

# 財務規劃報告書摘要



客戶：葛長志先生

規劃團隊：FinPlanner

## 重要聲明：

1. 在使用此資料前，建議與我們團隊聯絡，我們將會有專員與您討論任何使用上的問題。
2. 本資料專為葛先生與其家人做財務規劃，非本人或其家人使用若日後造成損失一概不負責。
3. 本資料對於未來有做一些假設，但不保證這些假設在未來都會成立。
4. 本資料之金額皆以新台幣為計價單位。
5. 本團隊會依照個資法等相關規定及職業道德準則對任何涉及顧客的資料給予保密。

## 一、理財目標

項目	財務規劃方向	財務規劃目標
創業 (建設公司)	該自行開新公司或承接盛新建設?	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 承接盛新公司，且遷移至台北市。</li> <li>2. 可以擁有基本的資金再承接新案（高雄地區）</li> <li>3. 不論是買地或合建，長志之投資報酬率均遠高於自行開新公司</li> </ol>
創業 (咖啡廳)	因為雪香喜歡咖啡，長志退休後也想為雪香開個小咖啡店，為雪香圓咖啡夢!	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 由於蔡小姐對於咖啡廳相當熱衷且參加許多咖啡課程，因加盟會將會限制蔡小姐之夢想規劃，與蔡小姐聊天後建議自行創業開咖啡廳。</li> </ol>
購屋規劃	家庭居住地應如何安排為佳?	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 以期家人團聚，將先遷移到葛母家居住。</li> <li>2. 考量學區因素，以及葛母膝蓋未來不適用於爬樓梯，因此購屋，讓一全家人住得舒適與安心。</li> </ol>
保險規劃	家庭保障應如何安排?應否為母親、岳母購買長照險?	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 購買基本實支實付跟意外險是以防未來有受傷的狀況能夠支付少許的費用。</li> <li>2. 購買長照是因為剛好在投保範圍且有退休金，除了減少家人的負擔還能夠做退休金的移轉，使得退休金不會那麼快花完。</li> <li>3. 儲蓄險一方面讓利息有保障，另一方面也能夠管理退休金。</li> </ol>
子女教育金	希望孩子可以在大學畢業後，將小孩送出國深造，將來如果有新成員，應否預先做教育基金準備?	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 將子女從出生到研究所結束所需要的教育金運用試算軟體進行試算，結果顯示，子女選擇國內研究所與國外研究所所需金額相差較大，且兩種選擇所需資金都需要進行長期規劃，進行定期定額投入。</li> </ol>
退休金	張老闆不到 50 歲就退休，故長志也希望再拼個十年也可以退休。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 葛先生 50 歲退休，蔡小姐 65 歲退休，每月退休金足以過退休生活。但目前離葛先生與蔡小姐退休還有很長一段時間，中間不確定性極高，建議葛先生、蔡小姐可在 60 歲退休。</li> <li>2. 針對退休後的生活來源，將會在資產配置與理財工具中進行購屋，當包租公包租婆，每月收租，成為退休後收入的永續來源。</li> </ol>
旅遊規劃	長志希望退休後每年都可以全家出國旅遊一次。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 在退休之前已大量投資基金，而旅遊規劃預估花費為約為八百萬元，基金是足夠能支付的，所以能夠達成退休後每年出國一次。</li> </ol>
資產配置 與 理財工具	低利率的大環境，是否有更好的投資理財建議?	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 使用向日葵投資法則，並且適當提高風險性資產的持有比率。</li> <li>2. 建議可購買趨勢較好的境外基金，以期達到投資獲益最大化以及節稅雙重作用。</li> <li>3. 增加不動產的投資，當包租公包租婆，可在退休後，作為未來養老的永續來源。</li> </ol>

## 二、目標分析

### 1. 創業

#### 建設公司

A. 承接盛新公司成本價之資金來源有三：

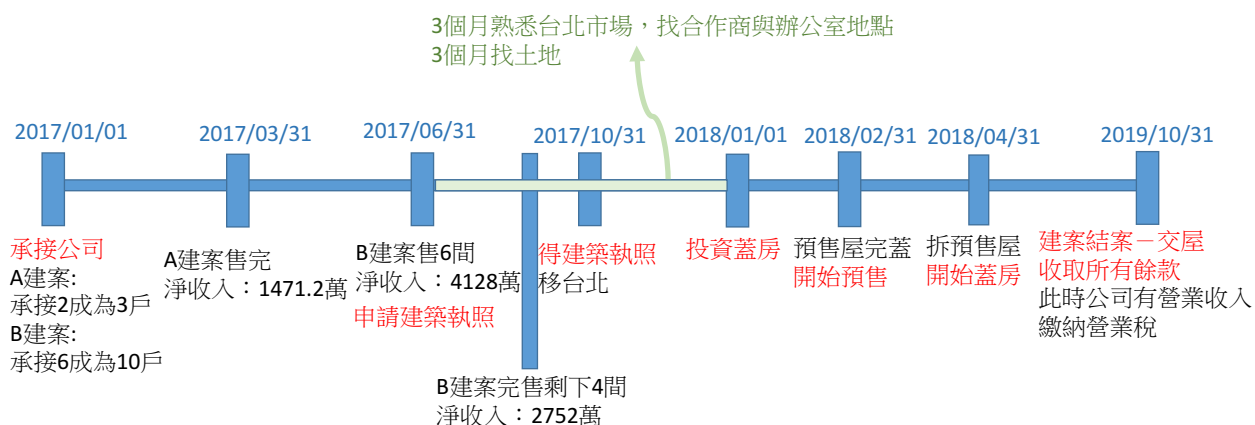
可贖回特別股	可贖回公司債	公司帳上的私人借貸	承接盛新公司之資本額	
對公司來講，特別股息不能作為費用抵減，所以它的資金成本比較高。	擁有稅盾效果，但用債券要銀行簽證，要花手續費。	公司要開本票或借據去借貸即可，不但有稅頓效果且也不需要額外花費。	借款金額	\$ 101,000,000
			借款利率	1.805%
			借款期限	5年
			每月本金攤還	\$ 1,280,843

建議使用公司帳上私人借貸與親朋好友借貸，不用額外的花費，且資金成本低。但若公司未來想要朝上市櫃發展，則建議使用可贖回公司債，因審查上市櫃時較敏感，會計師與主管機關不樂見此項目。

B. 承接公盛興公司 vs 自己創業之優勝比較：選擇承接盛興公司。

承接vs.自創 優缺比較 (紅色表示勝出)		
項目	承接盛新公司	自己創業
買地 (葛長志投資報酬率)	41%	5%
合建 (葛長志投資報酬率)	21%	2%
股本	葛先生是老闆	股東合資，葛先生只佔11%
借貸	多，因自己是老闆	少，與親朋好友合資
擁有基本投資資金	有 (高雄地區出售後)	無
名聲	有，盛新公司有基本的名聲度	無，重新建立名聲
廣告費用	需要的較少，因為已經有基本之名聲	需要較多，因為沒人知道此公司
地價	貴	便宜
消費者需求	多	少
銜接方便度	熟悉公司，無縫銜接，可直接經營	不可直接經營，許多事葛先生需要處理

C. 財務目標：預計 2016 年底承接盛興公司。將高雄建案售出後，將重心移至台北。



D. 理想公司地點：位於松山區南京東路<sup>1</sup> (約 25 坪)。

E. 創業資金：將高雄建案售出後，獲得大量在建案資金，若是買地建案，則使用土融建融向銀行貸款 45,000,000 元。

<sup>1</sup>建設公司與銀行關係密不可分，南京東路整條街多為銀行與辦公大樓，辦公室門面相當重要，因此地點選為南京東路。

- F. 估計成本（終值）：固定資產支出：1,170,298 元 /營業費用：287,421 元。
- G. 分析與建議：經過評估之後，葛長志承接盛新公司之投資報酬率比自己創業高出許多。台北地價昂貴，不論買地或合建其成本均較高，但需求者多，更容易售出；葛長志準備 1000 萬元自有資金其股本大約只佔 11%，因此淨利扣掉股利後，投資報酬率不高，買地及合建投資報酬率均約 3%。建設公司最需要的即是足夠現金資本，若不足則易倒閉；建議葛長志承接盛新公司，在 2017/06/31 將高雄地部分售出後約 5,599.2 萬元，擁有資金基礎後，再到台北尋找建案，以便達成公司永續經營。

## 咖啡廳

- A. 財務目標：選擇自行創業，預計將會在 19 年後（55 歲），自行創業咖啡廳<sup>2</sup>。
- B. 開店規劃：台北市松山區民生社區（25 坪）。<sup>3</sup>
- C. 成本估計終值：34,178,579 元（包含一季週轉金）。
- D. 售價：每杯建議以 150-300 元，此為客製化咖啡廳，做出專屬每位顧客溫度的咖啡，主打客製化及個人風格。
- E. 每月固定支出估計（終值）：265,660 元。
- F. 創業資金：由於葛是夫婦全年可支配所得為 798,723 元，顯示為富有家庭且有足夠之閒置資金，因此給予建議可利用利滾利之方式累積咖啡創業金。

假設20年後		儲蓄險存款	
通貨膨脹率	3%	儲蓄險19年後金額（終值）	\$ 5,128,566
租金上漲率	3%	儲蓄險定存款利率	2.72%
薪資成長率	3%	存款期限	19年
勞、健保費調整率	3%	每月存入金額(現值)	\$ 256,667
水電費上漲率	3%	銀行存款	
		銀行存款利率	1.12%
		每月存入金額（現值）	\$ 18,596

- G. 分析與建議：由於葛長志將 10 年積蓄利用儲蓄險與銀行存款累積咖啡廳之創業基金，19 年後儲蓄險領出可達 5,128,566 元，剩下的 275,740 元用銀行存款來累積利息，達到創業金額度 5,404,306 元，使蔡小姐 65 歲後，能順利自己開咖啡廳。

## 2. 購屋規劃

- A. 財務目標：考量學區因素，以及葛母膝蓋未來不適用於爬樓梯與小孩長大後可各自有房，因此想買一間房子，讓一全家人住得舒適與安心。
- B. 購屋計畫方向：出售葛母家老屋（三重區），購買新房（板橋區）。

<sup>2</sup> 咖啡廳風格：家庭溫馨式風格，主打手工製作、天然餅乾、糕點等健康甜點與日式輕食。

<sup>3</sup> 群聚效應之客源，民生東路上具有各種個人風格之咖啡廳，顧客願支付金額高；同時，蓋在松山區，葛先生下班後也方便協助蔡小姐經營之咖啡廳。民生社區有小天母之稱。

週轉金：房租+原物料+人事開支+行政開銷。時間取為一季，因咖啡廳每一季客人將會有口味變化。

C. 購屋計畫簡表：

項目	地點	目前市價（現值）	四年後市價（終值）
新屋（含裝潢）	板橋區	\$23,000,000	\$25,886,703
舊屋	三重區	\$11,400,000	\$12,830,800

理想新屋為板橋區文化路二段的電梯大樓，39.19 坪，單價為 72.72 萬/坪，全新屋，格局為 4 房 1 廳 2 衛。（資料來源信義房屋）

通貨膨脹率：3%

$\$23,000,000 * FVIF(N=4, I=3\%) = \$25,886,703$

$\$11,400,000 * FVIF(N=4, I=3\%) = \$12,830,800$

(1) 蔡小姐購屋

- A. 購屋資金：蔡小姐符合中國信託「築巢優利貸-全國公教員工購屋貸款」的申請條件，建議以此貸款來籌備購屋資金。

房屋貸款		備註
貸款金額（終值）	\$ 20,709,362	新屋價格：\$25,886,703
自備款（終值）	\$ 5,177,341	兩成
貸款年限	25	至65歲前還清
貸款利率	1.63%	中國信託「築巢優利貸-全國公教員工購屋貸款」
寬限期每月應繳利息	\$ 28,525	中國信託房貸試算
非寬限期每月應繳本息	\$ 94,712	中國信託房貸試算
開辦費	免開辦費	

- B. 分析建議：由於舊屋在母親名下，若葛母將舊屋售出後的所得全額供葛長志購屋用，則須繳納贈與稅 1,063,080<sup>4</sup>元與土地增值稅 1,148,228 元（終值）<sup>5</sup>；於此，提供兩項節稅建議。第一，即自備款 5,177,341 元由葛氏夫婦的自有資金終準備，爾後，母親可將售屋之所得以逐年 220 萬元贈與給葛長志，則無需再繳納贈與稅。其次，申請『自用住宅扣抵稅額』<sup>6</sup>節稅，用自用稅率概算稅額約 370,626 元（終值）。兩節稅方案共省下 1,840,683 元。每筆贈與金除了可用以償還房貸外，剩餘資金亦能用以投資。

(2) 葛先生購屋

葛先生可將建案之淨收入存入銀行買房給葛母或自己，保守估計 12 年葛先生將會接 6 個買地建案，平均一年淨利為 21,989,515 元，每兩年交屋後，將淨利一成之資金存入銀行或投資去累積購屋基金，六年後可存得 26,387,419 元。

### 3. 保險

財務目標：

- A. 葛家一年支出為 140 萬元，且葛長志為家庭主要收入來源，之前的意外險及壽險明顯不足，故提升葛先生重大疾病、意外險及壽險的保額。

<sup>4</sup>  $(12,830,800 - 2,200,000) * 0.1 = 1,063,080$

<sup>5</sup> 至有巢氏房屋試算表，算出土地增值稅。

<sup>6</sup> 自用住宅用地，一人一生一次的優惠稅率，公告現值 10%。

- B. 蔡雪香及兒女目前都沒有保險，所以將兩人的基本保險如壽險、意外險及重大疾病等補足。
- C. 蔡母年齡 65 歲，能保基本險。
- D. 葛母年齡 68 歲，已過大部分保險適保年齡，因此只針對退休金做規劃。
- E. 近年來高齡化、少子化加劇，邁入老年時，身體開始衰退，長照險能夠減輕醫療負擔之外，也不會造成家人的負擔。目前葛家均無長照險，此為葛家需要補足的地方。

下方紅色格子為葛家缺口：

葛家缺口	壽險(目前)	壽險(需求)	重大疾病(目前)	重大疾病(需求)	意外險(目前)	意外險(需求)	實支實付(目前)	實支實付(需求)	防癌(目前)	防癌(需求)	長照(目前)	長照(需求)
葛長志	30萬	800萬	無保險	200萬	100萬	200萬	無保險	71.5萬	無保險	無需求	無保險	每月給付3萬
蔡雪香	無保險	200萬	無保險	200萬	無保險	300萬	無保險	71.5萬	無保險	無需求	無保險	每月給付3萬
小孩	無保險	無需求	無保險	無需求	無保險	200萬	無保險	71.5萬	無保險	5萬	無保險	每月給付3萬
葛母	100萬	100萬	30萬	30萬	100萬	100萬	20劃	20劃	無保險	無需求	無保險	每月給付3萬
蔡母	無保險	無需求	無保險	無需求	無保險	100萬	無保險	71.5萬	無保險	無需求	無保險	每月給付3萬

## 4. 子女教育金

- A. 財務目標：葛先生目前育有一子，在這兩年內希望有新成員誕生，且未來兒子大學畢業，如果允許想讓兒子出國深造。
- B. 假設：通膨率 3%，教育費每年增長 3%，投資報酬率 5%。
- C. 教育費用包含學費、補習費、生活費，襁褓時期教育費用為保姆費。教育金費用由兆豐銀行之教育金試算軟體試算而來，其中補習費、生活費為估算而得。

狀況	教育金總需求
兒女-國外研究所	\$21,454,438
兒子-國外研究所	\$18,592,133
新成員-國內研究所	
兒女-國內研究所	\$12,523,015

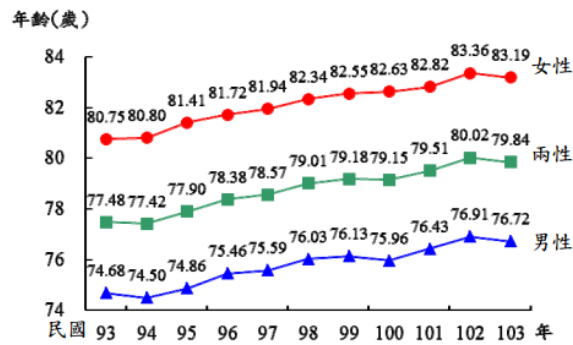
- D. 分析與建議
  - i. 若兒女未來都留學念研究所，則就目前葛先生的財務狀況和財務目標來說，不但無法同時滿足，而將會成為一大負擔。
  - ii. 若兒子留學、未來新成員念國內研究所，雖然在可負擔範圍內，但勢必會壓縮到其他財務目標的執行。
  - iii. 若兒女皆就讀國內研究所，教育金準備相對充裕，除了兒女皆能接受高等教育外，其他財務目標也能較為順利達成。
  - iv. 以上三種情況，針對近幾年來看，每月定期定額投入的資金較大，對葛先生一家的財務負擔會加重，但之後，每月定期定額投入逐漸減少。
  - v. 2019/10/31 之前的教育金需求，將由家庭可支配所得以及現有家庭存款來負擔，而在 2019/10/31 之後，也就是葛先生建案結案所賺取的利潤來負擔這筆教育金需求。

## 5. 退休金

- A. 理財目標：張老闆不到 50 歲就退休，故長志也希望再拼個十年也可以退休。

- B. 由 103 年簡易生命表預測可得，60 歲男性的平均餘命為 16.72 年，女性為 23.19 年，但現代人壽命普遍延長，故均以 90 歲來做規劃。

圖 1 歷年我國零歲平均餘命趨勢圖



- C. 假設：通貨膨脹率 3%，退休前投資報酬率 5%，退休後投資報酬率 5%。  
D.

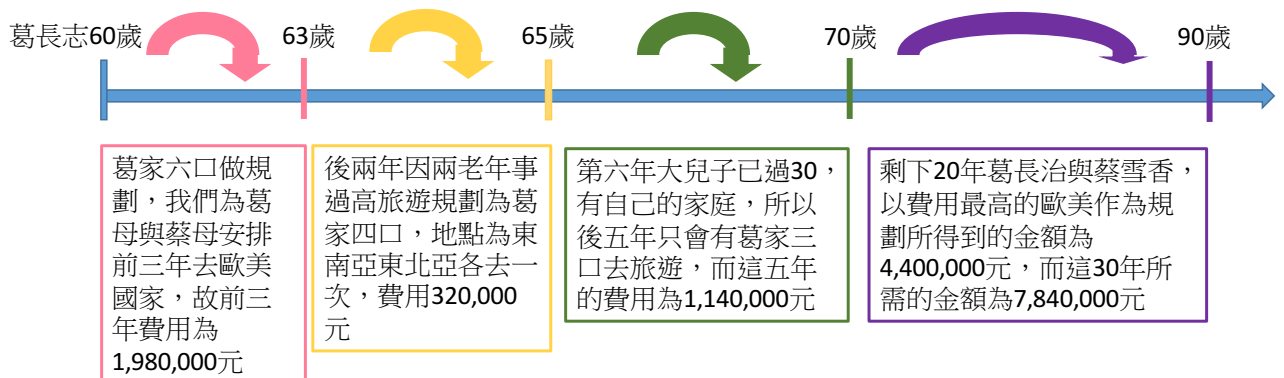
退休金需求表			已備退休金		
	葛長志	蔡雪香		葛長志	蔡雪香
現在年齡	40	36	勞保老年給付(月)	\$17,692	\$27,898
預估壽命	90	90	國民年金(月)	\$3,565	\$0
退休年齡	50	65	勞工退休金(月)	\$22,862	\$67,781
預估餘命	40	25			
目前年收入	\$1,600,000	\$624,000			
退休後每月支出	\$50,000	\$50,000	總和(月)	\$44,119	\$95,679

E. 分析與建議

- 葛先生 50 歲退休，蔡小姐 65 歲退休，每月退休金足以過退休生活。但目前離葛先生與蔡小姐退休還有很長一段時間，中間不確定性極高，故本團隊權衡法定退休年齡及葛先生期望退休年齡，建議葛先生、蔡小姐可在 60 歲退休。
- 因退休後各種因素的不確定性極大，例如政府破產等各種經濟政治不確定因素，故針對退休後的生活來源，將會在資產配置與理財工具中進行購屋，當包租公包租婆，每月收租，成為退休後收入的永續來源。

## 6. 旅遊規劃

以葛長志為 60 歲為基準，預估每年出國旅遊到葛長志 90 歲。



# 7. 節稅規劃

節稅重點：降低所得稅、提升免稅額和扣除額。

可從以下九大點進行節稅規劃。

- A. 申報扶養親屬
- B. 保險費扣除額
- C. 房貸利息扣除額
- D. 利息所得扣除額
- E. 投資海外基金
- F. 郵局存簿儲金利息免稅
- G. 醫藥及生育費支出
- H. 個人及營利事業對學校捐贈
- I. 成立公司

# 8. 資產配置與理財工具

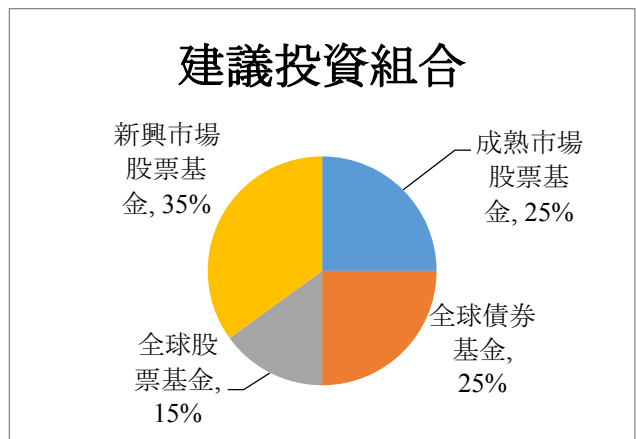
## 資產配置

葛先生一家目前的投資組合包含一檔穩定型的基金以及數家台灣上市櫃公司的股票。觀察其所持有之基金近十年來的表現，發現目前報酬率有下滑趨勢。觀察其所持有的股票，發現多為高配股配息的公司。

針對葛先生的情況，我們對比客戶投資適性調查表(即 KYC 表)，發現葛先生為穩健性投資者，但是由於現階段家庭需要累積資產，應適當提高風險性資產的持有比率。

建議使用向日葵投資法則，花心的部分應占 65%，主要為穩定的績優股、成熟市場的大型股基金為主。花瓣的部分應占 35%，主要以風險較大，報酬較高的投機股或新興市場基金為主。而隨著年齡的增長，花瓣的部分應逐漸降低比率。

與此同時，考慮到葛先生會承接建設公司，故在資產配置中，額外增加不動產的投資，建議可在建設公司投資新建案時，以成本價買一戶，當包租公包租婆，可在退休後，作為未來養老的永續來源。



KYC 表 (資料來源：安聯投信官網)



## 理財工具

### A. 2016 世界經濟情勢

2016 年上半年全球經濟局勢動盪,主要經濟體的經濟增長並無亮點,風險事件頻發,美聯儲加息預期擾動市場情緒,而加息路徑牽動各方市場神經;英國退歐對歐盟乃至世界經濟造成重創。2016 年下半年,全球貨幣氛圍將進一步寬鬆,經濟復甦步伐將繼續放緩,貨幣政策以及政治風險催生不確定性。

在此經濟情勢下,日本、瑞士、歐元區、瑞典等國家很早就紛紛實施負利率政策,台灣雖沒有實施負利率政策,但目前也處在名目負利率階段(定存利率-通貨膨脹率)。進行多元化的投資,是讓資產保值並增值的有效手段。

### B. 基金投資與配置

本團隊推薦以下四檔基金用來增加現有投資組合。推薦基金均為晨星評級相對較佳,投資的標的所處產業趨勢向上,目前基金淨值處在一個相對低點,建議可以逢低買進,進行中長期投資,以期達到資產的保值與增值。基金所需費用在 2019/10/31 之前,可從家庭現有存款中支取,2019/10/31 之後,也就是葛先生建案結案所賺取的利潤來適當增加基金購買額度。投資組合所得,將用於兒女未來教育基金或退休後意外支出所需或家庭旅遊所需。

針對花心部分,推薦 MFS 全盛基金系列-MFS 全盛全球股票基金 I1 (美元) 以及 施羅德環球基金系列-環球債券 C 類股份-累積單位 (美元) 這兩檔基金;針對花瓣部分, 施羅德環球基金系列-新興市場 C 類股份-累積單位 (澳元) 以及 聯博-全球高收益債券基金 S1 股(本基金主要係投資於非投資等級之高風險債券且配息來源可能為本金) 這兩檔基金進行佈局。

	2019/10/31之前每月定期定額	2019/10/31之後每月定期定額
元大全球 ETF 穩健組合基金	\$10,000	\$20,000
MFS全盛基金系列-MFS全盛全球股票基金 I1 (美元)	\$10,000	\$20,000
施羅德環球基金系列-環球債券 C 類股份-累積單位 (美元)	\$15,000	\$30,000
施羅德環球基金系列-新興市場 C 類股份-累積單位 (澳元)	\$15,000	\$30,000
聯博-全球高收益債券基金S1股	\$10,000	\$20,000
總計	\$60,000	\$120,000

### C. 不動產投資

考慮到葛先生會承接建設公司,故在資產配置中,額外增加不動產的投資,建議可在建設公司投資新建案時,以成本價買一戶,當包租公包租婆,可在退休後,作為未來養老的永續來源。

此規劃可在 2019/10/31 之後,也就是葛先生建案結案所賺取的利潤來進行不動產的投資。

如若購買 2016/07/01-2019/10/31 位於永和區安樂路的建案,以每坪 15 萬元的造價買進,買 25 坪,則只需 375 萬元,購買後,每月出租則至少可獲得 23,800 元/月的租金收入(資料來源於 591 房屋交易網)。

建議葛先生可在每一次新建案結束後,從建案所賺取的利潤中拿出一部分,以成本價購買一戶,用來日後收租,達到永續金錢來源。