



謹獻給 張益隆

# 財務規劃報告書

富盈睿智財務顧問:潘立農

日期:107年8月30日

## 重要資訊

1. 本人為客戶提供的分析，包含基於歷史數據而預估假設值，會採取較保守的判斷，以增加準確性
2. 財務策劃書內所提出的任何理財建議，因應未來所發生的事情的不確定性，本人不保證任何假設和回報會如策劃書所寫發生。
3. 客戶需留意因執行本財務策劃書內之建議所面對之風險，包括利率、匯率和市場等各項風險。
4. 本人將盡力協助客戶明白此財務策劃書之內容，客戶如有疑問，亦歡迎隨時提出。
5. 本人向客戶所收集的個人資料，將會嚴加保密不會外流，並小心謹慎處理。

# 目錄

1

前言



2

公司及自我介紹



3

家庭及公司概况



4

財務目標設定



5

財務分析暨規劃效益



6

總結



7

附件



# 前言

人生是一個多采多姿的旅程，會經歷不同的階段，邁向重要的里程碑，如結婚生子、創業投資和退休。在這人生的旅途上，我們不時要對自己的計劃作出改變以配合人生不同的轉變和挑戰。

雖說錢非萬能，但沒有錢是萬萬不能。人云『你不理財，財不理你』，因此，如何讓有限的金錢發揮最大的效益，藉著全面及適切的財務保障、投資計劃及退休規劃方案，伴您邁向人生每一步，實踐目標及達成夢想。即使面對意料之外的情況，也能安然應對。

身為全方位的財務顧問將透過以下財務策劃流程，讓您更了解此次規劃的目的，提出全面、客觀的財務規劃，善用各種不同的搭配組合投資工具，將每一階段性目標一一完成，進而邁向財富自由的財務目標。為您一生的幸福保障做準備，就從現在開始！

## FPS(Financial Planning System)財務規劃流程



# 一 公司介紹 富盈睿智

## 富盈睿智FullRich，堅守信念，只做正確的事！

富盈睿智FullRich集結了一群來自全國頂尖的財務策劃師，透過同理傾聽與專業洞察，以滿足每個人全人生的宏觀需求為出發，整合國際財務資源與工具，並以全方位財務策劃需求分析為核心。

作為與客戶站在一起的專業財務策劃顧問，信念與專業同樣重要。在國外，專業財務策劃師被尊稱為財務醫生，獨立於各項財務金融產品之外，便能以更客觀、更同理、更全面的規劃分析與高度，協助客戶達到真正的圓滿富足FullRich。財務醫生Dr.Rich的角色定位是富盈睿智FullRich品牌在業界樹立的標竿，而信賴·智慧·全面·健康，則是我們通往FullRich路上，有所為有所不為，努力堅守的價值。





## 潘立農 Leo

( 現任富盈睿智保險經紀人-行銷襄理 )

104.06

磐石保險經紀人-行銷專員

105.06

朝陽科技大學

保險金融管理系-學士畢

105.11

富盈睿智保險經紀人-行銷襄理

**專業 證照：人身保險業務員、財產保險業務員、  
投資型保險業務員、外幣保險業務員**

大學期間毅然決然踏入「保險業」，一開始我想運用四年的專長所學，讓我身邊的所有客戶都能夠簡單且正確的瞭解「保險」。但自從我開始學習財務需求分析系統後，繼而運用財務規劃的思維來協助客戶，這時我開始體會到，我的規劃案對於客戶來說，有著多少的孝一存再，客戶也在我完成規劃並說明同時，給予立農高度的認同及肯定，這讓我發現了自己的「工作價值」。

算一算時間，今年也邁入第三年，過程中經歷了大學畢業、剃頭當兵到現在，我已經幫43位客戶完成個人財務規劃，更因為這樣地工作模式，讓我找到志同道合的工作夥伴，相信未來我們也將成功複製，提供更廣大的客戶，更專業的服務、最積極的態度及最細膩的思維，以利協助客戶有個富足圓滿的人生。



**FullRich fulfills your wishes**

**堅守信念，只做正確的事！**

# 家庭概況

張父

現年 83歲 台灣籍  
2010年 中風  
目前由私人老年養護所照護



曉寧  
叔公

2018/02 猝逝  
身故繼承人：陳曉寧  
1.台灣銀行-活儲 800萬  
2.壽險理賠- 100萬  
3.不動產- 1283.2萬



張益隆

現年 53歲 台灣籍  
投資屬性：積極

台灣：

- 1.台灣帳戶 2,383萬
- 2.自用住宅 2,281.5萬
- 3.辦公室 8,910萬(貸款：2,200萬)
- 4.台積電股票60張 1,437萬
- 5.0050台灣50 200萬
- 6.0056台灣高股息 200萬

大陸：

- 1.香港帳戶 3,996.9萬
- 2.BMW轎車 200萬



陳曉寧

現年 42歲 大陸籍 投資屬性：積極

現有資產：

- 1.藝術品 1,872萬
- 2.不動產-上海洋樓 1,9337.7萬  
深圳自用住宅 1,968.7萬  
(每月租金收入 \$ 10,000人民幣)
- 3.Tiffany 1000股 398.7萬
- 4.LVMH 集團 5000股 4,530.6萬
- 5.上證成分股：  
600104上汽集團 24.9萬  
601318中國平安 51.9萬  
600050中國聯通 4.98萬
- 6.深圳存款 113.75萬



張婷芳



現年 23歲 台灣籍  
與前任的孩子  
每月提供3萬教養費用  
今年9月前往英國唸書

陳健



現年 16歲 香港身份大陸籍  
中四生  
就讀香港赤柱寄宿中學

# 風險屬性分析

## 投資風險屬性分析

每個人對風險的承擔能力各有所不同，它影響了您的判斷、選擇，及投資報酬的高低。透過簡單分析，讓您更了解自己的風險屬性，進一步幫助您選擇真正適合的投資方式！

測驗題目	非常同意:1分	同意:2分	普通:3分	不同意:4分	很不同意:5分
如果繼承了一大筆錢，我寧可將錢存入銀行也不願意投資股票。					V
我覺得安全保本比追求資產增值來得重要				V	
即使該投資長期績效佳，我仍不願意接受兩年內的短期虧損。				V	
我喜歡穩定獲利的投資，避免資產激烈的上下波動，即使它長期的獲利較低。				V	
你認為低報酬低風險的投資標的，比高報酬高風險的投資標的更適合你。				V	

張益隆



合計總分: 21

### 風險屬性類型

透過以下屬性說明，您可選擇最適合的財務規劃。

**可容忍中高度投資風險**

總分	風險屬性	屬性說明
21~25	積極型	您可以容忍中高度投資風險，並接受較大投資的波動幅度，以獲取較高的投資利潤。

## 投資風險屬性分析

每個人對風險的承擔能力各有所不同，它影響了您的判斷、選擇，及投資報酬的高低。透過簡單分析，讓您更了解自己的風險屬性，進一步幫助您選擇真正適合的投資方式！

測驗題目	非常同意:1分	同意:2分	普通:3分	不同意:4分	很不同意:5分
如果繼承了一大筆錢，我寧可將錢存入銀行也不願意投資股票。					V
我覺得安全保本比追求資產增值來得重要				V	
即使該投資長期績效佳，我仍不願意接受兩年內的短期虧損。				V	
我喜歡穩定獲利的投資，避免資產激烈的上下波動，即使它長期的獲利較低。				V	
你認為低報酬低風險的投資標的，比高報酬高風險的投資標的更適合你。				V	

陳曉寧



合計總分: 21

### 風險屬性類型

透過以下屬性說明，您可選擇最適合的財務規劃。

**可容忍中高度投資風險**

總分	風險屬性	屬性說明
21~25	積極型	您可以容忍中高度投資風險，並接受較大投資的波動幅度，以獲取較高的投資利潤。

# 家庭概況

## -張益隆個人收入支出及資產負債表

### 收入支出結構分析(規劃前)

月現金流量：859,380

	收入			支出					
	本人	配偶	共同	本人	配偶	共同	本人	配偶	共同
月收入	889,380			月支出	30,000				
工資收入	889,380			消費性支出	30,000		理財性支出	0	
工資收入	889,380	0	0	消費性支出	30,000	0	保障型支出	0	
薪資	889,380	0	0	子女費用	30,000	0			
非工資收入	0								

\*\*張益隆僅提供子女費用支出，故無法全面分析

### 資產負債結構分析

淨值：174,084,600

	資產			負債		
	本人	配偶	共同	本人	配偶	共同
小計	196,084,600			22,000,000		
動產	82,169,600	0	0	負債	22,000,000	0
活儲	63,799,600	0	0	房貸	22,000,000	0
台灣帳戶	23,830,000	0	0	台灣辦公室	22,000,000	0
香港帳戶	39,969,600	0	0			
股票	18,370,000	0	0			
台灣高股息	2,000,000	0	0			
台灣50	2,000,000	0	0			
台股電	14,370,000	0	0			
不動產	111,915,000	0	0			
房地產(自用)	22,815,000	0	0			
天母	22,815,000	0	0			
房地產(投資)	89,100,000	0	0			
台灣辦公室	89,100,000	0	0			
另類資產	2,000,000	0	0			
另類資產	2,000,000	0	0			
bmw650	2,000,000	0	0			

#### 建議：

現金自由度需要提高，作為當工廠如果結束營運得資金來源，以及未來財務自由得準備。

項目	數據	理想值	公式	說明
負債資產比例	11.22%	<=30%	總負債÷總資產	比例愈低愈好
資產淨值成長率	5.92%		淨儲蓄值÷年資產淨值	比例愈高愈好
理財型資產比	88.36%		理財型資產÷總資產	代表資金流通度。
財務槓桿比	112.64%	<250%	總資產÷資產淨值	比例愈高代表過度信用擴充，資產的風險愈高
資產淨值投資率	99.53%		理財型資產÷資產淨值	比例愈高愈好

# 家庭概況

## -陳曉寧個人收入支出及資產負債表

### 收入支出結構分析(規劃前)

月現金流量：140,000

收入				支出							
	本人	配偶	共同		本人	配偶	共同		本人	配偶	共同
月收入	175,000			月支出	35,000						
工資收入	131,250			消費性支出	0			理財性支出	35,000		
工資收入	131,250	0	0					理財性支出	35,000	0	0
薪資	131,250	0	0					退休提撥	35,000	0	0
非工資收入	43,750							保障性支出	0		
非工資收入	43,750	0	0								
租金	43,750	0	0								

\*\*陳曉寧僅提供五險一金支出，故無法全面分析

### 資產負債結構分析

淨值：108,996,351

資產				負債			
	本人	配偶	共同		本人	配偶	共同
小計	108,996,351				0		
動產	51,251,351	0	0	負債	0	0	0
活儲	1,137,500	0	0				
深圳	1,137,500	0	0				
股票	50,113,851	0	0				
中國聯通	49,875	0	0				
中國平安	519,925	0	0				
上汽集團	249,725	0	0				
LVWH集團	45,306,450	0	0				
Tiffany	3,987,876	0	0				
不動產	39,025,000	0	0				
房地產(自用)	19,687,500	0	0				
深圳	19,687,500	0	0				
房地產(投資)	19,337,500	0	0				
上海	19,337,500	0	0				
另類資產	18,720,000	0	0				
另類資產	18,720,000	0	0				
藝術品	18,720,000	0	0				

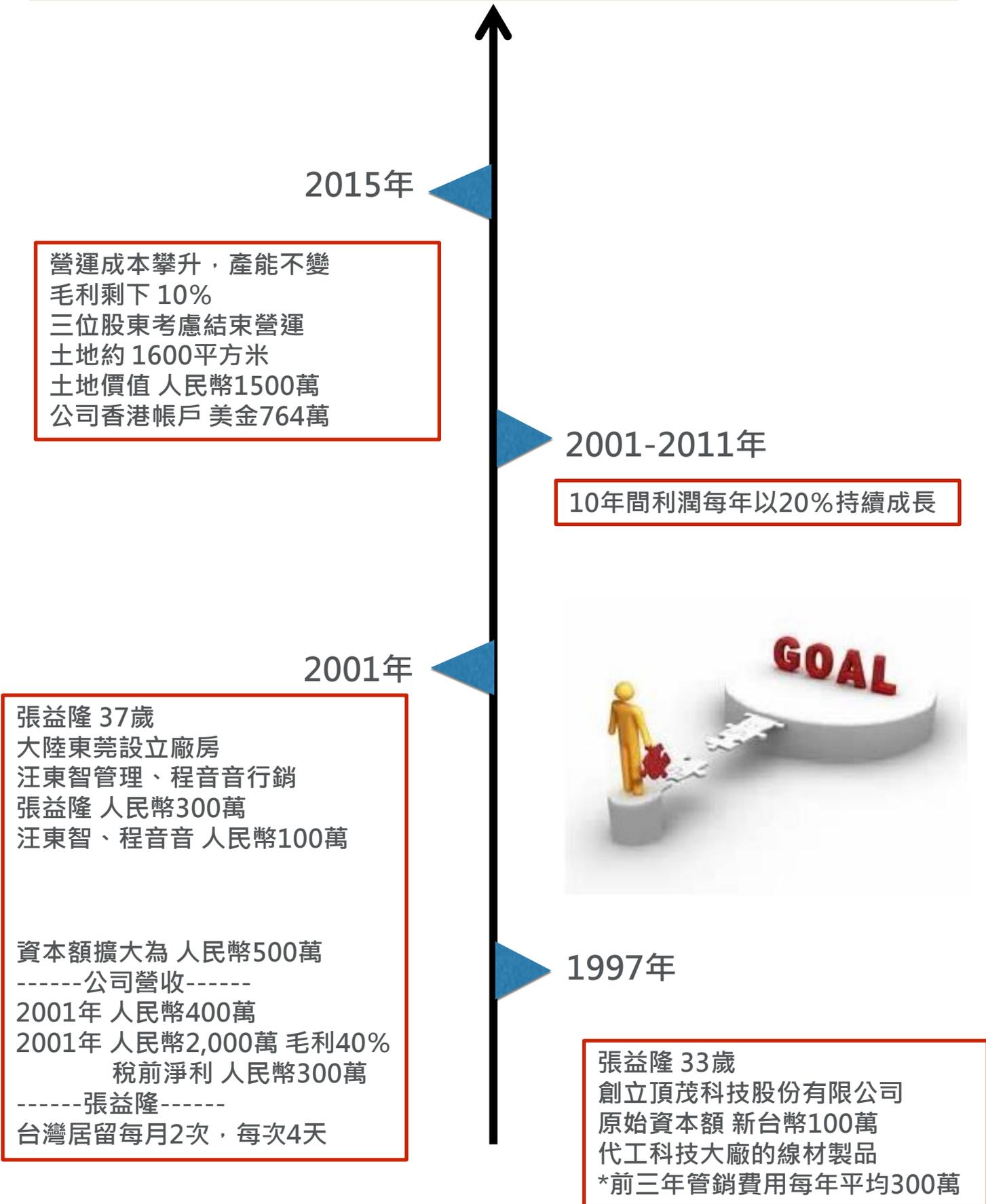
#### 建議：

現金自由度需要提高，作為未來財務自由得準備。目前尚無負債，可利用創造負債來做適當地資金運用。

項目	數據	理想值	公式	說明
負債資產比例	0.00%	<=30%	總負債÷總資產	比例愈低愈好
資產淨值成長率	18.50%		淨儲蓄值÷年資產淨值	比例愈高愈好
理財型資產比	81.94%		理財型資產÷總資產	代表資金流通度。
財務槓桿比	100.00%	<250%	總資產÷資產淨值	比例愈高代表過度信用擴充，資產的風險愈高
資產淨值投資率	81.94%		理財型資產÷資產淨值	比例愈高愈好

# 公司概況

## -營運及開拓時間軸



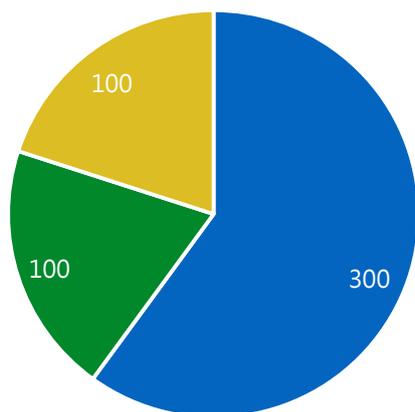
# 公司概況

## -東莞工廠成立以來獲利狀況

	2001年	2002年		2003年	2014年	2015年	
					成長率 20%		
營業收入	4,000,000	20,000,000		24,000,000	178,322,009	213,986,411	
銷貨成本		12,000,000					
毛利		8,000,000	40%	9,600,000		21,398,641	10%
營業費用		5,000,000					
稅前淨利		3,000,000	38%			8,131,484	38%
企業所得稅			0%				0%
稅後盈餘		3,000,000		3,648,000		8,131,484	

幣別：人民幣

### 投入資金



■ 張益隆 ■ 汪東智 ■ 程音音 單位:萬

50%分配給股東  
再依據股權分配領取  
張益隆 人民幣 2,439,445  
-50%留香港個人帳戶  
-50%匯至台灣個人帳戶

# 公司概況

## -東莞工廠現在所面臨的危機



### 課徵企業所得稅

大陸台商常利用香港公司進行三角貿易，台灣或大陸接單後，轉單給香港，再由大陸出貨給客戶，保留利潤於香港，並利用香港離岸所得免稅之徵收原則不繳稅。出現三大挑戰

## 公司概況

### -東莞工廠現在所面臨的危機



#### 課徵企業所得稅

大陸台商常利用香港公司進行三角貿易，台灣或大陸接單後，轉單給香港，再由大陸出貨給客戶，保留利潤於香港，並利用香港離岸所得免稅之徵收原則不繳稅。出現三大挑戰

#### 【挑戰1】香港公司接單，大陸公司做加工貿易

依香港稅務局第21號《條例釋義及執行指引》，關於進料加工段說明：香港公司從香港進行的「買賣交易」所得利潤不可歸因於在中國內地經營業務的外資企業的製造業務。

#### 【挑戰2】不合理利潤截留在香港公司

香港於2016年承諾加入經合組織（OECD）稅基侵蝕與利潤移轉計畫（簡稱BEPS）。利用關聯香港公司轉單之利潤須符合獨立交易原則（職能及風險與利潤匹配），關聯交易是否合理，香港公司需負舉證責任。

#### 【挑戰3】香港公司背後的實質控制人

香港發佈《2016年稅務（修訂）（第3號）條例》，要求香港財務機構辨識並向香港稅務局申報「須申報帳戶」的相關資料（CRS），以利將稅務事宜自動交換財務帳戶資料自動交換。

## 財務目標設定

事業有成的張益隆，更希望能夠將自己的愛傳遞給每一位家人。父親久病在床，希望可以提供一個完善的醫療照護。婷芳少了父親的陪伴，期待補償內心這一小塊的遺憾。從陳健出生地就開始安排，讓兒子有一個好的求學環境，提昇競爭力。最後，把最重要的愛留給最親密的家人陳曉寧，安排好我們的退休生活，是我們不想給孩子擔新的貼心，也希望送一份最後的禮物給孩子，能夠將自己資產順利移轉至小孩身上。

### 張益隆

排序	理財需求目標	需求時間	資金需求	理財目標歸類
1.	照顧行動不便的父親	立即	每月6萬	短期
2.	讓張婷芳到英國唸書	立即	342萬	短期
3.	換掉老車，買新車	1年	400萬	短期
4.	陳健教育金	2年	342萬	短期
5.	退休生活	7年	每月14.2萬	中期
6.	照顧辛苦在台工作的姪女	31年	每月4.1萬	長期
7.	希望資產能更公平分配			

### 陳曉寧

排序	理財需求目標	需求時間	資金需求	理財目標歸類
1.	繼承叔公遺產	立即		
2.	退休生活	18年	每月17萬	長期
3.	希望資產能夠傳承給陳健			



# 財務目標設定

張 父

照顧父親費用(2018)

資產分配

預留稅源、分配(2018-身故)

陳淑卿(姪女)

退休生活(2049)

換 車

換掉BMW(2019)

張益隆

安心退休

60歲退休(2026)

張婷芳

子女教育金(2018)

陳建

子女教育金(2020)

資產分配

預留稅源、分配(2018-身故)

繼承遺產(叔公)

退休生活(2018)

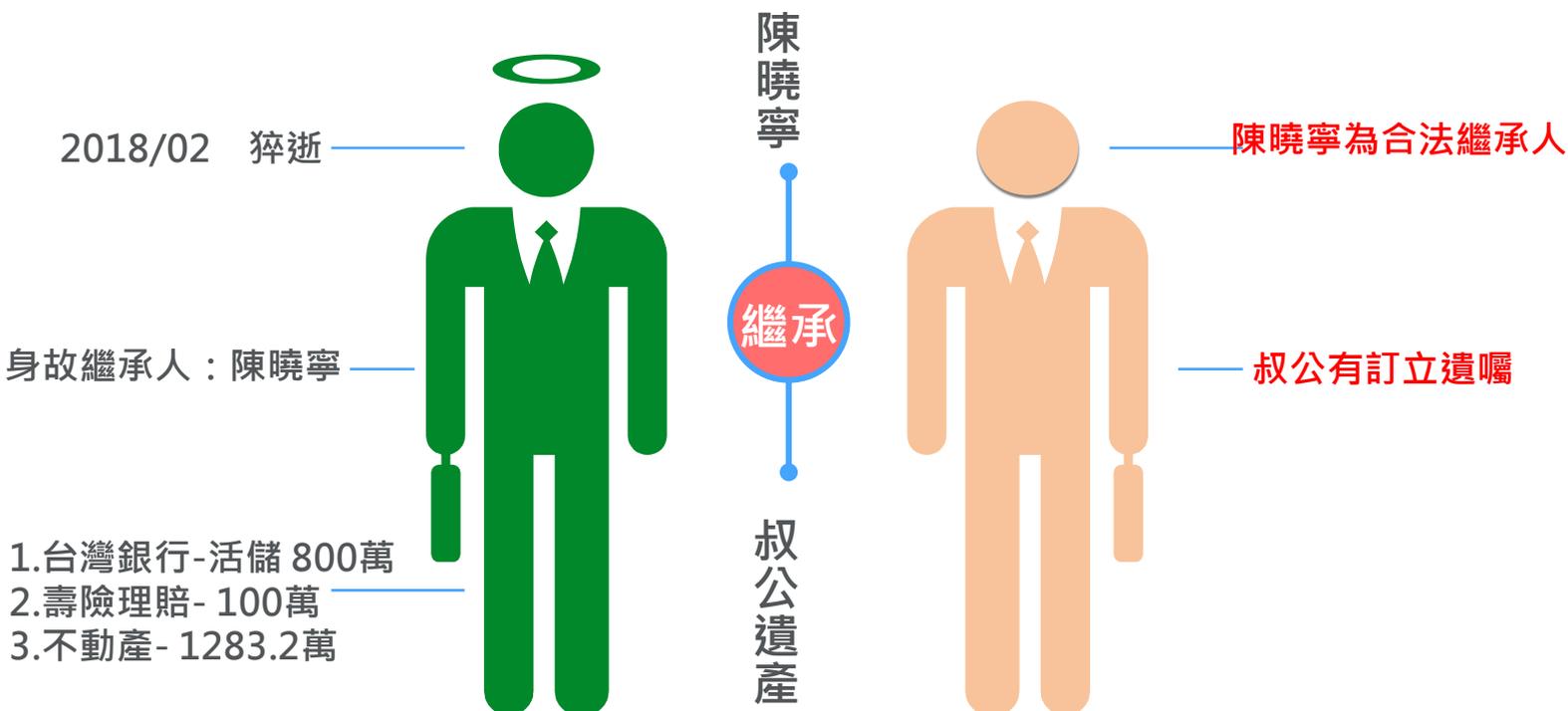
陳曉寧

安心退休

60歲退休(2037)

# 繼承遺產(叔公)

-繼承現金新台幣200萬、身故理賠金新台幣100萬



## 大陸來台單身榮民身故，大陸親屬繼承遺產



### 確認身故人身份

A.叔公（單身榮民）身故－適用「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」「民法繼承編」符合我國民法第1138條規定

### 瞭解申請程序

B. 依單身榮民亡故大陸親屬遺產繼承程序辦理

### 確認繼承人身份

C.依「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」第67條，外籍人士繼承在台資產

**繼承：現金200萬**

### 保險理賠金給付

D.身故理賠金；有指定受益人，不會計入遺產總額做計算。

**身故理賠金：現金100萬**

# 張婷芳的子女教育

## -這是張益隆對於女兒的父愛

現況分析

可能風險

解決對策



完成英國學歷

342萬 ( 現有資產準備 )

照顧婷芳  
25至30歲

( 每月3萬教養費用總共216萬 )

結婚準備金  
200萬

(可用台灣增額儲蓄準備)  
\*\*參考如附件

### 愛的書信：

婷芳，我是爸爸。在你最重要的成長及升學階段，爸爸無法陪伴在你身邊，但為了彌補我無法給的父愛，除了我每個月給您教養費用外，我希望也完成爸爸對妳照顧的三個心願，如下：

- 1.準備好英國所有費用：讓妳無後顧之憂的完成學業，讓妳變成一位有競爭力的人。
- 2.照顧你到30歲：希望你能找到自己喜歡地工作，並且穩定下來
- 3.結婚準備金：找到一個跟爸爸一樣疼愛的人，將這份“父愛”繼續傳承下去



## 陳健子女教育

-這是張益隆對於陳健的期待

安排至陳健到英國遊學：  
171萬/年，兩年共**342萬**  
(現有資產準備)



A.因為住在深圳，地緣關係所以送到香港唸書

B.為了進入“STEPHEN COLLEGE”就學所以必須取得香港居民身份

## 張益隆換車



現有資金400萬



# 張益隆退休及保障

## -保障；不讓生活品質及夢想因為夢想發生而中斷

2017-05-20 10:52

現況分析

可能風險

解決對策

〔即時新聞 / 綜合報導〕知名醫學期刊《刺絡針》(The Lancet)當地時間18日發布最新全球醫療照護品質排行，195個國家中，西歐內陸小國安道爾(Principality of Andorra)奪冠，台灣位居第45名。

**\*\*台灣醫療環境排名第45名**



《刺絡針》根據全球195個國家、32種疾病的死亡率，包括肺結核、呼吸道感染、乳癌、高血壓心臟病等，以及非致命外傷的醫療照顧、引起或提高事故發生機會與擴大損失的風險因素，比較1990年至2015年的醫療照護情形，排出「醫療照護可及性與品質指數」(The Healthcare Access and Quality Index)。

現況分析

可能風險

解決對策

1. 父親患有中風，自己也是高風險的一員，可能會面臨龐大的醫療費用
2. 遇到長期照護時，拖垮家中經濟
3. 需要從現有資產給付醫療保障費用，因而無法照顧好家庭及其夢想

現況分析

可能風險

解決對策

保險公司	主附約	保費	規劃效益
遠雄人壽	新終身壽險(FI2) 等8項附約	\$69,711 (20年)	1. 重大傷病認卡給付 2. 自費醫療免煩惱 3. 不用擔心病房費用 4. 意外發生加值給付 5. 癌症療程免擔心
元大人壽	祝扶年年殘廢照護終身保險(DE) 等2項附約	\$77,475 (20萬)	1. 滿足長期照護私家照護 2. 雙實支補償薪資損失 3. 1-11級殘或免保費 4. 不用擔心拖垮家裡經濟

**\*\*相關明細請見附件**



# 張益隆退休及保障

-退休；讓我們能夠財務自由。唯有照顧好自己才能財富傳承

現況分析

可能風險

解決對策



01 退休每月13.2萬 (完美生活)

02 到60歲退休

03 通膨1%加以計算

04 每月需要 14.2萬

現況分析

可能風險

解決對策

- 1.習慣兩地生活，所以兩邊都需要提撥退休準備金 (台灣每月7.1萬+大陸每月7.1萬)
- 2.老闆退休金準備沒有勞保，需要自己提撥準備
- 3.退休需要具備確定性，不容許有任何波動發生而影響退休品質

現況分析

可能風險

解決對策

保險公司	主附約	保費	規劃效益
全球人壽	鑫滿利率變動型終身保險(QAS) 要保人、被保人：張益隆 受益人：張婷芳	330.8萬 (6年)	1.每月產生7.1萬退休鳳 可供在台灣生活所需費用 2.能夠在60歲退休時無虞 3.60歲轉年金給付穩定每月收入 4.2-6級殘豁免

另外在“大陸”每月退休金部份，建議也可以使用保單作為規劃重點

**\*\*相關明細請見附件**



# 陳曉寧退休及保障

-在我們財務自由之前，不會因為風險發生而延滯退休

現況分析

可能風險

解決對策

01

退休每月13.2萬 (完美生活)

02

到60歲退休

03

通膨1%加以計算

04

每月需要 17萬 (約3.89萬人民幣)

現況分析

可能風險

解決對策

- 1.已備的社會保險不足以應付退休後想要的生活
- 2.退休需要具備確定性，不容許有任何波動發生而影響退休品質
- 3.若出現醫療費用 (或失能扶助) 會影響到退休生活品質

現況分析

可能風險

解決對策



- 1.將部份資產年金化
- 2.創造穩定且保證收益



# 張淑卿(姪女)退休

## -照顧姪女的愛



01 退休每月4.1萬 (簡單生活)

02 到60歲退休

03 通膨1%加以計算

04 每月需要 5.3萬

現況分析

可能風險

解決對策

保險公司	主附約	保費	規劃效益
全球人壽	鑫滿利利率變動型終身保險(QAS)	61.3萬 (20年)	1.照顧姪女 2.能夠在60退休時無虞 3.可轉年金給付穩定每月收入 4.2-6級殘豁免

要保人：頂茂科計股份有限公司 被保人：張淑卿

### 用公司的名義的繳費有三大好處



01 留住人才

02 降低營業收入

03 建立公司形象



# 陳曉寧資產分配

-期待資產能夠傳承給陳健，並擁有掌控權

現況分析

可能風險

解決對策

我要  
將名下資產  
都給陳健

陳曉寧



現有資產：

- 1.藝術品 1,872萬
- 2.不動產-上海洋樓 1,9337.7萬  
深圳自用住宅 1,968.7萬  
(每月租金收入 \$ 10,000人民幣)
- 3.Tiffany 1000股 398.7萬
- 4.LVMH 集團 5000股 4,530.6萬
- 5.上證成分股：  
600104上汽集團 24.9萬  
601318中國平安 51.9萬  
600050中國聯通 4.98萬
- 6.深圳存款 113.75萬

現況分析

可能風險

解決對策

## 1.陳健(獨生子女)無法完全繼承陳曉寧資產

- 《中華人民共和國繼承法》第十條【繼承人範圍及繼承順序】遺產按照下列順序繼承：  
第一順序：配偶、子女、父母。 第二順序：兄弟姊妹、祖父母、外祖父母。

## 2.未來可能開始課徵遺產稅

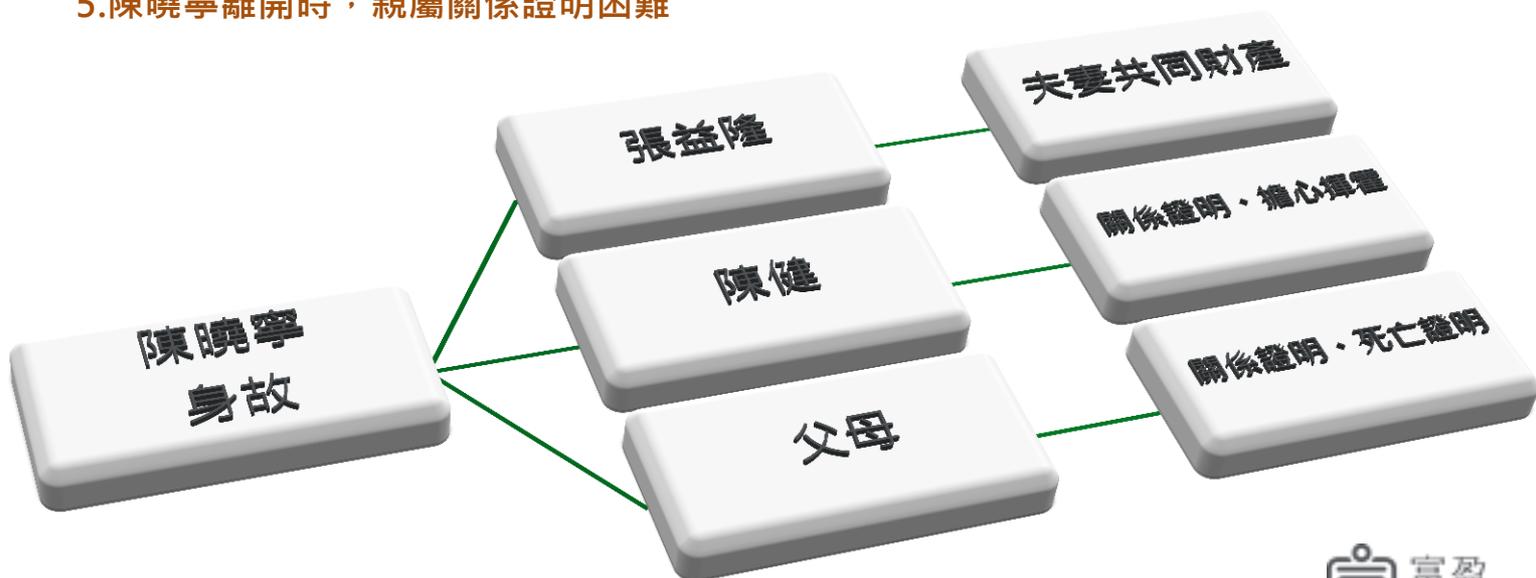
- 大陸《遺產稅暫行條例(草案)》最高可能課徵50%遺產稅

## 3.陳健會不節制的揮霍資產

## 4.如果陳曉寧先離開

- 張益隆可行使【夫妻共同財產】及【繼承順位配偶】也可分得

## 5.陳曉寧離開時，親屬關係證明困難



# 陳曉寧資產分配

-期待資產能夠傳承給陳健，並擁有掌控權

婚前資產？  
婚後資產？

陳曉寧



## 婚前資產：

1. 藝術品 1,872萬

## 婚後資產：

2. 不動產-上海洋樓 1,9337.7萬  
深圳自用住宅 1,968.7萬  
(每月租金收入 \$ 10,000人民幣)
3. Tiffany 1000股 398.7萬
4. LVMH 集團 5000股 4,530.6萬
5. 上證成分股：  
600104 上汽集團 24.9萬  
601318 中國平安 51.9萬  
600050 中國聯通 4.98萬
6. 深圳存款 113.75萬

現況分析

可能風險

解決對策

## 用保險規劃有三大好處

01

01 指定受益人

02

02 預留稅源、快速理賠

03

03 分期給付

1. 先提前公證婚姻財產協議
2. 提前公證親屬關係



# 張益隆資產分配

-期待資產能夠公平的傳承給子女，並擁有掌控權

現況分析

可能風險

解決對策

公平的分配  
想要**掌控權**

台灣：

- 1.台灣帳戶 2,383萬
- 2.自用住宅 2,281.5萬
- 3.辦公室 8,910萬(貸款：2,200萬)
- 4.台積電股票60張 1,437萬
- 5.0050台灣50 200萬
- 6.0056台灣高股息 200萬
- 7.壽險 300萬

大陸：

- 1.香港帳戶 3,996.9萬
  - 2.BMW轎車 200萬
- \*\*公司持股認定
- 3.公司帳戶 13,797.84萬
  - 4.東莞公司土地 3937.5萬

張益隆



1-1.張婷芳生活在台灣，陳健、陳曉寧生活在大陸；就地區之分，將台灣所有資產分配給張婷芳，大陸所有資產分配給陳健。

1-2.在資產總額的基準下分配：台灣資產約略1.32億(含天母自用住宅)，大陸資產約略2.19億(含公司持股權益)。

現況分析

可能風險

解決對策

大陸資產繼承：

1.陳健無法完全繼承張益隆大陸資產

- 《中華人民共和國繼承法》第十條【繼承人範圍及繼承順序】遺產按照下列順序繼承：  
第一順序：配偶、子女、父母。 第二順序：兄弟姊妹、祖父母、外祖父母。

2.未來可能開始課徵遺產稅

- 大陸《遺產稅暫行條例(草案)》最高可能課徵50%遺產稅

3.陳健會不節制的揮霍資產

4.如果張益隆先離開

- 陳曉寧可行使【夫妻共同財產】及【繼承順位配偶】也可分得

5.張益隆離開時，親屬關係證明困難



# 張益隆資產分配

-期待資產能夠公平的傳承給子女，並擁有掌控權

現況分析

可能風險

解決對策

台灣資產繼承：

## 1.張婷芳無法完全繼承張益隆台灣資產

-「民法繼承編」符合我國民法第1138條規定，遺產按照下列順序繼承：

第一順序：直系血親卑親屬 第二順序：父母。 第三順位：兄弟姊妹 第四順位：祖父母

## 2.資產總額在身故時，需要繳交遺產稅

-就「遺產及贈與稅法」第二章13條，內容如下：

遺產稅按被繼承人死亡時，依本法規定計算之遺產總額，減除第**十七**條、第十七條之一規定之各項扣除額及第**十八**條規定之免稅額後之課稅遺產淨額，依下列稅率課徵之：

一、五千萬元以下者，課徵**百分之十**。

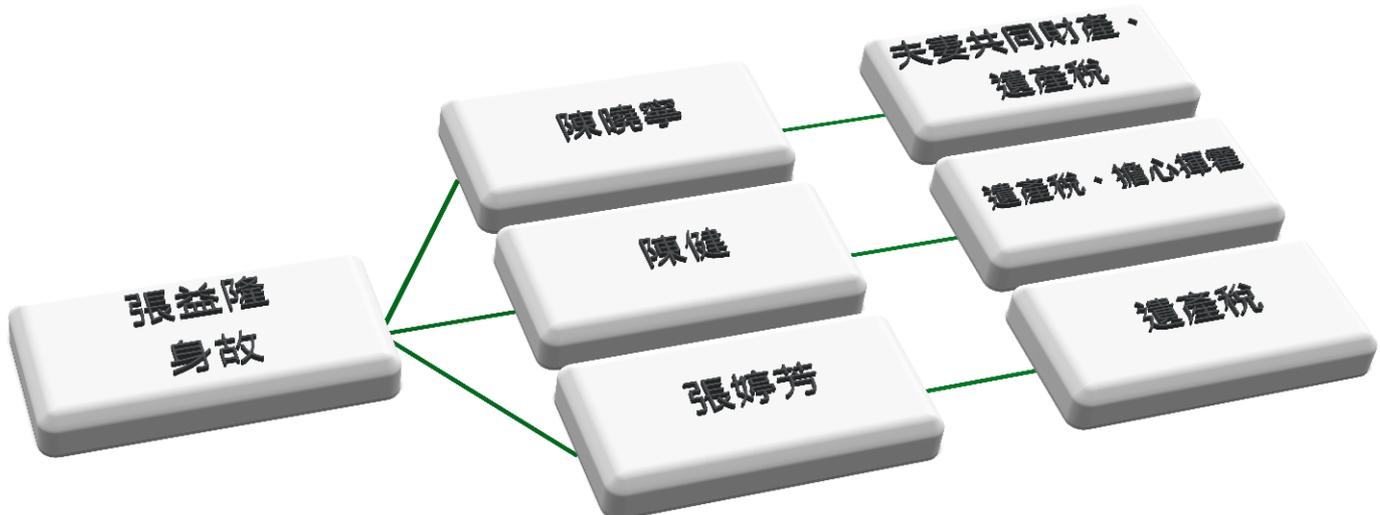
二、超過五千萬元至一億元者，課徵五百萬元，加超過五千萬元部分之**百分之十五**。

三、**超過一億元者**，課徵一千二百五十萬元，加超過一億元部分之**百分之二十**。

## 3.張婷芳會不節制的揮霍資產

## 4.如果張益隆先離開

-陳曉寧可行使【夫妻共同財產】及【當然繼承人-配偶】也可分得



# 張益隆資產分配

-期待資產能夠公平的傳承給子女，並擁有掌控權



婚前資產？  
婚後資產？

現況分析

可能風險

解決對策

張益隆



台灣：

1. 台灣帳戶 2037.5萬(扣除首年保費)
2. 自用住宅 2,281.5萬(婚前)
3. 辦公室 8,910萬(貸款：2,200萬)(婚前)
4. 台積電股票60張 1,437萬
5. 0050台灣50 200萬
6. 0056台灣高股息 200萬
7. 壽險 300萬(婚前)

大陸：

1. 香港帳戶 3,996.9萬
2. BMW轎車 200萬
- \*\*公司持股認定
3. 公司帳戶 13797.84萬
4. 東莞公司土地 3937.5萬

張 婷 芳

繼承項目	額度	建議方案	規劃效益
壽險	300萬	變更受益人為張婷芳	婷芳繼承身故理賠金300萬
台灣高股息	200萬	遺囑，身故後繼承	順利讓婷芳繼承200萬
台灣50	200萬	遺囑，身故後繼承	順利讓婷芳繼承200萬
台積電	1,437萬	台灣退休規劃保費準備金	讓自己退休生活不用婷芳擔心
辦公室	6,710萬	1. 未售出：遺囑 2. 售出：保單規劃 **售出後再行規劃	1-1讓婷方順利繼承辦公室 2-1透過贈與(2500萬以下) 可繳納筆遺產稅額更低的10% 2-2透過保單分期給付取得掌控權
台灣帳戶	2,037.5萬	透過保單規劃每年贈與220萬	透過保單，能夠讓維持掌控權， 10年繳費期間無法輕易動用資產
自用住宅	2281.5萬	婷芳依據實價買回	運用分年贈與購買保單後， 讓婷芳擁有足夠資產， 能夠以當時實價買入 可免身故繼承課徵土地增值稅。
售屋後		透過保單規劃每年贈與220萬	

陳 健

繼承項目	額度	建議方案	規劃效益
香港帳戶	3996.9萬	關係證明、保單(退休方案準備金)	透過身故金分期給付擁有掌控權
BME轎車	200萬	遺囑，身故後繼承	順利讓陳健繼承轎車
公司帳戶	13,797.84萬	1. 無處分：遺囑、關係證明 2. 有處分：保單規劃 **處分後再行規劃	1-1讓陳健能夠順利繼承 2-1透過保單分期給付取得掌控權
東莞工廠	3,937.5萬		
預留稅源	6,605.6萬	公證婚姻財產協議、保單 (保費：67萬 / 20年 / 7000萬身故金)	避免跟曉寧資產合併計算、 快速理賠以利完稅後繼承

\*\*相關明細請見附件



# 投資分析評估



1

可賣；目前大安區附近辦公室每坪落在70-90萬，辦公室目前實價登錄價格高於區域價格且目前僅有一位行政助理在台不需要如此大的辦公室來作業，所以建議可以賣出後在另尋辦公室地點，也可還清目前貸款2,200萬，藉此創造更多資源運用。

2

建議可結束工廠營運；在大環境市場逐漸縮小下，同業同行已經紛紛退場，加上先前政府一胎化政策影響，現在新勞動力人口變少造成工資也逐漸上升，成本提高；但科技業目前也是高度發展的技術之一，所以是不是有可能可以增加營業收入，來抵銷營業成本，這也值得納入考量。

3

值得投資；再這區域人口紅利逐年提昇，更在有利的地理環境下（近香港）造成大灣區的快速發展，但各省份在購買身份上都有不同規定，此點需要注意。

4

不建議貿然行動；目前房市出現供給大於需求的狀況，加上工廠紛紛倒閉及撤離需求與供給的平衡值得商榷，所以不建議貿然進場投資

5

可進場投資，但需要長期持有；目前上證指數約略在3000點上下震盪，6月1日起確實有大量資金湧入但又碰上了中美貿易戰爭，從6月至8月看來，還是相對不穩。不過，對於長期持有來說，納入了美國市場的指數，長遠看來會趨於穩定成長。

## 財務分析暨規劃利益

一切幸福的根本，從照顧好自己開始延伸，因為有愛。所以我們開始照顧身邊的家人。這份安排展現了父親對於女兒的滿滿關懷及疼愛、對於兒子的期待，並也藉由自身能力照顧好自己及老婆的退休生活，不讓孩子們在心苦工作打拼之餘，還需要煩惱父母親的退休生活。

張益隆也以身作則，對年邁且重病的父親不離不棄的照護，給予最好得醫療品質；同時，也心懷感恩之心，懂得惜才照顧在台姪女淑卿。同時，也解決如何分配的繼承問題。

### 張益隆

排序	理財需求目標	工具	資金需求	規劃目的
1.	照顧行動不便的父親	月收入	6萬 / 月	對父親的孝心
2.	讓張婷芳到英國唸書	台灣現有存款、保單	366萬	父愛的給予
3.	換掉老車，買新車	大陸現有存款	400萬	滿足想換車感覺
4.	陳健教育金	大陸現有存款	342萬	對陳健的期待
5.	退休生活	保單	345.5萬	安心退休，不怕風險
6.	照顧辛苦在台工作的姪女	保單	61.3萬	鞏固員工照顧姪女
7.	希望資產能更公平分配	遺囑、保單、關係證明	287萬	依據所想分配給子女

### 陳曉寧

排序	理財需求目標	工具	資金需求	規劃目的
1.	繼承叔公遺產			繼承：現金300萬
2.	退休生活	保單、五險一金		安心退休，不怕風險
3.	希望資產能夠傳承給陳健	遺囑、保單、關係證明		分配給陳健



FullRich fulfills your wishes  
堅守信念，只做正確的事！

# 規劃後

## -張益隆個人收入支出及資產負債表

### 收入支出結構分析

月現金流量：859,380

	收入			支出					
	本人	配偶	共同	本人	配偶	共同	本人	配偶	共同
月收入	889,380			月支出	30,000				
工資收入	889,380			消費性支出	30,000		理財性支出	0	
工資收入	889,380	0	0	消費性支出	30,000	0	0	保障性支出	0
薪資	889,380	0	0	子女費用	30,000	0	0		
非工資收入	0								

\*\*張益隆僅提供子女費用支出，故無法全面分析

### 資產負債結構分析(規劃後)

淨值：170,629,600

	資產			負債		
	本人	配偶	共同	本人	配偶	共同
小計	192,629,600			22,000,000		
動產	78,714,600	0	0	負債	22,000,000	0
活儲	60,344,600	0	0	房貸	22,000,000	0
香港帳戶	39,969,600	0	0	台灣辦公室	22,000,000	0
台灣帳戶	20,375,000	0	0			
股票	18,370,000	0	0			
台股電	14,370,000	0	0			
台灣50	2,000,000	0	0			
台灣高股息	2,000,000	0	0			
不動產	111,915,000	0	0			
房地產(自用)	22,815,000	0	0			
天母	22,815,000	0	0			
房地產(投資)	89,100,000	0	0			
台灣辦公室	89,100,000	0	0			
另類資產	2,000,000	0	0			
另類資產	2,000,000	0	0			
bmw650	2,000,000	0	0			

台灣保單首年保費均從台灣帳戶支出，並預留每年所繳保費，及婷芳教育金、陳健教育金。



# 規劃後

## -陳曉寧個人收入支出及資產負債表

### 收入支出結構分析

月現金流量：140,000

收入				支出			
	本人	配偶	共同		本人	配偶	共同
月收入	175,000			月支出	35,000		
工資收入	131,250			消費性支出	0		
工資收入	131,250	0	0	理財性支出	35,000		
薪資	131,250	0	0	理財性支出	35,000	0	0
非工資收入	43,750			退休提撥	35,000	0	0
非工資收入	43,750	0	0	保障性支出	0		
租金	43,750	0	0				

\*\*陳曉寧僅提供五險一金支出，故無法全面分析

### 資產負債結構分析

淨值：108,996,351

資產				負債			
	本人	配偶	共同		本人	配偶	共同
小計	108,996,351				0		
動產	51,251,351	0	0	負債	0	0	0
活儲	1,137,500	0	0				
深圳	1,137,500	0	0				
股票	50,113,851	0	0				
中國聯通	49,875	0	0				
中國平安	519,925	0	0				
上汽集團	249,725	0	0				
LVWH集團	45,306,450	0	0				
Tiffany	3,987,876	0	0				
不動產	39,025,000	0	0				
房地產(自用)	19,687,500	0	0				
深圳	19,687,500	0	0				
房地產(投資)	19,337,500	0	0				
上海	19,337,500	0	0				
另類資產	18,720,000	0	0				
另類資產	18,720,000	0	0				
藝術品	18,720,000	0	0				

**建議：**

可將股票資產慢慢轉移成年金，依據我們建議方向所提及，找到大陸適合的保單規劃。



# 總結

以上財務規劃與建議，是根據張益隆、陳曉寧所提供財務資訊，加上符合二位對於未來的期望所制定的財務規劃書。再彼此充分溝通下瞭解這些規劃內容與意義後，都願意嚴守紀律執行計畫內的所以安排，以便如期完成財務目標。

財務規劃主要目的在於確保一生中財務資源都能收支平衡，並解決生活中因為不確定性因素的發生，來讓此損失降至最低。

然而，任何財務規劃有可能趕不上局勢變化，因此需要隨時留意各種財金情勢及景氣變化等資訊，甚至張益隆及陳曉寧家庭成員的身體健康、財務狀況等情形，都可能造成我們的現有資源變動。當出現變動時，立農也將會適時協助調整其規劃方案。建議再未來每一年至兩年都需要做後續追蹤服務，定期檢視最新的財務狀況，瞭解規劃是否有效進行，並確認理財目標是否有變動，進而檢視是否有調整測落之必要性。



專屬您的財務規劃師 · 潘立農



# 附件

## -匯率認定之價值

牌價最新掛牌時間：2018/08/10 16:01

幣別	現金匯率		即期匯率	
	本行買入	本行賣出	本行買入	本行賣出
美金 (USD)	30.28	30.97	30.65	30.75
港幣 (HKD)	3.744	3.96	3.88	3.94
英鎊 (GBP)	37.98	40.1	38.98	39.4
澳幣 (AUD)	22.05	22.83	22.32	22.55
加拿大幣 (CAD)	22.95	23.86	23.34	23.56
新加坡幣 (SGD)	21.82	22.73	22.31	22.49
瑞士法郎 (CHF)	30.08	31.28	30.74	31.03
日圓 (JPY)	0.2682	0.281	0.2755	0.2795
南非幣 (ZAR)	-	-	2.16	2.24
瑞典幣 (SEK)	2.99	3.51	3.33	3.43
紐元 (NZD)	19.78	20.63	20.16	20.36
泰幣 (THB)	0.7988	0.9868	0.9074	0.9474
菲國比索 (PHP)	0.5042	0.6372	-	-
印尼幣 (IDR)	0.00178	0.00248	-	-
歐元 (EUR)	34.39	35.73	35.01	35.41
韓元 (KRW)	0.02544	0.02934	-	-
越南盾 (VND)	0.00095	0.00145	-	-
馬來幣 (MYR)	6.419	8.049	-	-
人民幣 (CNY)	4.375	4.537	4.447	4.497

# 附件

## -長期看護費用說明、張婷芳結婚基金



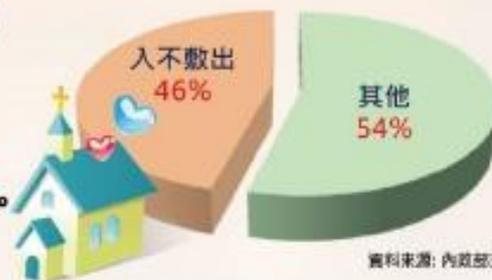
### 長期看護的費用有多少？

居家看護費用成本	
居家式	自行照顧: 15,000~30,000元/月
	專人照顧: 白天: 30,000~40,000元/月 全天候24小時: 60,000~70,000元/月
社區式	日間照顧: 15,000~18,000元/月 (不含交通費、特殊器材、家人照顧成本)
機構式	立案療養院: 25,000元/月
	未立案療養院: 12,000~30,000元/月
	護理之家: 30,000~40,000元/月



### 身心障礙者家庭狀況

身心障礙者家庭每月開支以**三萬到四萬元**最為普遍，其中入不敷出者約佔**四成六**。



資料來源: 內政部主計處

### 中國人壽薪享樂活利率變動型終身壽險 (定期給付型)

被保人: 張婷芳 保險年齡: 22 歲 性別: 女

增值回饋分享金給付方式  
以繳清保險方式增加保險金額

商品名稱	商品摘要說明(請參閱保單條款說明)
中國人壽薪享樂活利率變動型終身壽險 (定期給付型)	二至六級殘廢豁免保險費 老年住院醫療提前給付保險金(於繳費期間屆滿且保險年齡達七十歲之保單週年日起) 意外殘廢保險金(保單條款附表二「殘廢程度與保險金給付表」中所列第二級至第十一級殘廢程度之一者)(於繳費期間) 增加保險金額選擇權 分期定期保險金給付

單位: 新臺幣/元

類別	險種名稱	投保金額	年期	繳別	應繳保費	主約保險費率折減 (高保額折扣1% +業彙2%)	首期實繳保費	續期實繳保費
主約	中國人壽薪享樂活利率變動型終身壽險 (定期給付型)	398,804元	8年期	年繳	240,000元	3%	232,800元	232,800元

保費合計

240,000元 - 232,800元 232,800元

單位: 新臺幣/元

高保額費率折減1%，業彙(不含轉帳)費率折減1%，續期費率折減1%

主約宣告利率假設2.80%，維持不變之情形下

保單年度(末)	保險年齡	累積實繳保費(A)	基本保險金額對應之現金價值【含祝壽保險金】(B)	基本保險金額對應之壽險保障(C)	累計增加保險金額	累計增加保險金額對應之現金價值【含祝壽保險金】(D)	壽險保障(含基本、累計增加保險金額)	年度末現金價值(含基本、累計增加保險金額)(E)=(B)+(D)	次年度期初現金價值(含基本、累計增加保險金額)(F)
1	22	232,800	90,648	2,392,824	236	969	2,394,240	91,617	92,096
2	23	465,600	267,917	2,392,824	921	3,856	2,398,350	271,773	272,251
3	24	698,400	448,734	2,392,824	2,049	8,749	2,405,118	457,483	547,813
4	25	931,200	760,759	2,392,824	3,618	15,756	2,414,532	776,515	819,426
5	26	1,164,000	1,042,474	2,392,824	5,623	24,973	2,426,562	1,067,447	1,112,035
6	27	1,396,800	1,340,978	2,392,824	8,060	36,508	2,441,184	1,377,486	1,391,765
7	28	1,629,600	1,616,951	2,392,824	10,925	50,469	2,458,374	1,667,420	1,668,141
8	29	1,862,400	1,884,708	2,392,824	14,213	66,963	2,478,102	1,951,671	1,951,794
9	30	1,862,400	1,922,195	2,392,824	17,527	84,219	2,497,986	2,006,414	2,006,539
10	31	1,862,400	1,960,441	2,392,824	20,867	102,265	2,518,026	2,062,706	2,062,831

# 附件

## -張益隆醫療保障及退休

姓名	關係	性別	生日	年齡	職業類別
張益隆	本人	男	1965/08/03	53	第一類

### 投保險種與保費資料

幣別/單位:台幣/元

險種代碼	險種名稱	被保險人	年期	投保金額/單位	保費
FI2	遠雄人壽新終身壽險(106)	本人	20年期	10萬元	4,960
HJ4	遠雄人壽新溫馨終身醫療健康保險附約(103)	本人	20年期	1,000元	13,620
HG4	遠雄人壽新癌症終身健康保險附約(99)	本人	20年期	1單位	7,149
RJ1	遠雄人壽康富醫療健康保險附約	本人	1年期	4計劃	14,976
RG1	遠雄人壽保安心重大傷病一年定期健康保險附約	本人	1年期	100萬元	15,100
XHG	遠雄人壽超級新人生傷害保險附約	本人	1年期	200萬元	2,220
RHG	遠雄人壽雄安康醫療日額給付傷害保險附約	本人	1年期	2,000元	1,100
MRC	遠雄人壽實支實付傷害醫療保險金附加條款	本人	1年期	5萬元	687
HA3	遠雄人壽豁免保險費附約	要保人	12年期	59,812元	9,899

年繳首期保險費合計: 69,711

要保人 張益隆	集彙折扣選擇: 無	繳費方式: 首期: 自動轉帳
被保險人 張益隆	年齡: 53	性別: 男 / 續期: 自動轉帳
單位: 新臺幣		

代碼	險種名稱/型別	年期	保險金額	繳別	原始保險費 (要保書填寫金額)	折扣後 首期保險費 (實繳保險費)
DE	元大人壽祝扶年年殘廢照護終身保險	20	30萬	年繳	16,560	16,380
DH	元大人壽新祝扶年年殘廢照護終身健康保險附約	20	270萬	年繳	49,140	48,600
NR	元大人壽享安住院醫療健康保險附約	1	計劃五	年繳	12,621	12,495
合計:					78,321	77,475

客戶資料			
被保險人:	張益隆	先生	53 歲
要保人:	張益隆	先生	53 歲
增價回購分享金給付方式			
購買增額繳清保險			

主約附加條款給付項目	說明
二至六級殘廢生活扶助保險金	主保險契約有效期間內，至被保險人 75 歲止，符合條款所規定，則依主契約的保險金額 1% 按月給付，二至六級殘廢生活扶助保險金每月最高不超過 10 萬元，合併給付最高以 100 個月為限。 第五至六級殘：按月給付 10 萬元（給付 50 個月） 第二至四級殘：按月給付 10 萬元（給付 75 個月）
重大燒燙傷保險金	主保險契約有效期間內，至被保險人 75 歲止，符合條款所規定，則依主契約的保險金額 25% 給付。 重大燒燙傷保險金：490.75 萬元，以一次為限，最高給付新臺幣 500 萬元。
老年照護住院醫療保險金	主保險契約有效期間內，且被保險人達 75 歲後，符合條款所規定住院時，每日可申領依當年度保險金額 0.2%，最高不得超過 6,000 元，累計總額以當年度保險金額的 50% 或新臺幣 200 萬元為限。
提前給付保險金	主保險契約有效期間內，符合條款所規定者，可向本公司申請提前給付保險金，給付金額以新臺幣 500 萬元為限。

險種名稱	投保對象	投保金額	年期	繳別	首期應繳保費	首期實繳保費	續期實繳保費
全球人壽鑫滿利率變動型終身壽險(QAS)	張益隆	1963 萬元	6年期	年繳	3,392,064 元	3,307,771 元	3,307,771 元

單位: 新臺幣 (QAS 預定利率 2.00%)

(105)全壽行支1061

保單年度末	保險年齡	累積實繳保險費 (A)	基本保險金額			增價回購分享金	當年度保險金額 累計增加淨額 (註 5)	保單價值準備金 累計增加淨額 (註 6)	總保險金額 (基本保險金額 + 累計增加保險金額)			
			保單價值準備金	身故/全殘保險金	解約金				當年度保險金額	身故/全殘保險金	解約金 (B)	累計實繳保險費之百分比 (B)/(A)
1	53	3,307,771	2,019,927	3,425,985	1,599,845	6,565	1,239	6,565	3,426,674	3,432,550	1,606,410	48.56%
2	54	6,615,542	5,480,696	6,852,833	4,567,901	24,420	11,516	31,117	6,864,349	6,883,950	4,599,018	69.52%
3	55	9,923,313	9,012,133	10,278,268	7,885,371	47,306	43,014	79,046	10,321,282	10,357,314	7,964,417	80.26%
4	56	13,231,084	12,612,275	13,703,939	11,562,070	70,798	107,711	151,421	13,811,414	13,855,360	11,713,491	88.53%
5	57	16,538,855	16,287,011	17,129,923	15,607,813	94,917	217,376	249,362	17,346,514	17,379,285	15,857,175	95.88%
6	58	19,846,626	20,036,341	20,556,536	20,036,341	119,688	383,667	373,958	20,940,203	20,940,203	20,410,299	102.84%
7	59	19,846,626	20,434,830	20,555,908	20,434,830	133,986	504,985	515,381	20,527,585	21,074,343	20,950,211	105.56%
8	60	19,846,626	20,843,134	20,843,134	20,843,134	137,536	649,848	663,215	21,072,900	21,506,349	21,506,349	108.36%
9	61	19,846,626	21,259,290	21,259,290	21,259,290	141,187	801,186	817,644	21,632,542	22,076,934	22,076,934	111.24%



## 附件

### -張益隆預留稅源

#### 台灣人壽平準型定期壽險附約 (LTR2/T02J0)

壽險

中華民國101年10月31日101中信壽商發一字第090號函備查

中華民國105年1月1日台壽字第1052000001號函備查修正

商品DM

商品條款

商品費率

加入商品比較

年齡：53 歲 [15-60]

性別：男性 女性

年期：20年期 ▾

保額：5000 萬 [10-6000 萬]

保費  
470,000 元

#### 全球人壽定期壽險 (QTL)

壽險

86年1月15日台財保第862390873號函

104年8月4日依104.6.24金管保壽字第10402049830號函修正

商品DM

商品條款

商品費率

加入商品比較

年齡：53 歲 [18-55]

性別：男性 女性

年期：20年期 ▾

保額：2000 萬 [100-2000 萬]

保費  
200,000 元

# 附件

## -投資評估分析

1

交易資料									
第 1~10 ▼ 筆		頁次 ▲ 1 ▼		排序：總價 ▼ ▲					
區段位置或區段門牌	交易年月	總價 (萬)	單價 (萬/坪)	總面積 (坪)	交易筆棟數	型態	屋齡	樓別/樓高	現況格局 房/廳/衛
信義路四段301~330號	107/3	7,850	80.9	96.99	2 1 建	辦	32	12/015	
忠孝東路四段151~180號	106/9	4,800	74.7	64.26	1 2 建	辦		5/012	
敦化南路二段1~30號	106/5	6,000	87.5	68.59	3 2 建	辦		7/012	
大安路一段61~90號	106/3	5,550	89	62.35	1 1 建	辦		6/007	3/1/2
忠孝東路四段181~210號	106/1	5,688	80.5	70.65	3 1 建	辦	32	8/014	
敦化南路二段61~90號	105/9	7,600	87.3	87.06	1 1 建	辦	30	7/024	5/0/0
信義路四段121~150號	105/7	7,340	85	86.35	1 2 建	辦	36	3/012	6/2/2
羅斯福路二段31~60號	105/7	2,700	44.4	60.79	4 1 建	辦	35	2/012	
忠孝東路四段147巷1~30號	105/7	5,370	82	65.51	1 1 建	辦		12/012	3/3/3
復興南路一段211~240號	105/6	5,988	96.4	62.09	1 1 建	辦	29	7/015	4/2/2

交易標的： 房地(土地+建物)      交易筆棟數： 土地：2筆 建物：1棟(戶) 車位：0個

交易年月： 107年3月      建物區段門牌： 信義路四段301~330號

交易總價： 78,503,706 元      建物型態： 辦公商業大樓

交易單價約： 809,395 (元/坪)      建物現況格局：

建物移轉總面積： 96.99 坪      車位總價： 管理組織： 有

屋齡： 32 年

樓別/樓高： 十二層/十五層

2

tw.aboluowang.com

### 阿波羅新聞

首頁 新聞 評論 生活 新鮮事 娛樂 論壇 博客

最新滾動 大陸 軍政 財經 國際 維權 人物 科教 港台 民生 網聞 官場

這5家公司遍布電子製造產業上下游，生產晶體原件、PCB印製電路板、覆銅板、LED和精密結構件，用於包括智能手機在內的多種電子設備和數碼產品，主要服務對象有三星、OPPO、魅族、中興等，勁勝精密的前五大客戶銷售額更是占其去年營業收入的62.92%。

與工業區實地情況相似，上述5家公司無一例外地在2015上半年出現業績下滑，坐擁三星大客戶的勁勝精密甚至淨虧損1.69億元，較上年同期下降814.71%。公司2015半年報顯示，塑膠精密結構件營業收入受全球智能手機市場增速放緩、主要客戶三星塑膠精密結構件營業收入大幅下降影響，致使公司營業收入下降。

另一家廣東省LED產業聯盟主席單位，為天安門廣場、國家大劇院提供顯示屏的勤上光電上半年淨利潤也下滑70.27%，並預計1至9月份淨利潤下降幅度擴大至75.90%，公司在半年報中表示，市場競爭進一步加劇，訂單量下滑，致使經營情況下降。

市場和環境是這5家公司針對業績下滑提到的共同原因。東莞老牌上市公司生益科技在其報告中稱，2015年不論是宏觀經濟形勢，還是金融貨幣形勢；不論是大宗商品走向，還是電子市場的前景，均出現了錯綜複雜的變化。各種有利不利的因素互相滲透、交錯，從而令2015年的市場呈現多變且不穩定的局面。

“電子製造業今年的狀況比2008年還要糟糕。2008年主要面臨的是國際因素，今年是國際因素和國內因素的組合，相比之下國內因素的影響其實更大。”根據東莞台商協會顧問袁明仁的長期觀察，國內越發嚴明的生產、環保法規讓企業成本增加，於是難以抵禦經濟形勢疲軟帶來的困難和挑戰。



# 附件

## -投資評估分析

3



专栏6 全省城镇规模等级结构 (2020年)

城市等级	规模等级 (万人)	城市数量 (个)	城市名称
超大城市	≥1000	2	广州、深圳 <b>人口紅利提昇</b>
特大城市	500-1000	2	佛山、东莞
大城市	100-500	11	中山、惠州、珠海、江门、汕头、湛江、茂名、韶关、清远、揭阳、肇庆
中等城市	50-100	7	潮州、汕尾、阳江、梅州、河源、云浮、普宁
小城市	≤50	56	开平、四会、台山、恩平、鹤山、惠东、陆丰、海丰、饶平、阳春、高州、廉江、雷州、吴川、信宜、化州、遂溪、罗定、兴宁、龙川、英德、怀集、佛冈、博罗、陆河、惠来、揭西、南澳、徐闻、阳西、连州、南雄、乐昌、始兴、仁化、翁源、乳源、新丰、广宁、封开、德庆、丰顺、大埔、五华、平远、蕉岭、紫金、和平、连平、东源、龙门、阳山、连山、连南、新兴、郁南

粤港澳大湾区9城近一年房价涨幅 **房價漲幅**

城市	2017.3年均价 (元/平)	2018.3年均价 (元/平)	涨幅 (%)
广州	25525	32661	27.96
深圳	45466	58614	28.92
佛山	10154	13247	30.46
珠海	21832	23378	7.08
中山	9216	12129	31.61
惠州	8967	10219	13.96
东莞	12134	15792	30.15
肇庆	5351	7497	40.10
江门	5685	7790	37.03

# 附件

## -投資評估分析



中国房价行情  
中国房地产业协会主办

东莞

禧泰一张图 Beta

房价查询

产品

服务方案

分析使用样本：楼盘小区 1925个 | 房产交易 34.8万套次

数据纠错

### 出售单价走势和结构

平均单价：16,237 元/m<sup>2</sup>

房价走势

**東莞房市  
供給大於需求**

图表 | 数据



\* 价值=该月平均租金(元/月/m<sup>2</sup>)x12个月x30年



從這個現象來看，A股入摩的短期效應完全沒有彰顯，但是A股入摩的長期效應仍值得大家關注。這次A股入摩，MSCI公司董事局主席兼CEO費南德茲（Henry Fernandez）特別在五月二十八日抵達中國，與證監會、交易所相關人士及MSCI重要客戶會面，二十九日他在MSCI（明晟）的北京辦公室接受媒體採訪，他提及A股入摩有幾大熱點：一是會有更多國際資本流入A股，他說中國金融體系融入世界金融體系是必然的，問題在於何種速度、何種形式？中國已是全球第二大經濟體，擁有全球第二大的股票市場，這樣的市場不融入世界是難以想像的。

### 適合長期持有

二是九月後有兩項重點：按照MSCI時間表，第一步從六月一日開始走，納入比重二·五%，對應於MSCI新興市場指數權重為〇·三七%。第二步是三個月後，A股於九月三日完成納入，比率會達五%，應對權重會拉升到〇·七三%，這段期間明晟公司將與國際投資者及中國證監當局保持密切溝通，最重要的是確保透過滬深港通渠道投資A股的國際投資者，能獲得足夠的離岸人民幣，這是資金匯入匯出是否暢通的核心問題。





富盈  
—  
睿智  
FullRich