



# 南加州台灣旅館業同業公會 年會特刊



JUNE 2024 ISSUE NO. 157

49th ANNUAL CONVENTION

四十九週年慶



InterContinental Dominica Cabrits Resort & Spa

## Your next hotel ownership opportunity begins here

Develop your hotel alongside a leading hospitality company, committed to delivering True Hospitality for Good.

+130M loyalty members. 19 distinct brands.  
One global hospitality company.



Kimpton Virgilio



Garner Clarksville Northeast



Atwell Suites Austin Airport

DEVELOPMENT.IHG.COM



©2024 IHG Hotels & Resorts. All rights reserved. Most hotels are independently owned and operated.

TAIWAN HOTEL & MOTEL ASSOCIATION  
OF SOUTHERN CALIFORNIA  
1045 E. Valley Blvd., A212, San Gabriel, CA 91776  
www.thmasc.com

南加州台灣旅館業同業公會  
TEL: (626) 280-2207  
FAX: (626) 280-2243  
thmasc1688@gmail.com

# ATLAS HOSPITALITY GROUP

*The Market Leader in California Hotel Sales*

## 加州專業旅館地產公司

領導加州市場交易 開拓旅館投資商機



多年來我們以專業的知識與誠摯的服務，成為加州旅館銷售同業之最。

我們將秉持著一貫的作風，竭誠為加州華人業主服務。

詳情請洽華裔經理/南加州旅館業同業 Wilson Wang 汪蔚興

4695 MacArthur Court, Suite 780 • Newport Beach, CA 92660

Telephone: 949.622.3400 Ext. 402 • Fax: 949.622.3410

Web: [www.atlashospitality.com](http://www.atlashospitality.com) Email: [wilson@atlashospitality.com](mailto:wilson@atlashospitality.com)



**Atlas**  
HOSPITALITY GROUP  
THE MARKET LEADER  
IN CALIFORNIA HOTEL SALES

# 會長理事長芳名錄

## 會長

## 理事長

第一屆	蔡金裕 (King Chai)		1974-1976
第二-五屆	王桂榮 (Ken John Wang)		1976-1980
第六屆	陳哲夫 (Jeff Chen)		1980-1981
第七屆	范宗陣 (John Fan)		1981-1982
第八屆	丁昭昇 (Clarles Ting)		1982-1983
第九屆	劉丁榮 (Ting Liu)		1983-1984
第十-十一屆	楊茂生 (Maoson Young)		1984-1986
第十二-十三屆	黃三榮 (San John Hung)		1986-1988
第十四屆	李木通 (Tom Lee)		1988-1989
第十五-十六屆	方俊雄 (Grover Fang)		1989-1991
第十七-十八屆	顏樹洋 (Rosano Yan)		1991-1993
第十九-二十屆	廖聰明 (Tom Liaw)		1993-1995
第二十一屆	陳正吉 (Cheng-Chi Chen)		1995-1996
第二十二屆	陸和源 (George Lu)		1996-1997
第二十三-二十四屆	盧景林 (Robert C. Lu)		1997-1999
第二十五-二十六屆	邱垂煌 (Chris Chiu)		1999-2001
第二十七-二十八屆	許清松 (Stephen Hsu)	邱垂煌	2001-2003
第二十九-三十屆	林宣昭 (Herman Lin)	邱垂煌	2003-2005
第三十一-三十二屆	范約瑟 (Joseph Fan)	林宣昭	2005-2007
第三十三-三十四屆	汪俊宇 (Gerald Wang)	許清松	2007-2008
第三十五-三十六屆	鄧永征 (Nicolas Teng)	汪俊宇	2009-2011
第三十七-三十九屆	汪蔚興 (Wilson Wang)	范約瑟	2011-2014
第四十-四十二屆	王政煌 (Michael Wang)	汪蔚興	2014-2017
第四十三-四十五屆	李德揚 (Terry Lee)	王政煌	2017-2020
第四十六屆	王政煌 (Michael Wang)	李德揚	2020-2021
第四十七屆	王政煌 (Michael Wang)	李德揚	2021-2022
第四十八屆	張郁芬 (Chris Chang Dumortier)	許清松	2022-2023
第四十九屆	張郁芬 (Chris Chang Dumortier)	許清松	2023-2024

# 目錄

- |    |  |    |   |
|----|--|----|---|
| 3  | 會長理事長芳名錄   | 47 | Can AI Help Hotels Survive the \$20 Minimum Wage?   |
| 6  | 會長的話   | 50 | 加州旅館行業發展的討論   |
| 7  | 公會的歷史與成長   | 53 | 美國遺贈稅申報及規劃  |
| 9  | 長官賀詞   | 58 | 南加州旅館業的挑戰及機會  |
| 16 | 第四十九屆理事名單  | 60 | AI 世代來臨 如何面對國稅局布下的天羅地網  |
| 18 | 美南台灣旅館業公會第三十二屆理事及會員名單  | 63 | 2024商業風險市場管理與前瞻   |
| 19 | 會務活動報導   | 67 | 綠能行動！   |
| 37 | Atlas Hospitality : California Hotel Sales Survey 2023-Year End                                | 70 | Integrating EV Chargers, Photovoltaic Systems, and Battery Storage in Commercial Property Become Imperative |
| 45 | Atlas Hospitality Group's Year-End Survey: Understanding the Decline in California Hotel Sales |    |   |

## 第157期 2024年6月出版

發行人: 張郁芬  
策劃: 許清松  
編輯: 張郁芬 鄭文揚  
公關: 柯欣侑  
刊務委員會: 徐明豐 邱垂煌 范約瑟 汪俊宇 鄧永征 汪蔚興  
王政煌 李德揚 廖彬淳 劉明岳 郭學仁 葉俊麟  
呂世豪 鄭春暉 李崇正 王強生 魏培瑩  
總幹事: 柯欣侑

特約設計: Web Got Consulting 鄭文揚 James Cheng  
Tel: 909.709.7284 email: james@webgotconsulting.com

# 贊助廣告名錄

封面	IHG Hotels and Resorts.....	IHG
02	Atlas Hospitality Group.....	汪蔚興
03	The Westin Bonaventure Hotel & Suites Los Angeles.....	徐明豐
72	Linens N Love.....	王強生
73	立業會計師事務所.....	葉俊麟
74	CTBC Bank 中國信託銀行 .....	劉建虹
75	First General Bank 大通銀行 .....	徐仁貴/呂世豪
76	Royal Electronic Lock & Supply, Inc 華美電子鎖公司.....	鄭春暉
77	VIC-INNTERMATIIONAL 金龍旅館實業公司 .....	汪俊宇
78	廖彬淳保險理財中心.....	廖彬淳
79	PYC Commercial.....	楊博盛
80	NVWM Realty 劉大年拉斯維加斯房地產.....	劉大年
81	New Centry BMW.....	林子序
82	Green Maple Law Group 法律集團.....	陳啟耕
83	EVA Air 長榮航空公司.....	蘇偉仁
84	China Airlines 中華航空公司 .....	鄭玉麟
85	Best Western Plus Heritage Inn.....	劉明岳
86	Hilton Irvine Orange County Airport.....	李德揚
87	Staybridge Suites.....	邱垂煌
88	Atrium Hotel .....	王政煌
89	Brighton Management.....	范約瑟
90	Wyndham Anaheim.....	許清松
91	Alliant Insurance Services, Inc. ....	張郁芬
封底	The Westin Bonaventure Hotel & Suites Los Angeles.....	徐明豐

## 會長的話



親愛的各位理事、會員、前輩與朋友們：

在這特別的時刻，我懷著無比感恩的心情，向大家致以最誠摯的謝意。過去兩年，我有幸擔任南加州臺灣旅館業同業公會的會長，這段珍貴的經歷將永遠銘刻在我的記憶中。

首先，我要感謝大家的鼎力支持。正是你們的信任與鼓勵，讓我能夠肩負這份重任，並竭盡所能為公會服務。這兩年，我們共同見證了公會的團結與凝聚力，也一同迎接了無數挑戰。每一次的有意義的活動，都展現了大家的用心和智慧的累積。

回顧這段旅程，我們舉辦了豐富多彩的座談會，從旅館業面臨的挑戰、如何提升旅館競爭力、新科技的應用、個人財產劃分、會計稅法、飯店裝修設計到參觀各式新奇名車，每一場討論都激發了我們深刻思考與創新靈感。這些活動不僅拓展了會員們的視野，也加強了彼此的聯繫。我們還參加了國家生日的雙十慶典，與僑界社團共同慶祝這重要時刻。我們主辦的高爾夫球慈善活動，成功籌集善款，幫助臺灣花東偏鄉的兒童，讓我們的愛心得以傳遞回我們的家鄉。我們與臺灣學術單位合作，推動學生來美實習計畫，為臺灣新生代提供了寶貴的學習機會。公會參與的多項社區慈善捐助活動，加深了我們與社區之間的互助紐帶，實踐了企業家們對社會的共益共好的責任，這一切都是我們共同努力的果實。

走過疫情的艱難時期，撥雲見日，我們見證了公會團結的力量。會員們的同心協力為彼此提供了必要的支持建議，互相傳遞政府紓困與振興方案，這樣的團結精神深深感動了我，也讓我對公會的向心力與深厚的友情充滿感激。

旅館業是一個為他人服務進而創造美好回憶的行業，也是一個充滿挑戰與機遇的行業。科技日新月異，來自世界各地的多元客群帶來了無限的可能。我們需要不斷學習，時刻準備迎接新挑戰，找到結合科技與人性的最佳方案，滿足不同旅客的需求。同時，我們也需要關注政府的相關法令，爭取應有的保障，讓旅館業能穩定而永續地經營。

今天，我懷著無比的榮幸與感激之情，再次接受會長的重任。感謝每一位理事與會員對我的信任和支持，感謝每一位同仁的無私奉獻。公會邁向五十年，讓我們繼續攜手為南加州臺灣旅館業同業公會的永續發展貢獻力量，讓我們的公會在旅館業中繼續發光發熱。

【番薯不怕落土爛，只求枝葉代代茂】讓我們的公會代代繁榮相傳，衷心祝福南加州臺灣旅館業同業公會與臺美人未來更加興旺繁榮，再次感謝大家的支持與陪伴。

南加州臺灣旅館業同業公會 會長  
張郁芬



# 公會簡介

## 南加州台灣旅館業同業公會的歷史與成長



本會創始於1974年，由當初來自台灣學有專精的留學生與創業有成的企業家組成，均從事旅館行業，藉彼此的交流、互相切磋、交換經營之心得，在異鄉異地打拼，單靠自己薄弱力量難能容於主流社會中，由這群有心人士披荊斬棘不畏艱難的努力奔走下，開創南加州台灣旅館業同業公會，結合同業力量踏入主流社會為華人爭取權益，經過歷屆會長與理事的奉獻，南加州台灣旅館業如今享譽於南加州社團中成為僑界主力之一。

本會成立宗旨是為會員謀福利，迄今，除來自台灣旅居本地的旅館業者之外，更廣結分佈全美各地之旅館公會，本會先後與台灣高雄市旅館商業同業公會、台北市旅館商業同業公會、美南台灣旅館業同業公會、美國旅館業協會及加州旅館業協會締結姐妹會，本會並結合各地旅館公會成立北美洲台灣旅館公會聯合總會，擴大同業力量，藉彼此資訊之交流，提供業者更佳之服務。

本會創會四十八年來，承蒙歷屆會長、理事們的同

心協力，奉獻無數的時間及金錢，以及同業們的熱心支持及愛護，奠定了今日的基礎。緬懷先進，披荊斬棘拓荒的精神，令人肅然起敬。

時代在變，社團不斷地轉型，本會為擴大視野與服務領域，每年定期籌劃座談會及訓練班課程，針對會員切身需要及市場趨勢邀請專家學者提供最新知識，每次由專人所籌劃的座談會、訓練班課程均獲得會員贊賞，邀集廠商贊助每次均辦得極為精彩。

每年出版年刊，舉辦年會、聖誕晚會及高爾夫球比賽等促進會員間的交流聯誼，並參與贊助僑界各項公益活動，回饋僑社。本會除定期發行會刊並即時更新公會網站以及臉書，將各樣最新資訊提供會員及社會大眾下載運用。

本會曾於一九九二年九月假洛杉磯狄斯耐樂園隔鄰希爾頓大飯店，承辦第十三屆世界華商觀光聯誼會議。來自國內及世界各地華商近五百人參與盛會，舉世貴賓齊聚一堂，盛況空前，是本會一大殊榮。

在公會的歷程上，經過多次經濟的起伏，在經營危機中有多家旅館面臨銀行收回的景況，但在幾位熱心公益的前會長及理事結合同業力量，向有關單位提出貸款計畫，幫助旅館業者度過難關，向有關單位提出援助方案下，得以化險為夷，這些愛鄉愛民的熱忱，推動著每一次危機的發生，考驗著公會的根基實力，那股團結犧牲自我的原動力，難關圍剿時沒有把各位的熱忱給冷卻，本會係非營利組織，

# 公會簡介

具有健全的組織專司其責，而以服務會員，促進相關事業之連續與合作為宗旨。近年來旅館公會的會員旅館經營的層次不斷提高，以往家庭式的經營模式慢慢由加入連鎖旅館或請專業管理公司的模式取代，「青出於藍，甚於藍」，理事群體年輕化，帶動整體思維更合乎現代化。本會於一九九九年發動無息貸款購置會館，目前每月定期於會館召開理事會，就當月近期所發生的各樣活動進行討論及檢討，如此有次序及職務分工的帶領下，公會呈現一股有朝氣的現象。

本會服務宗旨如下：本會係本著「會員至上，服務第一」為設立宗旨。

- 一、團結同業力量，為保護經營權，向有關機關爭取權益。
- 二、促進同業與各社團之間互相合作，彼此交換經營心得，提昇經營層次，打入美國主流社會。
- 三、舉辦各種座談會與專業訓練，培養專業人才，
- 四、提供有關旅館業資訊供業者之參考。
- 五、擴大旅館經營視野，開拓旅館業的國際觀。

本會提供的會員福利有：

資訊：提供買賣市場、連鎖、促銷，管理、旅館用品等最新訊息。

知識：提供旅館有關法規、稅務、保險及經營等專業知識。

旅館會刊：專人編輯，定期出刊並免費寄達會員及會友。

訓練班：定期舉辦專業訓練班，邀請專家學者為業者解說。

座談會：定期到各地區詳細瞭解狀況，並針對業者所需進行討論及解決問題。

聯誼：舉辦各式活動，與主流社會互動，提供業者交流與聯誼。

顧問群：本會備有專業法律、財務及經營顧問群。並不時以公會之力量為會員爭取權利。

網站：配合時代潮流，設立網站，開創新機，加強連繫。[www.thmasc.com](http://www.thmasc.com)

會員資格：凡旅館業者及相關行業均歡迎加入。



## 承先啟後、繼往開來

南加州臺灣旅館業同業公會成立四十九週年紀念

遠猷日新

賴清德



中華民國二一三年五月

清德用箋

南加州台灣旅館業同業公會第四十九屆年會誌慶

高軒蒞止  
大業永昌

中華民國  
外交部部長

林佳龍



敬賀

南加州臺灣旅館業同業公會第四十九屆年刊紀念

嘉惠臺商  
繁榮經貿

僑務委員會

委員長

徐佳青



敬題

南加州臺灣旅館業同業公會  
創會第四十九週年會

吉慶

嘉惠旅業  
再造新猷

交通部觀光署署長 周永暉



敬賀



南加州台灣旅館業同業公會第四十九屆年會誌慶

生意興隆財源進  
宏圖大展貴客來

駐洛杉磯台北經濟  
文化辦事處處長

紀 欽 耀



敬賀

中華民國一一三年六月十六日

賀 南加州台灣旅館業同業公會

第四十九屆年會

致 慶

俊業崇隆  
源遠流長

美東旅館同業公會

會長

蔡慶輝

暨全體理事們敬賀

南加州台灣旅館業同業公會

第四十九屆年會

致慶

允孚物望  
一言興邦

休士頓美南台灣旅館公會

會長

嚴杰

暨全體理事們敬賀

# 南加州台灣旅館業同業公會

## 第四十九屆理事名單

會長	張郁芬	333 S Hope St Suite 3750 , Los Angeles, CA 90071
President	Ms. Chris Chang Dumortier	(O)310-866-6009, (D) 213-406-8740
理事長	許清松	515 West Katella Ave., Anaheim, CA 92802
Chairman	Mr. Stephen Hsu	(O)714-991-6868, (F)714-817-8588
副理事長	徐明豐	404 Figueroa St., Los Angeles, CA 90071
Vice Chairman	Mr. Peter Zen	(O)213-624-1000
會務顧問	邱垂煌	2 Orchard Lake Forest, CA 92630
Consultant	Mr. Chris Chiu	(O)949-462-9500, (F)949-273-5898, chiulaxst@yahoo.com
會務顧問	范約瑟	21725 E. Gateway Center Dr., Diamond Bar, CA 91765
Consultant	Mr. Joseph Fan	(O)909-860-6255, (F)909-612-5730
會務顧問	汪俊宇	455 Monterey Pass Rd., #201 Monterey Park, CA 91754
Consultant	Mr. Gerald Wang	(O)323 887 9235 (F)626 446 4068 gwang@vicinn7.com
會務顧問	鄧永征	3344 State St., Santa Barbara, CA 93105
Consultant	Mr. Nicolas Teng	(O)805-569-9788, (F)805-687-7116, nickteng@msn.com
會務顧問	汪蔚興	4695 Macarthur Court, Suite#780, Newport Beach, CA 92660
Consultant	Mr. Wilson Wang	(O)949-622-3402, (F)949-622-3410, Wilson@atlashospitality.com
會務顧問	王政煌	5325 E. Pacific Coast Hwy, Long Beach, CA 90804
Consultant	Mr. Michael Wang	(O)562-597-3285, (F)5624987167, mwang@venquest.com
會務顧問	李德揚	515 S. Figueroa St., Suite#1850, Los Angeles, CA 90071
Consultant	Mr. Terry Lee	(O)213-680-8811, (F)213-680-9134, terry@apccusa.com
副會長	廖彬淳	17506 Colima Road, Suite#200, Rowland Heights, CA
Vice President	Mr. Benson Liao	(O)626-912-0688, (F)626-912-6565
副會長	劉明岳	788 Huntington Dr., Monrovia, CA 91016
Vice President	Mr. Ben Liu	(O)626-358-8984, (F)626-301-0657
副會長	郭學仁	26328 Oso Parkway, Mission Viejo, CA 92691
Vice President	Mr. Simon Kuo	(O)949-582-7100, (F)949-367-7696, Simonkuo9@yahoo.com
副會長 / 財務長	葉俊麟	17506 Colima Road, Suite#202, Rowland Heights, CA 91748
Vice President/Treasurer	Mr. Kevin Yeh	(O)626-810-7285
理事	呂世豪	18812 Ashley Pl., Rowland Heights, CA 91748
Director	Mr. Harry Leu	(O)626-820-1099, (F)626-820-1399
理事	張端心	25205 La Paz Road, Laguna Hills, CA 92653
Director	Ms. Annie Chang	(O)949-586-5000, (F)949-457-0610, achang416@gmail.com
理事	鄭春暉	1538 E.Lincoln Ave., Anaheim, CA 92805
Director	Mr. Peter Cheng	(O)714-635-6888
理事	李崇正	9420 Telstar Ave. #101, S. El Monte, CA 91731
Director	Mr. Edward Lee	(O)626-453-8781
理事	王強生	21520 Yorba Linda Blvd, Ste G-228, Yorba Linda, CA 92887
Director	Mr. John Wang	
理事	魏培瑩	10088 Eagle Ridge Ct., Rancho Cucamonga, CA 91730
Director	Ms. Shirley Wei	
總幹事	柯欣侑	1045 E.Valley Blvd #A212, San Gabriel, CA 91776
Secretary	Ms. Anita Ko	(O)626-280-2207, (F)626-280-2243, thmasc1688@gmail.com

# 第四十九屆理事



會長 張郁芬  
President



理事長 許清松  
Chairman



副理事長 徐明聿  
Vice Chairman



會務顧問 邱盛煌  
Consultant



會務顧問 范約瑟  
Consultant



會務顧問 汪俊宇  
Consultant



會務顧問 鄧永征  
Consultant



會務顧問 汪前興  
Consultant



會務顧問 王政煌  
Consultant



會務顧問 李德燭  
Consultant



副會長 廖彬淳  
Vice President



副會長 郭學仁  
Vice President



副會長 劉明岳  
Vice President



副會長/財務長 葉俊麟  
Vice President/Treasurer



理事 呂世豪  
Director



理事 張端心  
Director



理事 鄭春暉  
Director



理事 李榮正  
Director



理事 王強生  
Director



理事 魏培榮  
Director



總幹事 柯欣僑  
Secretary

# 姐妹會



## Taiwan Hotel & Motel Association Of Greater Houston 美南台灣旅館公會

### 美南台灣旅館公會2023-2024理事名單

職稱	姓名	Name
會長	嚴杰	Roger Yen
理事長	陳清亮	Chin-Liang Chen
榮譽理事長	陳美芬	Mei-Fen Chen
秘書長	何怡中	Annie Yen
財務長	張榮森	John Chang
理事	葉德雲	Daniel Yeh
	許文忠	Steve Hsu
	李昭寬	C. K. Lee
	吳國寶	Roy Wu
	葉宏志	William Yeh
	周百淮	Pierce Chou

6.18.23 48屆年會



6.18.23 48屆年會



OneSong 灣聲樂團

AMERICAN TOUR 2023

ONESONG ORCHESTRA

Sound from Formosa 來自台灣的樂聲

LOS ANGELES

協辦單位 | 南加州台灣旅館業同業公會  
TAIWAN HOTEL & MOTEL ASSOCIATION OF SOUTHERN CALIFORNIA (THWASC)

6/18 Sun.

THE WESTIN BONAVENTURE HOTEL  
404 S Figueroa St, Los Angeles, CA 90071 Ballroom

6:45 - 7:30pm Concert

Music Director & Conductor  
LEE CHEYI



# 6.18.23 48屆年會



北美洲台灣旅館公會聯合總會  
第十八屆年會  
Taiwan Hotel & Motel Association of North America  
18th Anniversary

南加州台灣旅館業同業公會  
四十八週年會暨商展  
TAIWAN HOTEL & MOTEL ASSOCIATION OF SOUTHERN CALIFORNIA  
48TH ANNUAL CONVENTION & TRADE SHOW

JUNE  
SUNDAY 18 4PM - 10 PM  
2023

WESTIN BONAVENTURE HOTEL LOS ANGELES  
404 SOUTH FIGUEROA STREET,  
LOS ANGELES, CA 90071  
CALIFORNIA BALLROOM



6.18.23 48屆年會



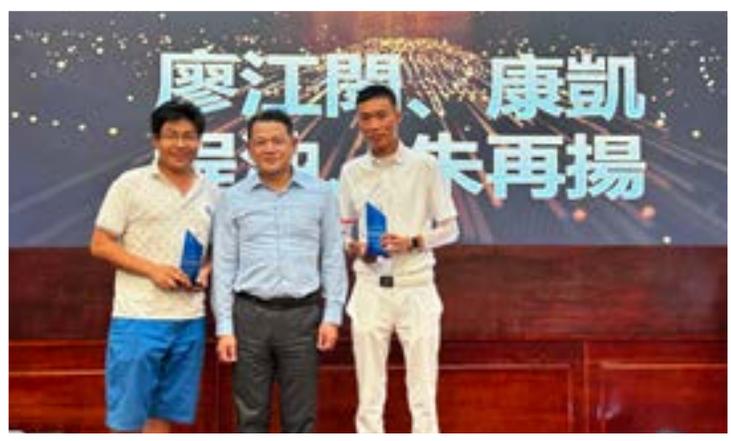
6.18.23 48屆年會



7.21.23 49屆原聲合唱團



# 7.31.23 49屆慈善高爾夫球賽



# 7.31.23 49屆慈善高爾夫球賽



# 8.3.23 49屆台灣海外學子結業典禮



# 8.3.23 49屆台灣海外學子結業典禮



# 10.6.23 49屆國慶酒會



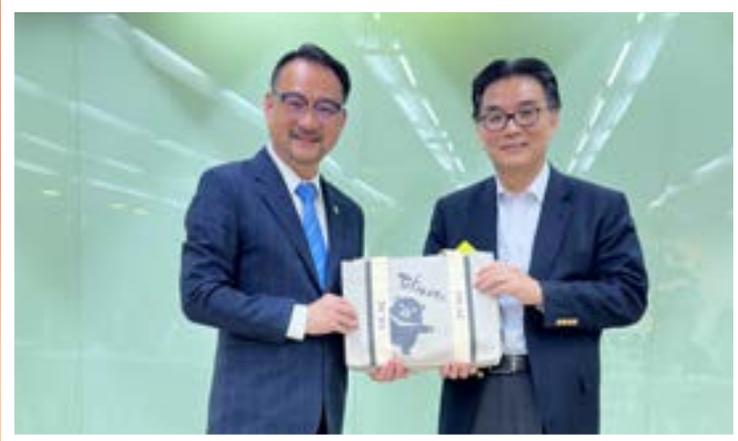
11.3.23 49屆座談會



# 2.18.24 49屆新春晚會



# 4.1.24 49屆北美洲回台參訪僑委會



# 4.1.24 49屆北美洲回台參訪僑委會



# 6.5.24 49屆台灣觀光局 魅力台灣





**恭賀** 中華民國第16任

總統 **賴清德** 副總統 **蕭美琴** 就職

**共織台灣 民主前行**

南加州台灣旅館業同業公會 第四十九屆

理事長:



許清松

會長:



張郁芬

副理事長:



徐明豐

會務顧問:



郭建強



范約瑟



江俊宇



郭永征



江群興



王政強



李運濤



陳海洋



劉明晏



郭學仁

副會長:

財務長:



郭俊麟

理事:



呂建強



郭春晴



張瑞心



李俊正



王政強



郭海強



郭俊麟

總幹事:



郭俊麟

**暨全體理事 敬賀**

恭賀

汪蔚興 會務顧問

榮任僑務委員

會長、理事長暨全體理事恭賀

恭賀

陳啟耕 理事

榮任僑務委員

會長、理事長暨全體理事恭賀



# ATLAS

HOSPITALITY GROUP

## CALIFORNIA HOTEL SALES SURVEY 2023 YEAR-END



Fairmont Century City was the highest price paid in 2023.

**ALAN X. REAY**  
PRESIDENT  
CALBRE 00959901

949.622.3409  
ALAN@ATLASHOSPITALITY.COM  
ATLASHOSPITALITY.COM

ATLAS HOSPITALITY GROUP  
4695 MacARTHUR COURT, SUITE 780  
NEWPORT BEACH, CA 92660



**Atlas**  
HOSPITALITY GROUP

THE MARKET LEADER  
IN CALIFORNIA HOTEL SALES

## TABLE OF CONTENTS

INTRODUCTION	1
SOUTHERN CALIFORNIA HIGHLIGHTS	2
NORTHERN CALIFORNIA HIGHLIGHTS	4
SUMMARY	6



# INTRODUCTION



We are pleased to present our 2023 Year-End California Hotel Sales Survey. Some of the highlights:

- The second largest percentage decline in individual sales in the last fifteen years, down 45%. Only 2009 has seen a steeper decline, down 52% from the previous year.
- Sales volume declined by 56.4%, the second steepest decline in sales volume in the last fifteen years. This was surpassed by only 2009 when sales volume declined by 75%.
- Median price per room declined by 1.08%, which is still the second highest median price per room on record.
- The Farmhouse Inn Forestville in Sonoma County was the most expensive (non-foreclosure) price paid per room at \$1,280,000.

# SOUTHERN CALIFORNIA HIGHLIGHTS

## LOS ANGELES COUNTY

Los Angeles County hotel transactions declined sharply in 2023 versus 2022, from 76 to 34. Total dollar volume went down 35.6%. The county's average sales price per room increased by 5%, while the median price per room dropped 17.6%.

The largest hotel and highest price sold was the 400-room Fairmont Hotel at Century City at \$720 million. It was also the highest priced sale in the State.

Los Angeles County led the State in hotels sold and total dollar volume- 34 hotels for over \$1.2 billion.



## SAN DIEGO COUNTY

San Diego County had a 23.5% decrease in individual transactions, from 34 to 26. Total dollar volume was down 43%. The county's average price per room increased 6%, while the median price per room increased by 27%.

The 225-room Four Points San Diego on Aero Drive was the largest hotel sold at \$13 million. The 85-room Inn at Rancho Santa Fe was the highest price paid at \$100 million.



# SOUTHERN CALIFORNIA HIGHLIGHTS

## ORANGE COUNTY

Individual transactions in Orange County decreased by 61%, from 36 to 14. Total dollar volume was down 83%. The county's average price per room decreased 8.2%, and the median price per room was up 23.7%.

The 251-room DoubleTree Anaheim Resort was the largest and highest priced hotel sold in 2022 at \$62 million.



## INLAND EMPIRE

Riverside County had a 27% decrease in transactions, from 30 to 22. Total dollar volume was down 56.9%. The average price per room was up 31.5%; the median price per room increased 13.5%.

At \$21,459,091, the 136-room Motel 6 in Temecula was the largest and the most expensive sale.

San Bernardino County had a whopping 83% drop in sales, from 36 to 6. Total dollar volume went down 92.5%. The average price per room dopped 39%, and the median price per room was down 46%.

The largest hotel sold was the 165-room Green Tree Inn in Victorville. The highest price single hotel sale was the \$16 million paid for the 120-room Motel 6 in Ontario.



# NORTHERN CALIFORNIA HIGHLIGHTS

## SAN FRANCISCO COUNTY

San Francisco County had a 23% drop in individual transactions in 2023, from 13 to 10. Total dollar volume went down 70.9%. The average price per room decreased 24%, and the median price per room was flat, increased 0.3%.

The 221-room Hotel Zoe in San Francisco at \$68.5 million was the largest and highest priced hotel sale in 2023.



## ALAMEDA COUNTY

Alameda County had a 67% decrease in individual transactions, from 12 to 4. Total dollar volume was up 22%. The average price per room increased 20.9%, and the median price per room went down 23.4%.

The largest and highest priced hotel sold was the 276-room Claremont Hotel Club & Spa in Berkeley at \$163 million.



# NORTHERN CALIFORNIA HIGHLIGHTS

## SANTA CLARA COUNTY

Santa Clara County hotel transactions declined by 47% in 2023, from 19 to 10. Total dollar volume was down 70%. The average price per room went down 19%, while the median price per room decreased by 26%.

The 264-room Signia San Jose South Tower was the largest and highest priced hotel sale in 2023 at \$73.1 million.



**SIGNIA  
SAN JOSE**

## SACRAMENTO COUNTY

Sacramento County had a 44% decrease in individual transactions, from 9 to 5. Total dollar volume went down 69%. The average price per room was down 9%, and the median price per room dropped 11%.

The 152-room SureStay Plus Cal Expo in Sacramento was the largest hotel sold.

The highest price hotel sale was the 90-room Residence Inn in Rancho Cordova, sold for \$20 million.



**SURESTAY PLUS CAL EXPO  
SACRAMENTO**

# SUMMARY

The second steepest decline in both individual hotel sales and dollar volume is due almost exclusively to the rapid increase in interest rates.

As we reported in our 2023 Mid-Year Sales Survey, there continues to be a large disconnect between buyer and seller price expectations which has resulted in the steep decline in sales.

In order for sales volume to increase, we either have to see sellers adjust their prices down in relation to the cost of financing or we have to see interest rates decline.

The increase costs of operation in California, especially in labor and insurance, is impacting profit margins which is only adding to downward pressure.



# Atlas Hospitality Group's Year-End Survey: Understanding the Decline in California Hotel Sales

Provided by Atlas Hospitality Group

The Atlas Hospitality Group's Year-End 2023 California Sales Survey revealed a substantial downturn in hotel sales across the state, characterized by a 45 percent decline in individual sales — a figure only eclipsed by the recession year of 2009. Sales volume decreased by over 56 percent, marking the second steepest decline in 15 years.

Despite these challenges, the median price per room experienced a modest decline of just over one percent, maintaining its position as the second-highest on record.

"2023 is the year we saw the second steepest decline in hotel sales in California over the last 15 years. The rapid increase in interest rates has created a huge disconnect between buyer and seller expectations and we have a huge number of buyers now sitting on the sidelines waiting for distressed hotel sales," said Atlas Hospitality Group President Alan Reay.

## Southern California Highlights

Los Angeles County faced a 55 percent decrease in transactions, with a total dollar volume decline of over 35 percent. Despite this, the average sales price per room saw a 5 percent increase, albeit with a 17.6 percent

drop in median price per room. The sale of the 400-room Fairmont Hotel at Century City for a total of \$720 million, or \$1.8 million per room, stands as the highest-priced transaction statewide.

Orange County faced a significant 61 percent decrease in transactions and an 83 percent decline in total dollar volume. Despite these stark figures, median prices per room rose by almost 24 percent. The sale of the 251-room DoubleTree Anaheim Resort for a total of \$62 million, or approximately \$247,000 per room, was the largest transaction and the highest priced hotel in the county.

Riverside County recorded a 27 percent decrease in transactions, with San Bernardino County experiencing an unprecedented 83 percent drop. Despite these challenges, both counties saw increases in average and median prices per room, indicating localized market variations.

San Diego County witnessed a 23.5 percent decrease in transactions and a drop in total-dollar volume of just over 42 percent. However, average and median prices per room experienced notable increases, showcasing resilience amidst challenging circumstances. The 225-room Four Points San Diego locat-

ed on Aero Drive was the largest hotel sold, fetching a price of \$13 million, or just under \$58,000 per room. Meanwhile, the 85-room Inn at Rancho Santa Fe claimed the title of the highest-priced transaction, commanding a total of \$100 million, or just below \$1.2 million per room.

### **Northern California Highlights**

San Francisco County reported a 23 percent drop in transactions and a decline in total dollar volume of nearly 71 percent. Despite this, the sale of the Hotel Zoe for \$68.5 million, or approximately \$310,000 per room, showcased pockets of activity amidst overall market contraction.

In Alameda County, there was a 67 percent decline in individual transactions, while the total dollar volume saw a contrasting increase of 22 percent. The largest and highest-priced hotel sold in the county was the 276-room Claremont Hotel Club & Spa in Berkeley, fetching a total of just over \$163 million, or approximately \$592,000 per room.

Meanwhile, in Santa Clara County, hotel transactions witnessed a 47 percent decrease in 2023, while the total dollar volume mirrored this decline by falling 70 percent. Average price per room saw a decline of 19 percent, accompanied by a 26 percent decrease in median price per room. The largest

and highest-priced transaction in the county was the sale of the 264-room Signia San Jose South Tower, which traded hands for a total of just over \$73 million, or approximately \$277,000 per room.

Sacramento County saw individual transactions fall by 44 percent, with the total dollar volume following suit with a 69 percent decrease. The average price per room decreased by 9 percent, while the median price per room dropped by 11 percent. The largest hotel sold in the county was the 152-room SureStay Plus Cal Expo in Sacramento, while the highest-priced hotel sale was the 90-room Residence Inn in Rancho Cordova that sold for approximately \$20 million, or around \$218,000 per room.

The Atlas survey concludes that the annual decline in sales volume is attributed to a fundamental disconnect between buyer and seller price expectations, exacerbated by rapid increases in interest rates. For the market to regain momentum, sellers may need to adjust prices relative to financing costs, or alternatively, a reduction in interest rates could stimulate demand. Moreover, the survey reveals that rising operational costs, particularly in labor and insurance, are squeezing profit margins, further dampening market sentiment. Addressing these cost pressures might alleviate further downward pressure on future sales.

# From Check-in to Check-out: Can AI Help Hotels Survive the \$20 Minimum Wage?

By John Wang  
Certified Hotel Administrator



## Background

California's recent implementation of Labor Code Section 1475, mandating a \$20 minimum wage for certain fast-food establishments, sends shockwaves through the hospitality industry. This article discusses strategies to navigate this evolving labor landscape, with a particular focus on how Artificial Intelligence (AI) can ease the transition.

## Understanding the Challenge

Large national fast-food chains now pay a minimum of \$20 per hour, effective April 1, 2024. This raises concerns about rising labor costs for hotels, which compete for similar talent, especially at the entry-level. Potential future minimum wage increases across the board could further strain hotel budgets.

## The Impact of Labor Code Section 1475

The law's early effects on the fast-food industry are a cause for concern. Pizza Hut's decision to terminate its delivery drivers exemplifies the cost-cutting measures some businesses are resorting to in response to the wage hike. This highlights the potential for similar job cuts within the broader service industry. Furthermore, reports indicate a significant rise in fast-food menu prices. Consumers are feeling the pinch, with some potentially reducing their overall spending on eating out. Additionally, there's a growing trend of fast-food restaurants adopting labor-saving technologies like self-service kiosks, App ordering discounts and automated kitchen equipment.





IHG Hotels & Resorts partners with Google Cloud to launch a new AI-powered IHG One Rewards mobile app with travel planner.

The planner will use generative AI to provide personalized trip recommendations to users.

Users can ask for recommendations on destinations, nearby restaurants, events and more.

## **The Rise of AI in Hospitality**

However, innovation is brewing. Hotels can leverage AI solutions throughout the guest journey, from check-in to check-out, to improve operational efficiency, reduce labor dependency, and free up staff for higher-value interactions.

### **AI Streamlines Check-In and Checkout**

Imagine a seamless arrival experience powered by AI. Guests bypass traditional front desk lines and utilize self-service check-in kiosks or mobile apps with AI integration. These handle tasks like ID verification, room key distribution, and even upselling services, minimizing the need for additional staff during peak check-in times.

### **Leading the Charge: IHG One Rewards mobile app and AI**

IHG Hotels & Resorts, a leading global hospitality company, exemplifies how AI can enhance the guest experience. They recently announced a collaboration with Google Cloud to develop a new travel planning feature within their IHG One Rewards mobile app. This AI-powered tool will assist guests in planning their vacations directly within the app, streamlining the booking process and offering a more personalized experience.

### **AI Chatbots Enhance Guest Experience**

Throughout their stay, guests can interact with AI-powered chatbots available 24/7. These virtual assistants answer routine questions about amenities, booking appointments (spa treatments, restaurant reservations), or troubleshooting in-room technology. This frees up human staff to focus on providing personalized recommendations and addressing complex guest requests.



## AI Optimizes Staffing and Operations

Beyond guest-facing applications, AI can revolutionize hotel operations behind the scenes. AI-powered scheduling tools analyze historical and real-time data to predict guest traffic and optimize staffing needs. This ensures adequate personnel are on hand during busy periods without overspending on labor during slower times. AI can also match employee skills with specific tasks, potentially reducing the need for extensive cross-training and creating a more efficient workforce.

## Beyond Efficiency: The Human Touch

Human interaction remains vital. AI can empower staff by predicting guest preferences. Imagine AI suggesting room locations, special arrangements, or dining options based on past visits. With this knowledge, staff can personalize greetings, acknowledge preferences, and have more meaningful conversations. AI becomes a tool to augment human intuition, fostering a truly guest-centric experience.



## A Look Ahead: Embracing Change

The hospitality industry cannot afford to be complacent. Proactive planning and embracing AI are crucial for navigating the evolving labor landscape. By integrating AI solutions from check-in to check-out, hotels can streamline operations, enhance guest experiences, and ultimately, thrive in the face of rising labor costs. The time to act is now. Let's leverage innovation and ensure the hospitality industry remains a leader in guest service and employee satisfaction.

### Disclosure

This article is based on an original concept and outline developed by the author. The author conducted extensive online research and utilized prompts on large language models (LLMs) including Gemini, ChatGPT, and Perplexity to generate content and brainstorm ideas. Additionally, Canva's AI image generator was used to create visuals. The author acknowledges the contribution of these tools with approval of the final content, including research, writing, and proofreading.

## 加州旅館行業發展的討論

作者 David Wei Senior Vice President

這裡要討論的旅館行業是針對追求投資回報並以經營為主的業者，不包括短期套利等其他目的的投資者。討論之前我們需要釐清幾個概念與現實的情況。

首先，幾十年前一家人買下一間旅館辛苦打拼，先生當經理，太太當財務，兒子管前台，女兒管客房的時代已經過去了，家庭式的管理業態已經不符合這個時代的要求。

其次，旅館行業的興盛或者說蓬勃發展受制於越來越多的因素，例如：地緣政治環境，融資貸款條件，營商環境，不可預知的突發狀況，整體經濟的狀況，人口條件，生活出遊方式，投資者風險偏好，經營成本，品牌方要求，等等。

1. 從 2008 年美國次貸危機到 2020 年 Covid-19 大流行，短短不到 12 年間，兩次突發狀況的巨變，旅館行業幾乎每次都是首先收到衝擊，而後又是恢復的最緩慢的行業之一，讓為數不少的低風險偏好投資者徹底拋棄了投資旅館行業；畢竟出遊的需求相對於住宅，生活必需品，能源，以及醫療等行業不是關鍵的需求；很多商業不動產業投資者轉換投資方向，例如增加住宅項目的投入，或者投入老人醫療照護設施。

2. 整個世界的地緣政治風險正在不可避免的上升，從 2022 年俄羅斯入侵烏克蘭，到 2023 年哈瑪斯攻擊以色列，到臺海風險外溢，美中關係緊張，到南北韓關係緊張，再到南中國海情勢升溫，等等，以及這些地緣政治衝突帶來的供應鏈危機、能源危機、通貨膨脹危機等等各種挑戰，無時無刻不在提醒投資者要規避風險。

3. 自 2022 年開始的美國聯準會暴力加息，並且在可預見的未來繼續保持高利率，讓飽受疫情煎熬的旅館投資者雪上加霜；並且在加息的影響之下，以及上述風險的影響之下，旅館投資者能夠從商業銀行取得的貸款金額也越來越小，貸款條件也越來越苛刻，不少的商業銀行要求增加 DSCR 的係數，要求貸款人增加保證金或者存貸款比例，或者直接拒絕放貸給旅館行業。

4. 針對投資者、業者以及雇主越來越充滿敵意的政策法規，業者以及雇主動輒得咎，來自於員工、顧客還有政府的法律訴訟層出不窮，一年辛苦下來本就不高的運營利潤輕易的因為幾個法律訴訟而付諸東流的案例比比皆是。並且越來越多的保險公司由於加州極端惡劣的經營環境，已經選擇放棄加州市場，導致業者買不到保險或者保險費率飆漲。

5. 無法見頂的高通脹以及運營成本增加。尤其以加州為例，無休止的最低薪資調漲，不成比例的越來越高的用人成本以及福利，多如牛毛的各種地方法律，進一步壓縮獲利空間。例如 2018 年通過的 Proposition 12，導致一盒普通雞蛋價格從 2021 年 1.5 美元上漲到今天至少 4 美元。

6. 品牌方的要求越來越超出可承受範圍。例如電腦與服務器設備硬體軟體每三年或者四年必須更新一次，每七年必須做一次的裝修幾乎可以吞噬掉前六年的利潤，裝修成本的上升也是業者無法承擔；再例如品牌方不停增加的各種加盟費用以及新的品牌標準升級等等，全部會直接或者間接轉嫁到投資者身上；並且，由於部分旅館物業比較老舊，合約到期品牌方選擇不續約，造成物業大幅貶值。再例如，品牌方為了吸引更多旅客，只要旅客投訴，無論對錯，大概率品牌方會站在旅客一邊對酒店進行懲罰。

7. 人口結構的變化以及大眾出遊旅行觀念和習慣的變化不利於旅館行業的發展。

綜合世界情況來看，有消費能力的國家人口減少是大的趨勢，尤其是發達國家中產階級家庭出生率持續下降會對未來世界造成深刻的影響，當然包括旅遊服務行業。隨著遠程辦公技術越來越先進與成熟，必然會有公司機構出於成本考量減少或者取消差旅規劃。再者，自 Airbnb 或者類似型態誕生以來，新的出行方式不可避免的蠶食傳統旅館行業，並且造成的影響非常深遠；今天二十歲出頭的年輕人習慣於訂 Airbnb 出行，那麼等他們老了的那一天大概率還是會用 Airbnb，他們的下一代更是一出生從小就用 Airbnb。出行習慣的改變必然造成旅館數量供過於求。

另外，再看遠一點，以 Meta 以及 Apple 等科技公司為代表大力發展的 AR/VR 技術隨著時間的推移會越來越完善，越來越先進，在某一個時間點，類似於科幻片裡的全息影像場景一定會實現，這個技術也會改變旅遊出行的需求。

總結以上幾點，我們會發現，對於現在以及將來的旅館行業，旅客的訴求，政府的訴求，員工的訴求，品牌方的訴求，貸款銀行的訴求，業者的訴求，在很多情況下是互相矛盾互不兼容的。

那麼作為業者，我們應該如何應對？

首先，業者需要明白，目前這個行業面臨的不是傳統意義上的經濟週期，而是一個全新並且多變的時代，以前的固有思維認為經濟週期大概以 7 年為限，未來恐怕不會再是這個固有的模式了。

所以業者應該充分認識到這個轉變，降低自己對這個行業的預期，對可能會面對的各種困難需要做充分的思想以及應對措施的準備。

在日常經營中要加強合規的概念和措施；無論這個‘規’是否合理，在無法變動規則的情況下，儘量做到合規以避免更大的損失，不要存有僥倖心理。

儘量降低負債比例，放棄多加槓桿的傳統思維；無數的歷史都證明，槓桿越低，危機來臨時平穩渡過的機率就越大。儘量保有一定水平的現金，‘現金為王’這句話在任何時候都不過時。

如果有合適的項目需要投資，儘量避免購買年齡超過 20 年的物業，裝修改造的成本只會越來越高，某些投資者以為買到了便宜的 deal，但是考慮到樓齡，其實並不值得；業者也需要充分了解品牌方的發展方向，有些酒店雖然樓齡並不久，但是由於外觀以及內部整體設計過時，品牌方仍然可能在合約到期後選擇不續約。

廣大業者應該要考慮如何聯合起來向法律制定者以及品牌方發聲和施壓；跟其他行業比較，這一點旅館行業業者所做的努力可以說非常薄弱，但是這一點又是最為關鍵。

旅館行業前路重重險阻，只有靠所有業者齊心協力。才能共克時艱，走向更加穩健的未來。

# 美國遺贈稅申報及規劃



作者：洪巍會計師

經歷：現任 HYTC CPAs LLP 會計師/台美會計師協會 副會長

Facebook 專頁：[洪巍會計師 美國稅務筆記]

whung@hytccpa.com

## 壹、前言

遺贈稅相異於所得稅，是一種財產無償移轉所衍生的稅負。美國遺贈稅的規定主要有幾個目標：其一是避免財產的過度集中，因此遺贈稅稅率高達 40%，遺留龐大資產的被繼承人有將近四成的財產將收歸國有；其二是避免國內的財產外流，觀諸美國居民與非居民的遺贈稅免稅額在 2024 年差距竟高達 226 倍，非美國居民在美國的財產只有 6 萬美元的免稅額，相較於美國居民高達 \$1,361 萬遺贈稅免稅額度，非美國被繼承人在分配遺產前往往往得繳納高額的遺產稅。

## 貳、美國遺贈稅身分別的基本規定

### 一、美國公民的遺贈稅規定：

美國公民在遺產與贈與稅擁有最寬大的待遇，但同時也負擔全球課徵遺產或贈與稅的義務。若美國公民實施贈與，給每一位受贈者有一年 \$18,000 的贈與免稅額。例如美國公民 A 女士有五位子女，她可贈與每位 \$18,000 (共 \$90,000) 而無需申報贈與稅。美國公民有終身遺產贈與扣除額 \$1,361 萬美元，同時，美國公民可無上限贈與或遺留財產給公民配偶。

### 二、居住者外國人(如綠卡持有者)的遺贈稅規定：

居住者外國人如綠卡人士同樣享受著部份美國公民的遺贈稅待遇。雖然同樣必須面對全球財產課稅，居住者外國人同樣也有美國公民有終身遺產贈與扣除額 \$1,361 萬美元，以及贈與每位人士每年 \$18,000 的免稅額。有所不同的是，若居住者外國人為受贈配偶，則每年的受贈額上限為 \$185,000 而非如公民享有無上限的配偶受贈額。遺產稅同樣有類似

的規定：若繼承配偶為非美國公民，婚姻的遺產稅扣除額就限於\$1,361 萬美元，而非美國公民般的無上限。

### 三、非居住者外國人的遺贈稅規定：

非居住者贈與或遺留財產在美國稅課徵的優勢是僅針對美國境內的財產課稅，如果贈與非美國境內財產給美國受贈人更是沒有上限(但美國受贈居民如果一年受贈超過 10 萬美元，需申報 3520 表)，但缺點是遺產稅的免稅額僅有 6 萬美元。例如非美國居民 B 先生辭世前持有美國股票價值\$100 萬美元，則扣除非美國居民免稅額 6 萬美元後，剩餘的\$94 萬美元皆須按最高百分之 40 稅率課徵遺產稅後，方能分配給繼承人。

### 四、接受海外信託分潤或非美國居民贈與須申報 3520 表

雖然美國居民接受非美國居民贈與境外財產沒有美國贈與稅的問題，但從海外信託取得利潤，以及每年受贈超過 10 萬美元的贈與或遺產的美國居民，需要在報稅時另外填具 3520 表，誠實申報從海外信託取得的利潤，或繼承受贈的財產及價值。漏報的處罰最高可達受贈金額的百分之二十五，從海外接受高額財產的美國居民務必理解並遵循相關的規定。

### 五、簡表及案例說明(2024 年版)

被繼承人/ 贈與人	繼承人/ 受贈人	財產位置	遺產稅扣 除額	遺產稅婚 姻扣除額	年度贈與 稅扣除額	年度配偶 贈與稅扣 除額
美國公民	美國公民	全世界	\$13,610,000	無限制	\$18,000	無限制
美國公民	美國居住 者	全世界	\$13,610,000	透過信託	\$18,000	\$185,000
美國公民	非美國居 住者	全世界	\$13,610,000	透過信託	\$18,000	\$185,000
美國居住 者	美國公民	全世界	\$13,610,000	無限制	\$18,000	無限制
美國居住 者	美國居住 者	全世界	\$13,610,000	透過信託	\$18,000	\$185,000
美國居住 者	非美國居 住者	全世界	\$13,610,000	透過信託	\$18,000	\$185,000
非美國居 住者	美國公民	美國境內 財產	\$60,000	無限制	\$18,000	無限制

非美國居住者	美國居住者	美國境內財產	\$60,000	透過信託	\$18,000	\$185,000
非美國居住者	非美國居住者	美國境內財產	\$60,000	透過信託	\$18,000	\$185,000

案例一：居住於台灣的非美國居民甲先生欲贈與居住於美國的女兒 C 小姐置產金。甲先生應該如何贈與方能節省美國的贈與稅負？

方案 A：甲先生於美國境內購置房產，再將房產移轉至女兒 C 小姐名下。

解析：甲先生身為非美國居住者，若在美國境內購置房產並進行贈與，即形成美國境內有形財產而成為課稅標的。房產價值減除年度贈與稅扣除額\$18,000 後，剩餘房屋價值皆為贈與稅課稅範圍，稅負可能會高達房價的四成，並非一個理想的移轉方式。

方案 B：甲先生於台灣帳戶移轉現金至女兒 C 小姐的美國帳戶。

解析：甲先生在台灣的現金並非美國境內財產，不受美國的贈與稅拘束(但可能會有台灣贈與稅的申報義務)。若 C 小姐該年度受贈超過 10 萬美元，則需填具來自境外贈與的 3520 表向美國國稅局申報揭露(非繳稅)。相較之下，是比方案 A 較節省美國稅的做法。

案例二：居住於加州的美國公民 D 先生離世，因為其總資產未超過遺產稅扣除額而未進行生前規劃，僅設立遺囑。雖然不用繳納遺產稅，但可能會遭遇到什麼遺產分配的問題？

方案 A：D 先生未設立遺囑，亦未規劃信託或其他財產分配的指示。然而在加州遺產超過 \$10 萬美元即需要經過法院的遺產公證及驗證遺囑，方能分配遺產。若未設立遺囑，則遺產法院則是按照州法分配遺產。遺產公證曠日廢時並所費不貲，完成公證程序常常需要超過十八個月，並支付高額(大約是 3%-5%的遺產總額)的認證費用。

方案 B：D 先生若生前透過遺產規劃，將持有財產透過信託、房產與家人共同共有、退休金帳戶以及逝者即付帳戶(Payable on Death Account)持有財產，在 D 先生百年之後可不經過法院遺產認證而依照意願移轉。

參、美國遺產的規劃工具介紹

儘管美國有高額的遺贈稅免稅額，但由法院遺產認證的程序增高遺產分配的時間與金錢成本。透過幾個常見的遺產規劃工具或財產持有方式，可以省去遺產需要透過法院認證及分配的程序。

#### 一、 房產公司共有(Joint Tenancy with Right of Survivorship)

透過房產公司共有<sup>1</sup>的形式，一旦部分房產持有人離世，該產權將自動且平均地轉讓到其他持有人的名下。

#### 二、 退休金帳戶(Retirement Accounts)

在退休金帳戶設定受益人可以讓剩餘的退休金無須經過遺產法院認證。退休金帳戶如常見的 401K 帳戶、IRA (Individual Retirement Accounts) 以及其他合法的退休金帳戶。帳戶持有人可以在帳戶設定一位或多位受益人，在持有人離世之後將財產轉移給受益人。然而退休金帳戶並沒有節省遺產稅的效果，帳戶中剩餘的財產必須列入應稅遺產的清單之中。

#### 三、 逝者即付帳戶<sup>2</sup>(Payable on Death Account)

帳戶持有人可將銀行帳戶設定為逝者即付的帳戶，一旦帳戶持有人離世，銀行可將帳戶內的財產移轉給指定受益人。惟指定受益人在帳戶持有人在世的期間，對於帳戶內的財產並沒有任何權利。

#### 四、 生前贈與

透過每人每年一對一有\$18,000 的贈與免稅額進行資產移轉。例如一對夫妻共有三位兒女六位孫兒，這對夫妻可分別贈與各子女即孫兒每人每年\$18,000，一年即可免申報移轉共\$324,000 美元(2\*9\*\$18,000)。有規劃的每年進行部分財產贈與，也可降低之後經過法院認證或是繳納遺產稅的風險。

---

<sup>1</sup> Reg § 25.2515-1

<sup>2</sup> Code Sec(s) 2033

## 五、 壽險保單

若壽險保單持有人生前指定保單受益人時，離世之後保單的理賠金將可以避開遺產法院認證的程序，移轉給受益人。該筆理賠金額僅納入遺產稅的應稅範圍，而不會造成受益人所得稅的增加。常見有些鉅富人士為了避免高額遺產稅，在生前設置不可撤銷信託並持有保單，避免將高額理賠金列入遺產稅的範疇課稅。

## 六、 信託

信託主要可區分為可撤銷信託(Revocable Trust)與不可撤銷信託(Irrevocable Trust)。可撤銷信託顧名思義，委託人可在有行為能力時動用信託內的財產，仍然是屬於委託人的財產範疇。一旦委託人辭世，設定的執行人可接管財產的控制權，依照信託的內容分配財產而無須經過法院認證。其優點是保有生前財產的控制權；但信託內財產所產生的孳息與收入，仍是以所有者的收入課徵所得稅，而持有的壽險保單理賠金同樣需要列入遺產稅的課徵範疇。

不可撤銷信託則視為獨立的個體，若轉移財產到不可撤銷信託之下，可能會產生贈與稅課徵的問題(除非受益人是自己或是配偶)。常見的節稅方法是高資產美國居民透過不可撤銷信託購買壽險保單，當委託人離世時，分配給受益人的壽險理賠金則不列入委託人遺產稅的課徵範疇。或非美國居民持有高額美國股票，利用贈與稅不涵括非美國居民股票贈與行為的規定<sup>3</sup>，將股票移轉至美國境內的不可撤銷信託進行管理，以避免外國居民更繁瑣的遺產認證程序。

## 伍、 結語

美國遺贈稅的稅率高，往往因為身分以及居住地的不同而適用天差地遠的規定。在世時的親友餽贈資產移轉，到離世時資產處分、法院認證與遺產稅申報皆與稅負緊密相關。雖然美國的遺贈稅扣除額較高，不一定每個人都需要繳納遺贈稅。但涉及超過年度贈與金額\$18,00的申報義務以及海外受贈的3520表，常帶來龐大的漏報罰款。另外美國繁瑣的法院遺產認證程序以及高額費用，都可以經由生前的規劃避免。透過及早規劃以及熟悉法令，方能在宛如天羅地網的稽徵規定中游刃有餘。

---

<sup>3</sup> Treas. Reg. §20-2105-1(a)

# 南加州旅館業的挑戰及機會

汪俊宇，南加州旅館業公會前會長

一句老話The only thing is changed is change itself. 世界上只有一件事永遠不會改變，就是不斷的改變。對一個旅館業主而言，由於美國內部環境的不斷變化，業主面對的挑戰不但不斷的改變，而且越來越嚴峻，以下是我們目前面對的一些問題：

## 法律訴訟

美國的律師越來越多，尤其加州，律師多的結果就是律師要想辦法賺錢。以前剛做旅館時，法律這一欄的開銷幾乎是零，而當時法律訴訟以政府對旅館業主的訴訟為主，比方說不能做短期的生意、不能放成人電影如果被抓到就會被告及罰款。後來慢慢變成民事訴訟，包括在旅館必須標示抽菸對身體的危害及一些殘障人設備的不合規，均可引起法律訴訟。但此類案件均以不大的金額得以Settle。但近期則有其他窮出不窮的各式及各種花樣的法律訴訟，且金額越來越大，使得保險公司都吃不消。

## 保險公司退出加州保險市場

大部分業主善於運用保險公司的責任險，在小型訴訟的官司自己找律師，自己解決。在大型官司上，則尋求保險公司承辦。但由於各種大型訴訟的不斷及鉅額的訴訟費用及賠償，大部分的大型保險公司相繼的退出加州的保險市場，以致於旅館業主面臨無保險而直接面對訴訟的危機，必須自己承擔風險，此為不可承受之重。

## 政府法律

由於通膨，使得一般的員工在高通膨下無法生存，於是政府通過不同的法律，增加隨著不同的年份最低工資的上漲及規定。由於工資是旅館業中最大的開銷，旅館營運成本不斷上升，而旅館業房租卻無法水漲船高，以致於生存面臨挑戰。

## 加州公會

在上述多種不利的情況之下，加州的工會屆此機會壯大組織廣招會員，以各種形式壓迫業主增加薪水及福利，更是讓業主雪上加霜，更加不好經營旅館業。

## 管理的風險

對小型旅館而言，業主亦需要越來越嚴的勞工法之下，必須以三班制來營運，但是小型旅館現金收入下，常有鐘點客人，少數不好的員工藉機會上下其手，亦有部分員工用其他的方式以便求取更多的收入，讓業主更困難有利潤。

## 關稅

美國政府面對中國的競爭不段增加關稅，以致於許多進口的便宜產品不再廉價，加上科技不斷進步，美國許多人完全無法跟上腳步，除此外亦有不少人不像以前那麼勤奮，但卻要求加薪，但無法跟上通貨膨脹，以致於大量美國的中間力量的中產階級不段的消失。美國許多東西無法自己生產，而又對中國的進口貨物增加關稅，中國的工廠只好到其他國家，以致影響到美國的通膨，惡性循環導致成本在工資及材料上不斷上昇，經營越行困難。

## 升息

為了要壓制通膨，美聯儲只有不斷升息，亦影響旅館的貸款成本，影響所及業主營運成本增加，進場投資旅館亦放慢腳步。

## 高通膨

美國的經濟在高通膨及高利息之下，業主及各行各業深於苦撐之下，經濟可能隨著崩盤，隨之而來可能的大蕭條，美國經濟非常不可預期。但同時由於通膨，你在銀行的存款的價值越來越不值錢，但又要準備大蕭條的來臨，如何做任何計劃？

## 其他因素

原來由於疫情，一直認為美國的大蕭條隨時會來，但由於政府的支持政策，大家亦都苦撐過來了，但是何時大蕭條會來沒有人知道。最近的一些旅館買賣，除了買主財力雄厚或者賣主能貸到款，不然非常不容易成交。管理階層及旅館業主面對高薪水及通貨膨脹的雙重打擊，日子非常不好過。

在上述多重艱難的挑戰之下，正所謂危險的時候亦為機會產生的時候。更多的業主在困難重重之下，終於考慮出售，同時銀行亦將收緊貸款，旅館將有更多的投資機會。此時你必須準備充分的財力子彈以等待機會，而機會來的時候要勇敢地下手。



## AI 世代來臨

### 如何面對國稅局佈下的天羅地網

作者 葉俊麟會計師

自從 2022 年 11 月 30 日正式上線，由 OpenAI 開發的人工智慧聊天機器人程式 ChatGPT 在短短 5 天內就累積 100 萬名用戶。出於對這項 AI 工具的巨大發展潛力的意識，同時也出於怕錯失科技世代新潮流而落後的恐懼，大量民眾及企業開始對生成式 AI 展開探索。ChatGPT 的橫空出世，無疑是生成式 AI 大規模商業應用的里程碑，這些技術的面世將對各行各業帶來重大影響，而且它的發展速度與能力的進化都令人感到震撼。可以說 ChatGPT 的爆紅，是 AI 世代來臨的一個標誌。

AI 在“智慧”的表現和應用上，主要分為兩個類別。第一類是分析型 AI (Analytical AI)，也就是二者中相對傳統的人工智慧。它已經被用來處理一些任務，比如預測分析、圖像和語音辨識等等，也已經在很多行業發揮巨大作用，如金融、醫療保健、災難預測等等。第二類是生成式 AI (Generative AI)，這是一種較新的延伸應用，可以在任何媒體上創造出新的東西。生成式 AI 可以通過學習輸入數據的模式和結構，產生與訓練數據相似但具有一定程度創新的內容，而不是項傳統的分析型 AI 一樣僅僅分類或預測數據。AI 世代，我們的工作方式、互動方式、獲取資訊以及創造內容的方式都被大幅改變。有些人會將這些改變視為壓力的來源，開始焦慮。比如說，重複性高以及可替代性強的職位可能會被 AI 淘汰，缺乏應對數位技術和 AI 的必要技能的職工也可能會被有這項技能的其他競爭者取代。

在 AI 世代背景下，美國國稅局也開始應用人工智能技術來審查稅表以及相關的金融活動。在 2023 年 9 月 8 日的一則新聞中，國稅局宣佈將借助改進的技術和人工智慧，幫助國稅局合規團



隊更好地發現逃稅行為，識別新出現的合規威脅，並改進案件選擇工具，以避免「無變化（No Change）」的審計工作給納稅人造成的不必要負擔。在 AI 和大數據出現之前，國稅局要利用人工來監察海量稅表裡可能出現的問題，但是 AI 世代來臨之後，收集數據以及分析數據的工作可以由 AI 完成，這無疑減輕了國稅局的人人力資源負擔以及大大提升了速度。而這又會給普通納稅人帶來什麼影響呢？

其一，發達的大數據以及 AI 技術使得國稅局要獲取與分析納稅人的交易信息變得輕而易舉。國稅局設有與銀行金融交易報告相關的報告門檻值，銀行需要向 IRS 報告的主要門檻值為 10,000 美元。如果客戶在銀行進行現金交易（存款、取款、兌換或轉帳），金額為 10,000 美元或更多，銀行必須向 IRS 提交一份貨幣交易報告（CTR）。此報告包括有關交易和涉及的個人的信息，用於監控大額現金交易以檢測潛在的非法活動。

其二，除了銀行的現金交易，虛擬貨幣持有或交易者也須申報自己收到、賣出、送出、兌換，或以任何其他方式獲取到的經濟利益。此外，納稅者還需要申報海外收入來源。

其三，美國公民或外籍稅務居民的全球收入通常需要繳納美國所得稅，無論他們住在哪裡。他們還需遵守適用於美國公民或居住在美國的外籍居民的相同所得稅申報要求。當然，關於外國資產，納稅人還需要申報肥爸（FBAR）和肥咖（FATCA）來向國稅局提供外國金融賬戶以及金融資產的信息。最後，2022 年開始（後來延後到 2024 年），國稅局就修改了對 1099-K 表格的申報規則，從本來的支付平台年度總收入 \$20,000 以上，或是一年的交易超過 200 次，須向國稅局提交 1099-K 表格申報，修改成了如有 \$ 600 以上的交易，即須申報。在這項新政策下，那些往年並沒有申報所有業務收入的人們，即利用舊政策門檻來逃避納稅的人們，就需要將所有在支付平台上得到的收入報給國稅局。

在現在這個信息高度透明化的時代，普通納稅人應該如何應對國稅局布下的天羅地網？國稅局通常通過數位校正查稅、收入相關文件匹對以及 Discriminant Index Function（DIF）評分來抽查稅表以及作稅務審查。首先第一要務就是要妥善填寫以及耐心地核對報表，避免出現姓名、



# 立業會計師事務所

YEH & ASSOCIATES, A PROFESSIONAL ACCOUNTANCY CORPORATION

社會安全號。報稅身份以及預扣稅款方面的偏差；其次，要避免被國稅局因為有未申報的收入而審查，納稅人應該提報所有應課稅的收入，這也是降低國稅局的 DIF 評分，也就是稅務申報表的潛在風險的有效途徑。

其次，金流的紀錄及演算法的夾擊下，讓收入低但金流大的納稅義務人會變成國稅局查核的首選，不僅影響到所得稅的查核，對未來資產傳承的合理性也有一定的衝擊。

無論如何，AI 世代的浪潮已經來勢洶洶，大家應該正面思考如何運用 AI 技術來推動業務發展，把握這波趨勢，避免被時代潮流淘汰。畢竟，AI 不會取代你，但比你擅長使用 AI 工具的人會！大家應該把握住 AI 帶來的無窮機會。改變思維，順應潮流，迎接科技世界的新挑戰！





## 2024 商業保險風險管理市場洞察與前瞻

作者 張永祥 Sean Chang, Alliant Insurance, First Vice President

《2024 保險市場洞察與前瞻》由 Alliant 團隊探討當前保險市場的動態。本報告匯集了我們商業保險行業專業經紀團隊的見解和評論，以專業的角度探討未來保險市場的趨勢。

### 2024 REAL ESTATE & HOSPITALITY INDUSTRY ISSUES 市場問題

對商業房地產行業來說，2024 年將是一個轉折點。利率溫和改善以及進一步降息的期望，將推動資本充裕的投資者實行之前擱置的策略。對許多房地產公司來說，2024 年將是他們將決定是淨收購者還是淨出售者。儘管某些資產類別（例如城市商業辦公樓）幾乎沒有新的開發活動，但其他資產類別，如郊區和遠郊住宅開發，仍在穩步增長。

儘管 2023 年全球保險損失似乎將連續第三年超過 1,000 億美元，但承保公司 carriers 和再保險公司 reinsurers 仍避免了傳統意義上的重大巨災損失（即美國地震和颶風風險）。Direct carriers 直接承保公司報告稱，「非傳統」CAT 損失持續上升，包括 convective storms (wind/hail) 對流風暴（風/冰雹）和 winter freeze 冬季冰凍。在 non-traditional CAT 非傳統災難性損失與房地產行業歷史上最大的損失因素（water damage 水災）繼續影響直接保險公司的情況下，但過去 12-18 個月實施的更大的再保險自付額為再保險公司提供了一些額外的緩衝。直接保險公司繼續保留比歷史上更多的風險，許多承保公司報告說，他們的 2023 年再保險條約續約已經導致自付額翻倍，同時費率也大幅增加。2024 年業主將會面臨保險費率與自付額上漲的挑戰。

## 2024 REAL ESTATE & HOSPITALITY INDUSTRY INSURANCE OUTLOOK 產業展望

目前酒店旅館業在加州面臨的問題是, 2024 年開始有許多商業酒店旅館業的保險公司陸續退出加州的保險市場, 2024 年企業主將會面臨更換保險公司, 保險費率的上漲與自付額調漲的挑戰。

2024 在充滿挑戰和變化的保險市場中, 有效的風險管理策略至關重要。我們建議業主的 Risk Management 風險管理部門需要考慮以下:

- 及早與 Insurance broker/ underwriter/ insurer 討論續約事宜, 並分享您風險管理組織、文化和流程的詳細資訊 risk management organization, culture, and processes.。
- 努力做好組織和準備 organized and prepared。
- 及早開始更新流程 renewal process.。
- 準備提供比以往更詳細的 detailed exposure information。

為了更好地應對保險市場壓力, 我們在年度續約報告中會介紹替代風險方案 Alternative Risk programs, 為尋求傳統保險 traditional insurance 替代方案的客戶提供潛在解決方案。這一部分已成為我們報告的常規功能, 以確保客戶充分了解非傳統風險管理選擇。

此外, 當我們注意到保險成本 cost 與承保額 capacity 有顯著變化時, 我們會定期更新我們的趨勢報告。這些更新將為客戶提供對保險市場狀況的即時洞察, 使客戶能夠靈活調整策略並且有替代保險方案可以選擇。

### 災害性損失 catastrophic losses 促使保險公司退出市場

隨著災害性損失 catastrophic losses 的頻率增加, 保險公司提出提高保費費率未受到州監管機構的支持, 一些國內最大的保險公司正在從各州撤離, 這使得許多業主在為其財產投保時的選擇變得有限。許多承保機構將再保險成本的增加視為關鍵問題, 並且大多數承保機構也指出相關州持續且不斷增加的數十億美元損失。

2023 年 7 月, 由於洪水、颶風、野火和其他氣候相關災害造成的損失增加, Farmers Insurance 停止了其在佛羅里達州承保的近三分之一房屋所有權保單的續保。在此之前, 即 2023 年 5 月, 美國最大的保險公司 State Farm Insurance Company 宣布, 自 2023 年 5 月 27 日起, 將不再接受加州任何企業或個人財產和傷亡保險的新申請。同樣, 2023 年 6 月, 加州第四大財產和意外傷害保險公司 Allstate 宣布將不再在加州銷售新的房屋或商業

保險。Allstate 在其公告中表示，「由於野火、修繕房屋的成本較高以及再保險費較高，加州新房客戶的保險成本遠遠高於他們為保單支付的價格。」Farmers 還宣布，出於通貨膨脹和日益惡化的氣候災難的原因，將限制承保加州新屋主的新購保險。

導致保險公司退出市場的因素不僅影響大型市場。例如，愛荷華州的法律要求 county mutual insurance associations 縣互助保險協會維持「足以保護協會財務穩定的再保險」。這些小型財產和意外傷害公司自 1800 年代以來在該地區運營，但由於再保險不足，將危及縣互助協會提供保險的能力。Farmers Mutual 保險公司告知保單持有人，它將不再為這些協會提供再保險，因為「損失經歷顯著增加，這是不可持續的」。Grinnell Mutual 也證實，它也將不再為這些公司提供再保險。這些決定取決於全球再保險資本短缺，進而影響到小型縣互助保險公司的再保險計劃。

這些保險公司退出市場的背後似乎有三個主要因素：

### 1. **State Regulation of Premium Increases** 各州對保費上漲的監管

在大多數州，保險公司的監管方式與公用事業公司的監管方式大致相同。加息需要國家監管部門的批准。據離開加州和佛羅裡達州等市場的保險公司稱，他們無法獲得加息批准以跟上成本的增加。例如，在佛羅裡達州，如果要求的加息“過度”，法律允許監管機構拒絕保險公司的加息請求。過度增加包括那些可能產生被監管機構認為與所涉及的風險相比「不合理高」的利潤的增加。

### 2. **Global Reinsurance Price Increases** 全球再保險價格上升

在美國，自 2023 年 7 月 1 日續保日期起，property catastrophe reinsurance rates 財產巨災再保險費率上漲了 50%。的費率上調似乎對承保公司留在或離開某些易受風暴影響的市場的決定產生重大影響。此外，再保險條款和條件正在發生變化，再保險公司提高了主保險公司在適用再保險範圍之前必須支付的金額。

美國再保險協會主席表示，再保險公司在過去四、五年一直在虧損，並在 2023 年續保時決定繼續以這種方式冒險不值得。一位再保險經紀人這樣表達：「再保險經紀公司 State Farm 和 Allstate 都宣布其退出某些大型市場的部分原因是再保險價格上漲，顯然這是一個主要因素。」

### 3. **Increasing Number of Climate Disasters** 氣候災害數量不斷增加

根據美國國家海洋暨大氣總署 (NOAA) 統計，截至 2023 年 12 月 8 日，美國已確認發生 25 起與天氣/氣候相關的災害事件，每起損失超過 10 億美元。其中包括 1

次乾旱、2次洪水、9次強烈風暴、1次熱帶氣旋、1次野火和1次冬季風暴。2023年8月，南加州發生了有史以來第一次熱帶風暴（熱帶風暴希拉蕊），帶來了破紀錄的降雨和洪水，並有可能在2023年再次引發災難，損失將超過10億美元。

根據NOAA的數據，1980-2022年此類事件的年平均數量為8.1起，過去五年的年平均數量為18起。

這些2023年的災難包括Hawaii's Maui毛伊島火災（美國100多年來最致命的野火）、佛羅裡達州的颶風伊達利亞（3級風暴）和明尼蘇達州的風暴（乒乓球大小的冰雹），所有這些都在同月。

根據多個國家和國際天氣和溫度監測組織的數據，去年是一個半世紀以來地球上最溫暖的一年，年中打破了過去的記錄，六月和七月成為歷史上最熱的月份。2023年的平均氣溫比19世紀下半葉高出約2.66華氏度，並且比之前最熱的2016年要暖得多。急劇增加。

由於與氣候相關的災害數量不斷增加，拜登政府增加了抗災支出，聯邦緊急管理局提供了創紀錄數量的緩解資金，以幫助以更具抗災能力的方式進行重建。政府制定更嚴格的建築規範，減少洪水、颶風和野火等災害造成的損失。根據商業和家庭安全保險研究所進行的研究，迄今為止，美國約65%的縣、城市和城鎮尚未採用現代建築規範。

所有這些數據都引起了保險業的關注，隨著承保公司離開災害多發地區的增加，其影響往往包括受影響地區的經濟衰退。最近，隨著高成本災害數量以驚人的速度增加並蔓延到更多地區，人們越來越廣泛地感受到了這種影響。每個人都必須明白，隨著商業和個人財產保險市場的枯竭，以及與氣候相關的災害數量和嚴重程度的增加，我們都必須為損失買單。隨著聯邦災難成本的增加，納稅人最終將首當其沖地承擔災後復原及其成本。

這些趨勢引起了保險業的關注，因為承保公司的撤離往往意味著受影響地區的經濟衰退，而公眾也將面臨更大的損失負擔。

Sean Chang, First Vice President, Cell# 213-518-5206, [Sean.Chang@alliant.com](mailto:Sean.Chang@alliant.com)

Chris Chang Dumortier, Executive Vice President, [chris.chang@alliant.com](mailto:chris.chang@alliant.com)

# 綠能行動！

by Henry Ha, CEO of ENERGIX LLC.

通過三合一：電車（EV）充電器、太陽能 and 儲存電池系統，能為你的物業增值，節省能源，同時配合政府綠能的要求。

## ■ 加州電力格局的前景與機遇

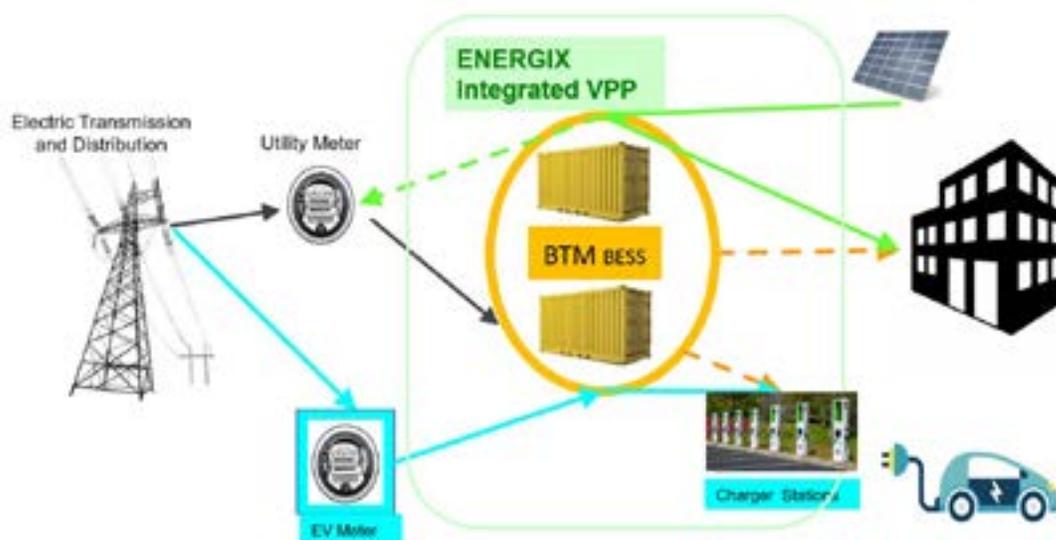
新的環境、社會和治理（ESG）規則、環境問題、氣候變化以及消費者對可持續實踐的需求正在推動酒店和商業物業行業更加積極主動地做出改變。應對可持續性、滿足客人和社區不斷變化的需求，同時通過安裝集成的電車充電器、光伏太陽能（PV）和電池儲存系統來增加儲蓄和減少不斷上漲的公用事業費，是最好的戰略解決方案之一。加州作為新能源產業的領導者，目標將在 2030 年實現 60% 的再生電力，並在 2045 年實現零碳排放。

## ■ 酒店和商業地產行業如何受益於新綠色能源系統

採用新的綠色能源過渡實踐將使酒店和商業物業與減少碳足跡的新型能源運輸趨勢保持一致。電車充電器有助於客人使用電動汽車，光伏系統利用太陽能這種清潔和可再生資源為酒店和商業物業的運營提供動力，從而減少對化石燃料的依賴。加上電池儲存系統允許酒店在高峰時段或陽光不足時使用儲存的多餘太陽能，進一步優化能源使用、增加穩定性並減少對電網的依賴。

安裝電車充電器符合優先考慮可持續性和便利性的客人的偏好。提供電動汽車充電站提高了酒店對環境意識強的旅行者的吸引力，為

他們提供在住宿期間為車輛充電的便利和安心。這一設施可以成為客人在選擇住宿時的決定性因素，從而提高酒店的入住率和收入。此外，光伏系統和電池儲存系統有助於可靠且不間斷的電力供應，即使在電網中斷或高峰需求期間也能確保客人的舒適和滿意。



#### ■ 酒店和商業物業安裝新能源系統可以帶來的財務利益

儘管電車充電器、光伏系統和電池儲存的初期投資可能看起來相當大，但增強的 ESG、綠色和可持續品牌價值及長期財務收益遠遠超過成本。整合太陽能電池板(PV)和電池儲能可以顯著減少電費。在非高峰需求時間段發電和儲存電力，以供高峰需求時間段使用(下午 4 點至晚上 9 點)。提供在極端天氣條件下的備用電源，並對抗電價上升。酒店還可以申請聯邦政府、州政府和地方電力公司的激勵措施以降低初期成本。通過安裝電動汽車充電器，酒店可以通過充電費、訂閱費或與電動汽車充電器製造商的合作獲得額外收入。光

伏和電池儲存系統可以產生和儲存電力以削減峰值需求並減少電網需求，從而減少公用事業賬單並對未來的能源價格波動提供對衝。

通過採用集成的電動汽車充電器、光伏和電池儲存系統，酒店可以減少環境影響，提升客人體驗，節約成本並獲得額外收入。隨著可持續性在酒店業中的重要性不斷提升，積極投資這些技術的酒店將在向更可持續的未來過渡中處於領先地位。

### ■ Energix LLC 的角色

Energix LLC 幫助酒店無需前期成本即可接受可持續能源解決方案。在電費低谷時段通過電力公司低價的送電，加上太陽能板 (PV) 發電來為電池充電，並在高峰需求時段釋放電力，如此酒店在高峰期的用電在電力公司的電表上展現的用度是“0”。我們會對每一個物業進行勘察，量身定做，投資並且安裝必要的設備，並且經過電力公司核准和認證，保證會減低物業的電費開支。除此之外，我們同時也會與業主分享部分電車充電器的收入以及儲能電池在電費上節省。Energix 將全面服務無縫處理所有操作，使酒店專注於其核心業務，同時受益於綠色技術和財務節省。Energix LLC 無成本無煩惱地改造酒店的能源格局，提升企業形象。如有其他問題，請致電 (626) 376-6652 電郵 [henry@evatmusa.com](mailto:henry@evatmusa.com) 與 Henry Ha (夏) 聯絡。

# Integrating EV Chargers, Photovoltaic Systems, and Battery Storage in Commercial Property Become Imperative

California's electricity landscape is characterized by its proactive approach to clean energy, high electricity costs, and unique challenges related to power outages. California State is facing frequent power outages due to extreme weather, aging infrastructure, and preventive measures like Public Safety Power Shutoffs (PSPS) during wildfire risks. Now, as the leader in clean energy, California aims for 60% renewable electricity by 2030 and zero carbon emissions by 2045, supported by significant investments in Solar, Wind, Battery Storage, and Electric Vehicle infrastructure projects.

In nowadays, the hospitality and commercial properties industry is evolving in response to both environmental concerns and consumer demand for sustainable practices. Under this context, the integration of Electric Vehicle (EV) chargers, Solar Panel (PV) systems, and Battery Storage in hotels emerges not only as a proactive step towards sustainability, a strategic move to meet the evolving needs of guests and the community, but also as a solution of the major concern on the increasing rate of energy consumption in the future.

Given the ongoing attention to environmen-

tal protection and the new energy market, hotels and other commercial properties such as casinos, hospitals, shopping centers, etc., also bear the responsibility of environmental preservation. Embracing the new energy market not only aligns hotels and commercial properties with the trend toward new energy transportation, but also significantly reduces their carbon footprint; EV chargers facilitate the adoption of electric vehicles among guest, reducing emissions associated with traditional combustion engine vehicles. Solar panels (PV) Systems harness solar energy, a clean and renewable resource, to power hotel and commercial properties operations, thereby decreasing reliance on fossil fuels. And moreover, integrating battery storage allows hotels to store excess solar energy for use during peak hours or when sunlight is unavailable, further optimizing energy usage and reducing reliance on the grid.

Incorporating EV chargers aligns with the changing preferences of guests who prioritize sustainability and convenience. Offering EV charging stations enhances the appeal of hotels to environmentally conscious travelers, providing them with the convenience and peace of mind to recharge their vehicles

during their stay. This amenity can be a decisive factor for guests when choosing accommodations, thereby increasing hotel occupancy and revenue. Additionally, integrating solar panels (PV) and battery storage in hotels, casino, shopping center and hospital can significantly reduce electricity bills by generating and storing their own power during off peak demand hours and use in peak demand hours (4-9 PM). This system provides backup power during outages when extreme weather conditions, provides a hedge against the utility rate increases, and as an energy-efficient properties, hotels often appraise higher due to their lower operating costs and sustainable features.

Embracing EV chargers, solar panels (PV) systems, and battery storage, hotels can reduce their environmental impact, enhance the guest experience, achieve cost savings, and receive additional revenue. As sustainability continues to gain prominence in the hospitality industry, commercial properties such as hotels that proactively invest in EV chargers, solar panels (PV) and battery storage will position themselves as the leaders in the transition towards a more sustainable future. While the initial investment in EV chargers, solar panels (PV) systems, and battery storage may seem substantial, the long-term financial benefits outweigh the costs. Hotels can also apply incentives from the Federal Government, the State, and the local utility company

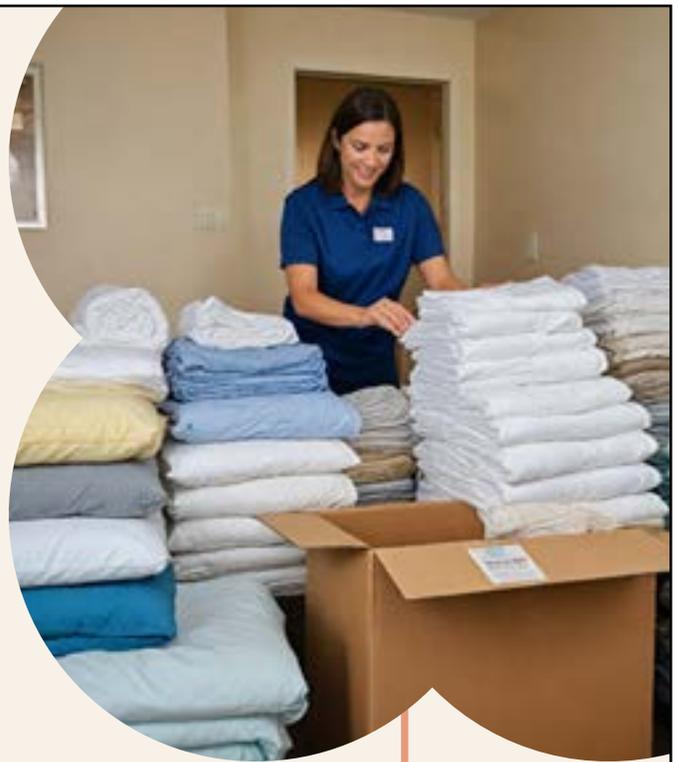
to lower the initial costs. In the meantime, hotels can also find vendors on the market, who are able to provide investment and operation on EV chargers, solar panels (PV) system, and battery storage to the hotels.

Here at Energix LLC, we empower hotels to embrace sustainable energy solutions without any upfront costs. By installing EV chargers, PV systems, and battery storage, we enable our customers to significantly reduce their electricity bills by providing power during peak hours by generate power from solar panels (PV) to charge the battery during off peak period and release the power to the properties during peak demand hours. Energix LLC is sharing the revenue from EV chargers and the electricity saving from solar panels and battery storage to our site host. Our comprehensive service handles all operations seamlessly, allowing hotels to focus on their core business while reaping the benefits of green technology and financial savings. Let Energix LLC transform your hotel's energy landscape — cost-free and hassle-free. Should you need further assistance, please contact:

Henry Ha (626) 376-6652 or [henry@evatmusa.com](mailto:henry@evatmusa.com)



# Donate your hotel linens to shelters in need.



## We collect discarded linens from your hotel.

Support **children's shelters, women's homes, & animal rescues** while reducing waste

Enhance your branding with **marketing materials** to showcase your sustainability & social responsibility

**Donation receipts** provided for tax purposes



PARTICIPATE IN  
30 SECONDS

[tinyurl.com/donate-linens](https://tinyurl.com/donate-linens)



# 立業會計師事務所

專精中、港、台上市上櫃在美子公司查核簽證

專業負責，誠懇親切，收費合理，絕對保密

立業成功  
您的首選



## 葉俊麟會計師

**Kevin Yeh, C.P.A., MAcc.**

- 國立成功大學會計學士
- 美國俄亥俄州

Case Western Reserve Univ. 會計碩士

- 美國加州註冊會計師
  - 美國及加州會計師協會會員
  - 北美華人會計師協會2017-2018會長
- E-mail: [kyeh@kevinyehcpa.com](mailto:kyeh@kevinyehcpa.com)

## 吳月芳會計師

**Teresa Wu, C.P.A., MAcc.**

- 國立成功大學會計學士
- 美國俄亥俄州

Case Western Reserve Univ. 會計碩士

- 美國加州及俄亥俄州註冊會計師
  - 美國加州及俄亥俄州會計師協會會員
  - 台灣四大會計師事務所查帳經驗
- E-mail: [twu@kevinyehcpa.com](mailto:twu@kevinyehcpa.com)

## 陳香君稅務師

**Vicky Chen, EA**

- 輔仁大學會計學士
  - 聯邦國稅局註冊稅務師
  - 台灣四大會計師事務所查帳經驗
- E-mail: [vchen@kevinyehcpa.com](mailto:vchen@kevinyehcpa.com)

特別顧問 **葉誌崇**會計師 · 成大會計系教授 · 台灣註冊會計師

[www.kevinyehcpa.com](http://www.kevinyehcpa.com) 精通國、台、客、英語

## 專業服務項目

### 查核簽證

- 各種財務報表的查核簽證及核閱 (Audit, Review and Compilation)

### 會計

- 會計帳務處理與財務報表分析
- 電腦會計制度建立與財會人員訓練
- 內部控制制度之評估及設立
- 薪資稅及銷售稅申報

### 稅務

- 個人、合夥、公司與LLC稅務規劃及申報
- 遺產贈與、信託與非營利機構稅務諮詢及申報
- 跨國/跨州企業稅務分析及申報
- 各級稅局之查帳交涉及抗辯

### 管理諮詢

- 公司設立、改組及解散
- 企業貸款規劃及分析
- 企業估價與買賣策劃
- 各項理財規劃與商業諮詢

羅蘭崗:

**626-810-7285**

Fax: (626)810-7561

17506 Colima Rd. #202  
Rowland Heights, CA 91748 (羅蘭崗紐約人壽大樓二樓)

爾灣:

**949-298-3563**

Fax: (949)606-9161

980 Roosevelt, Suite 200A,  
Irvine, CA 92620



# 實力雄厚 貼心服務

## 穩健經營 值得信賴

中國信託銀行擁有多年的歷史，提供一般企業、中小型企業及個人全方位的金融服務，幫助客戶實現業務和生活中新的里程碑。我們資本健全，在全美銀行資本適足率中名列前茅。

## 親切服務 貼心便利

我們以客戶為核心並秉持創辦人 "We are Family" 的經營理念，從加州、新澤西州到紐約州共有19家分行，如同你的家人，守護並且創造你珍貴的人生資產。我們持續創新，提供更便利的服務。

## 量身訂作 完整規劃

在我們所服務的每一個地區，我們致力於滿足並實現個人及企業的梦想。從中小型企業貸款至貿易貸款，個人房屋貸款及商業房地產貸款，企業現金管理至個人財富管理，我們的專業團隊將為每位客戶量身訂作完整的財務方案，以滿足每位客戶不同的財務需求。

### 南加州 SOUTHERN CA

亞凱迪亞分行	Arcadia	626-829-8068
工業市分行	City of Industry	626-839-3300
爾灣分行	Irvine	949-262-7168
蒙市分行	Monterey Park	626-289-6283
羅蘭崗分行	Rowland Heights	626-839-6656
聖蓋博分行	San Gabriel	626-299-5000
聖瑪利諾分行	San Marino	626-287-0716

### 北加州 NORTHERN CA

舊金山分行	San Francisco	415-869-6200
庫柏蒂諾分行	Cupertino	408-873-3288
矽谷分行	Milpitas	408-955-7288

洛杉磯分行	Los Angeles	310-791-2828
爾灣杰佛里分行	Irvine Jeffrey	949-704-1986
鑽石吧分行	Diamond Bar	909-830-4986
核桃分行	Walnut	909-903-2516
天普市分行	Temple City	626-829-8043
托倫斯分行	Torrance	310-791-2825

即將開幕 COMING SOON IN JUNE 2023

哈仙達崗分行	Hacienda Heights	626-913-8815
--------	------------------	--------------

### 新澤西州/紐約州 NEW JERSEY/NEW YORK

愛迪生分行	Edison	732-650-1160
布碌崙分行	Brooklyn	718-854-2228
法拉盛分行	Flushing	718-886-5600

www.ctbcbankusa.com 1-888-308-0986

CTBC Bank Corp. (USA)

Member FDIC EQUAL HOUSING LENDER



**CTBC BANK**  
中國信託銀行



Your Path to Success 攜手大通 邁向成功

**We are honored.... Thanks to your support – First General Bank once again was recognized as:**

**感謝您的支持 – First General Bank 大通銀行再次榮獲美西最佳銀行排名第一!!!**

RESEARCH & ANALYSIS

**Minority bank from California is 2022 best-performing community bank in West US** FINANCIALS RESEARCH

Tuesday, March 21, 2023 5:33 AM HAT

By Maricor Zapata, Zuhair Gull and Zain Tariq  
Market Intelligence

..



Data compiled Mar 3, 2023  
Source: S&P Global Market Intelligence  
© 2023 S&P Global

Asian American-owned [First General Bank](#), from Rowland Heights, Calif., topped S&P Global Market Intelligence's 2022 ranking for the best-performing community banks in the Western US with assets under \$10 billion.

Salt Lake City-based [Brighton Bank](#) ranked second, while First General Bank's in-state peer [Santa Cruz County Bank](#) was third.

Your Path to Success 攜手大通 邁向成功

# 華美電子鎖公司

**Royal Electronic Lock & Supply, Inc**

1538 E. Lincoln Ave. Anaheim, CA 92805

Locksmith License No: LC04215



旅館\*公寓\*辦公室專用  
電子鎖  
密碼鎖  
RFID感應卡  
IC卡  
機械鎖  
保險櫃

**提供安裝 \* 維修 \* 售後服務 \* 零件供應 !**

中文電話 : 714.883.8000 Peter Cheng

English Tel: 714.706.2615 David Cheng



投資買賣

經營管理

顧問諮詢

# 關鍵時刻 錢進旅館

30年旅館投資經驗 掌握最新市場先機  
 專業完整交易服務 親切效率誠信為本



法拍旅館交易



金福旅館實業公司  
 INN-INTERNATIONAL



Phone 626-826-7083  
[www.vicinnco.com](http://www.vicinnco.com) [gwang@vicinnco.com](mailto:gwang@vicinnco.com)  
 1455 Monterey Pass Rd., Suite 201  
 Monterey Park, CA 91754

華人總經理 汪俊宇

# 廖彬淳保險理財中心

紐約人壽【名人堂】超過175年  
歷史上首位華裔經紀人！

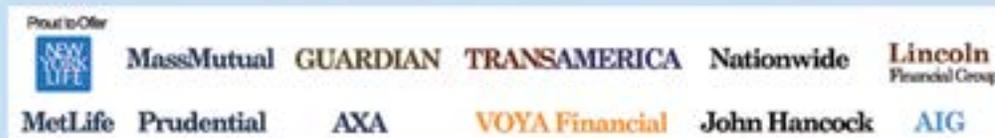
廖彬淳先生從業近30年以來，榮獲許多  
理財保險獎項和客戶的肯定。他為每一位  
客戶提供最專業的建議，真心地服務贏得  
每一位客戶的信任與友誼。



## 廖彬淳

**Benson Liao, MBA**  
CA Insurance Lic#  
0B11311

### 我們代理各大保險公司



- \* 全球百萬圓桌終身會員獎<sup>1</sup> (連續29年)
- \* 全球百萬圓桌頂尖會員獎<sup>1</sup> (連續16年)
- \* NAIFA 全國品質獎 (連續29年)
- \* 紐約人壽【名人堂】首位華裔經紀人
- \* 公益平臺文化基金會董事
- \* 辣木愛心基金會董事

## 服務項目

人壽保險 各類年金 遺產規劃 退休計畫  
醫療保險 教育基金 長期護理 資產配置\*



羅蘭崗總公司：626-912-0688

17506 Colima Rd #200, Rowland Heights CA 91748

爾灣分公司：949-999-8989

980 Roosevelt #200, Irvine, CA 92620

1. The Million Dollar Round Table (MDRT), The Premier Association of Financial Professionals, is recognized globally as the standard of excellence for life insurance sales performance in the insurance and financial services industry.  
\*Benson Liao is a registered representative offering securities through NYLIFE Securities LLC (member FINRA/SIPC), a licensed insurance agency and a New York Life company. Benson Liao Insurance and Financial Center is not owned or operated by NYLIFE Securities or its affiliates. The offering documents (policies, contracts, etc.) of all products are available only in English. In the event of a dispute, the provisions in the policies and contracts will prevail.  
所有保單、合約等相關文件僅以英文版本提供。如有爭議，一律以保單和合約中的條款為準。 SMRU1849241



## 坐穩南加 放眼天下

我們不僅專注在每一筆成功的交易，更在乎替客戶的投資嚴格把關，為客戶在房地產創造更多的財富。專業的知識、精準的眼光、竭誠的精神，以客人的利益為最大的利益，是PYC團隊的服務宗旨。

### 商業不動產 Commercial

零售商場、倉庫、辦公樓、醫療辦公室、公寓、土地等。

### 住家不動產 Residential

獨棟豪宅、學區房、小套房、1-4單位公寓等。

### 住家貸款 Financial

我們代理多家銀行，並可直接放款。

### 物業管理 Property Management

管理零售商場、辦公樓、公寓、住家等。

[pycresvc.com](http://pycresvc.com) | 626-474-2288

17890 Castleton St. #378, City of Industry, CA 91748



## 楊博盛 執行長

企管碩士 / 國際認證不動產投資師

美國手機 909-569-2960

brokerpaulyang@hotmail.com

帳號 brokerpaulyang

加州地產執照 01705182 貸款執照 325293

加州 內華達州 亞利桑那州 地產經紀

PYC 位於美國南加州洛杉磯工業市，Paul Yang 楊博盛是公司的創辦人兼執行長，其個人和專業團隊有二、三十年從事不動產買賣經驗。

Paul 早年來美取得加州州立大學會計學士、企管碩士學位，畢業後從事建築工程及財務會計工作。專業認證資格包括CCIM(國際認證不動產投資師)，CIPS(國際不動產專家認證)等。同時也是內華達州的持牌經紀人，全美最大房地產知名連鎖品牌RE/MAX前加盟主。擅長以其不動產專業長才，結合其他專業領域菁英，共創商機。

服務僑界、商界、社區不落人後，曾擔任柑縣台美商會會長，目前擔任名譽會長兼顧問，北美洲台灣商會聯合總會諮詢委員，亞太會計師協會前副會長兼創始理事。

PYC擁有陣容堅強的團隊，優良口碑，贏得客戶的長期信賴與支持。Paul親自培育人才，亦不斷招攬業界菁英，目前50多位優秀經紀的資歷、專長各不同，但總能在公司這個平台找到發揮一己之長的機會。

身為生命腳步基金會(Life Steps Foundation)的秘書長，Paul默默耕耘奉獻十餘年，為弱勢群體特別是身心發展遲緩的兒童們，盡一份心力。



柑縣台美商會—投資趨勢分享



東森美洲台系列專訪—全新地產大師開講

# 劉大年拉斯維加斯房地產

## 702-686-2345

### 買賣、招租、房屋管理



## NVWM REALTY

NV LICENSE #B.0144737.LLC #PM.0166307.BKR  
6260 S Rainbow Blvd, Las Vegas, NV 89118



Jack Liu - CEO

Maofen Hsu - Realtor  
#B.0144737



## 一通電話，貸款搞定

# UC 房屋貸款

## 725-666-9888

### 承做加州、內華達州各樣貸款



Wendy Cai - Broker  
NMLS # 1729474



## UC Mortgage



NMLS # 2351494

5265 S Durango Dr, Las Vegas NV 89113

# New Century BMW

Driven For You®

1139 W. Main St, Alhambra, CA 91801  
(800) 286-4269 • [NewCenturyBMW.com](http://NewCenturyBMW.com)

# THE iX



PURE LUXURY.  
PURELY ELECTRIC.



New Century  
**HONDA**  
in Glendale

1235 S Brand, Glendale, CA 91204  
(818) 244-8674 • [NewCenturyHonda.com](http://NewCenturyHonda.com)

# HR-V



# Congrats!

祝福旅館公會蒸蒸日上!



Danny 陳啟耕律師  
僑務委員





# Ever Upward, Day and Night

EVA Wins SKYTRAX 5-Star Airline Certification Eighth Year in a Row

Endlessly elevating flight experiences, forever our guiding star.  
SKYTRAX has affirmed EVA's commitment to quality with the highest 5-Star rating.  
Constantly pushing for perfection, EVA Air redefines world-class service.



# July 14 Fly to Seattle with China Airlines

TPE = SEA



Start Date	Flight Route	Flight No.	Departure	Arrival	Operation Day	Aircraft Type
2024 07/14	Taipei - Seattle	CI022	23:30	19:50	12, 4, 6, 7	A350-900
	Seattle - Taipei	CI021	01:40	05:05+1	12, 3, 5, 7	

\* The schedule is subject to government approval. For the latest flight information, please visit China Airlines website [www.china-airlines.com](http://www.china-airlines.com) or travel agencies.  
\* Aircraft type is subject to change without prior notice.



# BEST WESTERN PLUS HERITAGE INN



## BEST WESTERN PLUS HERITAGE INN

**Location/Transportation Facts** — The Best Western plus Heritage Inn offers free shuttle service within five mile radius of the hotel and to LA/Ontario international airport and Ontario Convention Center which is only minutes from the hotel.

**DINING/ENTERTAINMENT** — Enjoy area attractions including Auto Club Speedway, Citizens Business Bank arena, or an afternoon spent wine tasting at the Joseph Filippi Winery. Shopping galore in the city of Rancho Cucamonga includes walking in the outdoor upscale shopping center, home of the Bass Pro Shop, Victoria Gardens or the Ontario mills mall, which offers more than 200 outlet retailers. Hotel is within walking distance of a plethora of restaurants and shops.

**ACCOMMODATIONS** — the Best Western Plus Heritage Inn is 100% Smoke Free. We are centrally located right on route 66 in the heart of Rancho Cucamonga, an ideal place to stay! in-room amenities include fully-equipped room accommodations with triple sheets, microwave, refrigerator, HDTV, coffee maker, iron and iron board, and wireless internet. Wake up each morning to our complimentary full hot breakfast served with Seattle's Best Coffee® and take time to unwind in our outdoor pool and heated spa.

**MEETING FACILITIES** — This hotel features more than 2,000 square feet of meeting/Conference/Banquet Space which can accommodate 2-150 people. The hotel allows outside food and beverage to be brought in by a licensed catering company. For all of your AV needs we use an outside audio visual company. The AV equipment we have at the hotel is a screen, podium, speaker phone, television and DVD.

**8179 Spruce Avenue**  
**Rancho Cucamonga, CA 91730**  
**909-466-3876; 800-682-7829**  
**Book.BESTWESTERN.com**



## hotel Meeting Space and Capacity

NAME OF ROOM	DIMENSIONS	CEILING	SQFT	BANQUET	RECEPTION	THEATRE	CLASSROOM	CONFERENCE
Virginia Dare	50' x 26'	12'	1,300	96	96	150	75	45
Half of Virginia Dare	15' x 28'	12'	650	46	46	75	45	24
Haven	32' x 26'	12'	830	50	50	72	24	35
Heritage	15' x 28'	12'	240	-	-	30	18	12

# Welcome to Irvine

## The Center of Orange County

### Discover the Hilton Irvine

Fresh and Bright Contemporary-Styled Hotel and Guest Rooms

Complimentary Shuttle with 3-Mile Range,

Walking Distance to John Wayne/Orange County Airport

Near Orange County Attractions, Newport Beach, Huntington Beach,

Irvine Spectrum, South Coast Plaza, Convention Center and Disneyland® Meeting and Wedding Venue in the Heart of Orange County with Over 20,000 sq. ft. of Space

24-Hour Fitness Center, Heated Outdoor Pool and Whirlpool, Outdoor Fire Pits



18800 MACARTHUR BLVD, IRVINE, CALIFORNIA, 92612, USA  
+1 949.833.9999 [www.irvineorangeountyairport.hilton.com](http://www.irvineorangeountyairport.hilton.com)

Get comfortable.®



### **Our Features**

- Daily Complimentary Breakfast
- Complimentary High-Speed Internet Throughout the Hotel
- Full In-room Kitchens
- Health/Fitness Center
- Full Service Business Center With Complimentary Copying / Printing
- 24 Hour Convenience Store
- Complimentary Self-Serve Laundry
- Outdoor Swimming Pool
- Sports Court
- Barbecue Grill

**Come and Stay at The Staybridge Suites Irvine East/Lake Forest** we are conveniently located near the Irvine Spectrum, Foothill Ranch/Lake Forest, Mission Viejo and Rancho Santa Margarita business communities. The hotel is easily accessible by Highways 5 & 405, the 241 toll road, and we are just 14 miles from Santa Ana/Orange County-John Wayne Airport (SNA).

*Keep us in mind for your upcoming  
Special Event*

*Our Weekend Rates Starting at: \$119!!!*

*Call to reserve your group block.*

*If you book 10 rooms or more, we will offer you a complimentary meeting room for you and your guest to have an exclusive breakfast together!*



*\*These rates are subject to availability and can be changed at any time prior to booking.*

**For reservations please contact Gloria Wu at 949-302-7708  
2 Orchard, Lake Forest, CA 92630 TEL: 949-462-9500**



# ATRIUM hotel

The Atrium Hotel, Orange County Airport is your perfect business and leisure destination.

Courtesy shuttle to and from Orange County/John Wayne Airport as well as corporate offices and attractions, within a three mile radius of the hotel.



## HOTEL FEATURES:

Complimentary Wireless Internet  
Boutique Pool & Outdoor Lounge  
Private Cabanas  
Complimentary Fitness Center  
Room Service Available  
Waterfalls Restaurant  
Breakfast Daily  
Concierge Services  
Guest Laundry Facilities & Dry Clean  
Executive Business Center  
USA Today  
Enterprise Rent-A-Car located on-site

## NEARBY ATTRACTIONS:

Disneyland (14 miles)  
South Coast Plaza Shopping Center  
O.C. Performing Arts Center  
South Coast Repertory Theatre  
Award winning golf and tennis (within 2 miles)  
Newport Beach 5 miles  
Newport Beach/Balboa Island, Fashion Island

18700 Macarthur Blvd., Irvine CA 92612 ☐ 949-833-2770 ☐ [www.atriumhotel.com](http://www.atriumhotel.com)



**Brighton  
Management**

**CORPORATE OFFICE**  
20342 SW Acacia St.  
Newport Beach, CA 92660  
(949) 390-6888

**EXECUTIVE OFFICE**  
21725 Gateway Center Dr.  
Diamond Bar, CA 91765  
(909) 860-6255

## OUR AWARDS

- IHG Winning Metrics Award
- IHG Torchbearer Award
- Kemmons Wilson Spirit of Family Award
- SPG Member Favorite Hotels and Resorts
- Marriott Brand Performance Award
- Marriott Spirit to Preserve Award
- Nominee of Alice S. Marriott Award
- J. Willard Marriott Award of Excellence

## OUR SPONSORSHIP

- Give Kids the World Village
- McKinley Children Center
- Special Olympics
- Boys & Girls Clubs of America



Founded in 1994, Brighton Management has become one of the most recognized leaders in the hotel management industry with a portfolio of over 40 hotels and over 7,000 hotel rooms in inventory. We have been recognized by brands such as Marriott, IHG, and Hilton to exemplify the highest honor for quality and service that Brighton never falls short of. Brighton is listed in the top 30 hotel management groups nationwide by Hotel Business Magazine and we continue to grow each year as we strive for excellence in building relationships with employees, guests, franchisors, and hotels owners.

In addition, I would like to thank the Taiwanese Hotel and Motel Association of Southern California for fostering growth and collaboration among the Taiwanese hotel community for over 45 years. I am thrilled to see everyone here. I hope you all great health, happiness, and prosperity. Best wishes for a bright future!

*- Joseph Fan, President of Brighton Management*

## Excitement Awaits in Anaheim

Start your Orange County getaway at Wyndham Hotel Anaheim, situated steps from Disneyland Resort attractions. Our Convenient hotel gives you easy access to Downtown Disney District, as well as the world-famous Disneyland Park. You can also attend special events at the Anaheim Convention Center & Arena located across the street. Plus, John Wayne Airport (SNA) is just minutes away.



## Experience Anaheim

Our hotel is just steps from shopping, entertainment, and excitement. House of Blues Anaheim is nearby, where you can see your favorite bands live. Discover restaurants and stores at the sprawling Anaheim Garden Walk shopping center or attend a conference or festival at the Anaheim Convention Center & Arena. Just a short ride from Angel Stadium of Anaheim and the Honda Center. During your stay, you'll love on-site amenities such as our outdoor pool, hot tub, and 24/7 fitness center. Unwind at Courtyard Café. Where you can enjoy a glass of wine, a pint of beer or a fresh pressed espresso.



## WYNDHAM HOTEL ANAHEIM

515 West Katella Avenue  
Anaheim, CA 92802

Ph: 714.991.6868 | Fx: 714.991.6565

[www.wyndhamanaheimhotel.com](http://www.wyndhamanaheimhotel.com)

[fdwyndham@winwinhotels.com](mailto:fdwyndham@winwinhotels.com)

Reservations: 888.543.7878





全美華語專業服務團隊，結合產業分析以及降低風險的經驗為我們的客戶提供全方位的風險諮詢與保險管理方案。專精中大型倉庫，製造業，進出口商品，連鎖酒店，連鎖餐廳，與建築工程相關保險。

**Construction Risk 建築工程險**  
**Workers Compensation 勞工險**  
**Property & General Liability 財產及責任險**  
**Umbrella & Excess Liability 雨傘增額責任險**  
**EPL 僱傭責任險**  
**Earthquake 地震險**  
**Cyber 網絡資安險**



**Chris Chang Dumortier**  
D: (213) 406-8740  
C: (310) 866-6009  
Chris.Chang@alliant.com



**Sean Chang**  
D: (213) 406-8745  
C: (909) 267-8810  
Sean.Chang@alliant.com



The More Rewarding Way to Manage Risk

[alliant.com](http://alliant.com)

Alliant Insurance Services, Inc. 333 S. Hope Street, Suite 3750, Los Angeles, CA 90071



# WE SOAR YOU RISE

---

35 stories full of first class service and events, superior dining options, signature wellness programs, VIP visits and of course the movies. One of downtown's most distinctive event destinations, The Westin Bonaventure Hotel and Suites, Los Angeles features 160,000 square feet of venue spaces guaranteed to impress. Our iconic hotel is well-equipped to accommodate major conferences, award shows and business gatherings.

Create your story at The Westin Bonaventure Hotel and Suites.  
Contact one of our experienced event managers today!

For more information or to make a reservation visit  
[www.marriott.com/laxbw](http://www.marriott.com/laxbw) or call 213-624-1000.

**THE WESTIN**  
BONAVENTURE  
HOTEL & SUITES  
LOS ANGELES

 <https://www.facebook.com/TheBonaventure>

 <https://twitter.com/thebonaventure>

 <https://www.instagram.com/westinbonaventure>

年  
會  
特  
刊

157

南加州台灣旅館業同業公會