 Howard Johnson Bestwestern,
 Travelodge, Comfort Inn, Day's Inn.....)



- ✓ 電腦鎖安裝
- ✓ 新鎖批發
- ✓ 保險櫃出售

本公司可安裝任何廠牌鎖

華美電子鎖公司

Royal Electronic Lock & Supply, Inc.

10344 Beach Blvd., Stanton, CA 90680

Tel:(714) 220-0757 (714) 890-9507

Fax:(714) 220-0657 鄭春暉

本公司並備有旅館專用鎖出售,歡迎來電洽詢

大同助你生意興隆，賓至如歸

租賃大同旅館專用20吋彩色遙控電視機

Model # 20MPCU12，將使您的旅館

煥然一新！

租賃台數：25台

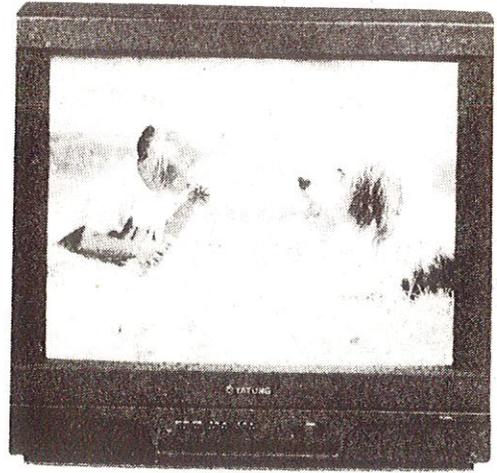
租賃期間：5年

每月每台只需付\$6.61

電視保證期：兩年售後免費服務

租滿期後只須付\$1.00，電視機

就是屬於旅館的。



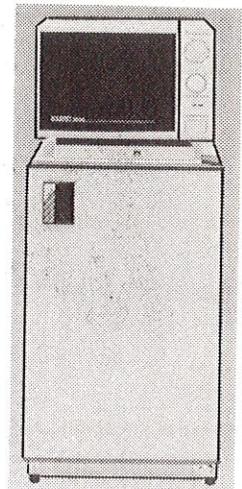
您同時也可以租賃大同的"Refreshment Center" 它是由小冰箱、微波爐及防盜架組合而成的，專為旅館業界設計使用，它可讓您的顧客享受到賓至如歸的感覺。

租賃台數：25台

租賃期間：5年

每月只需付\$7.52

保證期：一年零件，九十天人工
租滿期後只須付\$1.00，產品就是屬於旅館的。



請今天就打電話到大同

1-800-829-2850 轉 244 找 Tom 訂購

TATUNG

TATUNG COMPANY OF AMERICA, INC.
2850 EL PRESIDIO STREET,
LONG BEACH, CA 90810



工欲善其事，必先利其器

KENNY'S SUPPLY 大友供應永無後顧之憂

大友 供應 公司

床墊



我們供應：

- 全部旅館所需用品
- 全套旅館用傢俱
- 壁紙·地毯·電視·冰箱
- 吊燈·壁畫·桌椅·床墊

Montebello Holiday Inn.

我們也提供安裝的服務





年終個人稅務計劃

林純德 會計師

一般而言，稅務計劃大約包括以下兩大項目：

1. 遞延當年度可扣減的各項費用支出。
2. 加速當年度可扣減的各項費用支出。

如果你預期下年度的稅率將比今年高，你的計劃將是反方向的做法。即：

1. 加速下年度的收入在今年內認定。
2. 遞延當年度的費用支出，到下年度來開支。

如何確定「遞延」或「加速」各項收入或支出，是個很專門的課題，略述以下數例，供讀者自行參考。如有任何迷惑，最好請教專家，以免遺誤。

稅法會改變嗎？

目前沒有人可確定，明年稅率會下降還是上升。不過，國會經過數次的熱烈研討，各種跡像顯示，未來聯邦個人稅率會逐漸下降，以符合民意。當今國會兩院在共和黨操作下，明年的資利所得稅率，也很可能下降。因此，舉凡股票、房地產、生意等，如有大量的增值所得產生，大家不妨三思而後行，儘量拖延至明年再行出售。

你的收入水準：

如果預計明年收入將大幅增加，部份增加收入可能得付28%以上的所得稅，你得想辦法把明

年的收入加速在上年度內認定，以避免28%以上的稅率。家庭成員的變化，也會連帶影響一家的收入。諸如結婚、離婚、扶養親屬的變動，也得一併綜合考慮。

股票增值如何處理？

儘量把增值的收入遞延到下年度。你可採用「Short Sale」的方法，把股票在年底前賣出。但是你得遞延到下年度再行結帳。該項股票所賺的增值所得，即可遞延到下年度再行申報。特此提醒讀者，股票出售日是以「Trade Date」為準，而不是以「Settlement Date」。這是國稅局的規定，請特別注意。

股票跌價如何處理？

出售股票損失，可同其他任何增值所得相抵沖；如無任何增值所得，則每年可抵沖其他收入達3,000元。未能沖銷的損失部份，可遞延至下年度合併計算。

如果1996年你有大量的增值所得，你應該考慮把跌價的股票拋售以便沖銷已確定的增值所得。如果你願意，你可以等三十一天以後再把業已出售的跌價股票重新買回來，即所謂「Wash Sale」的做法。如果你等不及而在三十一天前買回原先出售的跌價股票，國稅局會否定你該項的損失。這點務請注意。

投資貸款利息：

投資用的代貸款利息（Interest on Margin Account）可沖抵所有投資收入，它包括股利、利息及各項增值所得（Capital Gain）。如有過多的投資貸款利息，你可考慮出售短期投資（Short-term-holding-period），以該項增值所得來沖抵過多的投資貸款利息。

其他投資費用：

儘量收集有關投資的各項費用，諸如電腦採購，通訊器材，投資用軟件，銀行保管箱租費，經紀人費用等等。這些投資費用可綜合在 Schedule A 表裡申報減稅。

考慮免稅投資：

如果你的股利或利息收入過多時，你可以考慮購買免稅債券，尤其是當你的稅率高達28%以上時，該項免稅債券更有其獨特的好處。

營業額損失如何處理？

如果1996年你遭遇到很大的營業損失，你可以把1996年的淨損失，追溯到1993年，1994年或1995年度，申請退還前年度已繳付的所得稅。如果你不願意使用追溯前年度退稅的方法，你也可以選擇遞延該項淨損失到以後年度使用，稅法允許你保留該項淨損失達十五年之久。



資產保障摘要

司徒樂 律師

您是不是對賠償責任十分擔心？您有充分的理由擔心！在當今的時代裡訴訟大量增加。損失賠償常常高達百萬美元，以致保險公司都幾乎沒有能力保護您，所以保障您的商業及私人的資產，就變得更加重要了。以下是有關如何保障您的資產的摘要，建議您那些該做、那些不該做。

保障您由您的商務引致的賠償責任

- 不要以獨資人或無限責任合股人身份開業。
- 要通過股份有限公司或有限責任公司的方式，進行您的商務活動。
- 購買足夠的保險（選擇一種有最高扣除額而您能負擔的），並且購買具有「保護傘」的保險。

由獨立公司來持有不動產（例如：土地、樓房、機器、設備、技術等等），再將不動產以租賃或特許的方式，讓您的營業公司經營。

- 貸款給您的營業公司，並以其資產做擔保或抵押，來保障該款額。
- 永遠永遠不要以個人的名義作擔保。如果您一定要作擔保，則用協商的方式定出條款，並限定數額、時期等等。

保障您的私人財產以免承擔賠償責任

- 登記您住宅的豁免特權。
- 成立一個「家庭有限合股公司」，來持有您的私人財產。例如：您的營業公司的股份、房屋及其他房地產。
- 成立一個「國外資產保護信託」，來持有您的「家庭有限合股公司」的利益。
- 將剩餘資產以不可撤回的信託方式，轉移給您的子女。
- 建立一個公司退休金制度。
- 購買年金或全額人壽保險。
- 將您的全部商業資產，作為您的私有資產；您所有非商業性資產，作為您配偶的私有財產。
- 搬到德克薩斯州或佛羅里達州去，購買一座昂貴的房屋，並登記住宅的豁免特權。

避免欺詐性的轉讓

在您遇到經濟麻煩之前，做好一切財產保障計劃。否則，在有關欺詐性轉讓及破產條例的約束下，您的資產仍會被用作承擔賠償責任。

此會報目的祇是提供普通意見，而不應作提供法律意見或未經取得特別法律及專業人仕之忠告而行事。



固定資產支出：

營業用的固定資產支出不超過 200,000 元時，你可用加速折舊方法，攤提 17,500 的折舊費用，其餘超過 17,500 元的設備再依一般折舊年限逐年攤提折舊。

非投資的雜項費用：

它包括工作有關的會費，雜誌訂閱、教育費、找尋工作費、

法律費、身體檢查費、工具設備、制服及有關稅務費用等。這些雜支皆可綜合包括 Schedule A 表裡申報減稅。

用信用卡支付費用：

如果年底前，你沒有足夠現金來支付各項可減稅之費用，你可以用信用卡來付帳，你甚至可

以信用卡來支付應存入之退休金 (IRA)，以達到減稅目的。

房屋貸款利息及財產稅：

為減少 1996 年的稅負，你可加速把明年一月初到期的抵押貸款和財產稅，全數預先在十二月卅一日以前先行支付。



九七年稅法及最新查帳趨勢

林清吉 會計師

1. Self-Employed's Health Insurance Deduction Raised

自營企業人員的健康保險費用可減除部份增加

自營企業人員的健康保險費有部份是直接可以做為收入的調整項目，此部份在1996年為保費的30%，1997年為40%，1998年至2002年為45%，2003年為50%，2004年60%，2005年70%，自2006年及以後為80%。

2. Increased Spousal IRAs

配偶的個人退休帳戶可存入減稅部份增加

舊法規定，夫妻兩人一方工作，另一方未工作，每年可存入個人退休帳戶的金額為\$2250，但自1997年起，新法從優規定，即使配偶一方未工作，夫妻倆人可存入個人退休帳戶的金額最高可至\$4000。

3. Penalty-Free IRA Withdrawals for Medical Expenses

提早領用IRA支付醫藥費用，可免受罰款

新法規定，在59歲前若提早領用IRA退休金帳戶，用來支付(1)超過AGI 7.5%部份的醫藥費用，(2)或失業達12週以上的醫藥保險費者，將可免除10%的罰款。

4. Employer-Provided Educational Expense Exclusion

雇主提供的教育補助金優惠款項

新法規定，雇主對員工所提供的教育補助金，每年每人最高可達\$5,250，且此項金額員工可以不作為收入所得。但有效期至1997年5月31日為止，另外自1996年6月30日以後的研究生課程，也不適用於此項優惠條款。

5. Extension and Phaseout of Luxury Auto Tax

豪華轎車奢侈稅，稅率將逐年降低

根據新法，凡購買豪華轎車，在1997年，車價超過\$34,000部份，將課徵8%的奢侈稅，1998年為7%，1999年為6%，2000年5%，2001年4%，2002年3%，至2003年起將停止課徵。

6. Earned Income Tax Credit Tightened

申請低勞力所得補助金規定，日趨嚴格

對於非法工作者，將不再能享受此項優惠規定，同時對於如利息、股息、房租收入、及資本利得等收入超過\$2,200以上者，也不能享受此優惠條款。另外以往在計算優惠補助金所採用的AGI將改為Modified AGI。納稅者報稅時，若沒有提供社會安全號碼時，也將喪失此項優惠補助金。

在1996年，對於無小孩者，低勞力所得補助金最高可至\$323，有一位合規定小孩者為\$2152，有兩位及兩位以上合規定小孩者為\$3556。

7. Punitive Damage for Personal Injury and Sickness Taxed

人體傷害的賠償不做為課稅收入

新法規定，除了人體實際受傷所得賠償收入，不用課稅之外，其它懲罰性的賠償一如精神上的傷害賠償，均應計入課稅所得。

8. Small Business Expensing

稅法179條文，當年可減折舊費用增加

稅法179條規定，凡是企業購買合法規定的資產設備，是可以在當年度將全部或部份的成本當做當年度的折舊費用。在1996年為\$17500，1997年以後將逐年增加如下，1997年\$18000，1998年\$18500，1999年\$19000，2000年\$20000，2001年\$24000，2002年\$24000，至2003年及以後各年增加至\$25000。

9. Deduction Allowed in Use of House for Storage of Product Samples

使用住家做為儲存產品樣品所發生的費用是可以做為稅務的減項

新法規定，凡納稅人以家中做為唯一的生意辦公場所，並且騰出一固定區域做為產品樣品的存放場所，此時為儲存目的所產生的費用是可以做為稅務的減項。

10. S Corporation Provision

小型公司的限制更富彈性、放寬

新稅法，對於申請小型公司的股東人數放寬，從原有的35人提高至75人，同時對於股東的資格限制也予放寬。

11. 自海外匯款超過萬元申請規定

新法規定，自8-20-96起，凡納稅人收到自海外匯入的贈與款數，一年以內累積超過一萬元以上，均須向國稅局申報，一旦違反者，將被課以罰款，最高可罰至贈匯款的25%，影響可謂巨大。

12. The Deduction for Each Exemption Has Increase

個人免稅額增高

1996年，個人免稅額增高至每人\$2550，1997年增加至\$2650，但在報稅時，納稅人必須填寫社會安全號碼，沒填者個人免稅額將被剔除。

13. Basic Standard Deductions Amounts Have Increased

標準扣除額也同時增加

在1996年：	報稅身份	標準扣除額
	夫妻合報者	\$6700
	夫妻分開報者	\$3350
	一家之主者	\$5900
	單身報稅者	\$4000

14. Standard Mileage Rate Increase

標準哩程數扣除額增高

在1996年，做為業務使用的汽車標準哩程扣除額增加至每哩31分計算。切記，要做Auto Log以備查帳之用。

15. Expatriate Taxation

放棄、喪失美國國籍，及長期居留者稅務規定

美國公民或長期居民，為了逃稅(TAX AVOIDANCE)而放棄國籍或居留者，受限於十年的特別稅則，有某些收入，在其放棄的十年之內，仍有要向美國政府繳納稅負的義務。

16. Tax-Favored Medical Savings Accounts

醫療儲蓄帳戶的稅務優惠條文

對於員工在50名以下的小企業，如其醫療保險屬高自付額者(Deductible, 單身在\$1,500 - \$2,250，家庭在\$3,000 - \$4,500)，員工或雇主可在合格的保險公司、銀行設立MSA帳戶。存入金額，單身的限制在自付額的65%，家庭的在自付額的75%。存入的金額可以做為AGI的減項，抵減所得；同時如自帳戶內提出用來支付員工、自雇者及其家庭的醫療費用，將不當做所得。但如用於非醫療費用，必須列入課稅所得外，要再加罰15%的罰金。如果等到65歲退休或不幸死亡、殘障，則可免除此項罰金。

此項計劃，從1997年至2000年為試驗階段，每年以七十五萬名員工為限。

17. Long-Term Care Expenses

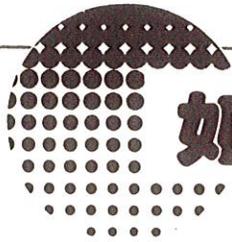
長期醫療保險者，收受補助津貼的稅務優惠

長期醫療保險受益人，一旦罹患絕症或成為長期病患而領用醫療津貼，將不必計入課稅所得，但每日津貼以\$175元為限，即一年總共以\$63,857元為限，超過的金額將做為課稅所得。

18. Savings Incentive Match Plans for Employees ; SIMPLE PLANS

簡易儲蓄退休計劃條文

對於員工在100人以下的企業，員工二年內薪資只要有一年超過五千元者即可參加此項計劃，員工每年最高可存入所得的3%或六千元，如果提前領用，仍如同IRA一樣將有罰金。



如何去除旅館房間的怪味道？

……簡介臭氧製造機，除臭礦石粉及活性炭

陳堅

旅館業界之“市場行銷”(Marketing)其實是包括旅館整體的經營與管理(不僅限於Sales一個部門)，把房間打掃得非常乾淨，讓客人住起來感覺舒適，這有助於他們可能再來租房或介紹朋友來使用。這種稱做靜態的市場行銷，其實是整個Marketing非常重要的一環。反之如果房間常常存著怪味道，則房客就可能要求換房或退房。

本文要談的就是指房間的“氣味”(smell)。一般來說，沒有味道(氣味)就是最好的味道，不要以為灑了香水的房間最好，偏偏有人對香水過敏。要談如何去除怪味，我們先要研究這些怪味道是怎麼來的，才能對症下藥。怪味道之來源可分為三大類：第一是前一個或前些房客留下來的味道。第二是房間通風不良，浴室產生之水蒸氣，結合空中之細菌產生霉味。第三是房間裡的傢俱、地毯、窗簾……等化學製品，長期散發之味道。其中最頭痛的就是第一項，因為它的種類繁多。

一般來說，陽光、水及清新空氣是最經濟，也是最好的除臭劑。我常常向一些旅館的老闆說：「The best air freshner is fresh air」。我們從最頭痛的第一項說起，它可分為有機與無機兩大類。譬如房客或小孩之大小便，人的體味、抽菸之味道、食物與酒後嘔吐之味，即屬有機物之味道。至於化學合成香水及燃燒無機類化學合成物品之味道，則屬無機物。因為這些味道會因分子擴散之原理，滲透過好幾層的紡織品，而附著於棉製織品之上。除非用水清洗，否則很難去除。清洗房間，我們首先應把產生怪味道之味原物(如菸蒂、大小便、空酒瓶、嘔吐物……等)清出房間，把能夠移動之linen送去清洗。儘量把房間之門窗打開，最好有對流的情形。至於不方便移動之物體，如地毯、窗簾、牆壁、床，則可用下列三種方法：

一、活性炭：一般來說，木炭、煤炭都具有吸臭的特性。古時與現代的淨水設備，均用活性炭來吸收水中的臭味。目前在市面上有將活性炭放在房間用空氣對流機的filter上，它具有吸臭的功能。

二、吸臭之礦石粉：澳洲出產一種吸臭之礦石粉，它具有吸收有機類臭味及霉味之功能。它能吸收尿味、貓、狗及人的體臭。但對於化學合成香水、汽油、油漆之味道及塑膠物品被太陽曬過之味等無機物則無效。

三、臭氧製造機：臭氧製造機就是能夠把空中的氧氣經過放電之原理產生臭氧，平常存在於大自然的空氣中，閃電雷擊的時候，空中就會產生大量的臭氧。臭氧的分子式是O₃，它是特強的氧化劑。因它能以氣體的方式擴散，並滲透過好幾層紡織品，並把怪味道的味原中和掉並帶走。臭氧製造機最大的功能，就是它能在最短的時間內，把房間的香菸味道淡化。

上述所介紹的三種方法對第三項所提及化學製味道效果都非常有限。新鮮空氣對流，是最便宜，且最有效的方法(如剛油漆過之房間，尤其是oil base的一種)，打開門窗、用電風扇吹它一整天。

第二項，房間由於潮溼產生的霉味，最好還是打開門窗，用電風扇吹，使其加強對流最有效。

其他：常常清洗地毯、床單、及曝曬窗簾，是去除怪味的好方法。很多旅館經營者問，床墊被房客尿尿怎麼辦？我常開玩笑說：「買個新的換掉最好。但如果budget有限，拿出去曬太陽也算是個好辦法。」

試過了以上的一些方法，房間還是有些味道，怎麼辦？如急著出租，那麼噴灑些空氣清新劑(Air Freshner)也不錯，大友供應公司賣的Rose Bonquet是業者常用最普遍的用品。



旅館用人十招



李秉信



旅館，是一份經營服務的行業。服務都是由人所提供，因此，如何任用幹部，便是一門很深的學問。部下才能有高有低，智愚也有所差別；更重要的，各人的品德、幹勁、忠貞，各有不同。善用其才，可以使公司的營運更加興旺，若識人未深，反而優點變成缺點，成為傷害旅館業務的利器。因此，用人不可不慎也。

人的學識、經歷易於考核，往往經由應徵者的履歷、學歷證書，或短暫的交談便可得之。但人的品德、幹勁，乃至對企業、對老闆的忠誠度，非經長期的觀察，難以奏功。而且人是一種善於偽裝的動物，人心隔肚皮，人善於掩飾自己，老闆面前作一套，老闆走後可能又是一套。身為管理者若不詳加控制、考察，久而久之，不但影響士氣甚鉅，優秀人才無法久留，制度無法建立，有時更是成為旅館倒閉的遠因。

身為旅館管理者的我們，每天忙於各種業務的開拓、房間品質的控制、市場營運的掌握，日日夜夜可謂奔波繁忙，夙夜匪懈。倘若對屬下未能知人善用，該用的不用，而不該用者用之於高位，輕則上下文過飾非，重則收入被挪私用，人事橫生是非，旅館危矣！

人相學是我國自古傳下來觀察「人」的學問。所謂「相由心生」「相由心轉」。善相者可由一個人的動作及面相，察知其心裡狀態。俗云「人不可貌相」，乃是受到該人掩飾所蔽，忠奸難分。身為經營者的我們，若能深入研究，則由員工表現的蛛絲馬跡，必可推知一、二，知人善任以行管理領導之實，方能真正掌握旅館經營的核心——人的服務，我們的事業才會有前途。

唯「人相學」一道，易學難精。且相理多端，理居總斷。本文乃就相人術中用人之道作一精簡之報告，以為各位旅館經營者，於最短時間內知才善用，有所效益。

第一招：目小神縮，難托重任

目小者，即眼睛太小，和眉毛不成比例。神

縮者，乃神情縮驚，作事怯首怯尾，不敢擔當。面對上司和長輩，忸怩作態，遇突發事件，慌張不能鎮靜，皆非將才。此外，諸如與人對話，目光不敢直視對方，雙眼無神，說話不清楚，舉止輕浮，不夠莊重者，皆無法托之以重任。

第二招：鼻大眉高，不聽使喚

鼻大者自我意識強，若山根直入天庭者，剛愎自用，自以為是，不易服從。眉高者指眉稜骨高聳，個性孤傲、倔強、擇善固執，進退不當。此皆不易使喚之相。

此外，眉相為個人情緒控制之表徵，眉毛粗而逆，短而亂，自我情緒控制不佳，亦為不聽使喚之人。

第三招 印鎖額尖，連累長上

印堂在雙眉之間，鎖眉者即雙眉連結，終日繃眉不開朗，辦事力不從心，無法圓滿達成，或遇事推卸，皆足以使長上受損。若眼光流轉好色，一見異性言語轉薄者，更是敗事之相，容易連累老闆，若有如此屬下，絕不宜久留。

第四招，狼行虎吻，薄情無義

狼行者，行走時低頭，回視而肩不動。虎吻者，無事咬牙切齒，似怒非怒。若配之以鼻勾為準頭若鷹嘴，或鼻準無肉，冷笑不言情者，皆心機不明，薄情無義之相。縱厚遇以待之，也因微小私利而與上反目，絕非死忠效命之部屬。若交之以掌堂重任，務需慎之、慎之。

第五招：眼惡肉橫，叛逆無常

廣鑒集云：「目為心之外戶，觀其物外而知其內也。」

所謂觀相者百分之九十五在觀神，眼善心亦善，眼惡心亦惡。因此區分善眼惡眼，實為觀相第一步。

至於何種眼神為惡眼呢？三角眼的人，其人必善於計算。四白眼、三白眼人奸詐狡滑。目光斜視者心不正。赤纒貫睛者生性殘暴。至於形如鼠眼、蛇眼者，更非管理決策之位的適當人選。

值得借鏡的意外事件處理

《會員投書》

清晨兩點，投宿的旅客正沈睡夢中。北加州一家將近四百間房間的希爾頓旅館，偌大的正廳顯得特別寂靜，但所有夜班員工，正忙著他們的工作。尤其是洗衣房，所有的洗衣機、烘乾機都在運轉；白天換下的床單、毛巾皆須清理，電機工人將換掉的燈泡、電路一一查視。走進洗衣房時，已感覺有燒焦的味道，吩咐所有清潔工停掉所有的機器，準備找出問題的徵結，已發現其中一部烘乾機有冒煙的跡象。電工順手將機器打開，濃煙飛快竄了出來，跟著也看見了火苗，電工忙著滅火，並告知同事通知櫃台及消防隊，一切均按照平時訓練

的緊急處理過程進行。在這同時，警報器也因為濃煙反應強烈，整間旅館鈴聲大作，當然也把三、四百名房客吵醒。在消防車很快的抵達旅館時，櫃台值班人員已將各部門經理及主管人員皆召回，並協助進行疏散及照顧安撫的工作。這時旅館員工也將這場小火警完全控制，但依照法律消防安全規定，發生火警除撲滅火勢外，必須清除室內因起火產生的煙味。所以消防隊員逐一檢視每樓每個房間，認定安全無慮才撤離旅館。此時，已是清晨四點。

所有工作人員沒有因為客人回房而歇息，在主管的帶領下，

一律進廚房幫忙，預備精緻而豐盛的早餐，款待住客，以聊表歉意。並在每層電梯門口告示說明樓下餐廳敬備免費早餐招待。在享用早餐的同時，經理及主管隨侍在旁，並將意見調查表交給每位客人填寫，客人深感所有員工負責盡職，態度熱誠，退房時竟然沒有一位客人要求退款，反而給予旅館好的評語。

由以上這個實例得到證明，經營各行各業，不論大小，在任何狀況發生時，都不可以逃避問題，雖然過失不在我們，但及時做一點彌補，反而能夠得到體諒，而且使金錢上的損失降到最低，這是值得同業們借鏡的。

肉橫則指顴骨高起或顴肉橫生者，此乃沙場衝鋒陷陣，攻城掠地之才，若用之管理文職，恐叛逆無常，亦非上選。

第六招：反骨橫生，將必背主

三國演義上，有一段提及蜀漢大將魏延，生有反骨，將必背叛。古代用人必先視其是否有反骨，方任其職。反骨論法不下五種，不外鼻樑如刀脊，準尖無肉似勾，即所謂鷹勾鼻也。另有腦後見腮，腦後玉枕骨高上，耳內輪廓非反或輪廓不分者。此類員工待其羽毛豐滿後，易另行跳槽，且對原旅館造成傷害，老闆委之以重任，須深思也。

第七招 顏面端正，忠正辦事

頭面圓正不偏、鼻樑中正直、嘴巴下額不歪、鼻準有肉，皆正直公正人士，可委以重任。

第八招 步穩聲宏，任重道遠

由走路和說話，最能看出一個人是否負責、進取、百折不撓，擔當大任之相。

走路不疾不徐，抬頭挺胸，穩重前行，說話應有條有理，言語清晰，不太急促或太緩慢，音量適中。此外，雙目有神，印堂平滿，鼻顴拱位恰當，均為擔當重任之相。

第九招 額窄根陷，刻苦耐勞

旅館用人，不一定要用具有非常野心之人。具有大野心人往往動輒跳槽，或自立門戶，反不若刻苦耐勞，默默踏實工作的員工。此類人士未必有轟轟烈烈的作為，但卻是旅館穩定成長之主要支柱。相信各位旅館經營者，必有此相同之深刻體驗。

額窄而雙眉清，山根陷而鼻樑正，均典型苦幹出身者。

此類人士或許因勞碌而魚尾紋多，皮膚粗糙，只要眼神不萎靡，皮肉厚重，皆可用之才。

第十招 將心比心，愛護部屬

旅館經營的成敗因素很多，但不可否認的，「人」是最具決定性的因素。經營者須善用屬下之所長，知人善任，屬下方會全力以赴。唯有將心比心，愛護部屬，員工才會把心放在旅館，放在老闆身上，整個企業才会有希望。

相理甚繁，方法多端，絕非本人一招二式便可論斷，這對屬下也不公正。唯有配合自己經驗，加之以古人寶貴的驗則，方能自廣大的應徵工作者中，擇出真正可用之才，為自己的企業鋪下成功大道。野人獻曝，還望各位先進不吝指正。



退休生活費， 應由誰負擔？

洪達偉

Financial Consultant

隨著時間的流逝，想要過一個舒適的退休生活，您自己應負擔的退休生活費將越來越高。主要是因為下列幾件事情，起了重大變化：

(一) 社會安全退休金已經在減少。

(二) 越來越多的企業，把儲蓄退休金的責任，轉嫁給員工自己去負擔。

(三) 人的平均壽命逐年增加。根據調查：目前65歲的人，平均還可以再活17.2年。

上述這些變化，讓我們警惕到：

「我有足夠的財力，來過一個漫長的退休生活嗎？」

要確保退休生活的舒適，我們現在應該開始計劃一下：

(A) 計算出退休生活，每年需要的花費要多少？

～此項花費因人而異，

一般是以您目前一年的生活費（或年收入）的70%到100%為基準。

(B) 計算出您可享受的社會安全退休金有多少？

～您可以寫信或打電話到社會安全局 1-800-772-1213，申請一份政府應付您的退休金額估值 (Free Estimate of Your Social Security Benefits)，這項服務是免

費的。

(C) 計算出您公司應付的退休金有多少？

(D) 計算出您自己另外儲蓄的準備金有多少？

根據以上的金額，您可以做一份整體的退休金儲蓄計劃，按

照您明天理想所要過的退休生活方式，用今天的成本來計算要多少錢？然後再加上逐年通貨膨脹考慮，就可以算出將來您退休時需要的金額。這個金額您已經儲蓄好了嗎？讓我們來參考這個附表：

你是七千六百萬還沒有儲蓄足夠退休金的 美國人之一嗎？

——您目前需要儲蓄多少？* 請看……

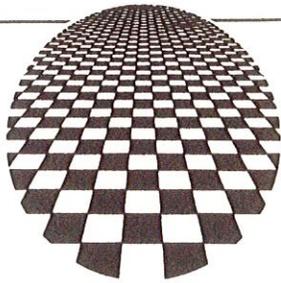
假如您現在是	35歲	45歲	55歲	65歲
夫妻	您今日應該已儲蓄的金額			
年收入 \$ 75,000以上	\$ 8,290	\$ 64,580	\$ 208,500	\$ 325,240
年收入 100,000以上	30,530	102,050	259,840	469,040
年收入 150,000以上	61,830	198,810	463,150	769,910
單身男仕				
年收入 \$ 50,000以上	\$ 2,990	\$ 37,130	\$ 122,210	\$ 175,150
年收入 75,000以上	14,850	69,060	174,440	304,340
年收入 100,000以上	27,480	115,940	270,810	455,360
單身女士				
年收入 \$ 50,000以上	\$ 34,620	\$ 66,570	\$ 116,100	\$ 173,040
年收入 \$ 75,000以上	59,700	123,690	219,030	323,810
年收入 100,000以上	89,720	192,390	338,980	499,290

*Merrill Lynch 1995 Baby-Boom Retirement Index. Figures are 1993 dollars needed in addition to a pension.† Without a pension, you'll need to save much more.

†A "traditional" pension is calculated, as defined by Kotikoff & Smith in *Pensions & the American Economy*, University of Chicago Press, 1983, at "18.5% of the average salary for the five years prior to retirement." The figure 18.5% reflects the U.S. national average of pension distributions.

這個金額也許是個天文數字，但千萬別氣餒。只要您先做好儲蓄計劃，並馬上開始執行（儲蓄），您舒適的退休生活已經在掌握中了！

～譯自美林證券客戶通訊～



八千零三十個日子的回顧

二十二年歲月，不是一串短暫的日子，屈指計算，竟有八千零三十個朝夕。歷屆會長、理事、熱心會員，胼手胝足，披荆斬棘，我們的會，就是這樣走過來的。站在高崗上，回顧那些逝去的歲月，你會發現，年華沒有虛度，義工們的努力沒有白費，我們的會一天比一天壯大，一年比一年成熟。

年年刊都著了彩色，今年也是一樣。但她不同於往昔的，是鏗鏘鏘鏘，擲地有聲的一些文章。諸如吳海榮先生的證券式商業地產貸款，陳秀美女士的再談旅館貸款、Bob Kaplan的 Public \$ Fueling Hot Lodging Market、Jill Lebowitz 的 Lodging Industry on the Upswing，以及劉化龍先生的旅館業走向與統計，不僅是針對業者需要的佳作，同時也是業者們不能不看的新知。

旅館業能否做得好，不能完全歸罪於景氣，也不能完全靠運氣；經營管理應是絕對的成敗要素。資產保障、稅務與查帳、房間品質、用人加班……，從重要的財經措施、企業管理，到芝麻綠豆大的小事，都不能輕忽。如果你仔細讀過林純德、林清吉二位會計師、司徒樂律師，以及李德揚、陳堅、吳東昇、張修齊、李秉信等的大作，保證受益無窮。

我們相信，每位會員都是福將，經營的旅館不會引起回祿。但是，那篇會員投書，還是值得借鏡的。

我們都得想想，退休生活費應由誰負擔？請看看洪達偉先生的分析吧！我們一天到晚忙忙碌碌，總應該找段時間鬆弛一下。看過愛心滿人間，相信你會有見賢思齊的念頭。

果嶺天色好，高球送處長！是一篇感性的報導。鄭春暉先生趕文章、趕照片，但在截稿的時間來說，仍是壓得編者喘不過氣來。

過去，會員與會只有縱的關係，現在，我們發覺會員之間，橫的聯繫尤為重要。因此，整理出理事、會員、新會員名單，甚至連台北、高雄兩個姊妹會理監事們的資訊也和盤托出。如果有位客人要求你代訂另一地區的房间，即使是太平洋彼岸的北高二市，你也有很好的直接關係，替他服務。這是我們的希望，希望它成為事實。

年刊、通訊是會與會員之間的橋樑，我們希望多多聽到你的聲音、意見。

每次寫編後都想向漢聲傳播公司的製作群說聲謝謝，沒有他們全力協助，無法突顯這些好文章的風采。

最後，我要特別感謝陸和源會長、陳正吉前會長、吳東昇副會長、許清松副會長及理事鄭春暉、盧景林、李德揚、劉化龍、李秉信、劉麗芬、張正人、張修齊以及李美玉總幹事為本屆四期刊物辛勤奔走，爭取廠商贊助，才能順利出刊。

特此亦祝福各位會員生意興隆，財源廣進。



避免勞資糾紛的電腦打卡系統

提供您簡單明瞭準確迅速的理財利器



Satisfied Customer :

- Water Front Hilton Hotel (Huntington Beach)
- Marriott Hotel (Norwalk)
- Queen Mary Hotel (Long Beach)
- Anaheim Plaza Hotel (Anaheim)

for more information, please call :
562-802-8493 Sales Dept.
[http : // www.bictime.com](http://www.bictime.com)

BIC

Brilliant Info Corp.

16010 Carmenita Rd. Cerritos CA 90703, Tel:562-802-8493, Fax:562-802-8194

旅館專業電腦系統

Accounting System
會計帳目品質優良電腦管理系統

Certified Netware Engineer
合格電腦網路工程師

Electronics Inn-Form XL Dealer
電子器材系統授權代理商

Recommended By Vision Management Corp.
由管理公司特別推薦

Years Experience in Computer Field
電腦工作經驗

Better Price Than Buy Directly From Fabco
比直接從該公司售價更低

國際電腦公司

為您安裝最佳電腦系統
價格合理·服務第一
本電腦系統榮獲四百餘家
高級旅館採用-Hilton,
Quality Inn,Days Inn,
Best Western,Travel Lodge,
Comfort Inn, 等. 詳細資料
及免費估價,請電: Tom Lin
Phone:(909)597-7275
Beeper:(818)580-0780
(909)397-1116

請到
一九九七年旅館公
會年會,本公司展
出攤位參觀現場電
腦示範,專業人員
中英文講解.



SAVE! SAVE! SAVE!



- Special Price:特價供應各種電腦Supply
- Panasonic 1123/1124/2023/2024 Ribbon..\$4.50 \$ 7.90
 - Panasonic 2130/2135 Ribbon.....\$9.50 \$15.00
 - Epson 570/AP5000/800 Ribbon.....\$4.20 \$6.50
 - Okidata ML181/182/183 Ribbon.....\$3.90 \$4.90
 - Okidata ML320/321/320 Turbo Ribbon.....\$3.90 \$4.90
 - HP Ink Cartridge Refill.....特價
 - Conon Bubble Jet Cartridge.....特價
 - Epson Ink Jet Cartridge.....特價
 - Laser Printer及影印機 Toner Cartridge..Special Price
- 請打電話來索取價目表.. Please Call for complete Price List

凡一次訂貨七十元以上免運費
(專人送達或UPS, 限美國本土)

- ▣精修各種電腦, Networking
 - ▣精修印表機》Panasonic, Okidata, HP, Epson, etc.
 - ▣代理Call Accounting 系統
 - ▣新舊電腦印表機買賣
 - ▣每天專人在南加地區 On-Site 服務
- 價格最合理, 服務最誠實



翡翠旅遊

JADE TOURS

LIC.#1020994-40



Tel: 818-913-3136
Fax: 818-913-2016

17142 #D COLIMA ROAD.
ROWLAND HTS, CA 91745



豪華郵輪大特價

加勒比海、阿拉斯加、墨西哥、東南亞及歐洲世界各地豪華郵輪

海上暢遊 華人代理：

代理亞洲最大及最豪華的郵輪公司 - 麗星郵輪暢遊東南亞

墨西哥神奇之旅、佛羅里達
阿拉斯加、巴哈馬陽光之旅
有三天、五天、七天等各種出發團體

代辦回美證、各國簽證

代訂各地酒店、租車、機場接送

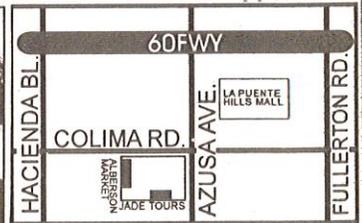
旅遊：中國精華遊17天，長江三峽豪華遊17天

- 西雅圖、溫哥華、維多利亞、美東、加拿大、黃石公園7天遊
- 太浩湖、蒙特利灣、優勝美地4天遊、三藩市優勝美地3天遊
- 大峽谷、賭城2天遊 • 聖地牙哥 • 迪士尼樂園 • 海洋世界 • 影城1天遊

機票：贈送 \$200,000 平安保險

* 美國國內、歐洲、中國大陸、日本、非洲、香港、台灣、東南亞、世界各地特廉機票及團體

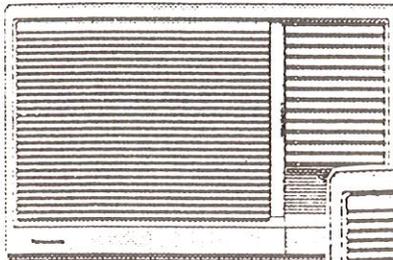
團體另有優待，電腦開票，迅速準確，經驗豐富



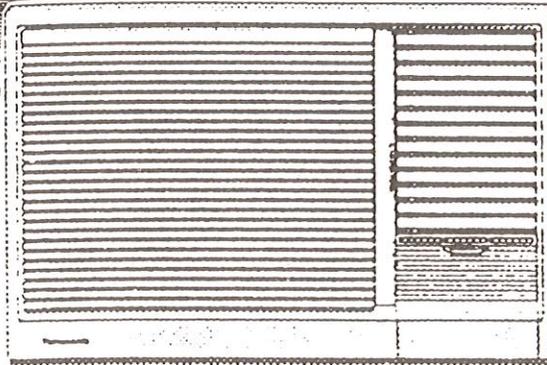
Panasonic

just slightly ahead of our time™

ROOM AIR CONDITIONERS

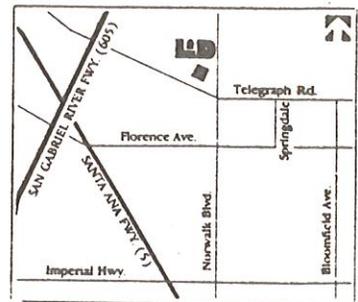


代理世界各名廠牌之冷氣機、冰箱、電視機、錄影機、洗衣機、烘乾機、抽油煙機、製冰機、垃圾壓榨機等。專門供應營造廠、建築業、旅管業、外銷商、零售商等。



涼一夏

- 從 5,000BTU 到 32,000BTU
機種齊全，現貨有庫存，特價優待
- 牆壁嵌入式安裝
 - 窗型安裝
 - 全冷或冷暖氣兩用，供您選擇



營業時間：星期一至五
8 AM - 5 PM
星期六
BY APPOINTMENT ONLY

SANTA FE SPRINGS MAIN OFFICE:
11969 TELEGRAPH ROAD
SANTA FE SPRINGS, CA 90670
(310)946-1105 (714) 523-1432
FAX(310) 941-9483

MONROVIA:
411 S. MYRTLE AVE.
MONROVIA CA 91016
(818) 303-2536 FAX(818) 359-0013

PALM DESERT:
72750 DINAH SHORE DR.#101
PALM DESERT, CA 92660
(619) 324-9427 FAX(619) 324-4327



南加州家電總代理

L & D Appliance Corporation

台北市旅館商業同業公會第八屆理監事名錄

職 稱	姓 名	飯店、旅館名稱	地 址	電 話
理 事 長	王孝典	佳利飯店	福州街九號	3513126
常務理事	賴美京	來來旅社	西寧南路六七號六樓	3718751
	方百川	百月賓館	西寧南路二八五號七樓	3114178
	賴文權	上林賓館	康定路六號二樓	3711247
	呂芳勇	華宮旅社	西昌街一五七號	3610514
	張茂松	龍園大飯店	太原路五七號	3617856
	周健章	泰安旅社	太順街廿六巷卅九號	3633744
理 事	黃君盛	聯賓旅社	西園路一段一四八號	3062357
	蔡 壽	華冠大旅社	西昌街一三七號	3616076
	彭火興	可親大旅社	三民路一〇一巷七號四樓	7014901
	高鴻櫻	安樂旅社	南港路一段二二九號二樓	7834035
	趙敏壽	芝加格賓館	板橋市萬安街六七號	9534424
	翁陳仙女	皇家大飯店	中山北路二段廿巷六號	5515881
	黃江林	松林旅社	桂林路一七六號三樓	3067122
	許健藏	嘉賓閣旅館	石牌路二段三三三之二號四樓	8930055
	陳民雄	大順大飯店	漢口街二段七四巷二號四樓	3119971
	簡新財	都會賓館	西寧南路二七七號	3140171
	朱錦添	古山園旅社	華西街四十巷十六號	3064316
	蘇慶雄	紫園旅社	南京西路十八巷三十號	5557178
	周明定	華美大飯店	重慶南路一段一號	3142469
	陳金鳳	梅山園旅社	鄭州路二九巷一〇二號	5565950
	郭振金	東南亞旅社	漢中街一七九號七樓	3316993
	葉國顯	天津飯店	天津街五七號	5365678
	陳釗淮	盟城大飯店	新生北路三段五十六巷十四號	5943902
	吳相羅	東皇大飯店	水興路一段卅六號二樓	8913027
常務監事	潘蔡盈盈	惠安賓館	南京東路五段三六三號	7679151
監 事	謝財益	家賓大旅社	景文街四十二號六樓	9325915
	林春美	銀寶賓館	延平北路一段一二一號	5550663
	丁昌發	內江賓館	永福街五號二樓	3811028
	黃壽原	金國際賓館	西寧南路一五九號二樓	3313131
	林溫豐	名邑大飯店	漢口街一段四號	3713151
	劉阿寶	弘宮大飯店	長春路卅九號	5641640

高雄市旅館商業同業公會第七屆理監事名錄

職 稱	姓 名	飯店、旅館名稱	地 址	電 話
理 事 長	吳明龍	芝豐大飯店	三民區河北二路二十五號	2618161
常務理事	李明宏	國群大飯店	新興區民族二路三十五號	2233775
	陳西河	凱得來大飯店	新興區中山一路二五七號	2919131
	葉振山	建國大飯店	三民區建國三路四十四號	2712139
	鄭慶明	一心旅社	前鎮區林森三路九十四號	3323602
	陳俊隆	喜悅大飯店	前金區七賢二路一七八號	2413033
	曾福興	住友大飯店	三民區安寧街三八七號	3122181
理 事	謝江山	聖亞哥旅館	前金區明星街一三五號	2722933
	周文彬	文賓大旅館	鹽埕區大勇路二十二號	5612346
	謝德昌	帝王別館	前金區中華三路十七號	2316170
	李華亭	國賓大旅社	鹽埕區五福四路九九巷二號	5512907
	柯振豐	萬美大旅社	左營區左營大路十四號之九	5826888
	廖財寶	香格里拉旅館	三民區建國二路二〇八號	2416007
	李好岐	華宮大旅社	左營區左營大路六四六號	5820130
	高國雄	君國大飯店	前金區七賢二路十一號	2312008
	翁耀銘	熱海別館	前金區七賢二路一九五號	2112151
	黃國欽	益大旅館	三民區九如二路一七二號	3116186
	王萬定	名港旅館	小港區大業北路二九四號	8012266
	方春成	康寧旅社	新興區南華路一三六號	2162301
	鍾新富	哥倫佈旅館	左營區重上街一一七號	3455432
	林張秀霞	愛神旅館	苓雅區文橫二路六號十二樓	3317969
常務監事	陳登昆	三華大飯店	新興區六合一路九二號	2262222
監 事	邱建明	菱王大飯店	前金區新盛一街五十五號	2213341
	梁仲正	六合大旅社	新興區六合二路三〇號	2317161
	楊景森	楊氏旅社	苓雅區三多一路九四號	7132070
	李西科	西北旅社	新興區八德二路二七號	2219900
	羅慶文	鴻華大旅社	三民區褒揚街三一八號	3817055
	李柏熙	賓士旅館	苓雅區成功一路二六五號	2727161

南加州台灣旅館業同業公會

TAIWAN INNKEEPERS ASSOCIATION OF SOUTHERN CALIFORNIA

會員申請書

MEMBERSHIP APPLICATION FORM

會員姓名	(中文)
Applicant's Name	(英文)
通訊地址	
Address	
連絡電話	
傳真號碼	

本人\公司為 申請加入為新會員
 申請加入為榮譽會員

繳交

會員年費 75元50單位以下+旅館通訊
 125元51~99單位+旅館通訊
 175元100單位以上+旅館通訊
 175元榮譽會員(公司)+旅館通訊
 125元榮譽會員(個人)+旅館通訊

合 計 _____ 元

旅館或公司名稱	(中文)
Company/Hotel Name	(英文)
地 址	
Address	
電 話	
傳 真	
旅館單位數	

◆ 本欄由公會填寫 ◆

支票抬頭： T.I.A.S.C.

金 額：

郵寄地址： 3001 Walnut Grove Avenue, Ste. 11, 2nd Fl.
Rosemead, CA 91770

支票號碼：

公會電話： (818) 280-2207

公會傳真： (818) 280-2243

要/保/險/找/加/聯

保加
險聯

您最保險的伙伴！

經驗豐富
服務週到
保費合理
報價迅速

服務項目

- 旅館、餐館
- 購物中心、公寓等
- 商業保險
- 勞工保險
- 房屋保險
- 健康保險
- 汽車保險

UNICO INSURANCE



洛杉磯總公司：

1-800-208-6426

TEL: 562-865-8583

714-761-1207

FAX: 562-924-1640

11423 187th ST.
ARTESIA, CA 90701

聖地牙哥分公司：

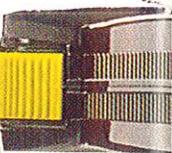
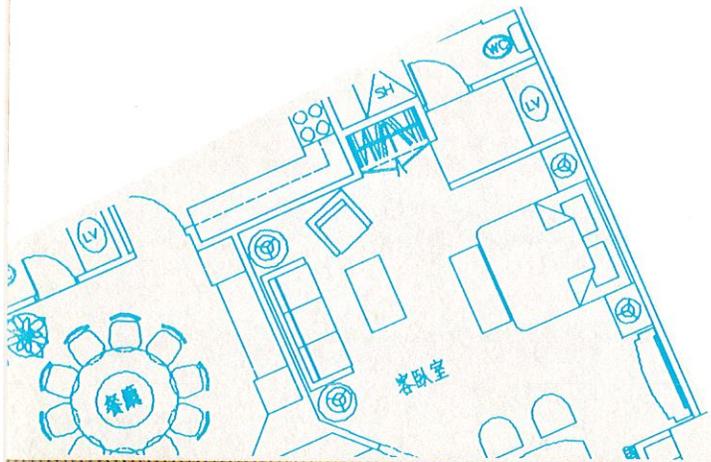
**UNICO INSURANCE AGENCY
SAN DIEGO**

TEL: 619-622-8988

FAX: 619-622-8983

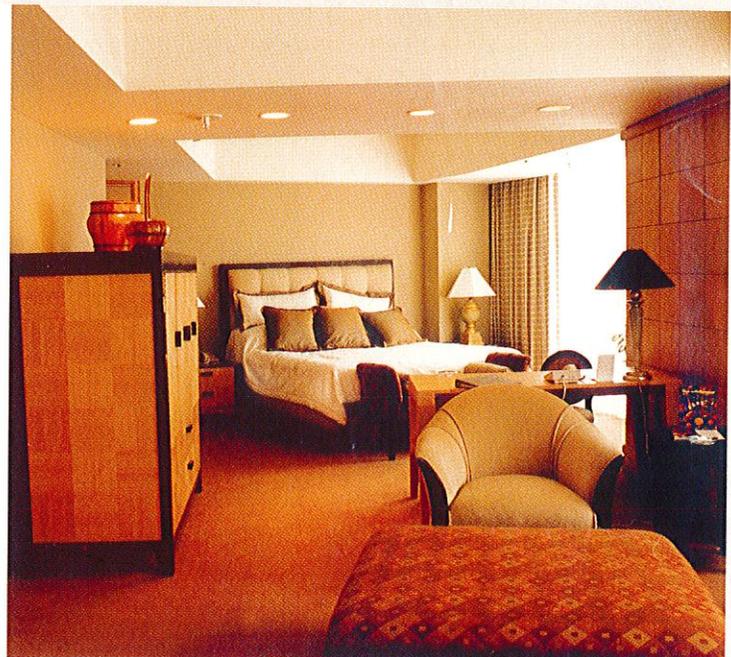
5060 SHOREHAM PLACE, #200
SAN DIEGO, CA 92122

旅館設計，施工 美國大中企業 專業經驗豐富



代表作

- THE WESTIN BONAVENTURE HOTEL, LOS ANGELES
- LOS ANGELES AIRPORT HILTON & TOWER, LOS ANGELES
- HILTON UNIVERSAL CITY, UNIVERSAL CITY
- DOUBLE TREE CLUB HOTEL, SANTA ANA
- HOLIDAY INN, WAIKIKI
- RADISSON HOTEL, VANCOUVER
- HOLIDAY INN, SCOTTSDALE
- RANCHO SANTA BARBARA MARRIOTT, SANTA BARBARA
- BILTMORE HOTEL, SANTA CLARA
- MGM GRAND HOTEL & CASINO, LAS VEGAS (餐館裝修)
- THE MIRAGE HOTEL & CASINO, LAS VEGAS (廚房改造)
- TREASURE ISLAND HOTEL & CASINO, LAS VEGAS (廚房改造)
- SHERATON DESERT INN HOTEL & CASINO, LAS VEGAS (廚房改造)
- NEW YORK NEW YORK HOTEL & CASINO, LAS VEGAS (採購代理)



THE WESTIN BONAVENTURE HOTEL, LOS ANGELES (施工)



- 美國大中企業集團所屬的
設計工程公司對於旅館之
開發，規劃，設計，新建，
整修，等都有充分的經驗與
各種難題。
- 同時為旅館業主提供專業的
採以優惠之外，更提供
代理服務，批發價格更重
您享受之最佳，更專業的
服務。

© GCI GROUP 1997 Copyright Los Angeles, California. All rights reserved



美國大中企業

GCI GROUP 1232-1236 EAST FACTORY PLACE • LOS ANGELES, CA 90013 • TEL (213) 622-3594 • FAX (213) 622-3585
INSIDE CA (800) 523-7134 • OUTSIDE CA (800) 826-3283