

財務規劃書-摘要

中山大學-PBS

Ps
B

客戶

葛長志先生

重要資訊

1. 本團隊為客戶提供的分析，包含了基於歷史數據而推斷的假設與估計，本團隊做出，這些假設和估計，會採取較保守的判斷，以增加準確性。
2. 客戶須留意因執行本財務規劃書的建議所面對之風險，包括利率、匯率和市場等各項風險
3. 本團隊向客戶所收集的個人資料，將會保密，並小心處理
4. 本資料係依現行之法令、環境及商品等綜合資訊做評估，僅供參考，並不保證任何效益或獲利，也不保證未來之變動情況是否符合預期，使用人乃應依自己之現況評估是否參考本資料

一、客戶個案介紹

葛長志先生今年 40 歲，目前擔任高雄盛新建設公司的經理，年薪為 160 萬，另外透過投資建案也會有額外的獲利，目前已投保 30 萬的終身壽險搭配住院日額醫療保險附約；葛先生的妻子，蔡雪香小姐今年 36 歲，於新北市擔任國中老師工作，年薪為 62.4 萬，每個月會定時定額投資基金，他們目前育有一子，葛宏鈞 3 歲，預計三年後上小學；葛先生有一個母親，葛母今年 68 歲，目前與蔡雪香住在一起，一年前膝蓋出現一些狀況，幸好當初有保險得以申請理賠保障，而蔡小姐也有一個母親，蔡母今年 65 歲，與葛長志一起住在台南，目前身體狀況良好。

二、財務目標

- 短期:盛新建設的張老闆想要退休，給葛長志機會去選擇承接盛新建設或是自行創立建設公司，並且進行一家人的居住建議
- 中期:葛宏鈞要去國外讀研究所，要提早準備教育基金
- 長期:幫家庭全員規劃保險，讓葛家的生活可以得到保障
- 未來:蔡雪香想要開咖啡店，葛長志想要 50 歲退休並且每年全家出國旅遊一次。

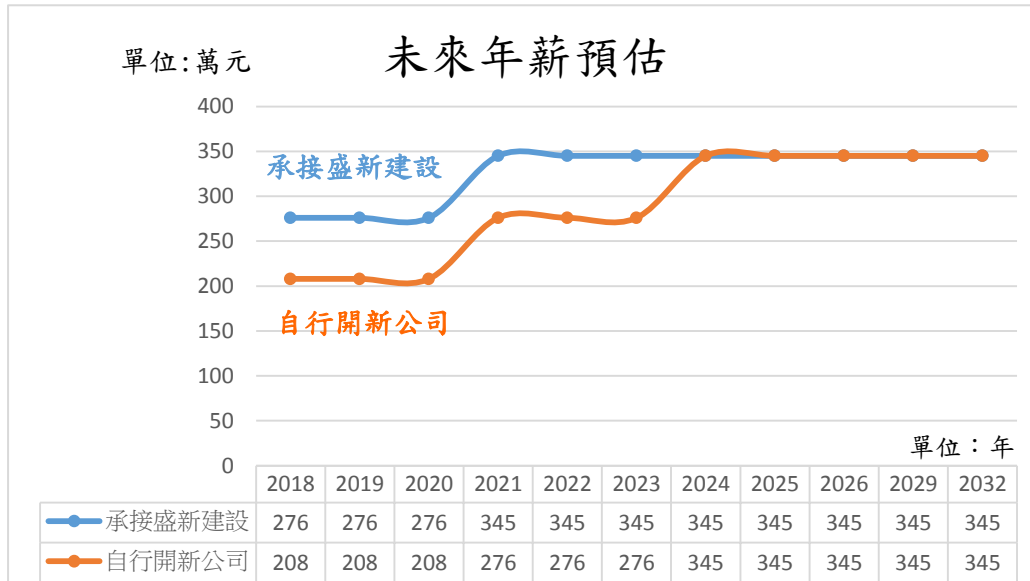
三、葛先生的未來職涯選擇

承接盛新建設

	賣出房子	尚未賣出	成本價	售價	所需資金
A 建案	10	2	\$700 萬	\$1,280 萬	\$1,400 萬
B 建案	7	9(1 間自住)	\$800 萬	\$1,600 萬	\$6,400 萬
總計					\$7,800 萬

在此有個建議，葛長志先生可購入 B 建案的一棟房屋作為往後和家人居住的自用住宅。剩下的葛先生可以以盛新建設的名義，用成本價於 2016 年底買下 A、B 兩建案尚未賣出去的餘屋，尚缺 7,800 萬，而這筆資金缺口可以「在建工程抵押」的方式向銀行借錢。然後這一些餘屋預計在 2017 年，打算以售價的 8 成作為新售價，算得總營收為 12,288 萬。

因此，在利用台灣經濟新報資料庫所提供的資料知道平均淨利率為 4.2%，在呈上營收可以算出葛先生承接盛新建設 2017 年所能獲得的淨利 516 萬。然後我們假設不管承接盛新建設或自行開設公司，股東都是長志一個人，因此每年淨利都是葛長志的年薪。因此兩種狀況下的逐年年薪分別是：



可以觀察到，不論是承接受新建設或是自行創業，短期都是承接受新建設利潤較高。因此針對兩種狀況分別提出分析與建議

分析與建議

承接受新建設的優點：

- 1.因為可以用成本價承接受餘屋，如果全部售出，第一年可獲取可觀的利潤。
- 2.葛先生對於高雄地區的業務已相當熟悉，對未來的建案開發也比較有把握。
- 3.可以以成本價購入新房子供全家一起居住，購屋成本大幅降低。

缺點：

- 1.需要貸款來購買餘屋，銀行審核信用狀況需要時間，可能無法取得資金。
- 2.居住地點會被侷限在高雄市，蔡雪香小姐的工作必須申請調職回高雄。

自行開設新公司的主要優點為可以自行選擇開設地點(新北市)

缺點：

- 1.開設新公司需要很大的心力，且風險相當的大
- 2.新成立的建設公司，對於建案承接較不易，獲利較低
- 3.若公司成立在高雄，其實承接受新建設會比自行開新公司的優勢更多。

總結：由優劣比較來看，承接受新建設在一開始需要投入的資金是較高的，但這資金可由銀行貸款取得，且借貸風險轉由公司承擔，因此增加的是公司的財務風險，並非葛長志個人的財務風險，而承接受新建設未來年薪收入也會較多。自行開設公司的主要優點就是可選擇開設在高雄市以外的城市，如果不堅持公司在開在高雄市以外的城市或其他因素的考量(例如：蔡小姐的工作地點)，我們是**推薦**葛先生可以選擇承接受新建設，而且還可以以較低價格購入一棟新屋。

四、住宅建議

Case1、高雄市(承接盛新):

葛長志先生家中有年邁的葛母和岳母，而葛母之前還因為膝蓋不舒服而就醫，表示葛母不適合每天爬樓梯增加膝蓋的負擔，所以有一棟有電梯的房子對於葛母是一個好的選擇。岳母也希望葛長志先生和蔡雪香小姐能夠再生一個小孩，多預備一間房間給未來的小孩，加上葛先生所承接的盛新建設就位於高雄，新屋建議可以直接用成本價購入建案的房子，對於葛先生的負擔不會那麼大。而蔡雪香的教職工作已經調過一次，在 4 年內要調動第二次恐怕沒有那麼簡單。

分析與建議

全家搬到高雄的新屋之後，可以將新北市以及台南市的老屋出租賺取租金，用以支應房貸費用，依據 591 租屋網和內政部不動產資訊平台，新北市三重區 30 坪 2 樓公寓每月租金 27,000 元，台南市永康區 2 樓半透天厝每月租金 14,000 元

Case2、新北市(開新公司):

蔡雪香目前任職於新北市三重區的某所國中，在短時間頻繁的調職對於工作安排上較不容易。而葛宏鈞未來的教育也希望能夠在母親的教導下幫助學習，北部的教育資源相對於南部比較多，能有較多的才藝學習，加上未來要培養出國念書，外語能力的培養也是相當的重要。而且新北市房價也較高，所以未來葛先生有計畫再生一個小孩的情況下，建議修繕舊屋，翻修新北市老家的公寓，可以提供葛先生一家人長年居住。

葛先生在新北市的 2 樓公寓要進行翻修，這是一棟原本只住 3 個人的公寓要翻修成 5 個人一起住，所以修繕費用粗估為 80 萬左右，那麼向內政部申請修繕住宅貸款，則每年應償還的本利和為 58,812 元。

若是全家都搬去住新北市，則原先在台南市永康區四維街的 2 樓半透天厝則會建議出租出去，經過內政部不動產交易實價查詢服務網得知，台南市永康區四維街 2 樓半透天厝的租金行情為一個月 14,000 元，一年為 168,000 元。

如果利用這間房子的租金來負擔修繕住宅貸款的費用，還有剩餘的錢，則還可以再拿去做其他的用途。再把這些剩餘的錢拿去存款，以台銀一年期定存利率去 (0.11%) 複利，則在 15 年後，不只能夠償還貸款，還能提供 1,650,491 元當作其他用途。

五、保險規劃

保險商品整理

被保人	商品名稱	主約/附約	終身/定期	年繳保費
<u>葛長志</u>	宏泰人壽定期壽險	主約	定期	29,500
	宏泰人壽住院醫療保險附約	附約	定期	8,130
	宏泰人壽瑪麗亞長期照顧 終身保險	主約	終身	36,930
	宏泰人壽富貴年年利率變動 型即期年金保險	主約	終身	300 萬(躉繳)
<u>蔡雪香</u>	宏泰人壽定期壽險	主約	定期	16,000
	宏泰人壽享安心終身醫療健 康保險	主約	終身	20,740
<u>蔡母</u>	宏泰人壽享安心終身醫療健 康保險	主約	終身	29,390
<u>葛宏鈞</u>	宏泰人壽宏觀人生終身壽險	主約	終身	20,000
	宏泰人壽新重大疾病及特定 傷病終身健康保險附約	附約	終身	4,560
	宏泰人壽享好康終身醫療健 康保險	附約	終身	22,410
每年保費總和：187,660 元				

葛母和葛長志一開始就有保險商品，由於葛長志是經濟支柱，但是葛長志的保障卻不是那麼足夠，所以就幫他加強定期壽險來提高保障，然後葛氏夫婦則加強重大疾病的保障，以防兩人未來發生重大疾病不能工作時，對於家庭經濟的負擔。而葛母和蔡母因為年事已高，能投保的商品都有承保年齡的限制，所以就針對老年照顧的長照險進行規劃，保障兩人老年生活的不便。而葛宏鈞就趁著年紀還小時，先保障終身壽險和終身醫療，趁葛氏夫婦在還有能力負擔時先幫葛宏鈞做長遠的保險規劃。

六、教育規劃

兒子雖然還小但希望可以在大學畢業後，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？

整項目標總結

- (1) 但當葛長志家庭擁有兩個小孩後，若想給其相同的教育水準，其資金就會產生缺口，以我們的式算，雪香須將她每月的基金提撥份額增加到 18,607 元，就足以支付兩個孩子接至國外讀研究所的費用。

- (2) 建議雪香可以繼續持有元大全球 ETF 穩健組合基金。此基金具有較低的風險，且基金持有人具有一定的專業能力(可以打敗 Benchmark 或者平盤)，適合作為小孩準備教育基金的穩健型投資。
- (3) 建議雪香可以就持有股票 2419 仲琦、3514 晶昱、3673 F-TPK、1301 台塑，進行標的轉換，以更符合低風險、穩定現金流入的教育基金目的。

七、投資理財建議

整項目標總結

- (1) 台灣三年期定存利率目前為 1.25%左右，但最近期(2016/06)的通貨膨脹率為 1.24%左右，且屢屢到達 3%，故使得投資大眾若把財產放於活儲或定存，實質利率很有可能為負的，因此做一個妥善的投資分配是很重要的。
- (2) 我們推薦葛長志家庭，在低利率的時代，可使用的投資工具有三種。分別是
 - a. 大型公司公司債:
台灣 or 全球藍籌公司即使在低利率不景氣的時代，還是能夠創在很高的 ROE，故此類公司往往也會發行長期的公司債來當作融資來源，為股東創造更高報酬。此類公司債的利率為 2%-4%。
 - b. 保本型基金:
提供 100%左右保本之基金，藉由提撥少量額度進行衍生性金融商品交易，來創造額外獲利。
此類型基金的報酬一般來講不會太高，大概 3%左右，但能夠給予投資人一個保本的保障。
 - c. 台股傳產股票:
台股傳產類股在這低利率的時代，依然可以擁有 5%-7%良好的現金殖利率表現，且此類公司因發展較為成熟，故股價波動幅度不會太大，也提供投資人一個低風險的投資機會。
- (3) 我們建議葛長志家庭將所持有現金進行股票、公司債、現金的比率分配。
因葛長志家庭的目前現金存量為 4,780,000 元，金額龐大，故我們認為其僅需準備 40%-50%的現金持有(以定存 or 活儲存在)當作緊急預備金即可。
我們建議的股票、公司債、現金持有比率為 30%、20%、50%或 30%、30%、40%。分別可獲得 3.7%、3.8%的預期報酬率。

八、退休規劃

退休年齡建議

雖然葛長志先生希望可於 50 歲退休，但是因為蔡雪香小姐是教職人員，當時 46 歲(年資 20 年)還不符合退休年資(年資 25 年以上)，只能選擇離職的方式，而離職能所領到的離職遣散金額將大幅縮水，因此我們建議葛先生可以延後至 54 歲退休，此時蔡小姐 50 歲(年資 25 年)，剛好達退休年資且可選擇領月退休金，與蔡小姐同年退休，再一起開咖啡店。

退休金規劃

退休目標：退休的一大目標就是希望退休後還能維持一定的生活水平，因此我們假設退休後的支出與退休前的支出大致相同。

平均每人花費支出為 663,210 元(此時保費、房貸都已繳清)

由簡易生命表估計男性平均壽命為 82 歲，女性平均壽命為 86 歲

退休金需求			
	葛長志	蔡雪香	
退休年齡	54	50	
預估壽命	82	86	
預估餘命	28	36	
每年花費	663,210 元	663,210 元	
退休金需求	18,569,880 元	23,875,560 元	
已備退休金			
60 歲開始領		65 歲開始領	
葛長志	蔡雪香	葛長志	蔡雪香
每月可領取退休金		每月可領取退休金	
32,805 元/月	38,753 元/月	43,706 元/月	48,441 元/月
領取退休金總額		領取退休金總額	
8,660,520 元	12,090,936 元	8,916,024 元	12,207,132 元
小結：65 歲開始領可領取較多退休金，建議選擇從 65 歲開始領			
退休金缺口			
	葛長志	蔡雪香	
退休金需求	18,569,880 元	23,875,560 元	
已備退休金	8,916,024 元	12,207,132 元	
退休金缺口	9,653,856 元	11,668,428 元	
兩人退休金缺口總額	21,322,284 元		

缺口分析與解決

Case1、承接盛新

依據我們先前為葛先生每年剩餘現金進行的資產規劃，假設為選擇傳產類股、十年期公司債和現金的比例為 30%、20%、50% 這組合，依預期報酬率 3.7% 計算，到葛長志退休這年，現金部位擁有 24,285,189 元，這部分即可補足退休金缺口。

Case2、自行開新公司

與承接盛新差別在於，自行開新公司所累積的剩餘資金相對較少。到退休這年時，依靠現金部位不足以支應，因此再加上股票部位的總價值共為 21,949,577 元，憑藉這些流動資產依然可以補足退休金缺口。

國外旅遊

根據旅行社網站整理出個國家旅遊行程所要花費的費用，可以算出來去不同距離的國家一次所要花費的金額。由於短期內葛長志要承接建設公司，加上小孩還小，短期建議前往近距離的亞洲去遊玩，預計前 4 年都在亞洲進行旅遊。等到葛長志的事業較穩定之後，小孩也上了小學，可以前往較遠距離的美加進行旅遊，費用大約是 1 人 75,000 元，由於金額龐大，可能 5 年去 1 次美加地區。等到小孩上了國中，葛長志的事業也上了軌道，就有能力可以前往歐洲地區進行遊玩，可是費用更多，預計 10 年去 1 次較合適。

年份	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
地點	日韓	大陸 港澳	東南 亞	日韓	美加	大陸 港澳	東南 亞	大陸 港澳	歐洲	日韓
費用	104	92	88	104	300	92	88	92	328	104

若以 10 年為一個國外旅遊規劃時間點來說，規劃遊玩的地點和花費如上表呈現，可以算出來這樣一家 4 個人的出國行程安排，需要 1,392,000，就可以達到葛先生想要完成退休，平均下來葛家一年要花費 139,200 元。

創業評估

財務目標: 蔡雪香小姐創業開咖啡店

鑒於葛長志先生退休後想為蔡雪香小姐開設咖啡店，我們評估認為兩人將在 54 歲之後退休。接下來就是我們為兩人開設咖啡店所做的規劃。開店前的前置成本評估要 375,000 元，營運成本每個月 234,000 元。因此透過先前所建議的相關規劃，不管是承接公司或是自行創業，葛先生與蔡小姐都可以利用賺取的工作收入以及投資理財的額外收益，支出開店所需要的花費，而由於蔡雪香小姐開咖啡店的目的並不是單純的營利，而是個人的興趣，因此我們建議每月營收達到 7800 元左右即可(損益兩平)，咖啡店的商品除了咖啡外，還有一些簡餐或甜點類的食物，在這樣的前提下，每位消費者的消費金額約為 200 元，一天若有 39 位客人消費，便可達成目標。