

中美會計師協會
CACPAA

WWW.CACPAA.COM

2020 年刊
YEARBOOK
疫情特刊

轉機

CHINESE AMERICAN CPA ASSOCIATION

中美會計師協會

Introduction of CACPAA and Its Mission

The Chinese– American CPA Association (CACPAA) was founded in 2011 as a non–profit organization in the United States. It was established by CPAs of Chinese descent in the United States who originally came from China, Taiwan, Hong Kong, Macao, and other Asian countries or regions. In addition to accounting, CACPAA has attracted members from many fields, including finance, insurance, law, real estate, and academia. In 2015, the Chinese American CPA Society of Southern California, founded in 1982, joined forces with the CACPAA, bringing approximately two hundred members. The resulting entity continues to operate under the name of CACPAA and has become one of the largest and most influential professional organizations in the ethnic Chinese community. CACPAA members are typically bilingual in English and Chinese and possess strong technical expertise in their professions. The Directors of the CACPAA Board are leaders and elite members of their own communities; many of them are successful professionals and entrepreneurs highly respected in their fields. By enthusiastically giving back and providing free professional services to the ethnic Chinese community, CACPAA helps to connect mainstream America and ethnic Chinese community members for professional and business development.

CACPAA is a non–profit, non–political and non–religious organization dedicated to promoting professional and business collaboration among members, associates, businesses and other professional organizations. The mission of CACPAA includes:

- Providing quality continuing professional education (CPE) to members;
- Empowering members to acquire and sharpen the professional skill sets required by the globalized business world;
- Supplying pro bono education, consulting and referral services to the local community in the areas of taxation, accounting, law, investment, wealth management, insurance, etc.;
- Promoting business interactions and professional relationships among members and affiliates;
- Encouraging younger generations to pursue careers in accounting by providing necessary counseling and career training opportunities;

Serving as a platform to connect members to CPA organizations and chambers of commerce located across the United States, as well as China and other Asian countries or regions.

Driven by its mission, CACPAA holds periodic member meetings to facilitate networking, presents keynote speakers and informative seminars to members and to the local community, provides free tax preparation and consulting services to low–income families, and performs outreach to neighboring municipalities, chambers of commerce, and professional organizations to help members gain exposure to new business opportunities. With the collaboration and efforts of all its members, CACPAA is playing an increasingly important role in bringing together local professionals and international businesspeople in the ever–growing global market.

中美會計師協會簡介和宗旨

中美會計師協會是由來自於美國，中國，台灣，香港，澳門及亞州等地區的華裔會計師於 2011 年在美國成立的非營利機構。協會更吸引了許多金融理財界，保險界，法律界，地產界，教育界以及其他各界的精英人士加盟。中美會計師協會和歷史悠久，成立於 1982 年擁有兩百會員的南加州華人會計師協會在 2015 年成功合併。合併後的協會繼續沿用中美會計師協會的會名，並已成為美國華裔社區中最大和最具有影響力的專業人士協會之一。協會會員專業知識強並且中英文流利。協會董事會成員多是活躍在美國多元社區中的精英分子，成功的專業人士或企業家。協會抱著回饋社區和為華裔民眾服務的熱忱，成為了美國華裔社區和美國主流社會之間的專業和商業交流平台。

中美會計師協會是一個非營利，非政治和非宗教性的專業人士協會，致力於鞏固和提升協會成員和各企業及其他專業協會組織之間的交流研討和商業往來。協會的宗旨包括：

- 提供專業人士高質量的進修課程；
- 努力提高專業人士業務水平從而增強他們處理商業全球化的能力；
- 為社區義務提供稅法，會計，法律，投資理財，保險以及相關領域的知識普及，諮詢和介紹服務；
- 努力為協會成員提供和其他商業領域人士互相交流合作的平台；
- 為新生代的財務會計人員提供實習或就業的機會；
- 積極增進美中和亞州等地區會計師協會和商會之間的交流與互動。

在此宗旨的指引下，中美會計師協會定期召開會員會議，加強會員間的溝通合作，並且籌劃專業演講會及研討會，為社區提供免費的稅務服務。協會還積極地和周邊各市政府，商會以及會計師協會建立友好互動的關係，讓外界更多地瞭解美國的華裔專業人才，也幫助會員們更加有機會接觸到更多的國際化項目。在協會不同專業領域人才的同心協力下，中美會計師協會在日益頻繁的國際商貿往來中扮演著更加積極的角色，尤其在美國已成為國際各界專業和商業人士交流的重要橋樑。

感謝中美會計師協會歷屆的會長

中美會計師協會全體會員在此感謝每一屆會長為協會付出的心血和努力！有了你們的付出，協會才會茁壯成長！你們的領導才能，你們的膽識，你們的耕耘，你們出色的工作，讓中美會計師協會美好的傳統得以傳承下去，使得協會成為真正的國際化，專業化的交流平台！成為真正為會員服務的家！！



李豪 會計師
2011 ~ 2013 年會長



童志敏 會計師 / 律師
2013 ~ 2014 年會長



林冠甫 會計師
2015 ~ 2017 年會長



丘靜 會計師
2017 ~ 2019 年會長



劉欣 會計師
2019 ~ 2020 年會長



黃傑峰 會計師
2020 ~ 2021 年會長

TABLE *of* CONTENTS



1 Introduction of CACPAA and Its Mission	31 News Release of CACPAA donation during Covid-19
2 Introduction of CACPAA and Its Mission Chinese Translation	34 List of Honor of Covid-19 Donation
3 Appreciation Dedicated to the President Emeritus, Incumbent President and President Elect	35 Article / How landlords and tenants deal with rent issues during the epidemic
6 Congratulatory Letter from California State Treasurer / Fiona Ma	36 Advertising / Law Offices of Bin Li & Associates
7 Congratulatory Letter from Congress Member / Judy Chu	37 Notes on insurance under 2020 New Coronavirus
8 Congratulatory Letter from California State Senator / Ling Ling Chang	38 Advertising / Topco Insurance Agency Inc.
9 Congratulatory Letter from Assemblymember / Ed Chau	39 Advertising / Lams USA Group LLC
10 Congratulatory Letter from California Assembly Member / Phillip Chen	40 Advertising / Asia Pacific Capital Company
11 Congratulatory Letter from Former Senator / Bob Huff	41 Article / Covid-19's impact on commercial real estate
12 Congratulatory Letter from Los Angeles County Supervisor - Kathryn Barger	42 Article / How landlords make good use of the new tax law
13 Congratulatory Letter from Mayor of City of Monterey Park / Stephen Lam	43 Article / Am I a US tax resident?
14 Congratulatory Letter from San Gabriel City Councilmember / Chin Ho Liao	44 Advertising / Howard Li CPA Office
15 Message from the President of CACPAA / Jeff Huang, CPA	45 Article / Update of PPP salary protection loan plan and application for exemption
16 The Board of Directors of CACPAA	47 Article / The importance of estate planning
17 Business card from each the board of directors	48 Advertising / Jennie Li, CPA Professional Corp
18 Board member & Officer list of 2020-2021	49 Article / What changes have the immigration authorities made during the epidemic?
19 Activities Photos	What convenient measures? When do these measures end?
20 CPE Class	50 Advertising / Chen CPA Inc.
21 Article / The impact of COVID-19 on accounting and tax professional business: How to face, plan and break through?	51 Article / Immigration laws and regulations in epidemic situations
22 Congratulatory Letter from Jeff Huang CPA	52 Article / In the new tax era, U.S. investment real estate taxation tips and Qualified Opportunity Zone
23 Advertising / Cynthia Lau CPA	53 Advertising / Robert Yang CPA / Zhang Melissa Murphy
24 Article / Wealthy Chinese Family in Hong Kong, enthusiastic family office	54 Article / Southern California's hot property market has not been cooled by New Corona virus
26 Advertising / Derek Tung, CPA/Esq	56 Board member Meeting
27 Advertising / Winsome CPA	57 2019 Public Seminar
28 Article of E-Gala 2020	58 Advertising / Diane Chen
29 Article / Tax topics for selling self-occupied and investment properties	59 2019 Public Seminar
30 Advertising / Emily Sang CPA Firm	60 2020 E-Seminar
	62 Article / The Impact of the New Crown Epidemic on American Insurance and Financial Products
	64 Advertising / Sky Vision Holding



FIONA MA, CPA
TREASURER
STATE OF CALIFORNIA

June 27, 2020

Dear Friends,

As your California State Treasurer, it is my honor to join the Chinese American CPA Association (CACPAA) in administering the oath of office to the incoming board and in celebrating their 2020 Annual Installation Gala.

In 2011, CACPAA was established as a non-profit and non-partisan organization comprised of certified public accountants and professionals employed in the fields of finance, law, real estate and education. CACPAA has grown to over 400 members who are given opportunities to grow their professions and businesses through networking, educational activities, and serving the community. Last year, the organization formed a foundation to support its programs and philanthropic efforts.

As a fellow CPA and former small business owner, I strongly believe in developing innovative and creative solutions and maximizing resources to advance business and professional development. CACPAA continues to help California's accountants, finance, real estate and legal professionals succeed during these challenging and unprecedented times.

Congratulations to the Association's Officers and Board of Directors and best wishes to CACPAA for your outstanding service, vision, and leadership.

In Peace and Friendship,

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Fiona Ma", written in a stylized, cursive script.

FIONA MA, CPA
California State Treasurer



JUDY CHU, Ph.D.
27th DISTRICT, CALIFORNIA
**COMMITTEE ON
WAYS AND MEANS**
SUBCOMMITTEE ON
HEALTH
**EUROCOMMITTEE ON
HUMAN RESOURCES**
**COMMITTEE ON
SMALL BUSINESS**
SUBCOMMITTEE ON
ECONOMIC GROWTH, TAX AND CAPITAL ACCESS



Congress of the United States
House of Representatives
Washington, DC 20515

WASHINGTON OFFICE:
2423 Rayburn House Office Building
Washington, DC 20515
(202) 225-5464
(202) 225-5467 (Fax)
PASADENA DISTRICT OFFICE:
527 South Lake Avenue, Suite 250
Pasadena, CA 91101
(626) 304-0110
(626) 304-0132 (Fax)

June 27, 2020

Chinese American CPA Association
608 Valley Blvd D-311
San Gabriel, CA 91776

Dear Friends,

Though we cannot come together due to the pandemic, it is with great pleasure that I congratulate the Chinese American CPA Association (CACPAA) for hosting its Annual Installation Ceremony virtually.



The CACPAA is a professional non-profit organization that was established in 2011. It has over 400 members across the spectrum of the financial, real estate, education, and legal sectors. The Board of Directors are leaders in their communities and highly respected entrepreneurs in their own right. The CACPAA is dedicated to supporting its members in personal and professional success through technical and educational workshops, networking opportunities, social events, and community service.

I commend the CACPAA for creating an organization that actively helps its members achieve high standards of excellence and creates a community for all to learn and grow. The CACPAA's efforts have ensured that members have the resources to provide the best service to their clients, creating an environment where professionals and the communities that they serve can improve together.

On behalf of the United States House of Representatives and the people of the 27th Congressional District, I offer my congratulations and best wishes for the continued success of the Chinese American CPA Association.

Sincerely,

JUDY CHU, Ph.D.
Member of Congress, 27th District

California State Senate

SENATOR
LING LING CHANG

TWENTY-NINTH SENATE DISTRICT



CAPITOL OFFICE
STATE CAPITOL
ROOM 4062
SACRAMENTO, CA 95814
TEL (916) 651-4029

DISTRICT OFFICE
1800 E. LAMBERT ROAD
SUITE 150
BREA, CA 92821
TEL (714) 671-9474

SENATE.CA.GOV/CHANG
SENATOR.CHANG@SENATE.CA.GOV

COMMITTEES
BANKING AND
FINANCIAL INSTITUTIONS
VICE CHAIR
BUSINESS, PROFESSIONS AND
ECONOMIC DEVELOPMENT
VICE CHAIR
EDUCATION
ENERGY, UTILITIES
AND COMMUNICATIONS
GOVERNMENTAL
ORGANIZATION

June 23, 2020

Dear Friends,

On behalf of the 29th Senate District, I am honored to offer my warmest congratulations to both the outgoing and incoming officers of the Chinese American CPA Association (CACPAA). While we are unable to participate in a traditional ceremony this year, I trust this virtual event will serve as a wonderful opportunity to celebrate your many accomplishments.



For nearly ten years, CACPAA has demonstrated success in empowering its members through professional development. Your dedication to supporting individuals from the financial, legal, real estate, and education professions is truly commendable and deserves recognition. Moreover, during this pandemic, your team has truly come together to support our neighbors and frontline workers in need. Thank you for making a positive impact in Southern California. I have had the opportunity to meet many of your members, and am proud to consider them my friends.

I offer my congratulations to everyone involved in making this virtual event possible. This is a proud moment, and I look forward to your continued leadership.

Sincerely,

A handwritten signature in black ink that reads "Ling Ling Chang".

Senator Ling Ling Chang
California State Legislature
Twenty-Ninth Senate District

STATE CAPITOL
P.O. BOX 942849
SACRAMENTO, CA 94249-0049
(916) 319-2049
FAX (916) 319-2149
DISTRICT OFFICE
1255 CORPORATE CENTER DR., SUITE 306
MONTEREY PARK, CA 91754
(323) 264-4949
FAX (323) 264-4916
E-MAIL
Assemblymember.Chau@assembly.ca.gov



COMMITTEES
CHAIR: PRIVACY AND CONSUMER
PROTECTION
APPROPRIATIONS
HOUSING AND COMMUNITY DEVELOPMENT
JUDICIARY
NATURAL RESOURCES
CHAIR: SELECT COMMITTEE ON EMERGING
TECHNOLOGIES AND INNOVATION

June 15th, 2020

Chinese American CPA Association (CACPAA)
County of Los Angeles
State of California

Dear Friends,

It is my honor to congratulate CACPAA for your 2020 online Gala.



Since its founding, the Association has been a leading organization in California that seeks to promote business, economic and technological cooperation between its members, local businesses and the community-at-large. I commend the Board of Directors for your leadership in making the Chinese American CPA Association a well-respected organization within your industry.

I also commend CACPAA and its members for supporting many of our local hospitals during the coronavirus pandemic. In addition, I am grateful for your service in providing the Chinese community with up to date information on the Coronavirus Aid, Relief, and Economic Security Act (CARES). These efforts will ensure that we get through this current crisis together.

On behalf of the residents of the 49th District, I give my warmest congratulations to the Chinese American CPA Association on this great online gala.

Sincerely,

ED CHAU
Assemblymember, 49th District

STATE CAPITOL
P.O. BOX 942849
SACRAMENTO, CA 94249-0055
(916) 319-2055
FAX (916) 319-2155

DISTRICT OFFICE
3 POINTE DRIVE, SUITE 313
BREA, CA 92821
(714) 529-5502
FAX (714) 529-5548



COMMITTEES
VICE CHAIR: BANKING AND FINANCE
VICE CHAIR: ENVIRONMENTAL
SAFETY AND TOXIC MATERIALS
INSURANCE
UTILITIES AND ENERGY

June 27th, 2020

Dear Friends:

It is my pleasure to welcome everyone to the 2020 Chinese American CPA Association eGala. I would like to thank President Cynthia Lau, CPA and all the board members for their leadership and dedication. Also, congratulations and welcome to the new President Jeff Huang, CPA.

The Chinese American CPA Association has grown to become one of the most prominent organizations in the community. It has done great work sharing the bringing Chinese-American CPA's together.

I commend the Chinese American CPA Association for supporting important causes and working to not only serve, but also truly better our community.

It is always an honor to serve you in the State Assembly. Once again, congratulations and best wishes for the continued success of the Chinese American CPA Association!

Best wishes for a successful event!

Sincerely,

PHILLIP CHEN
Assemblyman, 55th District





Senator
(Retired)
Bob Huff

SENATE REPUBLICAN LEADER EMERITUS

STATE ASSEMBLY 2004 – 2008

STATE SENATE 2008 – 2016

SENATE REPUBLICAN LEADER 2012 - 2015

June 18, 2020

Chinese American CPA Association
County of Los Angeles
State of California



Dear Friends,

Congratulation on your upcoming 2020 CACPAA online Gala!

It is a pleasure to congratulate you on another successful year, and to extend best wishes to you individually and to your association on the occasion of your upcoming online event. You are to be commended for finding a way to celebrate and conduct business amid this era of social distancing!

The Chinese American CPA Association, as a nonprofit, non-political, non-religious professional organization, has played a key role in professionally representing our diverse communities for 9 years. With the vision, leadership and hard work of your officers and members, you have helped to keep your membership informed and up-to-date with sharpened professional skills.

Thank you to the officers who have served this past year, and blessings on those taking the reins of responsibility in this upcoming year. Please know your service is appreciated.

Sincerely,

Bob Huff
State Senator 29th District (ret.)
Senate Republican Leader Emeritus

Phone – 909.907.4833

Email – bob@huffstrategies.com



BOARD OF SUPERVISORS COUNTY OF LOS ANGELES

869 KENNETH HAHN HALL OF ADMINISTRATION / LOS ANGELES, CALIFORNIA 90012
TEL: 213-974-5555 FAX: 213-974-1010

KATHRYN BARGER

SUPERVISOR, FIFTH DISTRICT
CHAIR OF THE BOARD

June 27, 2020

Chinese American CPA Association
608 East Valley Boulevard
San Gabriel, CA 91776

Dear Friends,

It's an honor to join you in commemorating the Chinese American CPA Association's 2020 Professional Expo and Annual Installation Gala.

Our Los Angeles County residents appreciate your dedicated service to help foster young professionals in their unique fields of expertise. Your significant efforts to equip our community with opportunities to network and get insight into the experiences of professionals from the financial, legal, real estate, and education fields are invaluable. Our communities are better because of your leadership and impact.

Thank you for your service, commitment, and generosity to the County of Los Angeles. I look forward to our continued partnership and your ongoing success.

Best wishes,

A handwritten signature in blue ink that reads "Kathryn Barger".

KATHRYN BARGER
Chair of the Board
Supervisor, Fifth District





From the desk of
Honorable Stephen Lam



June 22 , 2020

Chinese American CPA Association
County of Los Angeles
State of California

Dear Outgoing President Cynthia Lau, and Newly President Elected Jeff Huang,

I would like to thank you, Cynthia Lau, CPA, the immediate past president of 2019-2020 CACPAA for your leadership and contribution towards the association.

Please accept my sincerest congratulations to the newly elected president, Jeff Huang, CPA, for your 2020-2021 CACPAA.

The CACPAA has united accountant professionals and members from many fields, including finance, insurance, law, real estate. It is cultivating a network of support for community members and business owners. With nine years in building, CACPAA has grown to be an important professional organization connecting mainstream America and ethnic Chinese communities.

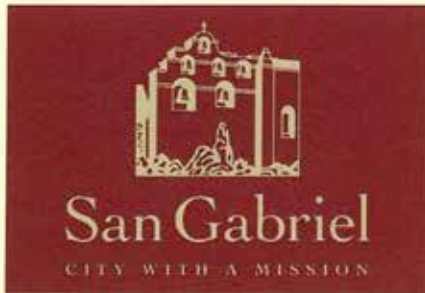
Starting February 2020, our country has been experiencing an unprecedented challenges from Covid-19. I am so proud that the CACPAA organized the members in donating time and money in support of community hospitals. The most recent CACPAA online Expo on May 23, 2020 was a remarkable event that helped Chinese community with up to date information on the Coronavirus Aid, Relief, and Economic Security Act (CARES). Your organization demonstrated a tremendous amount of courage and determination to stand for freedom and safety of our people.

I really appreciate your commitment, leadership, and hard work for the community. I give my warmest congratulations to the Chinese American CPA Association.

Sincerely,

Stephen Lam

Mayor (Ret.)
City of Monterey Park
State of California



June 22, 2020

Chinese American CPA Association
County of Los Angeles
State of California

Dear Friends of the Chinese American CPA Association (CACPAA),

Congratulations to the Chinese American CPA Association for your 2020 CACPAA online Gala. It is also my pleasure to welcome the incoming President Mr. Jeff Huang to CACPAA.

The CACPAA has united accountant professionals and members from many fields, including finance, insurance, law, and real estate. It is cultivating a network of support for community members and business owners. With nine years in building, CACPAA has grown to be an important professional organization connecting mainstream America and ethnic Chinese communities.

Beginning February 2020, our country has been experiencing unprecedented challenges from Covid-19. I am so proud that the CACPAA organized the members in donating time and money in support of community hospitals. The most recent CACPAA online Expo on May 23, 2020, was a remarkable event that helped the Chinese community with up to date information on the Coronavirus Aid, Relief, and Economic Security Act (CARES). Your organization demonstrated a tremendous amount of courage and determination to stand for freedom and safety of our people.

I am honored to commend CACPAA's work and the impact in the community. On behalf of the City of San Gabriel, I give my warmest congratulations to the Chinese American CPA Association on this great online gala.

Sincerely,

Chin Ho Liao
Vice Mayor

425 South Mission Drive, San Gabriel, California 91776 ~ (626) 308-2803



會長的話 The President's Message

I am honored and humbled to be elected by the Board of Directors as the new President of CACPAA. On behalf of the new board, I would like to thank you for giving us the chance to serve you at this special moment.

It is the start of our 10th anniversary. By working together, we have become one of the largest professional organizations in the Chinese Community. Our appreciation goes to all of our former presidents: Howard Li, CPA, Derek Tung, CPA/ESQ, Jonathan Lin, CPA, Jing Qiu, CPA and Cynthia Lau, CPA. We appreciate all your services and the leadership to our association. Also, thank you to all of our board members Angela Chen, CPA, Chan Fong, CPA, Emily Sang, CPA, Mei Mei Huff CPA, Charles Kiu, CPA, Richard Kung, CPA, Bin Li, Esq, David Lin, Mary Lin, Jennie Li, CPA, Howard Li, CPA, Paul Niu, CPA, Jing Qiu, CPA, Melody Shi, CPA, Derek Tung, CPA/Esq, Joshua Wang, MBA, Victor Wong. Your commitment and hard-work have made a significant contribution to our Association's success. Thank you very much to all our members, sponsors, and volunteers. Without your support, our success would not have been possible. Thanks to all our friends and family! Over the past year, our former President, Cynthia Lau, CPA, has led us to launch our first e-Gala and to include community involvement in the unique COVID-19 pandemic. That made our voice heard as an Asian community. For the coming year, we aim to make the changes and to build wins for our board members, general members, sponsors, and community.

We'll have a remarkable year this year. The global pandemic of COVID-19 poses not only threats to humanity, but also great opportunities. As a group of professionals in Chinese American CPA Association (CACPA), we are ready and prepared to lead the changes...

Thank you once again for this tremendous opportunity to serve you as a President and I look forward to working with all of you in accomplishing our important mission.

今年是中美會計師協會成立的第十年。協會自創辦以來，經過大家的團結協作、努力耕耘，已成為南加州一個重要的非盈利社會團體和專業協會組織，顯示出她強大的影響力。我很榮幸一直為協會服務並和她一起成長。協會在大家的努力下，逐步聚集了涵括會計、稅務、法律、投資理財、保險、地產和教育等方面大量專業人士。

協會致力於服務社區，回饋社會。協會立足南加州，長期為當地社區提供免費的稅務、法律、投資等方面的專業講座，並舉辦大型博覽會，吸引了大量聽眾。協會更於 2019 年設立了獎學金，助力優秀的華人會計相關專業學生實現理想之夢。

協會秉承專業協會的特點，以學術研究為重心。協會每年舉辦多場 CPE 後續教育講座，及時跟踪最新的政策和稅法，開展學術研究，會員之間開展學術討論，提高會員的專業技術水平。

協會是會員之間以及會員與社會各界的溝通橋樑。協會注重與社會各界的互動和交流，無論是政界、商會還是民間團體，都和協會保持良性溝通。會員也在不斷壯大，包括專業會員和非專業會員，都從中受益。

新的一年，協會將面臨新的挑戰。無論是當前的疫情還是中美局勢，都給我們帶來前所未有的新課題。誠如前總統肯尼迪所說，中文的“危機”，包含了“危險”和“機遇”兩個詞，危中有機。也就是說挑戰和機遇並存，我們應該更好地把握機會。

感謝大家一直以來地支持，感謝之前各位會長和董事為協會打下好的基礎。讓我們攜手共進，一起努力，共同成長，回饋社會，造福世界！邁向十週年，新機遇新未來！

Jeff Huang, CPA,

BOARD *of* DIRECTORS



Jeff Huang, CPA
2020-2021
President



Melody Shi, CPA
Vice President



Paul Niu, CPA
Vice President



Mary Lin, MBA
Vice President



Jennie Li, CPA
Treasurer



Chen Huang, EA
China CPA
Secretary



Bin Li, Esq
Legal Counsel



Derek Tung, CPA/Esq
2013-2014 President
Legal Counsel



David Lin
Director of Marketing



Mei Mei Huff, CPA
Director of Public
Relations



Angela Chen, CPA



Crystal Li, CPA



Cynthia Lau, CPA
2019-2020 President



Diane Chen



Emily Sang, CPA/MBA



Howard Li, CPA/CAA
2011-2013 President



Jing Qiu, CPA
2017-2019 President



Joshua Wang



Richard Kung, CPA



Pamela Pang, CPA



Victor Wong



Jeff Huang, CPA
2020-2021 President



Melody Shi, CPA
Vice President



Paul Niu, CPA
Vice President



Mary Lin, MBA
Vice President



Chen Huang, EA
China CPA



Jennie Li, CPA
Treasurer



Bin Li, Esq
Legal Counsel



Derek Tung, CPA/Esq
2013-2014 President
Legal Counsel



David Lin
Director of Marketing



Mei Mei Huff, CPA
Director of Public Relations



Angela Chen, CPA



Crystal Li, CPA



Cynthia Lau, CPA
2019-2020 President



Diane Chen



Emily Sang, CPA, MBA



Howard Li, CPA/CAA
Founding President



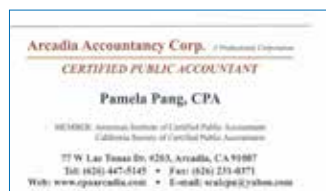
Jing Qiu, CPA
2017-2019 President



Joshua Wang



Richard Kung, CPA



Pamela Pang, CPA



Victor Wong

BOARD MEMBER LIST *for* 2020~2021

• Jeff Huang, CPA	President
• Melody Mai, CPA	Vice President
• Paul Niu, CPA	Vice President
• Mary Lin	Vice President
• Jennie Li, CPA	Treasurer
• Chen Huang, EA/China CPA	Secretary
• Bin Li, Esq	Legal Counsel
• Derek Tung CPA/Esq	Legal Counsel
• David Lin	Director of Marketing
• Mei Mei Huff, CPA	Director of Public Relations
• Angela Chen, CPA	
• Crystal Li, CPA	
• Cynthia Lau, CPA	
• Diane Chen	
• Emily Sang, CPA	
• Howard Li, CPA/CAA	
• Jing Qiu, CPA	
• Joshua Wang	
• Richard Kung, CPA	
• Pamela Pang, CPA	
• Victor Wong	

OFFICER LIST *for* 2020~2021

• Jeff Huang, CPA	President
• Melody Mai, CPA	Vice President
• Paul Niu, CPA	Vice President
• Mary Lin	Vice President
• Jennie Li, CPA	Treasurer
• Chen Huang	Secretary
• Bin Li Esq	Legal Counsel
• Derek Tung CPA/Esq	Legal Counsel
• David Lin	Director of Marketing
• Meimei Huff, CPA	Director of Public Relations
• Vivien Wang	Chief Editor

Community Activity



CPE Meeting





黃傑峰

註冊會計師

工商碩士

2020 - 2021

中美會計師協會會長

COVID-19 對會計和稅務專業業務的影響： 如何面對，規劃和自我突破？

儘管還不知道新型冠狀病毒什麼時候全部停止？我們的生活什麼時候會完全地恢復正常？但我們知道，我們現在和將要應對和以前在經濟和健康不一樣的挑戰。在過去的幾個月以來，我相信大家和我一樣已經面對以下的不同的挑戰：

- 如何保持我們和員工的健康和安全？
- 如何和我們的員工，客人和戰略合作夥伴很好的和有效的溝通？
- 如何把我們的業務盡量在線上遠程作業？
- 如何尋找機會來適應和生存？

很快將要全面復工。現在是時候我們回顧和重新探討如何把我們的企業定位和日後的發展計劃：

- 過去幾個月以來，我們有哪些方面做得比較好？
- 有哪些方面可以進一步來改進？
- 有哪些方面應該要捨棄的？

在線上工作和更多的線上交流已經成為了趨勢。線上交流工具 – Zoom, Google Meet, Slack 和 Microsoft Team etc. 已經成為我們日常工作的不可缺少有效工具。我們開始要考慮與我們的團隊進行調查和交流。如何更有效的提高在家遠程工作效率成為我們繼續發展的重要因素。要更好地瞭解與在家遠程工作相關的挑戰和成功。這樣以便圍繞未來在家工作來做出更好的決策。因為疫情的可能的複發，這種主動性和靈活性將變得越來越重要。

使用 80/20 規則進行成本優化和未來的規劃

並非我們所有的業務產生同樣的盈利。80%的銷售額來自20%的客戶。80%的銷售額又來自20%的產品/服務/工作。80%的客戶投訴來自20%的產品/服務。我們需要有重點的去規劃：

- 我們有哪些業務是高利潤？如何在疫情以後保持這些高利潤的業務？
- 疫情以後，我們的主要的客人的需求有哪些的改變？如何和我們的主要的客人一起合作來解決他們的問題？
- 如果您需要削減成本，如何在不影響最佳客戶的情況下削減成本？
- 是否可以重組公司的架構，使其更好地與主要客戶和市場保持一致？
- 如何創建能滿足前20%客戶的服務水平，以提高他們的滿意度並加速增長？

我們需要為我們的企業重新定位。我們要考慮一下我們的財務和會計團隊能夠給客人提供哪些有效的能夠幫助來度過這特別時期？我們的團隊有沒有缺少合適的人才？我們怎麼樣找到合適的人才 – 無論是僱用臨時工，兼職，全職還是使用外包合作夥伴。關於辦公室設施，我們也要開始規劃辦公室佈局來符合社交隔離的要求。隨著在家遠程工作的日益可行，減少辦公空間也許成為減低成本的其中一個方法。

對於疫情和經濟的不穩定性，現金流量管理和加強資產負債表的監察尤為重要。請考慮盡量保持6 - 9月的現金儲備。



傑峰會計師事務所

熱烈

慶祝中美會計師協會邁入十週年！

追夢起航

攜手並進

Jeff Huang CPA MBA





劉欣會計師 CYNTHIA LAU CPA MST

中美會計師協會 (CACPAA) 會長 2019-2020

泛宇集團資深稅務規劃總監/Agency Director

泛宇稅務通高級講師

MDRT百萬圓桌會員

各大電視台及電台稅務理財專訪嘉賓

南加大(USC)會計系榮譽畢業 (Magna Cum Laude)

GGU稅務碩士/主修遺產規劃/財富傳承

移民來美超過30年，稅務經驗25年，理財經驗10年

站在客人的立場，以專業稅務和理財經驗，

為客戶提供一站式規劃和解決方案

PHONE: 213-587-8888

CYNTHIACPA1688@GMAIL.COM

OFFICE LOCATIONS:

MONROVIA, IRVINE, DIAMOND BAR, ONTARIO





童志敏

律師 / 會計師

2013 - 2014

中美會計師協會會長

法律顧問

富裕香港華人 熱中家族辦公室

一般來說，華人移民分為以下幾種情況：有的是人在中港台，孩子在美國上學，畢業後留了下來，於是考慮移民；有的是申請了投資移民（EB-5），正在排期當中，這類人挺多的，而且人已經登陸美國。有的是新移民，來美國幾年時間；也有的是來美幾十年的老移民。

最近，香港發生一波波抗爭後，不少來自香港的家庭通過投資移民來美後，妻子和孩子留在美國，而先生則留在香港打拚，但看到香港社會動盪不息，先生也計畫移民來美；也有的是香港朋友將組織一些身價千萬美元的香港人來美國考察，準備轉移部分資產到來美。這種情況對家族辦公室來說是「一個好機會」。

目前，華人移民的資產主要房產、保險和信託上，因此就形成了家族辦公室的三大塊業務。因此，現在辦公室的核心業務是，財務、法務、稅務及日常生活。

家族資產 希望永續經營

幾十年以來，華人做進出口生意，開發房地產，賺了很多錢。最近，老移民的華人開始考慮資產配置、投資增值、保險和資產傳承。家族辦公室主要工作有兩個，一是資產保護，掙的錢不能丟了；二是資產傳承，人走後繼承人省稅。在分配財產時，被傳承者能夠拿到，避免將來子女爭產。

而且，中國有個說法，富不過三代：第一代掙錢，第二代守業，第三代就花完。但是，美國家族辦公室能幫助富人保住財富。例如，家族辦公室為客戶設立信託（trust），把資產放在信託名下，第二代不能亂花，如果不結婚，能拿多少，結婚後能拿多少，配偶拿多少，離婚後拿多少……，都有規定。有的信託直接傳給第三代，子女的生活都有保障，但是他們手頭沒有多餘的錢。

例如，華人重視孩子教育，如何申請學校，家長和孩子都不知道。辦公室就把心理專家帶入，對孩子進行測試，然後提出建議。例如，如果孩子邏輯性強，就會建議他們讀理科；如果孩子藝術方面好，就建議他們學文科，幫助客戶決策。有的孩子有藝術特質，參加繪畫比賽多次獲獎，最後申請到大學藝術系。例如，如果客戶家庭要外出旅遊，辦公室要幫助制定旅行計畫。

總之，家族辦公室就是給客戶提供有價值的服務，也就是一站式、全方位的服務。

華人資產 多在房地產上

最近幾十年，美國華人的財富累積很快。例如，隨便都能遇到千萬資產的老移民新移民。他們每天去酒樓飲茶，享受生活。華人移民缺乏安全感，有錢就買房子。除了生意外，華人 90% 的資產都放在房地產上，他們篤信「有土斯有財」，而且房地產也容易掌控，尤其是的高檔地產，可以保值增值。例如，有 1980 年代末購買了一棟多家庭的樓宇，當時樓價不到 30 萬元。最近，把房子賣了 1000 萬元。算了一下，過去 30 年間，房子漲價 30 倍。

但是，如果全部資產是房產，就會有問題。華人的金融資產很少，但不動產流動性差，而且管理起來問題很多。

例如，有租金法，房東不能隨便浮動租金，影響房地產價格。而且，租金法保護租客，不保

護屋主。有的是屋主自己管理房產，廁所壞了自己修理，但年過 70 歲就做不動了。如果請別人管理，實際所得會減少。幾年後，租金收入去掉維修費用，可能是負數。例如，有人購置十四家庭住房，年入租金 50 萬元。但有的房客不交租金，白住房子；屋前大樹的樹根長入下水道，把下水道擠破了，修一次就要 2 萬元。更為嚴重的是，租客在屋內滑倒，發現屋主很有錢，就聘請律師提告，尋求賠償。

而且，華人也需要考慮遺產稅的問題。有的父母為了節省遺產稅，把兒子的姓名寫在屋主中，兒子結婚後，媳婦要把公公婆婆的姓名從屋主中去掉。兒子轉告媳婦的意思，父母氣得不行。有的父母把房子給子女後，子女就把父母趕出去。在加州，如果父母去世，法庭要求在遺囑認證，繼承人要聘請律師，而律師費和法庭費用嚇死人。因此，信託可以避免遺囑認證。如果舉辦信託講座，就會有很多人來聽。家族辦公室就要幫助客人考慮，如何設計才能達到目標。

華人喜歡 固定資產

一般來說，美國主流的家族辦公室把證券、保險、商業等視為主要投資，而把房地產列為「另類投資」，所佔比例很少。但在投資方面，華人更傾向於周期較長、回報穩健且本金保底的投資方式。這也是眾多客戶喜歡選擇固定資產的原因。

最近，人民幣匯率有變化，市場發生波動，但並不影響高淨值華人投資美國的熱情。目前，越來越多的高淨值華人設立美國信託，開始購買美國保險，因為美國信託在避稅、避責、避債方面有著得天獨厚的優勢。而且，美國保險的性價比較高，所以華人在配置投資時，更加注重底層資產有效保護。

而保險，也是一門學問。許多保險經紀只研究自己公司的保險，但是這種保險不一定適合每一個人。保險在購買前，都需要認真研究，分析各種利弊。因此，家族辦公室還代理 40 多家保險公司的產品。家族辦公室幫助客人買保險，不是隨便買的，都是認真研究的結果。

有錢家族 管理海外資產

隨著財富的積累，越來越多的華人高淨值客戶開始尋求全球化的資產配置。家族辦公室針對高淨值華人在中美跨境投資中提供資產保護服務。幫助富人理財，提供資產保護與傳承、子女教育及家庭旅遊計畫等。中港台的有錢家族，有的是第一代，有的是第二代，現在連第三代都出來了。這些家族很注意資產傳承，財產越多，越想在國外投資。最近，有的是香港上市公司，由於香港出現問題，將把錢帶出來。

特別是，富裕家族很注意資產傳承，財產越多，越想在國外投資。對於這些高淨值華人而言，海外投資的主要目的是「風險防範和避險」。目前，在這些華人中，70% 會選擇留在中港台進行相關資產的投資，另外 30% 會根據需求（子女留學、置辦房產或購買股票等）將資產分散在全球各地。這 30% 的中港台高淨值華人中，會首選美國市場。

家族辦公室還有為中港台金融機構及個人在美國資產管理市場尋找匹配策略，提供跨境投資方案。對於目前香港的情況，這些高淨值華人不會受到消費層面的影響。例如，一位高淨值華人原先在香港投資了美國股票，現在把一部分資產替換成了美國的券商，但購買的股票類型並未改變。

總之，家族辦公室採取服務華人的業務方式，在財富傳承、資產保護、信託框架及離岸構造設計等領域提供一站式服務。

兼具稅務律師、會計師及理財師豐富經驗LLM/JD/CPA/CFP

減免巨額罰款及刑事責任



童志敏

美國唯一

華人律師
和認證理財規劃師的
身兼稅務律師、註冊會計師



Derek C. Tung

31年稅務、法律、財務和會計經驗
2014年中美會計師協會會長



\$234萬雇傭稅降為\$1.5萬

A公司被審計要付雇傭稅。利息及罰款為\$234萬。童律師接過案件後，為客戶向行政法院提起上訴，成功降為\$1.5萬。

\$160萬罰款變\$6.5萬

B先生沒有申報在香港的銀行戶口和出租物業，也參加了自營計畫。預計要交\$16萬罰款，國稅局罰款為\$160萬。童律師為客戶上訴最後罰款改為\$6.5萬。

\$670萬稅款變\$0萬

C先生是海外上市公司客戶，他賣出4千萬的股票，已支付\$800萬的稅給中國，還要付\$150萬給美國聯邦及\$520萬給加州。童律師通過免稅交易的稅務重組，可將聯邦和加州稅減少至零。

\$1000萬遺產成功保留

D先生很晚申報遺產稅表，國稅局剝奪了他的配偶豁免額。童律師接案後提交“私信裁決”，保持了共計\$1000萬遺產給他的妻子。

專業背景

美國會計經濟雙學士B.S
北京大學中國法專修生
美國法學博士J.D
美國稅務法碩士L.L.M

專精

● 稅務法
● 商業法
● 遺產法
● 家庭法

高額複雜稅案的危機處理

商業合併收購訴訟及顧問

海外資產規劃及帳戶訴訟

童志敏 律師事務所

Law Office Of Tung & Company, Inc.
8 Corporate Park #190, Irvine, CA 92606

949-752-5888

Derek@tunglawcpa.com WeChat ID: derektung
730 N. Diamond Bar Blvd., Diamond Bar, CA 91765



Meet the Challenge, Help Enterprises to Climb New Heights
迎接挑戰 * 推動產業 * 整合資源 * 攀登新高

 Accounting & CFO Services

- Recording & Reporting
- Audit & Internal Control
- Tax & Financial Planning
- Profit Optimization
- Structured Financing

 Start- Up Services

- Statutory Compliance & License Application
- HR Administration

 Cross Boarder Practice

- Business Establishment Advisory
- Local Company Incorporation
- Business Process Management

 Management Consulting

- Improve Business Performance
- Expand in Emerging Markets
- Establish Multi-national Corporations

 Merger & Acquisition

- Due Diligence & Valuation
- Buy-side/Sell-side Advisory
- Leveraged Buyouts
- Acquire OTC Companies

 Investment in OTC/ IPO/ Venture Capital

- Investment in OTC Markets and VC
- Pre-IPO Assessment & Planning
- List on Nasdaq and NYSE



真知灼見



國際融資



並購上市



直接投資



技術轉移



資產配置

We are creating the future. Together.

Congratulations to President Jeff Huang, CPA and CACPAA for its 9-year anniversary



Jing Qiu, CPA,
CGMA, President



David Kong
CEO



Yiu Man So
Director



Gillian Tam
Director



Julia Cheng
Director



Rose Yu
Director



Hope Wang, CPA
Supervisor



Kevin Lee
Manager



Serena Wang
Supervisor



Nelson Kwok,
EA
MCP, Director



Kent Griffin
Advisor



Don
Rosborough
Advisor



Sam Lin
Lead



Karla Rojas
Lead



2920 Huntington Drive, Suite 218, San Marino, CA 91108



13181 Crossroads Pkwy N., Suite 560, City of Industry, CA 91746



Contact: info@winsomecpa.com Tel: 1-626-780-3384



疫情改變世界，不變的是我們的專業

—— 2020 年中美會計師協會 E-Gala

WWW.CACPA.COM

中美會計師協會今年迎來第九屆年會。在這疫情當道，人心惶惶的一年，中美會計師協會的會長和理事們抱著不忘初心，專業回饋社會的心願，排除萬難，舉辦這次網路年會。

- ★ 年會時間：2020 年 6 月 27 日，下午 2:00 到 3:00。
- ★ 採用 ZOOM Meeting 形式，與會者只要登入這個鏈接：<https://us02web.zoom.us/j/83831611794>。
- ★ ZOOM MEETING ID: 838 3163 1794 登入即可。



屆時除了新的領導班子的交接儀式，還有很多從 9 年前到如今美好歷史片段的回憶。現場內容豐富，獎品豐厚，總價值超過 \$3000 的抽獎：包括劉欣會長自己捐出價值 \$800 的 KN95 口罩，新會長黃杰峰會計師自己捐出 \$600 現金，理事 Victor Wong 捐出的 27 寸彩電，以及各個理事捐贈的百元現金。現場發送給最幸運的觀眾。另外的大獎是幸運觀眾可以得到協會裡專業會計師免費幫忙申請政府補助。

E-Gala 現場，協會特意請來了加州財務長 - Fiona Ma, CPA 為大家現場講解疫情下的聯邦最新援助。





桑菁
Emily Sang

會計師
CPA MBA

企管碩士
中美會計師協會理事

出售自住又投資房產的稅務話題

隨著加州房地產價格的增漲，許多早些年買了房產自住又投資的人們積累了一筆不小的財富。這時也許您正在考慮出售地產，收穫時間的碩果，但是意識到這裡還有稅務的問題吧？的確，賣了房之後，你可能不僅要交增值稅，還要補回曆年折舊抵扣的稅。所以在賣房之前，非常有必要籌畫一下，以便能夠合理避稅。

自住投資的房產在稅務上大致可以分成兩大類，第一是自住房屋，一個房子自住一段時間，出租一段時間。第二是多單元出租房產，自住一套，出租餘下的單元。

我們首先來看看出售第一類房產，自住屋的稅務話題。如果你的房屋只是用來自住，即使出租，每年從沒有超過 14 天，而你在最近的五年中至少住滿兩年，那麼你就可以享受 25 萬（個人報稅）至 50 萬（夫妻合報）的增值免稅。還有一種情況，假設你的房子本來是自住的，在最近的五年內住夠了 2 年，然後你出租給別人，例如 3 年，你也可以享受 25 萬到 50 萬的豁免。不過你還要為出租期間的折舊抵扣來補交稅，稅率最高是 25%。即使報稅單出租報表裡沒有列出折舊，也需要計算折舊抵扣補交稅。

從 2009 年開始，國稅局規定把房屋的使用期劃分成合格使用期和不合格用期。合格使用是指你擁有的房產是你的主要住所，這樣才可能獲得增值豁免。不合格是指房子出租給別人，或者你用來作為第二住所，例如度假屋。這樣的劃分決定你賣房的利潤多少可以豁免，多少要交稅。與剛才的例子正好相反，你一直在出租自己的房子 3 年，然後搬回來自住 2 年，那你就得計算豁免增值的比例，也就是 2/5。如果 2/5 計算出來小於 25 萬或 50 萬，那你的增值豁免只能取其中較小的數字。國稅局不想人們在出售房屋前，通過清空租房，搬回來自住 2 年來濫用增值豁免的福利。

再來看看第二類房產，多單元出租。如果你自住一套，出租餘下的房子，你自住的房子就可以按照前面所提到關於自住屋的稅法規定，使用 25 萬到 50 萬的增值豁免。出租的部分則需要交增值稅並補回曆年折舊抵扣的稅。

身在加州，房價激增很容易使房子的增值超過 25 萬或 50 萬。對於擁有這樣房子的人們，出售房產就意味交高額的稅金，特別是有時房子還有很多貸款要還，賣房子反而成了頭疼的事兒。其實房主在交稅還是有些選擇的。這要看房主的情況，比如準備什麼時候賣，賣房的目的，賣房後要不要現金，房證的擁有權的要求，以及有多少貸款。因版面關係，恕不能一一作答。如果您面臨這樣的問題，需要一個合理避稅的解決方案，歡迎你聯繫桑菁會計師事務所，我們提供首次免費諮詢，電話是（323）509-6679。

四大经验，诚信服务
合理避税，免费咨询

桑菁会计 师事务所



(3 2 3) 5 0 9 - 6 6 7 9
E M I L Y S A N G C P A . C O M

專業人士愛心不落人後

中美會計師協會捐贈物資給各大醫院支持第一線醫護人員！

隨著美國疫情的不斷升溫，感染人數不斷增加，洛杉磯已經成為繼紐約之後的第二大感染城市。各大醫院 PPE—個人防護設備嚴重告急，中美會計師協會的專業會員們為善不落人後，在繁忙的報稅季節中抽出寶貴時間，積極的投入到捐款捐贈的活動，用愛心和實際行動來回饋社會。短短幾天已經募到 \$18,300，並已經購買及捐贈了 20000 個醫用口罩，20000 個手套，1000 個護目鏡。

4 月 1 日到 4 月 8 日這段期間，中美會計師協會的會員及理事們積極尋找並聯繫急需 PPE 的醫院，同時在價格不斷上漲和來源品質參差不齊的情況下，謹慎尋找比較供應商。協會的理事林大衛先生費盡全力為協會找到了貨真價實的口罩。參與捐贈工作的還有：劉欣會長，陳琳副會長，桑菁副會長，林瑪麗理事，李斌律師，林大衛理事，牛培彥財務長，丘靜前會長，Victor Wang 理事，Joshua Wang 理事及 Claudia Lin。理事們不顧疫情嚴峻，分別把這些寶貴的醫療物資親自送到了：Pomona Valley Hospital，Adventist Health White Memorial，Long Beach Memorial Hospital，Garfield Hospital，Methodist Hospital of Arcadia，UCLA Health，Beverly Hospital，及方艙醫院 LA County Department of Housing for Health。

雪中送炭的行為和愛心讓這些在第一線抗疫的醫護人員非常的感動，更讓中美會計師協會為參與抗疫感到與有榮焉。

中美會計師協會在幫助各大醫院的同時，也不忘幫助協會的會員們。在黃傑峰會計師及丘靜會計師/前會長的宣導下，創會會長李豪會計師特意安排了一批口罩免費發給協會的會員們。另外，丘靜前會長還捐贈了 200 個口罩，同時她還安排了一批 5000 個口罩捐贈，正在安排來美途中，將使更多的醫院得到物資支援。中美會計師協會兼外且顧內，專業與愛心共存！



從左到右：林大衛理事，Steve，方艙醫院志願者 Grace Wang RN，劉欣會計師/會長，陳琳會計師/副會長提領 20000 個口罩，並在第一時間發送到各大醫院。



劉欣會計師/會長運送一批醫療物資：20000 個手套及 1000 護目鏡到 Pomona Valley Hospital



李斌律師/協會法律顧問/理事運送 4000 個口罩 UCLA Health



劉欣會計師 / 會長，林瑪麗理事運送 2000 個口罩給 Beverly Hospital



陳琳會計師 / 副會長帶女兒一起送愛心到 Methodist Hospital of Arcadia 4000 個口罩及 Garfield Hospital 4000 個口罩



Adventist Health White Memorial - 2000 個口罩



Long Beach Memorial Hospital-2000 個口罩



方艙醫院志願者 Grace Wang, RN 代表 LA County Department of Housing for Health 接收 2000 個口罩捐贈。



中美會計師協會創會會長李豪會計師以及會長劉欣會計師代表中美會計師協會捐贈口罩和手套給 Orange County 政府，同行的還有其他兩個華人團體。





Thank you for your donation to help protect our front-liners during Covid-19 Pandemic 2020

- Alice Lee Rogers CPA
- Angela Lin Chen CPA
- Bin Li J.D.
- Charles Kiu CPA
- Claudia Lin
- Cynthia Lau CPA
- David Lin
- Emily Sang CPA
- Fei Chen CPA
- Gloria Wu CPA
- Hedy Zhang
- Heidi Liu CPA
- Howard Li CPA
- Jeff Huang CPA

- Jennie Li CPA
- Jenny Hao
- Jing Qiu CPA
- John Wu CPA
- Joshua Wang
- Kent Chen
- Mary Lin
- Melissa Murphy
- Melody Shi CPA
- Mr. Mai
- Pamela Pang CPA
- Paul Niu CPA
- Robert Yang CPA
- Tiffany Xu
- Victor Wong



李斌

律師

中美會計師協會
法律顧問

李斌律師

美國加州李斌聯合律師事務所主任律師

730 N. Diamond Bar Blvd
Diamond Bar,
CA 91765
Tel: 909.861.6880
Fax: 909.861.8820
info@libinlaw.com
www.libinlaw.com

疫情期間房東和房客如何應對房租問題

I. 加州州長紐森的州長命令 N-28-20

2020 年 3 月 16 日，加州州長紐森頒佈州長令第 N-28-20 號。主要內容如下：

- i. 2020 年 5 月 31 日前，政府機構不得執行任何驅逐任何因為冠狀病毒爆發導致付不起房租的住家和商業租戶。
- ii. 本命令不意味租戶可以不交房租，也不意味限制房東收回租金。
- iii. 銀行要指定政策不得因貸款人由於疫情付不起貸款月付額而驅趕貸款人和拍賣房屋。
- iv. 加州公共設施委員會要監督水電瓦斯通訊公司確保它們有保護消費者的措施。
- v. 4/1/2020 開始執行。

II. 房東都應該注意什麼？

- i. 要求房客提供書面證明因疫情收入停止或減少。根據房客的財務狀況減免租金。
- ii. 要求房客向保險公司申請理賠。房東一般都會讓房客買責任險時，要求租客買房租險。如果有，讓房客向保險公司理賠。
- iii. 鼓勵客戶申請 Paycheck Protection Program (PPP), Economic Injury Disaster Loans (EIDL), Emergency Economic Injury Grant (EEIG), Small Business Debt Relief Program (SBDPR) 和其它政府補助。
- iv. 根據房東的能力，給房客 2-3 個月延遲付租金，或減免租金，但至少每月收 CAM 管理費，表現房東的誠意。房租延後幾個月開始分半年到一年補齊。不得有罰款和延遲費。
- v. 有貸款的房東，儘早聯繫貸款銀行，只要他們做聯邦擔保貸款 Fannie Mae 或 Freddie Mac，只要您提出申請，可以申請到 90 天到 180 天無罰款無利息的延期。還可能延期到 360 天。這是聯邦法律，這些大銀行都會給客戶延期。這對房東是非常有用的。
- vi. 一旦和房客達成協議，儘快請律師寫租約補充協定，把內容形成書面文字。

III. 房客應該注意什麼？

- i. 馬上書面通知房東由於疫情，付不起房租，不要晚於租金到期日 7 天。例如，5/1/2020 租金到期，5/8/20 前書面通知，最好掛號信，和電子郵件。留好書面證據，收入因為疫情停止或減少。
- ii. 法院在疫情中和疫情結束後 90 天內不得發起訴狀給房東，等於凍結接受驅逐房客的案子。4 月 1 日有定開庭時間的自動延期到緊急狀況解除後 60 天以後。有拿政府資助的貸款如 SBA, Fannie Mae 或 Freddie Mac 的房東，120 天后才能起訴驅逐房客。
- iii. 收到驅趕房客的狀子，房客有 60 天應訴（正常情況下 5 天）。注意每個城市的禁止驅趕房客的政令。有的宣佈緊急狀態解除 90 天（LA），有的沒有。
- iv. 疫情期間，房東不得換鎖，惡意間接驅趕房客。
- v. 跟房東談判，儘量免除幾個月房租，談不成，根據所在城市的規定，分三個月到一年補齊。建議房東的補充協議請律師看了後再簽。
- vi. 如果房客需要提前解除合約，先可與房東友好協商。沒收押金，最多再付 2 個月房租，書面和房東解除合約。如果房東不肯，把個人資產拿走，正式以書面形式把租客的法律擁有權，和實際擁有權還給房東。房東有義務減少損失（Duty to mitigate damages）。法庭一般不會把剩下的整個合約規定的房租判給房東。

vii. 起訴可能有效的辯護理由：

- i. 不可能性 Impossibility,
- ii. 不可操作性 Impracticality,
- iii. 經營目的喪失 Frustration of Purposes
- iv. 不可抗力（Force Majeure）

權威商業律師，出庭經驗豐富
為企業在美併購發展保駕護航

李斌聯合律師事務所

商務併購

企業併購・地產交易
法律顧問・貿易談判
合同起草・盡職調查
跨國公司・國企民企

李斌律師 主持

中國復旦大學學士
美國加大碩士、SWU法學博士
加州高等法院、聯邦法院註冊出庭律師
前聯邦法院大法官助理

Email: info@libinlaw.com

www.libinlaw.com

商業訴訟

貿易訴訟・債務官司
股東糾紛・侵權訴訟
欺詐官司・違約官司
地產糾紛・洩密訴訟

知識產權

商標版權・專利申請
授權轉讓・海關註冊
侵權假冒・訴訟辯護

律師團

Robert Klein 律師

Peter Szabadi 律師

Clement Cheng 律師

烏思晨 律師

博鳳 律師

Law Offices of Bin Li & Associates
A Professional Law Corporation

909-861-6880 • 909-861-8851

Fax: 909-861-8820

730 N. Diamond Bar Blvd., Diamond Bar, CA 91765

© CCYP 2020



林大衛

林大衛保險公司總裁
中美會計師協會理事

電話
626.667.2000

2020 新冠病毒下的保險須知

2020 新冠病毒不但改變全球企業界的日後生存法則，同時也改變了一些百年來的商業保險規章。在美國業主都知道，一旦僱傭員工就得購買法律所規定的勞工保險，而勞工保險進行理賠時是因為員工在工作時間受到任何意外造成的傷害，而地桌並不限制在自己工作單位，可以延伸至世界各地，比如說員工出差時不幸出了重大車禍而導致傷殘。而除了身體外傷，任何員工如果因為工作壓力或是工作環境而已導致情緒或精神方面的傷害也可以受到勞工保險賠償。新冠病毒的傳播導致全美不少公司員工受到感染，無論是受到客人傳染或是員工彼此傳播，都可以合法的由公司的勞工保險來理賠所有的醫療及薪資費用。除此之外連政府也下達了行政命令，規定只要是公司的員工無論員工在休閒時間或是工作時感染，一旦確診新冠病毒都要由勞工保險理賠，這個命令也歷史性的改變了勞工保險的法則，因為保險公司理賠的規則是一定要由員工因為在工作時而不是休閒時受到傷害，但是政府下令的主要原因是因為這種病毒傳播性是全面性的，極為困難來確定員工感染的原因及真正地點。

再來 2020 年歷史性的示威暴動後許多城市商業建築遭到大量搶劫及重大破壞，這所有的修復理賠，包括了財務及貨品損燬盜竊乃是由一般的商業保險來進行所有理賠，但是商業建築物保險也有些區別，要求理賠前一定要仔細閱讀，因為保險分為三種形式，Special, broad 及 basic form，多數的建築物保險是 Special form，它會理賠所有的破壞（vandalism）及偷盜（theft），但是 basic form 的保險型式可能就不會理賠了，因為有些在一些破舊落後 downtown 地區因為建築物非常老舊又失修，屋頂水管近百年未更新過，這種情況保險公司只會提供 basic form，也就是基本的火險及責任險一旦遇到暴動破壞偷盜或是嚴重漏水，保險公司可以拒絕理賠的。也有極少數的小型業主因為沒有擁有任何商業建築，而對一般商業保險一竅不通購買要領，只想拿到最便宜又基本的保險因此索性就買了房東所要求的基本建築物責任險（Premises Liability），保費低卻不知日後遇上事故或災難，不但得不到分文賠償，在遭到控訴後，保險公司還無法提供律師的辯護費用了。所以希望大家在購買商業保險時一定要知道自己買的是 special form 全面性保障的保險不要為了便宜而在日後要求理賠時無法得到自己的利益。



理賠迅速 - 價格便宜 - 內容豐富, 包括:
免費 • 解讀房屋報告 • 檢查賠償記錄 • 爭取最高賠償

直接代理多家A級商業保險公司

• 選擇更多 • 價格更好 • 服務方便

專精: 建築商責任險

進出口, 零售店
 餐館, 公寓, 旅館
 汽車修理廠, 倉庫
 卡車, 巴士, 電腦業
 加油站, 辦公大樓
 購物中心等



勞工險



商業險

800-778-8588

承保範圍 加州-德州-紐約-新澤西-內華達-亞利桑那

818-734-1988

9250 Reseda Blvd. #11
 Northridge, CA 91324

626-667-2000

1619 S. Azusa Ave.
 Hacienda Hts. CA 91745

626-371-0388

713 W. Duarte Rd. #D
 Arcadia, CA 91007

626-288-9808

448 W. Valley Blvd
 Alhambra, CA 91803

909-860-7770

1397 S. Diamond Bar Blvd
 Diamond Bar, CA 91765

562-924-2777

17901 Pioneer Blvd. #A
 Artesia, CA 90701

LAMS USA GROUP LLC

美國蘭姆師教育集團

LAMS USA EDUCATION



留學權威

- ▶ 為學生擇校及規劃升學服務
- ▶ 美國初中高中及知名大學入學規劃
- ▶ 一對一F-1學生入學簽證培訓
- ▶ 多所初高中及大學授權擔任入學顧問，信譽好，經驗豐富
- ▶ 簽證成功率初高中高達100%，大學高達98%，專業權威
- ▶ 成功案例包括：哈佛大學，耶魯大學，斯坦福大學，康奈爾大學，哥倫比亞大學，南加州大學，加州大學等

部分學校
免托福考試

大學升學規劃

- ▶ SAT/ACT 一對一輔導
新版SAT準備策略，讓學生充滿信心備考
- ▶ TOEFL 及其他語言類測試備考
全在提高聽說讀寫能力，短時間衝刺高分
- ▶ COMMON CORE 核心課程
英數理化生課程課後補習提高班，一對一量身定製
- ▶ 申請大學論文及個人陳述
專業規劃，打造完美有競爭力的申請材料
- ▶ 初高中生學術監督
跟進學業的進展，維持更高的成績

~為您的孩子未來掌舵~



本公司在中國深圳設有SAT/ACT、托福培訓中心及十二家代表處
美國地址：2975 Huntington Drive, Suite 102, San Marino, CA 91108, U.S.A.
TEL: (626) 792-8288 FAX: (626) 792-3999 EMAIL: LamsUSAGroup@att.net
Website: www.LamsUSAGroup.us

集團董事長林達堅市長
Honorable Stephen Lam, Mayor



美国亚太投资顾问公司

ASIA PACIFIC CAPITAL COMPANY

Real Estate Investment Banking

美国亚太投资公司是一家专业致力于美国境内商业不动产收售及管理的投资顾问机构。自从1994年公司成立以来，亚太不遗余力的为海外投资人提供在美国购置产业的良好平台。我们的专业团队为每一个顾客提供优质的顾问服务，经过25年的不懈努力，我们的业务范围已经从单一的顾问服务发展至集合收购、出售、开发、融资、物业/资产管理以及集资投资等一系列商业地产投资顾问服务。



尔湾希尔顿酒店



拉斯维加斯大型公寓



洛杉矶机场万豪酒店



新港滩万丽酒店



811 Wilshire办公楼



Eddy Chao
总裁

- ❖ 赵先生现任美国亚太投资公司总裁。
- ❖ 在美国商业房地产投资管理方面有超过30年的投资经验
- ❖ 在过去10年内，协助客户成功收购了超过价值\$25亿美金的房地产物业
- ❖ 其中包括：洛杉矶市中心豪华公寓、洛杉矶机场万豪酒店、洛杉矶喜来登大酒店、洛杉矶洲际酒店、洛杉矶比尔提默酒店、旧金山文华东方酒店、费尔蒙特新港滩酒店、普莱森顿希尔顿酒店、托伦斯万豪酒店，以及总面积数百万平方英尺的办公楼、商业广场和住宅社区。
- ❖ 拥有地产专业认证：CCIM, SIOR, CPM, CIPS, CEC, ALC 和 CREA等专业证照

- ❖ 林女士现任美国亚太投资公司的执行董事
- ❖ WLD投资公司总裁
- ❖ 专精：住宅，公寓，商场，仓库，办公楼，旅馆，大小生意买卖租管，投资开发项目，1031交换，更改地目高回报项目，新移民置产投资
- ❖ 超过15年的美国商业房地产投资经验
- ❖ 商业地产亿万经纪
- ❖ 加州橙县华人商会董事
- ❖ 南加大USC 商务硕士



Mary Lin
执行董事

公司地址：515 S Figueroa St, Suite 1850. Los Angeles, CA 90071

公司电话：213-680-8811

Eddy Chao: 626-589-1838 Email: Eddy@apccusa.com

Mary Lin: 949-732-8188; 949-599-6511 Email: LinMary777@gmail.com

中国电话: 95013515588-88777 微信号: Topcowld



Covid-19对商业不动产的影响

- 自2020年3月份起，美国受Covid-19疫情影响，宣布进入紧急状态，公共设施关闭，从公司到个人都受到了极大的影响，截止5月底，全美失业人数超过4000万人，创历史新高。
- 美联储和联邦政府纷纷出台救市政策，美联储下调利率区间至0%-0.25%之间，并预计在2022年之前不会增加；同时提供\$2.3万亿美元贷款应对疫情；重启量化宽松政策。联邦则通过了\$2.9万亿的大中小企业拯救计划。
- 在商业不动产中，酒店业受疫情影响最为严重，其中豪华和高端酒店受影响最大。
- 零售业也深受疫情影响，尤其是个人服务业、健身房、娱乐、餐厅等类型的行业收租困难，但银行金融类及日常用品、医药类行业的零售店铺收租情况基本正常。
- 办公楼市场短期内受疫情影响不大，但对租客的行为习惯或有更为深远的影响。远程办公已经成为“新常态”。公司则有可能需要更大的面积来处理员工之间的安全距离问题。
- 仓储和公寓市场受疫情影响最小，且受网络购物热潮的影响，仓储项目还有稳中上涨的趋势。
- **总结 - 危机就是转机。逢低买进是永远不变的投资准则。**



Eddy Chao
联系电话: 626-589-1838
Email: Eddy@apccusa.com



Mary Lin
联系电话: 949-732-8188 或 949-599-6511
中国电话: 95013515588-88777
Email: LinMary777@gmail.com
微信号: Topcowld

公司地址: 515 S Figueroa St, Suite 1850. Los Angeles, CA 90071
公司电话: 213-680-8811



牛培彥
Paul Niu

會計師
CPA, CAA

中美會計師協會副會長

Tel
626.285.8757

房東如何善用新稅法

稅改後只有少於 75 萬美元的房屋貸款產生的利息的可以抵稅，房地產稅及其它地方稅加總只有 1 萬美元可以抵稅，應對新的稅法我們華人的最愛房地產投資，怎麼貸款才能最大限度抵稅，怎麼還貸才能省稅？舉例說明如下：

2020 年 1 月，王先生夫婦首付 30 萬、貸款 50 萬買了他們的自住房。同年 2 月，王先生用住房的淨值貸款 (HOME EQUITY LOAN) 又貸了 25 萬，用這 25 萬對住房的主臥進行了加建。王先生夫婦住家的抵押貸款共 75 萬美元，都可以抵稅。

如果王先生夫婦用這 25 萬淨值貸款 (HOME EQUITY LOAN) 支付了他們的學貸、信用卡欠款等，王先生只有 1 月份的 50 萬貸款，可以抵稅，因為 2 月份的 25 萬貸款他不是用來對住房的加建或改善，而是用於個人消費，根據新的規定，用於個人消費的房屋貸款不能用來抵稅。

再舉個例子：2020 年 1 月，王先生夫婦首付 30 萬、貸款 50 萬買了他們的住房。同年 2 月，王先生又貸款 25 萬買了度假房，度假房的 25 萬貸款是用度假房自身抵押擔保的。王先生夫婦住家及度假房的抵押貸款共 75 萬美元都可以抵稅。如果王先生度假屋的 25 貸款是自住屋的淨值貸款 (HOME EQUITY LOAN)，新稅法規定這種貸款產生的利息也不可以抵稅。

如果你沒有貸款，用你的存款及賣掉舊屋的資金購買了新的自住屋後，其它地方又需要資金（比如買輛豪車），手頭又沒有資金怎麼辦？在你購買新家 90 天以內用新家抵押貸款，房屋抵押貸款的利息同樣可以抵稅。

如果有多餘的資金可以還清部分貸款，是先還自住屋的的貸款呢，還是先還出租屋的貸款？答案是自住屋，因為自住屋貸款產生的利息是在 Schedule A 抵稅，我們知道每個人每年都有一個標準抵扣額，2019 年每個人 12,200，已婚夫婦就是 24,400，你即使沒有房貸利息、房地產稅等，你每年也可以有 12,200 美元不用繳稅，已婚夫婦就是 24,400。也就是說，你的房地產稅、房貸利息等各項逐項遞減的抵稅額只有超過 12,200（已婚夫婦 24,400）時才是有效的，小於 12,200（24,000），是無效的。

但是，出租屋的貸款利息，每一塊錢都可以抵稅，有效利用率是 100%，所以，如果有能力可以提前還款，先還自住屋的，先還有效利用率低的。

另外，外國人在美國如果有房地產出租，即使是現金收入最好也要報稅。不申報是有風險的。如果沒有申報，一旦被發現，國稅局會按毛收入來收稅。如果申報，你可以減去各項費用再繳稅。你可以減去以下費用：房地產稅、貸款利息、維修費、保險費、管理費、折舊費等等。由於我們華人喜歡投資在學區房附近，普遍房價偏高，所以，租金收入減去各項費用後的淨收入基本都是負值，基本上都不用繳稅。

如果你有稅務問題，可與方圓會計師事務所聯繫。電話：626-285-8757



李豪

Howard Li

會計師

CPA, CAA

中美會計師協會
創會會長

微信號

W6265888219

網站

www.howardlicpa.com

我是美國稅務居民嗎？

大家好，我是李豪會計師。介於很多朋友對自己是否已經成為美國稅務居民的概念都比較模糊。今天我們來詳細的討論一下，從美國國稅局的角度，甚麼樣的人是屬於美國稅務居民。

大家知道在美國有綠卡或者待滿 183 天，就會成為稅務居民。不過具體怎末算，還有哪些特別的規定，一般老百姓都不是很清楚。

今天我們來清晰的講解一下，甚麼條件下會變成稅務居民：

一，183 天三年的演算法 (Substantial presence test)

當年必須在美待滿 31 天，然後 183 天以三年計算：

當年一天算一天；去年三天算一天；前年六天算一天。也就是說這三年加起來的第 183 天，就是你成為美國稅務居民的日子。

二，若是學生身份 (F-1 Visa)，而且未轉換的前提下，前五個自然年度不算天數，第六年開始算 183 天的天數。

三，若學生身份轉換成移民身份，從轉換日期開始算 183 天。

四，若是交換學者 (J-1 Visa)，前 2 個自然年不算天數，從第三年開始計算 183 天。

五，海外主管身份 (L-1) 演算法如下：張三拿到 L-1 身份，在 2018 年 4 月 30 日入境，他在美國待滿 183 天是 2018 年 10 月 29 日，他成為稅務居民的日子是 2018 年的 4 月 30 日，也就是他在美國待滿 183 天最後入境的日子。

六，結婚的稅務影響。舉例說明：女方 2018 年 8 月 25 日拿到學生身份，2019 年 2 月 2 日結婚，2019 年 3 月 1 日申請綠卡，2020 年 5 月 15 日拿到綠卡，如何報稅？

答案：2018 年以非稅務居民申報；2019 年可以以非稅務居民，夫妻分開申報，或者選擇以稅務居民夫妻合併申報 (使用 IRC Section 6013(g))；2020 年若是女方沒有選擇夫妻合報，她在 2020 年可以選擇雙重身份申報 (dual-status alien) 夫妻分開報稅。或者 2020 年選擇夫妻稅務居民合報或者分開報。

七，教授以 H-1b visa，2019 年 8 月 15 日登陸，2 年之內不打算離開美國，問題：如何報稅？

答案：2019 年有兩個報稅選擇：1) 填寫 1040NR 2) 填寫雙重身份申報 (dual-status tax return)，還需要選擇 IRC section 7701(b)(2)(A)。稅務居民身份的開始時間就是 2019 年 8 月 15 日。2020 年就會用美國稅務居民申報。

八，海歸人員的舉例說明。2013 年 8 月 15 日拿到美國的學生身份，2018 年 6 月 30 日畢業回到母國，2019 年 8 月 1 日再次回美，身份轉換成研究人員 (J-1 visa)，如何報稅？

答案：2019 年報雙重身份申報 (dual-status alien)，2020 年以美國稅務居民身份申報。

李豪會計師建議：在未成為美國稅務居民之前，只需要報美國的收入；成為美國稅務居民之後，就需申報全球的收入和資產。成為稅務居民的計算比較複雜，建議納稅人在不確定的情況下，和專業人員溝通，以此來避免不必要的高額罰金和稅金。

專精 ▶ 國稅局，州稅局查賬與交涉業務 | 投資移民前後中美稅務規劃



李豪會計師事務所 www.HowardLiCPA.com

本會計師事務所特點

七天營業

- 美國四大會計師事務所經驗
- 中美會計師協會創會會長
- 投資移民前後的國際稅務規劃
- 美國稅號認證申請專家
- 欠稅減免專家
- 國稅局交涉及抗辯申述
- 鳳凰衛視特約稅務專家
- Quickbooks 系統設立專家
- 幫助您合法安心抵稅
- 專治稅表疑難雜症
- 標準美式英語口語

免費電話 (888) 617-2088

Fax: (626) 581-8839 微信 W6267587610

Howard Li, CPA, CAA

業務範圍

- 新移民中國資產，美國稅務規劃
- 專精美國房地產買賣退稅服務
- 各種國稅局，州稅局查賬及交涉案件處理
- 經辦中美投資移民EB5，L1 及H1B 簽證稅務事項
- 精通公司，個人QuickBooks 運用及教學
- 會計賬簿處理
- 公司設立，解散
- 公司合併諮詢
- 稅債減免
- 財務報表分析及審核
- 房地產投資，買賣及1031延稅交換
- 未上市公司股票及生意買賣估價
- 離婚財產分析及公司評估
- 企業貸款分析與申請
- 遺產贈予稅務申報及處理
- 個人及公司所得稅申報
- 員工薪資 (Payroll)



專業 · 誠信 · 保密 · 負責

17700 Castleton St., Suite 350, City of Industry, CA 91748



施意如
CPA

中美會計師協會副會長

電話
949.468.7078

PPP 薪資保護貸款計畫的更新以及豁免申請

2020 年 3 月 27 日頒佈的薪資保護貸款計畫（“PPP 計畫”）為中小企業提供貸款，以幫助企業主支付 8 周的工資和其他費用。如果支付的工資和其他費用符合一定的條件，美國小企業管理局（“SBA”）將批准豁免全部或者部分貸款。2020 年 6 月 5 日，總統川普簽署了薪資保護彈性法案（Paycheck Protection Flexibility Act of 2020）。該法案對貸款 PPP 計畫豁免做了如下的修改規定：

貸款豁免覆蓋期限修改為企業可以在拿到貸款以後的 24 周內將貸款用於符合豁免條件的工資和其他費用。在 2020 年 6 月 4 日之前拿到貸款的借款方可以選擇繼續使用 8 周來作為豁免的覆蓋期限。

- 如果 60% 的貸款用於合格的薪資發放，40% 的貸款用於其他合格的費用，全部貸款可以得到豁免。如果合格的薪資發放不能達到 60% 的貸款額，那麼只有部分貸款可以豁免。
- 2020 年 6 月 5 日當天及以後批准的 PPP 貸款的還款期限由 2 年延長到 5 年。
- 企業要重新雇回員工的期限由 2020 年 6 月 30 日延期到了 2020 年 12 月 31 日。
- 針對無法達到原本員工數回來工作則有例外條款：如果原本的員工拒絕回來上班，這些員工則不在計算的員工人數內。請雇主注意要正式通知員工復工，通知方式可以是郵件或者電子郵件。雇主要保留和員工交流的資料。
- 因為 COVID-19 的原因，如果企業無法全面復工，或者無法請到適合的人選，不需要恢復到原來的工作的員工數也可以符合豁免的條款。
- 本金，利息和費用的歸還日期：如果不申請豁免，從貸款拿到 24 周以後開始還款。如果申請豁免，從豁免批准日開始還款。未被豁免的貸款部分年利率保持在 1%。

拿 1099 的合同工以及其他自雇人員也可以申請豁免，可以豁免的金額是 2019 年報稅對應 schedule C 表的淨利潤的 8 周收入或者 \$15,385 二者中較低金額。自雇人員支付的退休帳戶和健康福利，將不能被豁免。

企業可以開始申請貸款豁免。企業主可以去 SBA 網站 www.sba.gov 下載 PPP 貸款豁免表格 SBA FORM 3508，填寫好以後提供給貸款機構。也可以和貸款機構聯繫，進行電子申請。目前這個表格還沒有體現最新的薪資保護彈性法案的修改，相信很快會有更新的版本出現。

貸款豁免表格由 4 個部分組成 (1) the PPP Loan Forgiveness Calculation Form PPP 貸款豁免計算表格；(2) PPP Schedule A 表格 A；(3) the PPP Schedule A Worksheet 表格 A 計算支援；和 (4) the (optional) PPP Borrower Demographic Information Form 可選填寫的 PPP 貸款人的資訊表格。所有借款人必須向貸款人提交第一和第二部分。

第一部分貸款豁免計算表格。這個部分填寫借款人和貸款的基本資訊，以及借款人對貸款的一些條款的認證。其中需要注意的部分是：

1 如果除了 PPP 同時也申請到了經濟損失賑災貸款（“EIDL”）預付額的企業主，要在這個部分填寫收到的 EIDL 的貸款預付額部分。

2 Covered period 和 Alternative Payroll Covered Period：企業從收到貸款的第一天開始計算覆蓋期。每 2 周或者更頻繁發薪資的企業也可以選擇從拿到貸款以後第一次發薪資的日期開始計算覆蓋期。

3 匯總薪資以及非薪資的費用，減去由於小時工資減少造成的薪資調整，乘以得到調整後總和（這裡在下面第二部分的說明進行進一步的講解）。

4 調整後總和，和 PPP 收到的貸款，和 PPP 貸款的 60%，這三者相比，取最小的金額，即為可以豁免的金額。

第二部分和第三部分，即 SCHEDULE A 和 SCHEDULE A 的計算支援。

如果是沒有薪資發放的自僱人士，無需使用 SCHEDULE A 的計算支援表格，只需要直接填寫 SCHEDULE A。

PPP SCHEDULE A 表格 1 說明如下：

1 需要填寫年收入不超過 10 萬美元的美國員工的工資，時薪，小費，獎金，和帶薪休假和病假。

2 Average FTE 是指相當全職等同（工作每週 40 小時以上）工作量。一個簡單的計算方法是全職就是 1，不是全職的用 0.5。或者把所有員工工作的時間小時數字加在一起再除以 40，得到的數字就是等相當全職等同工作量。

3 Salary / Hourly Wage Reduction 工資減少

只有工資或者小時工資比 2020 年 1 月 1 日到 2020 年 3 月 31 日減少了 25% 的員工才需要填寫此列。拒絕回來上班，因為員工自己的問題被解僱，或者員工自願減少工作時間的情況下，不用計算工資減少欄目，也不影響貸款的豁免。

第一步：用貸款覆蓋期間的平均工資除以 2020 年 1 月 1 日到 2020 年 3 月 31 日期間的平均工資，如果高於 0.75，那麼填寫到表格。否則進行下一步計算。

第二步：比較 2020 年 2 月 15 日的工資，和 2020 年 2 月 15 日到 2020 年 4 月 26 日之間的平均工資，如果後者高，進入第三步。否則把 2020 年 2 月 15 日的工資和 2020 年 6 月 30 日的工資來進行比較，如果後者高，那麼符合安全港灣的要求。否則，進入第三步。

第三步：2020 年 1 月 1 日到 2020 年 3 月 31 日期間的平均工資乘以 0.75，減去覆蓋期間的平均工資，得到數字 X。如果該員工是按小時支付，用 2020 年 1 月 1 日到 2020 年 3 月 31 日期間平均周工作小時數乘以數字 X 再乘以 8，就是要填寫在 Salary / Hourly Wage Reduction 的數字。如果該員工是按固定工資支付，那麼用數字 X 乘以 8 再除以 52，就是要填寫在 Salary / Hourly Wage Reduction 的數字。

PPP SCHEDULE A 表格 2 填寫年收入超過 10 萬美元的美國員工的工資，時薪，小費，獎金，和帶薪休假和病假。

FTE 減少安全港灣說明：

A= 計算 2020 年 2 月 15 日到 4 月 26 日的全職等同工作量。

B= 計算包括 2020 年 2 月 15 日薪資的那個期間的全職等同工作量。

如果 A 大於 B，FTE 減少安全港灣不適用。

如果 B 大於 A，C= 計算 2020 年 6 月 30 日的全職等同工作量。如果 C 比 B 大或者等於 B，PPP Schedule A 第 13 行為 1。否則，FTE 減少安全港灣不適用。

FTE 減少安全港灣不適用的情況下，用 PPP Schedule A 第 12 行除以第 11 行，填入第 13 行。

企業申報豁免的時候需要給貸款機構提供如下檔：工資發放計算文件，聯邦和州工資稅文件，銀行對帳單，協力廠商發放工資的記錄，雇主支援的保險以及退休帳戶支付檔，利息支付檔，貸款檔，房租合同，房租支付檔，水電煤電話網絡等支付的文件。

需要 SBA 及財政部在六年內，都可重新審核業者是否可取得貸款豁免額。因此企業在申請及還款時，資料填寫千萬得正確，並且要保留好工資和其他企業費用的具體憑證。

具體豁免的也許會隨時變更，最後的解釋請隨時參考 SBA 官方的資訊，以及和您的貸款機構確認。也歡迎致電 949 468 7078 和施意如會計師諮詢。



嚴維仁
律師

電子郵箱
info@sapientlawgroup.com

電話
626.629.8258

遺產規劃的重要性

遺產規劃對於保護個人財產，家庭，遺產以及確保去世後有效執行遺願而言，是一種非常有效的措施。然而，由於許多人遲遲不肯制定遺產規劃，導致最終遺產經歷昂貴的遺囑認證階段，支付高額的遺產稅或者其它不利情形。在此提醒，這些問題適用於美國人以及居住在美國境內的非美籍外國人。

合理進行遺產規劃的好處包括以下幾各方面：

- 在最合適的時間，以最恰當的方式將財產分配給指定的受益人；
- 如果您發生意外，確保未成年子女得到適當的照顧；
- 儘量降低遺產稅和收入稅；
- 避免遺囑認證或遺囑訴訟這類不必要的拖延與花費；
- 幫助您的子女和親人在悲慟時期減輕壓力，減少不確定因素的發生；
- 保護您的財產免受由於不當支出，婚姻糾紛，破產，訴訟以及掠奪性債權人而導致的意外損失；
- 在您生病或者喪失行為能力時，為您的親人提供清晰的指導；
- 維護家庭和睦，避免衝突。

人們通常對遺產規劃有兩個誤解：1）遺產規劃只適用於富人群體；2）這是一個複雜的過程。遺產規劃有時確實比較複雜，但這取決於遺產的組成和範圍。事實上，90% 以上的遺產規劃可以通過生前信託和遺囑解決，同時還可以將人壽保險置於不可撤銷的人壽保險信託（“ILIT”）中。

在不可撤銷人壽保險信託中，設保人將財產贈出，放棄一切所有權，從而該不可撤銷人壽保險信託成為財產的所有者。這樣可以有效地將這部分資產從設保人的遺產中移除，在設保人去世後，由於遺產的規模較小，需要交納的遺產稅會減少甚至無需交納遺產稅。此外，不可撤銷的人壽保險信託還可以幫助設保人使用人壽保單中的死亡收益來支付有關的遺產稅和遺產安置費用。人壽保險單的杠杆效應可以確保遺產有充足的現金流來支付有關的稅款和花費，無需出售或者處置其它資產。

遺產計畫的制定應當滿足目前和未來的遺產目標，不存在放之四海而皆準的範本可以直接套用。在此提醒：開始遺產規劃永遠不會太早。如果您已經制定了遺產規劃，請務必每隔幾年進行一次審查，如果有重大變化發生，請讓您的律師及時更新或修改。

勝頻律師事務所為客人提供全面完整的遺產規劃方案，以滿足每位元客人的特殊情況和需要。我們的律師也可以為您查看已有的遺產規劃，幫助您最大程度減輕或者消除任何潛在的資產風險。歡迎隨時與我們聯絡。我們的辦公室地址是 201 S. Lake Avenue, Suite 506, Pasadena, California 91101。電子郵箱是 info@sapientlawgroup.com。電話為 (626) 629-8258。

陳崢會計師事務所

Jennie C. Li, CPA, MBA, A Professional Corp



中國北京大學經濟學學士

美國夏威夷大學工商管理碩士

加州註冊會計師

QuickBooks專業顧問

- * 公司成立全套服務
- * 海外資產與收入申報
- * 公司會計，薪資，稅務全套服務
- * 投資移民註冊成立美國公司
- * 公司，個人電子報稅
- * 投資移民稅務規劃
- * 國稅局交涉及抗辯申述
- * 外國人投資美國房地產

(949) 413-7810

www.jennielicpa.com

780 Roosevelt, Suite 225, Irvine, CA 92620



楊梅娥
MELANIE
YANG
律師

資深移民律師

電話
626.284.8832

疫情期間移民局規定有哪些變化？有沒有什麼便民措施？這些措施什麼時候結束？

移民局在 3 月 18 日宣佈，所有移民局要見申請人的服務，比如面談，打指紋，宣誓儀式通通取消，一直到 6 月 4 日。移民局在 6 月 4 日恢復工作。目前，只安排緊急的面談服務。7 月也許會安排面談，移民局新規定，申請人必須遵守的安全要求，比如帶口罩等，移民局門口有洗收液，進門先洗手。如果有感覺身體不舒服，馬上可以寫信移民局推遲面談時間。移民局在 6 月可能會安排小型的公民入籍宣誓儀式（如果是，2，3 月初 N400 面談通過的申請人，有可能收到 6 月中下旬的宣誓通知書。

除了要見人的移民局業務剛剛有條件恢復，那麼不需要見客戶的移民局書面審批有停止嗎？快速處理開放了嗎？

不需要見申請人的移民局的書面審批業務基本正常。移民局從 6 月 12 日開始重新開放快速處理，移民局收件，發案件收據的速度比以前慢一些。審批還在進行，4，5，6 月份，我們律師樓有收到移民局發的各種批准書，補件信。

已經也給我們提供了一些便民措施，比如從 2020 年 3 月 1 日到 7 月 1 日之間，我們交的申請的簽字，可以是掃描件的，不需要簽字的原件。這樣客戶就可以掃描檔給律師，不需要來律師樓，減少傳染病毒的風險。

移民局最大的便民措施是，凡是在 3 月 1 日到 7 月 1 日期間，需要給移民局回復下列檔的截止日期，可以自動延期 60 天。

- | | | |
|-------------|-------------|--------------------|
| 1. 移民局的補件信 | 2. 移民局意向否決信 | 3. 移民局意向撤銷信 |
| 4. 移民局意向取消信 | 5. 移民局意向終止 | 6. 要求移民局公民入籍上訴聽證回復 |

否決後的上訴和重新開案，本來這個截止期是否決決定作出後的 33 天，現在可以增加 30 天，變成 63 天。所以給移民局提交上訴的 290B，只是增加了 30 天，而不是 60 天。注意，這個便民措施到 6 月 30 日就要結束的。

移民局對於學生有哪些便民措施？

答：1. 學校給學生髮的 I-20， 可以是有 DSO 電子簽名的，或者掃描版的，以前是要求原件之間手簽名的。

2. 以前持有美國 F1 身份的學生是不可以一年中離開美國 5 個月以上的，現在疫情期間可以，但是學生必須要參加學生提供的網上課程，參加網上考試，完成學校佈置的左右。只有符合學校的要求，那麼學生人在中國的家裡學習和美國的家裡學習，都一樣維持有效學生身份。

3. 而且因為學校提供的網課，不符合全日制要求，不是學生不想學習，那麼學校和學生要報告移民局這種情況，移民局不會取消學生身份。

4. 目前來說，很多人在美國之外的持有 F1 簽證的學生，因為有 TRUMP 在 1 月（正對中國大陸）和 3 月（正對歐洲國家）公佈的旅遊禁令，暫時還回不來美國。只能持續進行網上學習。

問：移民對於持有 B1/B2 在美國因為沒有飛機票回不去的人，有什麼措施讓他們繼續留在美國？

移民局在 4 月 13 日的時候，有發佈一個消息，鼓勵 B1/B2 旅遊者，因為疫情，沒有飛機飛回母國的，不要逾期居留留在美國，而是要向移民局提出申請旅遊身份的延期。

這個延期要證明有經濟能力合法居留美國，而且也有能力購買將來需要的回國機票。需要提供現在機票取消的證明等等。而且移民局鼓勵大家在到期前的 45 天左右準備延期。

如果有特殊情況（比如生病了），延期申請是在到期後，在提出的，移民局也可以考慮原諒。總之，要跟移民局辦手續，保持在美國的良好記錄。

移民局對於 H1B 的持有者和新申請人有什麼方便他們維持身份的措施嗎？

沒有。而且美國共和黨的人，還提議不要幫助 H1B 持有的失業人員，把工作崗位讓給美國人。其實這是錯誤概念。H1B 持有人的工作崗位都是 SPECIALTY OCCUPATION，需要專業技能，技術的，不是一般普通失業人員可以取代的。

我們全面移民律師協會（AILA）在 5 月 21 日除了一篇文章，要求我們移民律師儘量幫助 H1B 申請人，H1B 申請轉換的人。本來美國的法律也允許移民局考慮不可抗力下的申請超期了等。

比如今年新抽中的人，必須在 90 天內提交申請，但是有的公司因為現在關門，律師不工作，等各種原因，可能超期，那麼如果超期是和 PANDEMIC 疫情有關，導致文件不能及時得到，公司負責人不能及時簽字等，可以要求原諒。

另外 H1B 失業後，有 60 天的時間，可以找到一個新的雇主，來申請 H1B 轉換。如果這個 H1B 轉換超過了 60 天時間才到達移民局的，如果律師可以證明網上應聘，檔來去傳輸，簽字等，都收到疫情影響不能及時完成（移民給了前面所述的補件等多給 60 天時間），以此類推，這個 60 天時間，如果超出一些，是否可以原諒而批准第二個 H1B 轉換申請。這篇文章就是鼓勵我們律師在特殊時期，要想到特殊理由，來為客戶爭取最大利益和保護。



陳菲會計師事務所

Chen CPA Inc., A Professional Accountancy Corporation

精通 EB5, L1, H1, F1等涉及身份和海外的報稅，包括美國綠卡及公民在海外工作的情況



稅務：

- ▶ 聯邦和全美各州個人和公司所得稅申報 (Sole Proprietorship, S.Corporation, C. Corporation, Partnership, LLC, Nonprofit)
- ▶ EB5, L1, J1, H1B, F1 等涉及身份轉換和海外的報稅與稅務規劃。
- ▶ 海外收入，海外資產申報
- ▶ 外籍人士投資美國地產稅務申報，申請個人稅號 (ITIN/ EIN)
- ▶ 贈予和遺產稅申報與規劃
- ▶ 個人與公司稅務延期，修改
- ▶ 銷售稅和使用稅，薪水稅，城市稅等申報
- ▶ 各州稅務申報與年審
- ▶ 稅務查賬，溝通，申訴，欠稅和解和抗辯

公證服務

會計：公司成立、轉讓及註銷，公司簿記、會計、賬務報表，賬務諮詢、管理、預算與規劃

☎ (657)699-3009

✉ CHENCPAINC@GMAIL.COM

💬 CHEN-CPA

☎ (949)878-4896

📍 980 ROOSEVELT, #200, IRVINE, CA 92620



陳菲 會計師 稅務師
Fei (April) Chen
CPA, EA, ITIN CAA

陳菲會計師事務所

📍 980 Roosevelt, #200, Irvine CA 92620

☎ (657)699-3009

☎ (949)878-4896

💬 CHEN-CPA

✉ CHENCPAINC@GMAIL.COM





華強移民律師

電話

310.403.8516

電子郵件

qbjornba@gmail.com

疫情下的移民法律和法規

新冠病毒徹底打亂了社會的秩序和人民的生活。從 2020 年 1 月底到現在，中美之間停飛。美領館關停了所有中國的非緊急簽證服務。

不少中國公民滯留在美國，無法在身份失效以前離開美國。這些中國公民可以向美國的移民局申請延期。延期的申請表應該在身份過期以前遞交。如果受到疫情影響，無法及時遞交延期申請表的，可以附注延誤的理由。申請延期的時候要附上你的銀行存款對帳單證明你不會成為公共負擔，你要另外附上你的護照的第一頁和入境章頁。假設你持有其他國家護照，來美國是落地簽的，你必須致電移民局申請延期。另外，在美國的中國公民可以通過多種方式如 F2, J2, H4, EB1A 等轉換身份。轉換身份的申請必須在前一個合法身份失效以前提出。

另一個問題是持有綠卡的中國公民一時會回不了美國。根據美國的移民法，綠卡持有者不能連續 6 個月以上居住在海外。如果你是綠卡持有者，必須連續六個月以上留在中國，你進入美國海關的時候，美國的邊防官員有權質問你為什麼需要連續 6 個月以上留在海外？你有沒有放棄綠卡的意圖？假設，你申請了回美證並且在回美證的有效期回來的，美國海關人員會放行。假設你沒有回美證，也沒有充足理由留在海外 6 個月以上的，美國海關官員可能讓你填寫 I-407 表，請你放棄綠卡身份。切記不要填這個表，要求見移民法官。

在中國生活在一年以上的綠卡持有者，必須去美國的領事館申請 SB 1 簽證，才能回到美國來。如果你的綠卡或回美證丟失，你在美國境外生活了一年以下，你可以在網上申請 I-131A，然後與美國領事館聯繫獲取一次性的通行證，回到美國。

新冠病毒對目前的國際旅行帶來了意外的障礙。希望大家深入瞭解有關資訊，出入平安。

本稿由華強律師（有美國最高法院出庭牌照）提供。華強律師經辦過幾百個移民案件並曾經獲得全美律師協會嘉獎。

洛市地址：510 West 6th Street, # 1024, Los Angeles, CA 90014, 電話 (310) 403-8516。電子郵件 qbjornba@gmail.com



**ROBERT
YANG**
CPA

626.866.4166

新稅務時代，美國投資房地產省稅技巧以及 Qualified Opportunity Zone (機會特別經濟區)

由於美國投資環境比較相對穩定，所以有許多吸引人的項目，包括股票、壽險、年金以及國人喜愛的地產投資。茲特別介紹美國地產稅務規劃的新趨。

在美國投資地產持有期超過一年的買賣屬於"長期資本利得"(Long Term Capital Gain)，最高稅率為 20%。反之低於一年則視為"短期資本利得"(Short Term Capital Gain)，則與一般工作收入無異，最高稅率可達 37.5%。無怪乎股神 Warrant Buffett 曾对大家說過：他繳稅的稅率比其秘書還要低。這就說明美國社會鼓勵以錢賺錢且長期持有，而非只靠自己的辛苦血汗錢。(請看最後章節的長期資本利得與普通收入稅率之比較)。

美國地產買賣省稅技巧，大約有下列數種：

1). 1031 交換條款：投資及生產性的地產所賺得的長期資本利得，只要符合下列規定，則可以遞延長期資本利得，至下一棟地產，直到未來出售的地產不再做 1031 交換，則所遞延利潤將需交稅。

- 出售原始地產後的 45 天內，需指定未來可能要被交換回來的房產，並且在 180 天內，需完成交易並交換到下一棟地產。出售所得到的資金，必需保留在 Escrow，且需全額轉至下棟被交換回來的地產，不能碰觸任何出售所得資金，否則可能變成 boot (現金提領)，導致要提前交稅。要特別注意 Equity (房子淨值) 及 Loan (貸款) 所可能引起 boot 的問題
- 交換回來的地產價值需 > 或 = 被交換地產的賣價
- 可能的退場機制 (Exit Plan) 建議：屆時可以考慮用 Deferred Sale Trust (遞延信託銷售) 來分期繳交資本利得。有些投資者，由於雪球愈滾愈大，則等待百年後，利用遺產免稅額的額度來消化資本利得稅務問題。甚至可以善用現金流分期銷售 (Monetized Installment Sale M453) 讓手上可以馬上獲得一筆現金流，可以轉做其它有生產性投資或其它用途，然後把資本利得遞延至 30 年後再交稅，甚至可以結合人壽保險來解決未來的資本利得稅。

2). Qualified Opportunity Zone (機會特別經濟區)

2017 年 12 月 22 日，川普簽署新稅法

TJCA 後開始生效，由聯邦政府特別認證的經濟發展較為緩慢的全國 8700 個區域，鼓勵把資本利得 (Capital Gain) 投資在這些區域，則會有相當可觀的稅務優惠，稅務優惠截止日期為 12/31/2026，其特點如下：

- 只限於 Capital Gain，但不包括普通性收入 (Ordinary Income，比如 W2 和 1099 收入、折舊追回 Depreciation Recapture)；由於加州政府尚未立法通過，所以加州稅仍需實現資本利得的年度繳交
- 納稅人需將實現的 Capital Gain (資本利得，包括長期或短期，而且擴大獎勵範圍包括房地產、上市或未上市股票、虛擬貨幣的 Bitcoin 或區塊鏈) 在 180 天內，透過認證機會區基金 (Qualified Opportunity Zone Fund，簡稱 "QOF") 轉投資在此 Qualified Opportunity Zone 從事房地產投資或者開創生意。比 1031 更吸引人之處係原始本金可以不用投入，只需 Capital Gain 部份投入即可。在 30 個月內需對投資物做重大及顯著性的加建或改善。
- 持有期超過 5 年，如果出售或轉讓，則原始 Capital Gain 享有 10% 免稅優惠，由於此條款 12/31/2026 結束，所以只有在 12/31/2021 以前趕上這般車程的納稅人，才可享受有此 10% 免稅優惠。
- 如果進一步持有期超過 7 年，再出售或轉讓，則原始 Capital Gain 享有更佳的 15% 免稅優惠，但只限於在 12/31/2019 以前加入投資行列的幸運兒，才可享受有此 15% 免稅優惠。
- 擁有期超過 10 年，則將獲得終身成就獎，原始的資本利得以及新投資在 Opportunity Zone 的資本利得，將可享受有 100% 免稅優惠

長期資本利得 (2019)			個人所得稅 (2019)		
持有期超過一年的買賣屬於長期資本利得			持有期低於一年的短期資本利得，適用個人所得稅率 7 種級距：		
單身 (Single)	夫妻 (MFJ)	RATE	單身 (Single)	夫妻 (MFJ)	
10-39,475	0-78,949	0%	10%	0-9699	0-39,399
39,475-434,549	78,950-468,649	15%	12%	9,700-39,474	39,400-78,949
			22%	39,475-84,399	78,950-168,399
			24%	84,400-160,724	168,400-321,449
			32%	160,725-204,099	321,450-408,399
			35%	204,100-510,399	408,400-512,349
			37%	510,400+	612,350+



- 會計師CPA
- 企業管理碩士MBA

- 稅務師EA
- 台灣大學商學士

楊光明 會計師

Robert Yang, CPA

專精稅務、地產、股票、保險、網路以及新財務理財規劃15年以上稅務會計理財經驗、美國稅務專家、應付IRS美國稅局查帳經驗。

大企業合法避稅、減稅以及合併、併購融資經驗。中港台兩岸三地投資移民前後稅務規劃、會計師協會年度演講佳賓/世界日報會計師協會年度稅務專刊筆者、稅務融資貸款之規劃、以地產融資創造財富、南加州保險及理財公會筆者、「保險及資產保護之稅務規劃」以及電視台特約節目主講講員。

- ▶ 審計檢核及編輯財報
- ▶ 美國稅局查帳交涉專家
- ▶ 保險信託及贈予遺產規劃
- ▶ 稅務及財務規劃
- ▶ 企業併購融資
- ▶ 移民稅務信託規劃

電話: **626-872-1900** 手機: 626-866-4166

電郵: yangcpa168@gmail.com 傳真: 626-872-1909

蒙市辦公室: 112 N. Chandler Ave. # 201,
Monterey Park, CA 91754

橙縣辦公室: 3 Corporate Park #250
Irvine, CA 92606 (Lisa Lu)

奇諾辦公室: 13058 Waterlily Way,
Chino, CA 92720 (Wendy Liu)



Zhang Melissa Murphy

Financial Services Professional

CA Insurance Lic.#0K87328

我讲中文

New York Life Insurance Company

Agent

801 N Brand Blvd

14th Floor

Glendale, CA 91203-1237

Bus: 818 662 7608

Cell: 917 660 7739

zmurphy@ft.newyorklife.com

<https://www.newyorklife.com/agent/zmurphy>

Registered Representative offering securities through NYLIFE Securities LLC, Member FINRA/SIPC, A Licensed Insurance Agency. NYLIFE Securities LLC is a New York Life Company.
801 N.Brand Blvd. 14th FLR, Glendale, CA 91203, 818 662 7500





欣迪程
Cindy

工商管理碩士
地產經紀
註冊商業地產諮詢顧問
註冊國際地產物業專家

手機
949.698.0117

南加州地產市場的火熱沒有被新冠病毒冷卻

首先，我想說的是我們的確是非常幸運的。因為我們生活在美麗的南加州，它是世界上最熱門的房地產天堂。即使我們現在受到了新冠病毒影響，禁閉在家，也正在經歷一生中最重大的經濟衝擊，可是那又怎麼樣呢？放眼望去，南加州的房地產市場，尤其是洛杉磯和橙縣的住宅市場仍然相當火熱。

從歷史上最糟糕的金融季度開始，全國失業率和失業人數幾乎創歷史新高，再加上由於 COVID-19 產生的相關的許多不確定性，你可能會感到恐慌了，擔心房市近期會沒有或者很低的交易活動。可是即將到來的夏季變溫，恰好反映出洛杉磯和橙縣的住宅市場：也再次升溫了！

新冠病毒的影響：毫無疑問，當地市場還是受到了新冠病毒的影響：隨著 3 月份的居家令生效，4 月全國的房屋銷售量下降了近 18%。以洛杉磯和橙縣為例，資料表明，隨著這一流行病從春末蔓延到夏前幾周，上市，展覽和銷售也都下降了。以前的這個時候，對房屋賣家和潛在買家來說可是一個非常繁忙的季節。

以洛杉磯和橙縣為例，多個上市系統資料顯示：在 2020 年 2 月中旬，洛杉磯縣的房屋銷售從開始的 6545 套下降到 6 月售出的 2095 套。同期，2019 年 2 月中旬的銷售量從 6034 套增加到 6 月售出的 8801 套。橙縣的房屋銷售量是從 2020 年 3 月下旬開始下降的，從 3711 套下降到 6 月份的 1167 套。

雖然現在有新冠病毒，但是由於現有房屋的上市數量不多，加上較低的抵押貸款利率以及希望遷往洛杉磯和橙縣的海外買家的強烈購買意願，造成了強有力的競爭，需求量仍然旺盛，再次推動了市場銷售。不管您信不信，目前某些受人追捧的社區與眼中的房屋量庫存缺失，加上甜點的價位優勢，它仍然是賣方市場。因此，實際上這些房屋的掛牌價即便提高了，我們也可以看到受歡迎的物業仍然收到多個競價。其實，“待售”房屋的數量之所以有所下降，部分原因是賣方擔心具有傳染性的 COVID-19，而將其房產撤出市場。但是，這些撤出市場的房子反而最終助長了需求的增長。“待售”房屋數量的減少，意味著潛在買家的競爭就更加激烈了。

房屋供應緊張：在新冠病毒開始在美國迅速傳播之前，全國住房供應處於七年來的最低點。美國各地缺乏新的“待售”房源上市，4 月第二周同比下降了 50%，5 月第一周僅縮小到 30%，這意味著庫存量真的很少。與去年同期相比，5 月份的上市率下降了近 25%。購房者一個個重返市場，尋找更多的房源，因為他們已經意識到需要家庭辦公室和學習的空間。但是，由於經濟的不確定性以及對健康風險的擔憂，賣家仍在推遲房屋上市時間。在 4 月份觸底後，對房屋的需求有所回升，而這一上漲加上供應不足，進一步激化

了競價戰爭。

市場青睞者：通常，住房市場被描述為“買方市場”，這意味著談判和購買過程是有助於購房者，而不是賣方或“賣方市場”。殊不知，目前的市場有利於雙方。在 COVID-19 威脅到這個異常化市場的生存能力之後，洛杉磯和橙縣的住宅銷售活動大幅下降。但總體而言，我對該市場仍然非常樂觀。就我個人而言，我一直很忙，並且有信心我們有望在短期到中期之實現轉機。一旦健康問題和爆動騷亂消失，就會有很多觀望者出手。我很多客戶和朋友經常問我：我應該現在買嗎 / 賣嗎？還是說我應該再等等看？請淡定，其實目前的市場對雙方都很有利。且聽我娓娓道來：對於買方市場來說，由於抵押貸款利率歷來較低，是購買新房或二手房屋再購的理想時機。但這也是橙縣的“賣家市場”，因為庫存低，這意味著要出售房屋的賣方面對的競爭較少。只要賣方戰略性的定價他們的房子，它就可以相當快的出售。

對於那些打算出售或購買的人呢？”位置，位置，位置”這一古老的房地產格言不僅適用於代理商也適用於房子。它表明，與瞭解當地市場的當地經紀人合作，以說明買賣雙方進行交易是多麼重要。只要您願意，您可以進行 3D 視頻看房或線上看房。但是只有當地地產專家才知道您應該買什麼，您應該如何銷售。如果您有任何疑問或需要其他資訊，歡迎隨時通過手機 001-949 698-0117 或電郵 info@RoyalGlobalGP.com 或 微信：GolfLife4Cindy 與我聯繫。

中美會計師協會 2020年 公益稅務法律及理財演講會

WWW.CACPAA.COM

熱門話題榜

- 我忘記中國海外客戶從前被查稅嗎？
- 最近國際稽查稅務新聞，我怎麼能免稅查稅？
- 移民的稅務規劃，資產保護及保護
- 川籍的新稅法對我有哪些影響？
- 中小企業主如何利用川籍的稅務改革避稅？
- 在房地產投資中如何做好稅務規劃？
- 如何利用稅務來做好資產傳承？
- 我想買美國的保險，需要注意哪些地方？
- 財富傳承和慈善計劃
- 股票與專投資與風險管理
- 我有出租房如何避稅？
- 海外資產如何正確申報？
- 我有公司該如何做遺產稅規劃？
- 如何做好退休養老計劃？
- 地產融資的稅務規劃
- 如何利用法律保護我的專利？

第一場：
日期：1月11日(星期一)
時間：1:00pm - 5:00pm
地點：羅蘭中文學校
9 Truman, Irvine CA 92620

第二場：
日期：1月12日(星期二)
時間：1:00pm - 5:00pm
地點：Double Tree Hotel
Rosemead
888 Montebello Blvd.,
Rosemead, CA 91770

最強專業陣容！最熱門話題！不容錯過的專業講座！聽一次值萬元！

 Caroline Lau, CPA 國際會計師公會 資深會計師 稅務顧問	 Jennifer Chan, CPA 國際會計師公會 資深會計師 稅務顧問	 Linda Tang, CPA 國際會計師公會 資深會計師 稅務顧問	 Paul Ng, CPA 國際會計師公會 資深會計師 稅務顧問	 Jennifer Li, CPA 國際會計師公會 資深會計師 稅務顧問	 Amy Lin 國際會計師公會 資深會計師 稅務顧問	 Jeff Hsiao, CPA 國際會計師公會 資深會計師 稅務顧問	 王詩華 會計師公會 資深會計師 稅務顧問
 Howard Li, CPA 國際會計師公會 資深會計師 稅務顧問	 David Tang, CPA 國際會計師公會 資深會計師 稅務顧問	 Lillian Ho 國際會計師公會 資深會計師 稅務顧問	 Joseph Lee 國際會計師公會 資深會計師 稅務顧問	 Robert Tang, CPA 國際會計師公會 資深會計師 稅務顧問	 William Hui, CPA 國際會計師公會 資深會計師 稅務顧問	 Richard Chan, CPA 國際會計師公會 資深會計師 稅務顧問	 Lisa Li, CPA 國際會計師公會 資深會計師 稅務顧問

Board Member Meeting



2019 Public Seminar





陳湘美

DIANE CHEN
CALic #0B05767

Qualifying Member
MDRT
華人理財保險協會終身會員
百萬圓桌頂尖會員/終身會員
曾任中美會計師協會常任理事

超級年金理財及人壽保險

SUPER A ANNUITY FINANCIAL & LIFE INSURANCE

醫生及公司老闆退休理財

有退休計畫 可安享晚年

- 將賠錢的401K/IRA轉入信用可靠全球第二大保險公司的15%紅利、年金雙紅利加利息，且1年內加入新本金仍享有15%紅利。止血又節稅。
- 全球500強20名大公司(AA等級)財力堅穩。
- 可終身領取固定年金，無基金市場風險。
- 無年費、手續費及管理費不讓資產縮水。
- 協辦雇主的 Defined Benefit 和 Profit sharing。
- 免費 Rollover 401k, IRA/Roth IRA 轉存。

活著就可以得到的理賠

新產品 五合一壽保險

包重病、癌症及長期護理

主要營業項目

人壽保險，醫療保險

子女教育基金

財產規劃或保存

個人或公司退休金

IRA, 401K, DEFINE BENEFIT

15%紅利緩稅養老退休金

65歲以上紅藍卡輔助計畫

銀髮族的四大規劃

1

65歲紅藍卡

- 1.優惠保險
- 2.補助保險

2

保本退休年金
有紅利15%
保本無收費
含有長期照顧

3

長期照顧

4

家族信託
大額人壽保險
(外國人可買)
資產轉移

626.757.9819

PASADENA, CITY OF INDUSTRY, IRVINE







中美會計師協會

2020 E-EXPO

防疫專場
您關心的信息都在這場演講中

日期：
5月23日
星期六
時間：下午
2:00 - 4:00



陳琳會計師/副會長
題目：賑災貸款不夠用，中小企業哪裡還可以找到現金



黃杰峰會計師
題目：如何最大化利用 PPP 及申請員工留用稅收抵免



陳峰會計師/財務長
題目：申請失業救濟，重新就業和雇主義員需要注意的問題



Tiffany Xu
互惠財富 CEO
題目：凱恩斯主義重現，大蕭條是否已經到來

疫情擋道，大咖到來！專家解惑！再展鴻圖！



李斌律師/協會法律顧問
題目：搶支合法使用，房客不付租金如何處理



Victor Wong/協會理事
商業貸款副總裁
題目：各種賑災貸款申請的使用和注意事項



楊梅城律師
題目：疫情期間，學生，H1B 持有人，旅遊簽證持有人在美國如何維持合法身份



嚴維仁律師
題目：因疫情停業，商業中斷保險理賠介紹

WWW.CACPAA.COM



掃二維碼進入會場

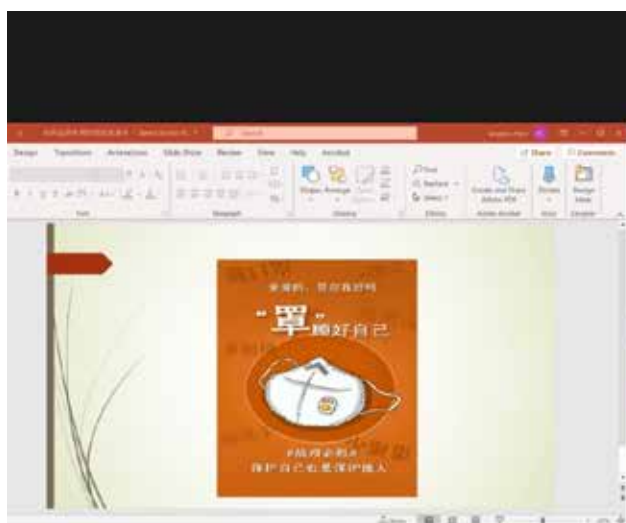


Accounts Receivable and Inventory (应收款和库存的变现)

- 销售的时候争取**货到付款**，鼓励客户**预交**部分货款，比如给5%折扣等
- 如果应收款账目数额很大，但距离到期还有30-60天的时间，可以考虑向银行申请**AR 贷款**（不是所有银行都做，对应收账款的回收质量要求很高，银行通常会审计AR名单）一般是AR的60%
- 如果库存数额很大，可以申请**库存贷款**，一般会拿到50%（库存周转率要高，必须是6-8个月的新鲜库存 最多一年，旧的库存银行不贷款）







新冠疫情對美國保險理財產品的影響

美國互惠財富集團 877-728-8688 www.skyvisionusholding.com

隨著美國開始分階段經濟重啟，大家發現疫情對生活的影響已經逐漸在生活的方方面面都體現出來了，說明疫情對社會的影響確實是深遠的。相應的，美國的保險理財行業也出現了一些變化，有些變化對消費者來說是好消息，但有些變化確實有不利影響。美國互惠財富集團作為美國最有實力的保險理財機構，專門為大家對這些影響做了梳理總結，帮助大家做出最佳選擇。

我們先看好消息，為了適應居家避疫和保持社交距離的要求，在疫情開始之後，美國各大保險公司幾乎都推出了購買人壽保險的便利措施，來抵消疫情影響，主要由以下三項：1、線上諮詢；2、線上簽單；3、免體檢。我們互惠財富也及時推出了各種不用見面的線上服務，例如，用 Zoom Meeting 提供線上產品諮詢，簽單時用 Email 電子簽名，完全避免見面。

除了線上簽單，保險公司還有一項重要便利措施是擴大了免體檢範圍，疫情之前一般有 100 萬、200 萬美元不需要體檢，現在有的保險公司已經提高到最高 500 萬美元都不需要體檢了，這在疫情之前是不可能的。除此之外，還有另一家公司也提高到 300 萬美元以下免體檢，這家公司的產品以生前福利為主，對於想買生前福利人壽保險的客戶是非常大的利好消息，不僅不需要見 Agent，連體檢師也不需要見就可以成功購買大額保單了！

以上這些對消費者來說是利好消息，但任何事物都是雙刃劍，因為疫情原因，在保險行業也有一些對消費者不利的變化。比如部分產品保費上漲、有些產品出現了停止銷售等等，這些不利的變化是我們要盡力避免的。這些情況都提醒我們，如果想在疫情之下為自己和家人提供一份保障的話，還是要儘快，疫情的負面影響正在逐步顯現出來。

首先是有些公司提高了投保年齡的限制，疫情之前有的保險公司對年齡限制比較寬鬆，有的最高到 85 歲，只要身體符合條件，還可以購買人壽保險，但現在，有的保險公司已經把年齡上限限制在了 70 歲，也就是說，只要超過 70 歲，不管你的身體情況再好，也不能購買這家公司的產品了。當然如果超過 70 歲，目前還有其他保險公司的產品可以選擇，但已經出現限制購買年齡的苗頭了。

其次，有的保險公司還停掉了一些產品的銷售，比如 30 年定期人壽產品，30 年 term，這種產品一直都受到年輕家庭的歡迎，因為性價比非常高，每月可能十幾塊、幾十塊就能買到幾十萬的保額，還可以增加生前福利條款，不管生病還是身故都可以理賠。年輕家庭在收入不足的時候，一般都是從 Term 產品開始做保險規劃。但疫情的影響增加了風險，也影響到保險公司對這種 Term 產品的服務。當然，目前來看也只是個別保險公司出現這種情況，還是可以選擇其他公司的 Term 產品，但這種情況也要引起我們的警惕，如果需要購買 Term 保險的年輕家庭一定要儘快決定。

另外，還有保費上漲的問題。這也是一個對消費者很明顯的負面影響。大家都知道，現在美聯儲的利率持續下降，低利率可以刺激經濟增長，但低利率對於有些保險公司的產品影響卻比較大，比如 GUL（終生保證型萬能壽險）和 VUL 產品，這類保單產品對於低利率市場環境非常敏感，因為這些產品是保證型的，但在目前這種超低利率的時候，對保險公司來說會形成明顯壓力。對於已經購買保單的客戶來說保險公司一定會履行承諾沒有問題，但對於今後要買保險的客戶來說，就存在漲價的問題。只是在 5 月份，就已經有兩家大型保險公司上調了保費，還有幾家公司對這種保證型保單限制了保額，或者減少了保單的附加福利，其實也是因為低利率的原因。

可能會有很多朋友問，保險公司這些限制是不是臨時限制？今後是不是還會取消或者恢復？我們判斷，這個問題還是要看疫情的發展，如果疫苗生產有困難，或者隨著對病毒研究加深，發現病毒永遠不會消失，會和人類共存，這些因素都會考慮到保險產品精算裡。

所以，綜合上面所分析的內容，疫情對於想買人壽保險的家庭來說，負面影響還是比較明顯的，漲價、限制年齡、停售等等已經出現苗頭，這種做法很可能從幾家公司逐步擴大到更多公司，所以，對於需要買人壽保險的家庭，現在真的是關鍵時期，不管怎麼樣，如果您和您的家庭對保險保障有實實在在的需求，儘快決定才是最佳選擇，否則很可能會受到比較大的損失！

美國互惠財富集團是美國最頂級保險理財 BROKER，互惠全球辦公室網路目前涵蓋全世界 23 個國家的 108 個城市，其中美國有 68 個主要城市，其它國家 40 個城市，而且依然在不斷擴張中，互惠財富在這些城市中的 office 都可以免費提供給經紀人和合作夥伴使用。互惠財富定期給經紀人和合作夥伴提供大量知識性、專業性最高的產品培訓，各種資訊、資訊更新最快！互惠財富還提供行業內絕對領先的最高佣金和一百多種保險理財產品！後臺支持快速有效，我們把經紀人和合作夥伴作為親密事業合夥人，強強聯合，合作共贏！



美国互惠财富集团是全美第一家利润共享式财富集团，是新一代Agency的领军者。在成立后的二十多年间，互惠财富以洛杉矶为中心，积极拓展了尔湾第二总部和多家分公司，以及全美29州68个城市的office，同时开发了覆盖全球五大洲的CTW2.0办公室网络，旗下签约经纪人遍布全球，自有物业超过三万尺，成为美国实力最强的华人财富管理集团！互惠财富以优质快捷的服务，颠覆性创新的利润共享合作模式和最先进的管理技术帮助无数经纪人成就自己的事业理想！

业务范围

- 人寿保险
- 医疗保险
- 商业保险
- 综合保险
- 年金规划
- 税务规划
- 信托办理
- 贷款规划
- 商业贷款
- 房产投资
- 健康服务
- 教育咨询
- 多元资产配置
- 家族型办公室
- 跨境理财规划
- 高端财务咨询



互惠优势

- 01 全美绝对领先的最高佣金水平和全面优厚的各种福利奖励
- 02 最丰富的产品选择和最全面多层次的服务范围
- 03 覆盖全球、极致高端的服务水准和快捷专业的全天候后台支持
- 04 引领浪潮的科技化前端和最及时的金融信息更新
- 05 始终如一的培训支持和高端独家业内精准分析
- 06 二十年金融市场经验和一流的企业与业界荣誉
- 07 最年轻活力的集团氛围和一如既往热心热诚的公益行动

加入我们

互惠集团总部: 2390 Huntington Dr, San Marino, CA 91108
尔湾商业中心: 780 Roosevelt, Irvine, CA 92620
东区商业中心: 21680 Gateway Center Dr, Suite 110, Diamond Bar, CA 91765
咨询电话: 877-728-8688
邮件: contact@skyvisioninsurance.com
微信: SkyVisionInsurance
官方网站: www.skyvisionusholding.com



服务号



官方号



订阅号

REACH
THE
SKY
ACHIEVE
YOUR
VISION