

壹、前言與聲明：

<<財務報告書完整性>>

財務顧問將就其規劃報告中提供客戶詳細財務分析與建議，以協助客戶完成其人生財務目標，但報告完整性與正確性與否，將取決於客戶所提供之個人/家庭財務資料，故請客戶提供完整之資料以利此財務規劃方案之順利執行。

如有必要財務顧問將在取得客戶同意後，與客戶所屬會計師、律師或其他專業人士徵詢其意見，或請其提供客戶與本財務規劃案有關之資料。

<<資料保密>>

除非經客戶書面授權，或經法院、其他政府機關指定，財務顧問不得將任何客戶所提供的個人、企業或其他訊息，提供給任何個人、企業，或未經客戶代表公司授權之職員和顧問代表，財務顧問將妥善保管客戶的資料，以防止任何未經授權之人取得。

<<專業道德>>

財務顧問基於專業道德，對所提供之各種規劃方案皆依公正客觀原則，並以客戶之實際需求為建議基礎。

財務顧問於財務規劃內所提供之各項工具，應就各項工具不同屬性及其內容，善盡告知義務，為客戶所提供的分析，包含基於歷史數據、客觀行情、人性分析等等，而推論出來的假設與建議，會採取保守的估計、穩健的做法，以確保計畫的可行性，讓客戶能在充分且全面理解各項條件後，做出符合客戶自身需求與權益之決定。

客戶應充分理解，任何投資皆有風險，過去績效表現並不代表未來的保證，客戶需留意因執行本策劃書的建議，所需面對的風險，例如利率、匯率、信用、套現、市場等各項風險，財務顧問除應善盡告知義務外，對於所提供之各項工具，皆不能做出未來投資收益之保證。

財務顧問提供之各項工具，其中所展示之內容與說明，皆不構成邀請參與投資或行銷之全部，僅提供客戶做為參考依據。財務策劃書所提供的任何建議或計畫，都有其假設的前提與條件，並假設未來都能如我們所願，但未來的不確定性非人為可控制，因此本團隊與永達保經均不保證任何的規劃或報酬能如策劃書所寫的發生。



(一) 公司經營理念：

誠信負責 穩健經營 關懷服務 利益共享

永達為全台灣保費收入最大的保險經紀人公司。歷年來無論是新契約保費、有效契約保費、營業收入、繼續率或 MDRT 會員人數等經營績效，均位居國內保險經代業界之冠，我們相信，企業必須具備誠信負責的經營態度、專業規劃的商品策略、利益共享的分紅制度與標準流程的服務品質，才能創造量大質優的經濟規模，並充分做到客戶滿意的服務。

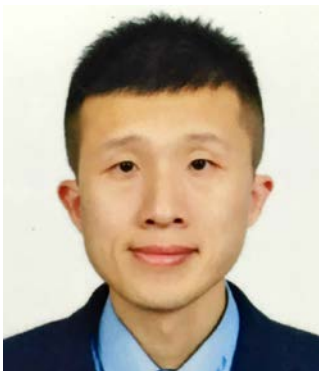
(二) 公司優勢：

- 卓越的績效**：唯一海峽兩岸成功發展，居台灣保險經代業之冠。
- 明確的市場策略**：以愛為出發點，專業推廣退休理財保險市場。
- 培育 MDRT 的搖籃**：2018 年 MDRT 資格者 146 人，名列台灣壽險業第五名。
- 教育訓練模組化**：標準化流程、全台交流、強調效率與實用。
- 客戶服務導向**：永達客戶皆擁有服務保證書，客戶價值高。
- 永恆的關懷服務**：設立「財團法人永達社會福利基金會」關懷弱勢、回饋社會。
- 資訊個資安全驗證**：首家取得 ISO 27001 與 BS 10012 驗證，資訊個資安全與國際標準接軌。

永達理保險經紀公司

已設立	一年內設立
● 北京總公司 ● 北京分公司 ◆ 天壇A、B營業部 ◆ 望京A、B營業部 ◆ 東城營業部 ◆ 西城營業部 ● 天津分公司 ◆ 天津營業部 ● 山東分公司 ◆ 濟南A營業部 ● 青島分公司 ◆ 青島營業部 ● 河南分公司 ◆ 鄭州營業部 ● 江蘇分公司 ◆ 南京A、B、C營業部 ◆ 常州營業部 ◆ 南京新街口營業部 ◆ 無錫營業部	● 蘇州分公司 ◆ 蘇州營業部 ◆ 昆山營業部 ◆ 昆山前進中路營業部 ◆ 湖東營業部 ● 上海分公司 ◆ 虹口A、B營業部 ◆ 靜安A、B、C營業部 ◆ 徐匯營業部 ● 浙江分公司 ◆ 杭州A、B營業部 ◆ 紹興營業部 ◆ 蕭山營業部 ● 寧波分公司 ◆ 寧波A、B營業部 ● 四川分公司 ◆ 成都營業部 ● 湖北分公司 ◆ 武漢營業部 ● 福建分公司 ● 廣東分公司 ◆ 廣東A、B營業部 ◆ 天河A、B營業部 ◆ 佛山營業部 ◆ 東莞A、B營業部 ● 深圳分公司 ◆ 福田營業部 ◆ 南山營業部 ● 黑龍江分公司 ● 河北分公司 ● 山東煙台營業部 ● 山東濟南B營業部 ● 上海浦東營業部 ● 浙江溫州營業部 ● 四川成都B營業部 ● 廣東C營業部 ● 深圳南山B營業部

參、財務策劃團隊介紹：

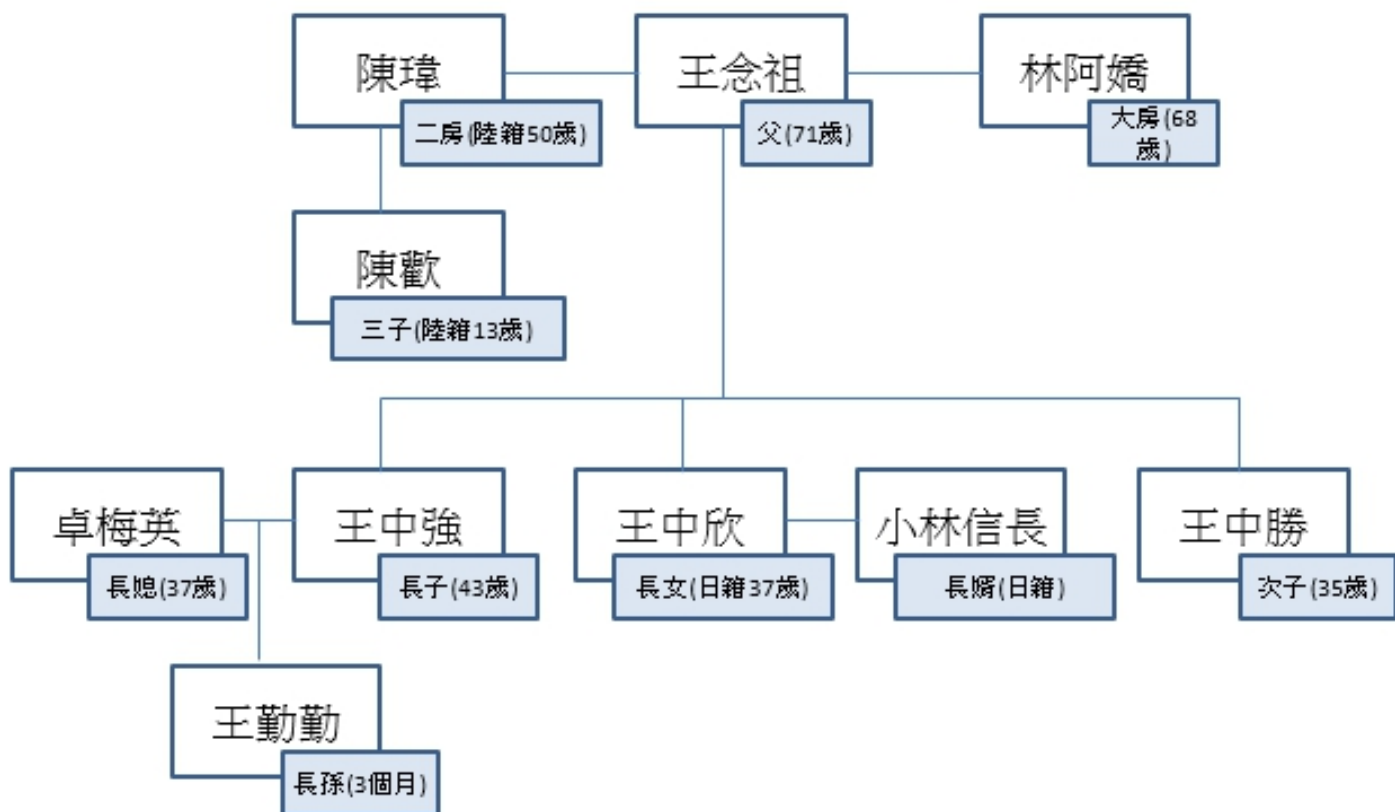
姓名	個人簡介	姓名	個人簡介
蘇裕豐 	職稱：美國註冊財務策劃師、業務經理 年資：15 年 專業證照： CCFP+RFP+TRFP 保險相關證照 9 張 投信投顧業務人員 信託業務人員 理財規劃人員 共 十七張證照認證	張銘娟 	職稱： 赫威商工稅務記帳士事務所 所長、業務經理 年資：15 年 專業： 稅務、退休規劃 專業證照：普考記帳士資格、外幣保單證照、投資型保單證照
劉宛庭 	職稱：業務主任 年資：3 年 專業： 車險理賠、產險規劃、 證照：人壽保險證照、產物保險證照	陳寶鈴 	職稱：業務主任 年資：2 年 專業： 資產傳承規劃、資產保全 證照：人壽保險證照、產物保險證照
洪啟順 	職稱：壽險顧問 年資：二年 專業： 危老都更、房地買賣 證照：人壽保險證照	陳哲尉 	職稱：業務主任 年資：一年 專業： 醫療保障規劃、長照失能規劃 證照：人壽保險證照

使命：讓千萬家庭都能獲得財富與幸福。

肆、個案背景及資產狀況介紹：

(一)個案背景說明

人物	稱謂	年齡	居住地	稅務身份	現況	備註
王念祖	父	71 歲	台灣 中國	台灣	台灣建設公司之承包商	13 年前與公司秘書陳瑋為情侶關係
林阿嬌	母	68 歲	台灣	台灣	在台就醫療養	近 5 年因患有糖尿病，為方便就醫與療養，便長住於台灣。
陳瑋	二房	50 歲	中國	中國	王念祖之秘書	13 年前與公司負責人王念祖為情侶關係
陳歡	二房之子	13 歲	中國	中國	國中生	希望高中畢業後可到英國倫敦或澳洲雪梨的大學讀書
王中強	長子	43 歲	台灣 中國	台灣	穩中科技公司董事長	2016 年與卓梅英結婚
王勤勤	孫女	0 歲	中國	台灣	新生兒	於今年 5 月誕生
卓梅英	長媳	37 歲	中國	中國	穩中科技公司股東	爺爺卓元為開國元老。於今年 5 月生下一女王勤勤。
王中欣	長女	37 歲	日本	日本	曾經日本企業擔任公關	與小林信長結婚，婚後辭去工作，去年取得日本國籍。
小林信長	女婿		日本	日本		
王中勝	次子	35 歲	台灣	台灣	攻讀博士	車禍受傷，不良於行但也不至於需要輪椅拐杖



(二)穩中科技公司資產狀況(單位:萬元人民幣)

年度	公司 營收	毛利率 60%	營所稅 25%	稅後	假設淨 利 50%	員工分 紅 20%	股東分紅 50%~35%	轉入公 司資本	公司帳 上現金
2013	3000	1800	450	1350	675	135	338	101	101
2014	4500	2700	675	2025	1013	203	506	152	152
2015	6750	4050	1013	3038	1519	304	759	228	228
2016	10125	6075	1519	4556	2278	456	1025	399	399
2017	15188	9113	2278	6834	3417	683	1367	683	683
2018	17921	10753	2688	8065	4032	806	1411	907	907
合計	57484	34490	8623	25868	12934	2587	5406	2470	2470

(三)穩中科技公司股東分紅狀況(單位:萬元人民幣)

年度	股東分紅	王中強分紅 55%	卓梅英 15%	王東興 15%	邵李津 15%
2013	338	186	51	51	51
2014	506	278	76	76	76
2015	759	418	114	114	114
2016	1025	564	154	154	154
2017	1367	752	205	205	205
2018	1411	776	212	212	212
合計	5406	2974	811	811	811

(四)卓梅英股票狀況

股票價值

	上汽集團		中國平安		中國聯通		整年合計 金額
持股	5, 000		5, 000		5, 000		
年份	每十股 股息	淨值	每十股 股息	淨值	每十股 股息	淨值	
2016	13. 6	6, 800	3. 5	1, 750	0. 562	281	9, 831
			2	1, 000			
2017	16. 5	8, 250	5. 5	2, 750	0	0	13, 500
			5	2, 500			
2018	18. 3	9, 150	2	1, 000	0. 198	99	18, 349
			10	5, 000			
			6. 2	3, 100			
最新股價	24. 65	123, 250	86. 31	431, 550	5. 74	28, 700	583, 500
合計人民幣		147, 450		448, 650		29, 080	625, 180
現價新台幣		648, 780		1, 974, 060		126, 280	2, 567, 400

(五)個人資產狀況

王念祖名下資產	狀態備註
上海普陀區 2 間(1200 萬人民幣)	1200 萬人民幣*2=2400 萬人民幣 =10560 萬台幣
蘇州吳中區太湖花園別墅 2 間(1000 萬人民幣)	1000 萬人民幣*2=2000 萬人民幣 =8800 萬台幣
杭州陽明谷獨棟別墅 2 間(2800 萬人民幣)	2800 萬人民幣*2=5600 萬人民幣 =24640 萬台幣
台中七期綠園道由鉅三希社區豪宅一戶	根據實價登錄推估約 6600 萬台幣
崑山維景國際大酒店持股 8%(3.2 億人民幣)	=140800 萬台幣
中國銀行存款(1.62 億人民幣)	=71280 萬台幣
台灣銀行存款	=4400 萬台幣
香港 UBS 私銀帳戶(2800 萬美元)	=88004 萬台幣
合計	355084 萬台幣

王中強名下資產	狀態備註
穩中科技公司持股 55%	2717 萬人民幣=11954.8 萬新台幣
2013 年~2018 年現金結餘	1607 萬人民幣=7071 萬新台幣
香港 UBS 私銀帳戶本金(500 萬美金)	=15715 萬台幣
香港 UBS 私銀帳戶孳息(25 萬美金)	=785.75 萬台幣
合計	35526.55 萬台幣

卓梅英名下資產	狀態備註
穩中科技公司持股 15%	741 萬人民幣=3260.4 萬台幣

2013 年~2018 年現金結餘	299.2 萬人民幣=1316.6 萬新台幣
600104 上汽集團	14.7 萬人民幣=64.8 萬新台幣
601318 中國平安	44.8 萬人民幣=197.4 萬新台幣
600050 中國聯通	2.9 萬人民幣=12.6 萬新台幣
中國建設銀行儲蓄 103 萬人民幣	453.2 萬新台幣
深圳福田區 92 平方米的電梯大廈	984.4 萬人民幣=4331.36 萬新台幣
卓梅英名下負債	狀態備註
深圳福田區 92 平方米的電梯大廈之房貸	213 萬人民幣=937.1 萬新台幣
合計	8699.23 萬台幣

王中欣名下資產	狀態備註
東京都港區南青山 7 丁目 1.588 億購入	根據日本實價登錄推估約 2.7 億日幣 約 8019 萬台幣
香港 UBS 私銀帳戶(500 萬美金)	=15715 萬台幣
現金(4120 萬日幣)	=1223.64 萬台幣
合計	24957.64 萬台幣
王中勝名下資產	狀態備註
台中綠園道由鉅三希社區豪宅一戶	根據實價登錄推估約 6600 萬台幣
現金(500 萬美金)	=15715 萬台幣
合計	22315 萬台幣

陳瑋名下資產	狀態備註
吳中區太湖花園別墅(1000 萬人民幣)	=4400 萬台幣
合計	4400 萬台幣

王母林阿嬌名下資產	狀態備註
台中綠園道由鉅三希社區豪宅一戶	根據實價登錄推估約 6600 萬台幣
合計	6600 萬台幣

(六)個人收入支出狀況

王中強收入支出							
年份	收入				支出		結餘
	公司分紅	薪資	稅率		生活開銷	房貸	
2013	1,856,250	600,000	45%	0.55	150,000		1,200,938
2014	2,784,375	600,000	45%	0.55	150,000		1,711,406
2015	4,176,563	600,000	45%	0.55	150,000	194,988	2,282,121
2016	5,638,359	600,000	45%	0.55	150,000	389,976	2,891,121
2017	7,519,325	600,000	45%	0.55	150,000	389,976	3,925,652
2018	7,762,141	600,000	45%	0.55	150,000	389,976	4,059,201

共計人民幣	16,070,439
共計新台幣	70,709,932

卓梅英收入支出						
年份	收入			支出		結餘
	公司分紅	稅率		孝養金	生活開銷	
2013	506,250	30%	0.7	120,000	150,000	84,375
2014	759,375	35%	0.65	120,000	150,000	223,594
2015	1,139,063	45%	0.55	120,000	150,000	356,484
2016	1,537,734	45%	0.55	120,000	150,000	575,754
2017	2,050,725	45%	0.55	120,000	150,000	857,899
2018	2,116,948	45%	0.55	120,000	150,000	894,321
共計人民幣						2,992,427
共計新台幣						13,166,679

伍、假設基本條件/個案需求/風險偏好：

(一) 設定基本條件

1. 人民幣匯率 4.40，美金匯率 31.43，日圓 0.297，數字計算後取到小數後 2 位。
2. 深圳房貸利率 5.46%，十年房貸本利和攤還，每年還 389976 元人民幣

(二) 個案需求

1. 王中強需求	王中強從未做過積極性理財，卓梅英不看盤，把持股當定存，王中強對金融理財陌生，希望可以借助專業規劃王氏家族未來的財務目標
2. 卓梅英需求	於今年 5 月，剛剛生下女兒王勤勤，希望為她加強家庭保障規劃
3. 王中勝需求	小時候因車禍受傷不良於行，目前讀博士且單身，王念祖擔心王中強結婚後，跟哥哥王中強感情生變
4. 王中欣需求	在日本結婚後離職，目前無子，王念祖擔心她婚姻的維繫及生活揮霍
5. 王念祖需求	a. 王念祖有計畫退休並回台灣居住，讓自己的資產事業退場 b. 全力支持王中強的穩中科技，擴大產業規模，讓王中勝、王中欣入股 c. 希望趁有主控權時，對家族未來做好規劃，能有和諧的安排 d. 強調資產的掌控必須在王氏兄妹身上，並由王中強擔任執行者

6. 林阿嬌需求	有糖尿病身體不好，於台灣就醫療養，希望晚年得到無微不至的照顧
7. 陳峰需求	接受良好教育，預計在倫敦或雪梨讀書，在台灣與英國或雪梨置產
8. 公司需求	a. 為穩中科技下一個 10 年的里程碑做出最好的決定，未來朝上市準備 b. 是否應該在大灣區購置廠房，以利成本管控與未來興利 c. 是否公司遷回台灣的可行性 d. 是否接受 Applied Cavitation 併購穩中科技 e. 是否將工廠移至大陸地區以外，以降低中美貿易戰所帶來的傷害

(三) 投資風險偏好屬性

王中強表示面對投資訊息來源繁多且複雜，許多金融商品例如保險、基金、債券等等都不太了解，所以本團隊假設王中強是屬於風險承受度穩健型的投資人，也就是可以容忍低度投資風險，不追求高報酬，但希望財富能隨時間穩健成長，目標著重於安全性與穩定的收益。

陸、風險控管分析：

根據前面的需求，本團隊要提供可行的建議方案，以協助王中強全家逐步達成他們的夢想，但是有一個需和王中強釐清並溝通的觀念，那就是財務策劃師的功能不是為客戶賺錢，而是為客戶〔管理財務目標〕，這是兩種截然不同的工作分野，因為我們建議客戶投資的目的只是為了賺錢，會導致客戶追求短利，時時要求績效表現，而犧牲長期的資產配置。

反之，如果是為了客戶〔管理財務目標〕，只要在一定的時間內，不論是整筆投資或是定期定額，客戶的資產透過適當的管理，即便有一些起落波折，或是因著生病、受傷、責任導致不預期的損失，只要逐年合理地趨近所要達成的目標，財務策劃師就已完成我們的使命了。

因此為了協助王中強管理〔整體〕的財務目標，我們就不得不提到財務的〔風險控管〕，〔風險控管〕也就是俗稱的保險，它在財務規劃的各項範疇中佔有最重要的地位，因為保險的功能可以從最基本的〔填補損失〕，延伸到〔各種財務目標的準備〕及〔保全資產〕，尤其以〔填補損失〕這最核心的功能，至今仍無任何金融工具可以替代。

因為在達成各種財務目標的大前提，就是客戶在未來的 10 年、20 年甚至更長久的日子裡，都必須有〔穩定且不減少的收入〕，但是人難免會因著生病、受傷或是責任導致不預期的損失時，做好〔風險控管〕就可以使客戶在財務上如同未曾發生損失一般。因此本人在提供可行的建議方案，以協助王中強全家逐步達成他們的夢想之前，須先完成王中強全家的〔風險控管〕。各種風險控管分別詳述如下：

(一) 王中強突然身故的風險與解決方案

因為王中強本身為穩中科技公司的關鍵核心人物，也與 Applied Cavitation 有深厚良好的關係，所以若王中強突然身故，穩中科技形同瓦解，Applied Cavitation 也不可能收購穩中科技，因此王中強的身故風險遠高於其他人，必須特別規劃。

王中強身故時可能會面臨的風險	風險值估算(人民幣)
a. 公司繼續存留，但其他股東沒有信心要求退股	1000 萬*2=2000 萬
b. 銀行不願繼續借款，導致公司營運現金流斷炊	以公司到目前為止累積的現金盈餘估算 2470 萬人民幣
c. 萬一公司無法經營，需要發員工資遣費	80 人*8 年年資*平均月薪 5 萬 =3200 萬
d. 卓梅英+王勤勤十年的生活費	42 萬*10 年=420 萬
e. 王勤勤從小到大及未來到國外讀博士的學費	12 萬*22 年+800 萬=1064 萬
合計	9154 萬

由於王中強身故時需要的人民幣現金需 9154 萬人民幣，而可遺留的現金資產如下

王中強名下資產	狀態備註
2013 年~2018 年現金結餘	=1607.00 萬人民幣
香港 UBS 私銀帳戶本金(500 萬美金)	=3571.59 萬人民幣
香港 UBS 私銀帳戶孳息(25 萬美金)	=178.58 萬人民幣
合計	5357.17 萬人民幣

因此王中強身故時的風險缺口為 9154-5357=3797 萬人民幣，對此風險有兩種解決方式

方案一	以壽險來規劃，保額設計為 3797 萬人民幣來解決此缺口。
方案二	王中強的父親王念祖身邊現金高達 1.62 億人民幣，可以用自己的資產買下穩中科技王中強的持股，讓公司度過難關。

由此看來，本財務顧問建議採取方案二，因為這樣有三個好處：

- 一、讓卓梅英無後顧之憂，贏得她娘家人的敬重，進而擴張人際影響力。
- 二、讓上下游廠商、來往的客戶及銀行知道公司有強大的金援靠山，因此存活。
- 三、把所買下的股份分別讓王中欣與王中勝各持有 15%，自己持有 25%，剛好達成需求 b：全力支持王中強的穩中科技，擴大產業規模，讓王中勝、王中欣入股

(二) 王念祖突然身故的風險與解決方案

除了王中強之外，萬一王念祖突然身故的風險，也是遠高於其他人，再加上對分家產時

家族能和諧的心願，所以也要特別規劃

王念祖身故時可能會面臨的風險	風險值估算(人民幣)
a. 台灣 1.1 億新台幣資產的遺產稅	1450 萬新台幣=329.55 萬
b. 分遺產時，大陸不動產不易分配與變現的風險	10000 萬
c. 分遺產時，崑山維景國際大酒店持股 8%不易變現的風險	32000 萬
合計	42329.55 萬

王念祖的資產遍及中國、台灣、香港等地，實務上常常發生萬一身故來不及交代，造成晚輩根本不知資產在哪裡，導致無法繼承達成資產傳承的目的。

因此建議王念祖透過專業人士預留「有效」遺囑(遺囑如何有效要請教專業人士)

1. 寫下對家人子女的心願

2. 寫明資產分布狀況

3. 寫明遺產如何分配

4. 並指定由王中強當遺囑執行人

建議遺囑內容如下表

王念祖名下資產	遺囑建議處理方式
上海普陀區 2 間 2400 萬人民幣)	變現後透過遺囑信託分配給家人
蘇州吳中區太湖花園別墅 2 間(2000 萬人民幣)	變現後透過遺囑信託分配給家人
杭州陽明谷獨棟別墅 2 間(5600 萬人民幣)	變現後透過遺囑信託分配給家人
台中七期綠園道由鉅三希社區(6600 萬新台幣)	給王中欣回台照顧媽媽晚年居住
崑山維景國際大酒店持股 8%(32000 萬人民幣)	變現後透過遺囑信託分配給家人
中國銀行存款(16200 萬人民幣)	透過遺囑信託分配給家人
台灣銀行存款(4400 萬新台幣)	繳交台灣遺產稅，剩餘部分透過遺囑信託分配給家人
香港 UBS 私銀帳戶(2800 萬美元)	透過遺囑信託分配給家人

至於信託要如何規劃，如何執行，王念祖與王中強皆可與財務策劃師再商議。

變現的核心思考是，1. 好分配 2. 方便信託執行 3. 有現金才能達成全力支持王中強的穩中科技之心願 4. 容易按個人心願再處置轉換

如此就可以達成王念祖的需求

需求 c：希望趁有主控權時，對家族未來做好規劃，能有和諧的安排

需求 d：強調資產的掌控必須在王氏兄妹身上，並由王中強擔任執行者

(三) 卓梅英突然身故的風險與解決方案

此外根據大陸遺產繼承的規定，法定繼承人是父母、配偶、子女均分，因此萬一卓梅英身故時，她的資產與穩中科技的股份會有部分旁落到她的父親卓坤成身上，如果為了穩

中科技長治久安，股東結構宜單純不要複雜。

建議卓梅英預留遺囑，指定女兒王勤勤為唯一指定繼承人，在子女未成年以前，王中強就可以監護人的身分間接控制這 15% 的股份

（四）失能長照的風險與解決方案

因為王念祖與林阿嬌要在台灣養老，王中強、王中欣、王中勝、卓梅英皆可以在台灣療養，因此長照與生活的費用，以在台灣療養為原則考量。

王中強、王念祖與卓梅英的收入結構大多為公司所發的股利分紅或投資收益，不易受失能影響，所以和其他人一樣只考慮額外增加的長照費用與生活開銷。

失能者	每月風險估算（新台幣）
王中強	看護費 10 萬+房貸 12 萬+生活家用 16 萬+學費 4.4 萬=42.4 萬
卓梅英	看護費 10 萬+房貸 12 萬+生活家用 16 萬+學費 4.4 萬=42.4 萬
王勤勤	看護費 10 萬+生活家用 5 萬=15 萬
王念祖	看護費 10 萬+生活家用 5 萬=15 萬
林阿嬌	看護費 10 萬+生活家用 5 萬=15 萬
王中欣	看護費 10 萬+生活家用 5 萬=15 萬
王中勝	看護費 10 萬+生活家用 5 萬=15 萬

建議優先購買失能給付有最低保障年數的險種，有宏泰人壽、遠雄人壽與台灣人壽，不足的部分再買全球人壽與元大人壽，王中強與卓梅英的失能風險解決方案如下表

保險公司險種	代號	額度內容	王中強保費	卓梅英保費
宏泰人壽樂活一世失能照護終身健康保險附約	DCR	500 萬元(每月 10.4 萬元)	78500 元	57500 元
遠雄人壽新超好心 A 型失能照護終身保險	MD1	3 萬元	77250 元	43800 元
遠雄人壽新超好心 C 型失能照護終身健康保險	MF1	3 萬元	28860 元	21930 元
遠雄人壽新超好心 B 型失能照護終身健康保險附約	ME1	4 萬元	29600 元	21720 元
台灣人壽好心 180 照護終身健康保險	T05H0	500 萬元(每月 10 萬元)	74745 元	57420 元
全球人壽失扶好照終身健康保險	LDG	10 萬元	61858 元	52106 元
元大人壽幸扶一世雙重照護終身保險	DJ	200 萬元(每月 2 萬元)	32200 元	24600 元

合計		每月給付 42.4 萬元	383013 元	279076 元
----	--	--------------	----------	----------

王念祖與林阿嬌的年紀已大，無法用一般的保險規劃失能需求，建議用全球人壽鑫滿利率變動型終身壽險，因為有四大好處：

1. 目前市場上獨一無二儲蓄送失能，75 歲前萬一失能，保證每年給付 120 萬元
2. 80 歲後可以整張保單轉換成年金，保證每年領 188.2 萬元~201.2 萬元，領到 110 歲
3. 保證利率保底不封頂，如果市場升息，年金給付就會只升不降，越給越多
4. 年金無法過戶，不能變更，才是一生一世專屬被保險人的財富

如此規劃可以達成林阿嬌的需求：希望晚年能得到無微不至的照顧

姓名	年紀	年期	每年失能補助	80 歲後每年年金	保費	總繳保費
王念祖	71 歲	6 年期	120 萬元	188.2 萬元	505.5 萬元	3033 萬元
林阿嬌	68 歲	10 年期	120 萬元	201.2 萬元	293.4 萬元	2934 萬元

保險公司險種	代號	額度內容	王勤勤保費	王中勝保費	王中欣保費
宏泰人壽樂活一世失能 照護終身健康保險附約	DCR	500 萬元 (每月 10.4 萬元)	31500 元		57500 元
全球人壽失扶好照終身 健康保險	LDG	10 萬元		53485 元	
台灣人壽好心 180 照護 終身健康保險	T05H0	250 萬元 (每月 5 萬元)	28463 元	54203 元	28710 元
合計		每月給付 15 萬元	59963 元	107688 元	86210 元

(五)王中強全家醫療需求風險分析與解決方案

雖然一般醫療可以在大陸進行，但因為王中強全家皆可以使用台灣醫療，萬一有重大的狀況要住院甚至開刀治療時，以在台灣做治療為前提，所以所有醫療風險的估算以台灣的現況來計算

而小孩的醫療規劃是以父母的收入替代來考量，所以額度和母親相同

醫療需求分析

MEDICAL ANALYSIS

	王中強	卓梅英	王勤勤
住院醫療品質需求			
經常就診醫院病房差額.....	10000 元/日	10000 元/日	10000 元/日
基本收入及生活保障需求(年收入/12個月/30).....	7335 元/日	3300 元/日	3300 元/日
專業看護人員醫療需求.....	2500 元/日	2500 元/日	2500 元/日
■住院醫療品質需求總和.....	19835 元/日	15800 元/日	15800 元/日

重大疾病醫療需求			
重大疾病醫療需求(建議以年收入×3年來作計算)...	792 萬元	356.4 萬元	356.4 萬元

癌症醫療需求不足額			
癌症醫療需求(建議以年收入×5年來作計算).....	1320 萬元	594 萬元	594 萬元

建議以台灣獨步全球的四重實支實付來規劃解決住院醫療問題，不僅所有的住院醫療開銷在額度內都可以四倍拿回來，更重要的是在大陸與台灣都適用

2019/11/08起 **副本實支實付最多買三家**

- 住院醫療型實支實付和傷害型實支實付張數分開計算(分別可各買三張)
- 部分保險公司推出的補充包實支實付只以同一張計算。
例如南山人壽NHS+HSD只算一張
- 團保、旅平險、微型保險等不納入計算
- 若身上已超過3張不影響，不溯及既往

保險偵探

保險公司險種	代號	額度內容	王中強 保費	卓梅英 保費	王勤勤 保費
遠雄真安心醫療保險附約	RSL	4計畫(每日住院6400元)	12800 元	10720 元	8600 元
遠雄康富醫療健康保險附約	RJ1	4計畫(每日住院2500元)	11240 元	8636 元	3761 元
宏泰人壽薰衣草醫療健康保險附約	HSA	5計畫(每日住院2900元)	12364 元	9500 元	4137 元
元大人壽享有心住院醫療健康保險附約	JR	6計畫(每日住院3000元)	21132 元	16754 元	7053 元
合計		每日住院14800 元	57536 元	45610 元	23551 元

王中強(43 歲)重大疾病與癌症解決方案			
保險公司險種	代號	額度內容	年繳保費
遠雄人壽保安心 B 型重大傷病一年定期健康保險附約	RK1	300 萬元	21030 元
元大人壽重大疾病暨特定傷病健康保險附約	DD	300 萬元	43500 元
元大人壽重大疾病健康保險附約	DP	300 萬元	39300 元
元大人壽一年期重大傷病健康保險附約	RZ	300 萬元	21000 元
宏泰人壽真健康一年期癌症健康保險附約	FCA	120 萬元	8628 元
合計		1320 萬元	57536 元

卓梅英(37 歲)重大疾病與癌症解決方案			
保險公司險種	代號	額度內容	年繳保費
遠雄人壽保安心 B 型重大傷病一年定期健康保險附約	RK1	300 萬元	15690 元
元大人壽重大疾病暨特定傷病健康保險附約	DD	300 萬元	19800 元
合計		600 萬元	35490 元

王勤勤(0 歲)重大疾病與癌症解決方案			
保險公司險種	代號	額度內容	年繳保費
遠雄人壽保安心 B 型重大傷病一年定期健康保險附約	RK1	300 萬元	2670 元
元大人壽重大疾病暨特定傷病健康保險附約	DD	300 萬元	5100 元
合計		600 萬元	7770 元

柒、規劃與建議：

(一) 王中強需求：王中強從未主動做過積極性理財，卓梅英不看盤，把持股當定存，王中強對金融理財陌生，希望可以借助專業規劃王氏家族未來的財務目標

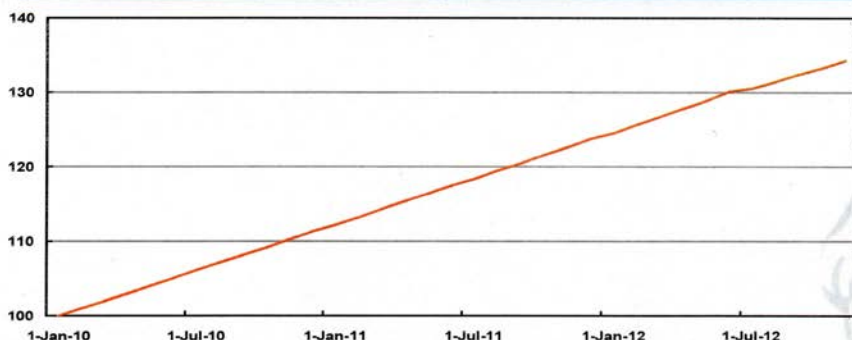
從王中強的資產結構可以看出，現金結餘沒有做妥善的規劃，沒有產生任何收益。而香港私人銀行的帳戶雖有孳息，卻 5 年合計只有 5%，效率不佳。

建議一：香港美金的部分改購買專門投資頂尖公司公司債的 Hercules 基金，它是由匯豐銀行負責基金保管，摩根史坦利負責交易商，Amicorp H. K. 負責基金會計與基金監管。它的績效表現與所投資的標的物如下表

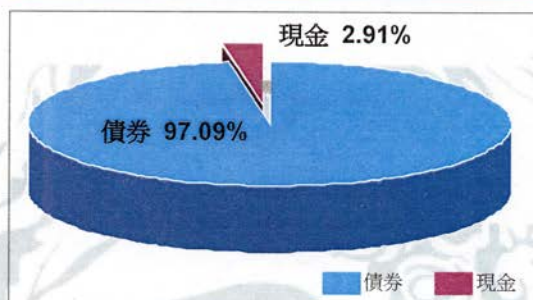
歷史價格

年份	月份	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
2016	價格	93.35	94.20	95.04	95.92	96.83	92.60	93.42	94.22	95.05	95.89	96.68	92.67
	配息						5%						5%
2017	價格	93.49	94.38	95.25	96.07	96.89	92.88	93.69	94.55	95.38	96.15	96.91	92.84
	配息						5%						5%
2018	價格	93.67	94.54	95.42	96.30	97.15	93.09	93.89	94.66	95.46	96.24	96.95	92.91
	配息						5%						5%
2019	價格	93.74	94.60	95.45	96.32	97.19	93.12	93.92					
	配息						5%						

回報率



資產分佈



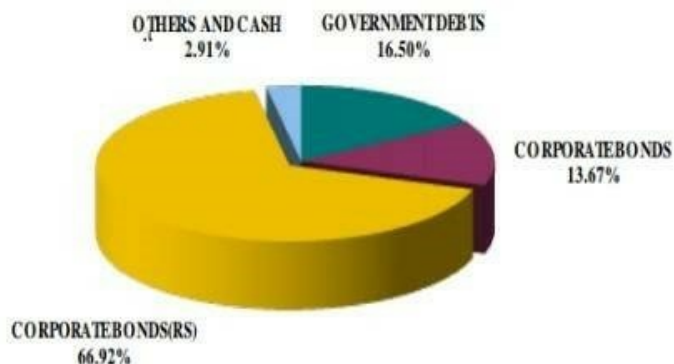
基金資料

HERCULES債券固定回報基金

HERCULES Fixed Income Bond Fund

基金表現

ASSET ALLOCATION



TOP 15

KOWLOON-CANTON RAILWAY	20-May-19	
WAL-MART STORES INC.	15-Apr-21	(RS)
Bank of East Asia Ltd.	Perpetual	(RS)
Noble Group	5-Aug-20	(RS)
BOYD Gaming Corp	1-Jul-20	(RS)
DUBAI ELECTRICITY & WATER	21-Oct-20	
NOMURA HOLDINGS INC	4-Mar-20	(RS)
Fortescue Metals Group	1-Jan-19	(RS)
Sinopec Group Oversea	17-May-42	(RS)
Fubon Bank Hong Kong	30-Nov-20	
Morgan Stanley	24-Jul-42	(RS)
CNPC HK Overseas Capital	17-May-41	(RS)
AXA SA	31-Dec-33	(RS)
Glencore Funding LLC	28-Sep-38	(RS)
UBS	15-Jan-42	

根據 Hercules 基金每年 6 月與 12 月各自配息 5%，一年合計配息 10% 的表現，525 萬美金 (手續費要扣掉 5%，也就是 25 萬美金) 可以一年產生 50 萬美金的孳息，也就是相當 357.16 萬人民幣。

建議二：人民幣現金結餘 1607 萬的部分不做任何的投資，留做身邊的緊急預備金與公司要擴張或遇到難關時所需增資的錢。

建議三：

卓梅英無暇理財，只把存股當定存，但經計算後其股票收益雖比定存高，但收益不穩，未來發展性不確定，只能當短期投資不能當長期理財。所以無暇管理的前提下，建議股票部分賣掉，加上銀行儲蓄 103 萬人民幣與現金結餘 299.2 萬人民幣的部分，一起換成美金約值 65.04 萬美金，改投資 Hercules 基金，扣掉 5%手續費後，投資額為 61.8 萬美金，一年的孳息就有 6.18 萬美金，相當 44.13 萬人民幣。

王中強與卓梅英兩人透過 Hercules 基金，每年產生的現金流合計為 357.16 萬+44.13 萬=401.29 萬人民幣，這部分資金要做為家庭開銷、子女教育、醫療保障、未來退休準備都綽綽有餘。

(二) 卓梅英需求：於今年 5 月，剛剛生下女兒王勤勤，希望為她加強家庭保障規劃

已於規劃醫療需求風險分析時解決

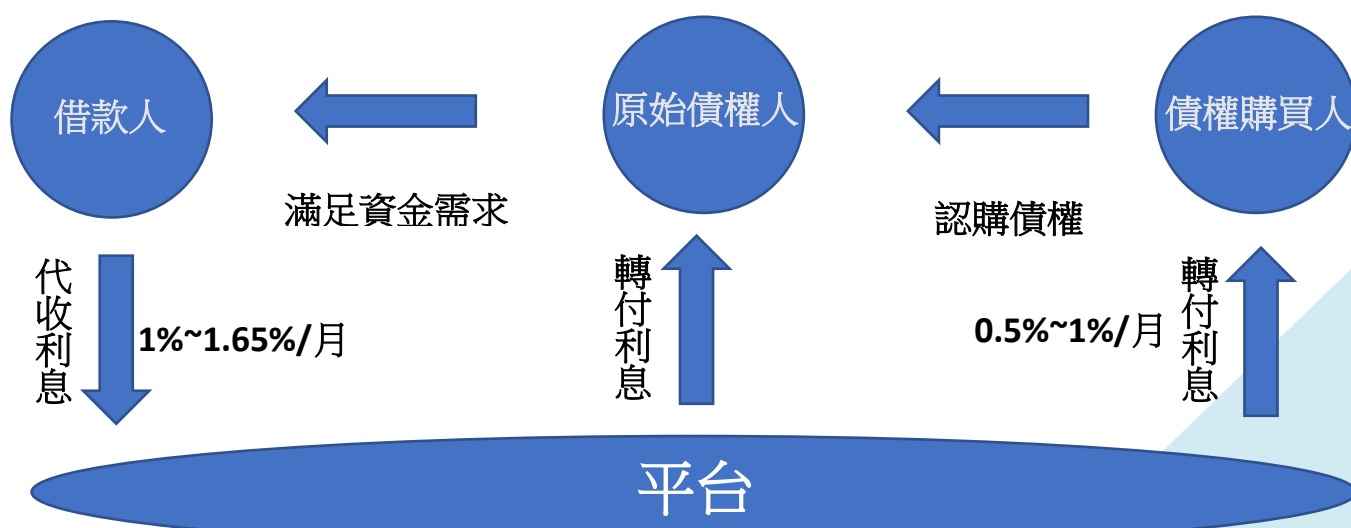
(三) 王中勝需求：小時候因車禍受傷不良於行，目前讀博士且單身，王念祖擔心王中勝結婚後，跟哥哥王中強感情生變

由於王中強不良於行，所以王念祖一定特別擔心他未來的生活，所以只要建置好每年有穩定的現金流，這樣就不怕每年的生活開銷沒有著落

建議一：王中勝名下在台灣的房產，可用理財型房貸投資不動產債權，以增加每月現金流，有利資產活化：

不動產債權介紹

- 持有殘值不動產並有借貸需求的人→向銀行借款但被拒絕放款
- 不動產債權平台→媒合有閒錢的原始債權人、債權購買人



- 不動產抵押設定給原始債權人，同時平台再找第三人做信託
- 每月借款人還款 1~1.65%，債權購買人分 0.5%~1%
- 合法性/安全性/穩定性：

1. 正式債權轉讓合約
2. 合約內容律師見證
3. 每月利息交付承諾書
4. 他項權利證明書
5. 等值本票擔保

- 避險機制

1. 不動產殘值估價：
 - A. 一胎為銀行且還款正常
 - B. 3~5 間銀行鑑定市價，取其低為市價
 - C. 評估周轉率
 - D. 市價再打折，扣除一胎仍有殘值
2. 借款人無法還款：
 - A. 超過 30 天之催告期
 - B. 依不動產信託機制，內部拍賣，會員競標，歸還本金
 - C. 額外價值-取得低於市價的不動產機會

台中綠園道由鉅三希社區豪宅-資產活化建議(30 年期，單位新台幣)

市值	理財型房貸利率	貸款成數	貸款額度=投資額度	每月還款金額	每月收益金額(1%)	每月現金流
6600 萬	2.26%	6 成	3960 萬	7.458 萬	39.6 萬	32.142 萬

建議二：

香港 500 萬美金的部分投資 Hercules 基金，每年產生的孳息為 4.75 萬美金=149.3 萬新台幣

建議一與建議二合計每年產生的現金流為 32.1 萬+149.3 萬=181.4 萬新台幣，作為生活開銷、醫療與失能保障、未來年金規劃所需。

(四) 王中欣需求：在日本結婚後離職，目前無子，擔心婚姻的維繫及生活揮霍

建議一：

只要為王中欣創造每年穩定的現金流供生活開銷，就不用擔心婚姻是否幸福美滿。利用香港 500 萬美金的部分投資 Hercules 基金，每年孳息為 4.75 萬美金=149.3 萬新台幣

建議二：

為避免生活揮霍，每能只使用 49.3 萬新台幣當零用金，每年儲蓄 100 萬元新台幣作為保險年金規畫，30 年共儲蓄 3000 萬新台幣，67 歲開始就能每年領取 150 萬新台幣直到 110 歲，年輕時儲蓄就能確保終身都有源源不絕的生活費可使用。

（五）王念祖需求：

a. 王念祖有計畫退休並回台灣居住，讓自己的資產事業退場：

b. 全力支持王中強的穩中科技，擴大產業規模，讓王中勝、王中欣入股：

建議一：由於王念祖預計回台居住，要讓自己的資產事業退場，所以建議只留台灣的房子養老，所有的大陸房產逐步賣掉變現。若不願全部賣掉，可以只留上海的房子，其餘賣掉。

建議二：

由於要全力支持王中強的穩中科技，繼續投資崑山維景國際大酒店在旅遊業發展就與目的不合，建議也是逐步賣掉全部變現。

由於穩中科技要度過中美貿易產生的困局，及購地為未來再發展下一個十年，都需要足夠的現金銀彈，上述變現後可得資金 4.2 億人民幣，加上 1.62 億人民幣現金，共計 5.82 億人民幣資金，足夠穩中科技發展所需。

建議三：

由於現金有 1.62 億人民幣，先用 6666.6 萬人民幣入股穩中科技，其中以王念祖名義投資 3666 萬人民幣佔 27.5% 股份，以王中勝名義投資 1500 萬人民幣佔 11.25% 股份，以王中欣名義投資 1500 萬人民幣佔 11.25% 股份。

建議四：

王念祖名下在台灣房產，可用理財型房貸投資不動產債權，以增加每月現金流，有利資產活化：

台中綠園道由鉅三希社區豪宅-資產活化建議(30 年期，單位新台幣)

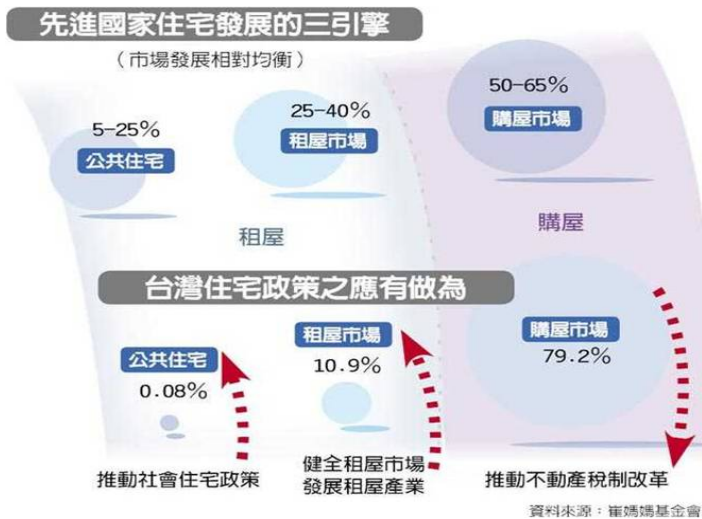
市值	理財型房貸利率	貸款成數	貸款額度=投資額度	每月還款金額	每月收益金額(1%)	每月現金流
6600 萬	2.26%	6 成	3960 萬	7.458 萬	39.6 萬	32.142 萬

建議五：

香港 2800 萬美金的部分投資 Hercules 基金，每年產生的孳息為 266 萬美金=8360.4 萬新台幣=1900.1 萬人民幣，此部分足以作為自己與太太林阿嬌生活、醫療、年金與陳峰學費生活費等規畫之財源。

建議六：

台灣銀行存款 4400 萬新台幣，建議投資「二房東計畫」，利用房地產投資，取得更好的投資收益。



我們根據上面圖表可以看出，在未來購屋成本越來越高，人們會轉而租屋，這在鄰近的日本也是得到印證，日本也是只有四成的人買屋，但六成的人租屋，所以台灣正迎來這股透過租屋而衍生的商機

「二房東計畫」不用自己買房子，只透過合法的包租代管公司，直接相對低價承租房子，整個過程合法合規，所有套房看的見摸得著，合約透明有保障。

投資十間套房的裝潢整修只需 128 萬新台幣，就可以穩定每月收益 4 萬新台幣，但不是永遠，只能收 40 個月而已，也就是用 40 個月把 128 萬變成 160 萬新台幣。

政府政策作多 不動產發展的轉型

〈租賃專法上路2〉商機上百億 但天龍國以外才有【壹特報】

2018年06月26日

facebook twitter 8+ LINE

商機上百億 但天龍國以外才有

首部攸關全國300萬租屋族權益的《租賃住宅市場發展及管理條例》(租賃專法) 6月27日正式實施，將使每年產值2400億元的租賃市場，面臨重大變革。業者預期，介於房客與房東之間的「包租代管業」，是此條例的重要元素，其所衍生出的龐大商機，每年至少上百億元。

包租代管制度早已行之有年，只是欠缺法制化，「租賃專法」主要就在規範、扶植包租代管業的管理制度與模式，以確保租賃雙方權益。

「包租業」為專業經營者向屋東承租房屋，再轉租管理；「代管業」則由專業經營者代為管理租屋，並建立點交、收租、押金管理、日常修繕維護及糾紛協調處理等專業制度與服務；而業者的服務費則

紛等問題。一般民眾想涉足跨入，一定是要先申請、成立公司，拿到公司牌才可以營業，不然就也還只是單純的房東角色。

張艾玲指出，租賃住宅服務業其實就是在複製當年仲介業的一個新興行業，曾經仲介業也不為民眾接受，但到現在，幾乎民眾買房都是透過仲介，花點錢省下更多時間與勞力。

住宅租賃市場規模

民間租屋	100~150萬戶
社會住宅	20萬戶
閒置空屋	20萬戶
加上學生30萬人租屋	
合計	150~200萬戶 (約近300萬人)

住宅租賃市場的年產值 (月租金以1萬元計)

150萬戶	約1,800億元
200萬戶	約2,400億元

資料來源：全聯不動產

經過計算，投資 340 套套房只需 4352 萬新台幣，投資後每月可收益 136 萬，每年可收益新台幣 1632 萬，40 個月合計總收益 5440 萬新台幣。

- c. 希望趁有主控權時，對家族未來做好規劃，能有和諧的安排
- d. 強調資產的掌控必須在王氏兄妹身上，並由王中強擔任執行者

此兩部分需求已於規劃王念祖突然身故風險時解決

（六）林阿嬌需求：糖尿病身體不好，於台灣就醫療養，希望晚年得到無微不至的照顧已於規劃失能長照風險時解決

此外林阿嬌在台灣房產建議循王中勝、王念祖的模式，用理財型房貸投資不動產債權，以增加每月現金流，有利資產活化：

台中綠園道由鉅三希社區豪宅-資產活化建議(30年期，單位新台幣)

市值	理財型房貸利率	貸款成數	貸款額度=投資額度	每月還款金額	每月收益金額(1%)	每月現金流
6600 萬	2.26%	6 成	3960 萬	7.458 萬	39.6 萬	32.142 萬

（七）陳峰需求：接受良好教育，預計在倫敦或雪梨讀書，在台灣與英國或雪梨置產

預計陳峰 13 歲到 17 歲高中畢業前都讀私立學校，預計每年學費生活費 36 萬人民幣，到英國攻讀大學+碩士+博士八年，學費+住宿費+膳食費+來回機票=338.8 萬人民幣，每月的零用金估 1 萬人民幣，八年合計 96 萬人民幣，全部合計 470.8 萬人民幣，由王念祖美金投資 Hercules 基金的孳息供應

一般來說都是有結婚需求，才能比較確定在哪裡居住，陳峰從現在到成年結婚，這段時間可能長達十幾二十年，所以是否在台灣或英國置產，建議至少陳峰成年工作後再討論

（八）公司需求：

- a. 為穩中科技下一個 10 年的里程碑做出最好的決定，未來朝上市準備
- b. 是否應該在大灣區購置廠房，以利成本管控與未來興利
- c. 是否公司遷回台灣的可行性
- d. 是否接受 Applied Cavitation 併購穩中科技
- e. 是否將工廠移至大陸地區以外，以降低中美貿易戰所帶來的傷害

最近美中貿易大戰打得如火如荼，不論願不願意，每個公司都直接間接受到影響，因為現在的景氣氛圍十分險峻，各種經濟指標都不斷惡化，銀行快速收銀根，下游廠商不敢訂貨，上游廠商不給訂單，供應鏈斷裂，坦白說不管穩中科技是否在被制裁徵收關稅的名單中，光是要活過這次的風暴都是未定之數。

但危機就是轉機，穩中科技有三個得天獨厚的優勢，可以在亂局中勝出

- 1. 卓梅英娘家有非常雄厚的政黨關係可以照應
- 2. 王中強本身有堅強的技術實力，三個高容量奈米材料的應用技術認證，從 Applied Cavitation 想併購穩中科技就可以看出這點。
- 3. 最重要的條件，就是有爸爸王念祖高達 35.5 億新台幣資產，強而有力的銀彈支援

因此大灣區的廠房要買，但不用急著買，趁人心惶惶、你丟我撿的時候，殺價來買。也不用擔心還沒買之前房租漲價的問題，可以跟房東談判，現在景氣這麼差，如果我不租了，還能租給誰？要求談判降租。

如果以「為穩中科技下一個 10 年的里程碑做出最好的決定」為大前提，其實就很容易做決策了，因為一兩年後的光景不容易預測，變數太多，但十年後的趨勢卻是顯而易見。

所以這時要改問

再十年後，是美國強大還是中國強大？

再十年後，最大的市場是美國還是中國？

如果上述兩個問題的答案，都肯定是中國的話，就確定要在大灣區購置廠房，也不需要把公司遷回台灣，更不需要接受 Applied Cavitation 併購穩中科技。

建議在中國以外建立工廠，但不是為了降低中美貿易戰所帶來的傷害，坦白來說若是為了應付眼前的美中貿易而移工廠已經太晚了，而是為了因應將來時局的變化。諺語說狡兔三窟，雞蛋不要放在同一個籃子裡，不論是在中國以外建立工廠，還是在世界各地合組聯盟尋找戰略夥伴，這都是將來必要做的事。

（九）解決天災人禍的風險

雖然王氏家族所有人的需求都已滿足，但身為財務策劃師還是要替客戶多想一點，由於王念祖、林阿嬌與王中勝在台灣台中綠園道由鉅三希社區各有一間豪宅，應該規劃火險、地震險，避免天災或不當人禍導致的不預期損失。

每戶規劃預計費用 6365 元新台幣，合計 19095 元新台幣。

（十）調整資產創造收入，改善財務體質，達成財務目標

姓名	資產調整前	資產調整後	每年新增現金流	新增開銷	結餘
王中強	525 萬美金現	Hercules 基金	50 萬美金 =1571.5 萬新台幣	失能險保費 383013 元	1512.6 萬新台幣
				重大疾病+癌症保費 57536 元	
				醫療險保費 57536 元	
				王勤勤醫療險保費 23551 元	
				王勤勤失能險保費 59963 元	
				王勤勤重大疾病+癌症保費 7770 元	

姓名	資產調整前	資產調整後	每年新增現金流	新增開銷	結餘
王念祖	台中綠園道由鉅三希豪宅	不動產債權	32.142 萬新台幣	失能+年金 王念祖	9225.6 萬新台幣
	2800 萬美金	Hercules 基金	266 萬美金=8360.4 萬新台幣	505.5 萬元 林阿嬌	
	4352 萬新台幣	二房東計畫	新台幣 1632 萬	293.4 萬元	

姓名	資產調整前	資產調整後	每年新增現金流	新增開銷	結餘
卓梅英	銀行儲蓄 103 萬人民幣與現金結餘 299.2 萬人民幣	Hercules 基金	6.18 萬美金=194.2 萬新台幣	失能險保費 279076 元	158.2 萬新台幣
				醫療險保費 45610 元	
				重大疾病+癌症保費 35490 元	

姓名	資產調整前	資產調整後	每年新增現金流	新增開銷	結餘
王中勝	台中綠園道由鉅三希豪宅	不動產債權	32.142 萬新台幣	失能險保費 107688 元	170.6 萬新台幣
	500 萬美金現金	Hercules 基金	4.75 萬美金=149.3 萬新台幣		

姓名	資產調整前	資產調整後	每年新增現金流	新增開銷	結餘
王中欣	500 萬美金現金	Hercules 基金	4.75 萬美金=149.3 萬新台幣	失能險保費 86210 元+ 年金險保費 100 萬元	40.7 萬新台幣

捌、總結：

客戶非常感謝透過財務規劃師的協助，打破許多理財的迷思，及投資上的盲點。尤其在未諮詢前，雖然心中有各種的規劃與擔憂，但是一直不知能否實現與解決，礙於身分地位也羞於啟口問人。

雖然自己小有成就，但是忙於工作，只專攻自己工作上的領域，其實也無暇規畫自己的財務，也不知規劃的重要性。結果沒想到突然身故產生的風險、做好長照規劃度過有尊嚴的銀髮人生、用最有效益的投資增加現金流、規避天災人禍與民事債權的風險等等，都能在調整資產負債與收入支出，改善財務體質，提升財務安全中按部就班地達成。

因此在與本團隊討論之下，客戶決定每半年都要來做財務諮詢，並請本團隊協助檢視每半年的開銷，是否有按財務預算進行，以督促客戶並漸進培養客戶自律的能力。

玖、我們的優質服務：

定期彙報：

只要是採取本團隊所提供的投資方案，我們會每一季定期提供投資績效的報表，並

重新檢視投資組合的表現是否有合於當初預期。

定期聯繫：

本團隊期待與客戶保持緊密的聯繫，若市場發生突發狀況，會優先聯絡客戶，看看是有有需調整投資組合的必要。

此外這次所有的規劃及建議，都有其前提及假設條件，因此只要家庭成員中的工作、收入、支出、居住地等等，有關財務的家庭狀況變動，請務必通知本人。

或是有新的財務諮詢，有關財務計畫想法的變動，都歡迎隨時與本團隊連繫。

我們很榮幸可以成為您們的財務策劃師，期待每半年與您們的見面，以重新評估您們的財務狀況及理財計畫是否有效執行。

拾、參考資料：

子女高等教育基金-高等教育費用參考表

單位: 台幣(萬)	大學(4年)		碩士以上(2年)	
	公立	私立	公立	私立
美國	369.0	532.8	208.5	290.7
英國	515.1	601.0	250.8	444.9
澳洲	334.1	364.6	231.2	268.7
日本	401.1	493.1	206.1	225.6
大陸	178.6	206.3	200.7	206.9
國內	101.9	221.5	50.9	110.7

台灣教育部統計處 96 年教育部統計處(學雜費+住宿費+膳食費+來回機票); 計算 3 % 通膨至今年參考

交易標的： 房地(土地+建物)+車位
交易年月： 108年4月
交易總價： 66,000,000 元 車
交易單價 約： 336,628 (元/坪) 車
建物移轉總面積： 196.06 坪

交易筆棟數： 土地：1筆 建物：1棟(戶) 車位：4個
建物區段門牌： 市政路31~60號
建物型態： 住宅大樓(11層含以上有電梯)
建物現況格局：
車位總價： 管理組織： 有

個所稅現行法規	個所稅修正案	單位：人民幣元
全年應納稅所得額(註)		適用稅率
不超過18,000	不超過36,000	3%
超過18,000～54,000的部分	超過36,000～144,000的部分	10%
超過54,000～108,000的部分	超過144,000～300,000的部分	20%
超過108,000～420,000的部分	超過300,000～420,000的部分	25%
超過420,000～660,000的部分		30%
超過660,000～960,000的部分		35%
超過960,000的部分		45%

註：全年應納稅所得額＝全年收入－費用減除標準－附加減除費用

--勞務報酬所得、稿酬所得、特許權使用費所得，以每次收入額為應納稅所得額。

区域	学校	2017年学费(月)	2016年学费(月)	涨幅
浦东	维多利亚幼儿园	10000+	8200	22%+
浦东	LUC	128000(年)	94500(年)	35%
浦东	建桥好好	8000	6000	33%
浦东	海富新里程	6800	5200	31%
浦东	耀华碧云幼儿园	7500	7000	7%
浦东	尚德幼儿园	8000	6500	23%
浦东	伊顿	141000(年)	120000(年)	18%
普陀	金宝幼儿园	8000	5500	45%
普陀	金海螺幼儿园	5000	3600	39%
普陀	中远博士娃	5000	4200	19%
普陀	kids 'R' Kids奇思幼儿园	10600	10600	0%
青浦	蒙特梭利	13000	12000	8%

www.land.mlit.go.jp/webland/servlet/PopTradeListServlet?TTC=29001&TKC=98&TTY=3&ARC=131030260&LY=9999&SFL=0&FFL=0.0&PG=1

土地総合情報システム

Land General Information System

2018年第2四半期～2019年第1四半期の東京都港区南青山の土地取引件数 165 件

取引件数の確認

検索条件: [種類] 宅地 [地域] 東京都 港区 南青山 [取引時期] 2018年第2四半期～2019年第1四半期

検索結果: 12 件中 1 件目 ～ 12 件目を表示中(1/1ページ目)

不動産取引価格情報

宅地

詳細表示	種類	所在地	最寄駅		取引経緯	土地					建物				今使の目的	前面道路			都市計画	建ぺい率	容積率	
			名称	距離		坪単価	面積	m ² 単価	形状	延床面積	建築年	構造	用途	幅員		種類	方位					
1	土地	港区 南青山	住宅地	表参道	8分	44,000万円	740万円	195m ²	220万円	長方形						住宅	5.2m	区道	南東	1中住専	60%	300%
2	土地	港区 南青山	住宅地	表参道	7分	18,000万円	640万円	90m ²	190万円	ほぼ整形						住宅	3.9m	区道	北東	2中住専	60%	200%
3	土地と建物	港区 南青山	住宅地	表参道	7分	190,000万円		410m ²		長方形	640m ²	平成30年	鉄骨造	共同住宅、店舗	店舗	3.4m	区道	北東	1中住専	60%	300%	
4	土地と建物	港区 南青山	住宅地	表参道	7分	27,000万円		95m ²		ほぼ長方形	200m ²	平成20年	R.C	住宅	住宅	3.8m	区道	南西	2中住専	60%	200%	
5	土地と建物	港区 南青山	商業地	表参道	5分	270,000万円		230m ²		長方形	620m ²	昭和51年	鉄骨造	住宅、事務所、倉庫、店舗	店舗	16.3m	区道	北東	商業	80%	600%	
6	土地と建物	港区 南青山	住宅地	表参道	7分	35,000万円		120m ²		ほぼ長方形	270m ²	平成20年	R.C	住宅	住宅	4.0m	区道	南西	2中住専	60%	200%	

		中國企業 各大城市不同稅率稅種表																		
稅種	稅別	深	莞	廣	中	惠	珠	廈	福	寧	杭	上	昆	南	蘇	武	青	天	重	成
企所稅	生產工廠	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	15	15
企所稅	商業公司	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	15	15
增稅	小規模	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
增稅	一般	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
個人所得稅	個人所得稅	3-45	3-45	3-45	3-45	3-45	3-45	3-45	3-45	3-45	3-45	3-45	3-45	3-45	3-45	3-45	3-45	3-45	3-45	3-45
契稅	契稅	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5
教育附加費	教育附加費	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
城建稅	城建稅	1-7	1-7	1-7	1-7	1-7	1-7	1-7	1-7	1-7	1-7	1-7	1-7	1-7	1-7	1-7	1-7	1-7	1-7	1-7
堤圍費	堤圍費	0.1-0.5	No	No	No	0.8-0.07	0.3-1.3	0.045	No	No	No	No	No	No	No	No	0.1	No	No	No
土地增值稅	土地增值稅	國有土地轉讓時，由轉讓方繳納，有30%、40%、50%、60%四級稅率																		
印花稅	印花稅	資金帳本(0.05%)、租賃合同(0.1%)、其他帳本(5元/本)																		
車船牌照稅	車船牌照稅	乘用車(以汽缸排氣量為依據，每年繳納人民幣最低60元/輛，最高5400元/輛)；商務貨車(按整備質量，每年繳納人民幣16-120元/噸)																		
城市房地產稅	城市房地產稅	從價按年計徵，稅率為1.2%；從租計徵，稅率為18%；自建廠房免徵三年城市房地產稅																		

說明：

- 中國企業所得稅為25%，符合條件的中小型微利企業稅率為20%，高新技術企業為15%。
- 自2011年1月1日至2020年12月31日，對設在西部地區(廣西、重慶、四川、雲南等)的鼓勵類產業企業繼續減按15%的稅率徵收企業所得稅
- 增值稅：一般納稅人及小規模納稅人，其稅率有17%、11%、6%、3%和0%共五種，小規模納稅人因適用3%稅率，不予抵扣進項稅額。
- 個人所得稅：個人所得稅稅率為3%-45%的7級累進稅率，大陸員工薪資起征點調升至3500元，外籍員工起征點則保持4800元。
- 契稅：在購買土地或者獲得房屋權屬時，由購買土地或房屋的企業或個人按成交價一次性交納。
- 教育附加稅、城建稅：稅額=(增值稅稅額+消費稅稅額)×稅率，城建稅依所在地區做為區別，所在地在市區的，稅率為7%；所在地為縣城、鎮的，稅率為5%；所在地不屬於市區、縣城或鎮的，稅率為1%。教育費附加，稅率為3%。
- 堤圍費：以營業收入為計算基數。上海徵收河道管理費，以流轉稅為計算基數，稅率為0.5%；寧波徵收水利基金費，以營業收入為計算基數，稅率為0.1%。
- 土地增值稅：繳稅額=增值額×適用稅率-扣除項目金額×扣除係數(扣除係數依次對應為0%、5%、15%、35%)。

上汽集團

24.65

昨收盤: 24.40 今開盤: 24.15 最高價: 24.96 最低價: 23.97

代碼/名稱

上海 600104

0.25 1.02%

市價: 2879.97億元流通: 2835.60 成交: 337818手換手: 0.29%

公司資料

發行情況：新股發行 增發 分紅配股 招股說明 上市公告

分紅

公告日期	分紅方案(每10股)			進度	除權除息日	股權登記日	紅
	送股(股)	轉增(股)	派息(稅前)(元)				
2019-07-05	0	0	12.6	實施	2019-07-12	2019-07-11	--
2018-07-10	0	0	18.3	實施	2018-07-17	2018-07-16	--
2017-06-10	0	0	16.5	實施	2017-06-16	2017-06-15	--
2016-07-02	0	0	13.6	實施	2016-07-08	2016-07-07	--
2015-07-16	0	0	13	實施	2015-07-22	2015-07-21	--
2014-07-24	0	0	12	實施	2014-07-30	2014-07-29	--
2013-07-05	0	0	6	實施	2013-07-11	2013-07-10	--
2012-06-29	0	0	3	實施	2012-07-05	2012-07-04	--

中國平安

86.31

1.27 1.49%

2019-08-15 15:00:01

昨收盤: 85.04 今開盤: 83.80 最高價: 86.34 最低價: 83.53

市價: 15777.68 9349.67 7022740.65 億元流通: 成交: 手換手:

代碼

公司

發行情況：新股發行 增發 分紅配股 招股說明 上市公告

分紅

公告日期	分紅方案(每10股)			進度	除權除息日	股權登記日
	送股(股)	轉增(股)	派息(稅前)(元)			
2019-05-17	0	0	11	實施	2019-05-23	2019-05-22
2018-08-30	0	0	6.2	實施	2018-09-06	2018-09-05
2018-05-31	0	0	10	實施	2018-06-07	2018-06-06
2018-04-27	0	0	2	預案	--	--
2017-08-26	0	0	5	實施	2017-09-04	2017-09-01
2017-07-04	0	0	5.5	實施	2017-07-11	2017-07-10
2016-08-27	0	0	2	實施	2016-09-05	2016-09-02
2016-06-28	0	0	3.5	實施	2016-07-05	2016-07-04

中國聯通

上海600050

5.74

0.32 5.90%

2019-08-15 15:00:00

昨收盤:5.42 今開盤:5.33 最高價:5.77 最低價:5.30

市價1781.75 億元流通1216.68 成交2878932 手換手1.36%

代碼/名稱

公司資料

發行情況：新股發行 增發 分紅配股 招股說明 上市公告

分紅

公告日期	分紅方案(每10股)			進度	除權除息日	股權登記日
	送股(股)	轉增(股)	派息(稅前)(元)			
2019-06-20	0	0	0.533	實施	2019-06-27	2019-06-26
2018-06-23	0	0	0.198	實施	2018-06-29	2018-06-28
2017-03-16	0	0	0	不分配	--	--
2016-06-23	0	0	0.572	實施	2016-06-30	2016-06-29
2015-06-26	0	0	0.673	實施	2015-07-03	2015-07-02
2014-05-20	0	0	0.534	實施	2014-05-27	2014-05-26
2013-06-25	0	0	0.399	實施	2013-07-01	2013-06-28
2012-07-02	0	0	0.335	實施	2012-07-06	2012-07-05

深圳房貸平均利率走勢(截至2019年3月4日)

