

2020

台灣最佳財務策劃師選拔

標準財務策劃個案

財務策劃師 書審報告

台灣人壽團體組代表 | 傳富團隊
李芝嫻、黃昆澤、張智傑
楊有誌、許書維、李良展
輔導員 | 莊清芳



中國信託金控
台灣人壽



目錄

2 _____ 致林小蕙董事長家族的一封信

壹、前言

中國信託金控公司簡介	3
台灣人壽保險（股）公司	4
財務顧問背景介紹	5
個人資料、財務隱私保密與重要聲明	7
前言	8

貳、林小蕙財務策略個案資訊統整

9	_____ 家庭成員基本資料
1 1	_____ 家族財務概圖
1 2	_____ 永發公司資產負債結構分析
1 3	_____ 林小蕙資產負債結構分析（規劃前）
1 4	_____ 林小蕙人生關鍵事件曲線圖
1 5	_____ 李青青資產負債結構分析（規劃前）&人生關鍵事件曲線圖
1 6	_____ 李佳佳資產負債結構分析（規劃前）&人生關鍵事件曲線圖
1 7	_____ 李宜宜資產負債結構分析（規劃前）&人生關鍵事件曲線圖
1 8	_____ 不動產配置狀況
1 9	_____ 收入支出結構分析（規劃前）
2 0	_____ 現況診斷分析

參、財務與事業目標設定

財務與事業目標設定	27
-----------	----

肆、財務策劃需求分析 與風險管理建議方案

2 9	_____ 永發(股)公司營運策略
3 3	_____ 節稅規劃
3 5	_____ 股市投資建議策略
3 6	_____ 醫療照護與退休規劃
3 8	_____ 李青青、李佳佳、李宜宜醫療照護建議
4 0	_____ 澳洲資金建議策略

伍、策略綜效歸納說明

規劃效益總結	41
--------	----

陸、結語

4 3	_____ 定期追蹤與後續服務
-----	-----------------

附件

敬致 林小蕙董事長家族的策劃報告信函

林董事長鈞鑑

首先，您對子女的愛護與付出，同樣身為父母的我們深刻感受到您的用心。感謝您提供給台灣人壽傳富財務策劃團隊服務的機會，我們將以待己之心為闔家提供專業諮詢與貼心的服務。

「創富有成、守富為上、傳富圓滿」，是人們追求幸福生活不變的真理！在本團隊與您多次深入晤談後，就您所提供的資料數據與想法進行需求分析，謹此提供專屬您們家人的完整財務策劃報告與資產配置規劃建議方案。

期能完成四大目標：

1. 富足退休生人，創造現金流。
2. 預留稅源守富資產。
3. 事業發展與家族情感維繫。
4. 健全的醫療規劃。

台灣人壽傳富團隊將於下週當面為您進行簡報，若有任何疑慮與想法的改變也請隨時提出讓我們理解，期盼財務策劃書更貼近您的期待，符合您的需求。

謹此

敬祝闔家平安 健康

台灣人壽傳富團隊 全體組員敬上 2020年8月15日

台灣人壽保險（股）公司

為強化金融服務的廣度，提供客戶更多元的金融服務，中信金控積極規劃跨入保險事業的經營，2011年11月併購美商大都會保險金融集團（MetLife, Inc.）在台子公司100%股權，2012年1月更名為中國信託人壽保險（股）公司（以下簡稱「中信人壽」），正式跨足保險事業領域。

中信人壽在2014年1月1日完成英屬百慕達商宏利人壽保險國際（股）公司臺灣分公司併購案後，取得近千名業務員部隊，保險銷售通路更趨完備。為擴大旗下保險事業規模，中信金控於2015年5月12日經董事會通過與台灣人壽保險（股）公司（以下簡稱「台灣人壽」）股份轉換案，並於2015年10月15日完成股份轉換，台灣人壽正式成為中信金控100%持股之子公司。為有效整合資源並擴展壽險業務，中信金控於2016年初完成子公司台灣人壽與中信人壽合併為「台灣人壽」，創造中國信託與台灣人壽雙品牌加持的綜效。

台灣人壽為臺灣第一家壽險公司，於1947年成立，並於1998年邁向民營化。落實在地深耕的台灣人壽，以提供保戶全方位保險服務為出發，持續關注市場之變化，藉由靈活、具創意的商品策略，提升公司之營運績效，提供保戶健康、財富與保障的全方位防護網，並以有價值的商品推展，維持公司長期而穩定的獲利能力，使保戶與公司都得到穩健而具體的保障。

未來，台灣人壽將秉持中信金控一貫「待客如親」的服務理念以及「We are family」的品牌精神，與集團成員攜手合作提供每位客戶更貼心的金融服務及創新商品，並致力於「守護與創造」客戶、員工、股東與社區的價值，建立美好的未來，以成為華人地區保險服務的第一品牌為願景。

使命願景與品牌特質

我們的使命

「守護與創造」您美好的未來 - 我們致力於「守護與創造」客戶、員工、與社區的價值，建立美好的未來。

品牌特質

Caring(關心)：主動關懷、相互扶持

Professional(專業)：勇於創新、精實卓越

Trustworthy(信賴)：誠信正直、信守承諾

我們的願景

成為華人地區保險服務的第一品牌

品牌精神

We are family

財務顧問背景介紹

台灣人壽資深業務區經理

人身保險 產物保險
外幣保險 投資型保險
RFP美國註冊財務規劃師
MDRT會員



黃昆澤



張智傑

台灣人壽業務區經理

人身保險 產物保險
外幣保險 投資型保險
RFC國際理財認證顧問師
IFPA亞太傑出保險菁英獎

台灣人壽業務區經理

人身保險 產物保險
外幣保險 投資型保險
券商營業員 信託業務
投信投顧法規
MDRT會員 109年天勤獎
IFPA亞太傑出保險菁英獎



李芝嫻



許書維

台灣人壽資深業務區經理

人身保險 產物保險
外幣保險 投資型保險
信託業務
IFPA亞太傑出保險菁英獎

台灣人壽資深業務區經理

人身保險
外幣保險
投資型保險
IFPA亞太傑出保險菁英獎



楊有誌



李良展

台灣人壽業務地區經理

人身保險 產物保險
外幣保險 投資型保險
信託業務
106年度人身保險優秀從業人員
107年度人身保險優秀從業人員
IFPA亞太傑出保險領導獎

資產管理策劃流程

資產管理為每一個必須面對的專業課題，更需要透過量身訂制的方式進行研究、分析與評估。

本案透過專案管理之PDCA流程為主，林小蕙董事長進行多元化之規劃與建議，以期協助林小蕙董事長建構完善之資產配置與傳承。

資料蒐集



收集家庭相關成員
財務背景等資訊

財務需求目標設定



依據客戶想法，製
定資產管理之目標
與時程

財務目標需求解析



透過家庭財務資訊
與目標進行分析診
斷評估

財務規劃建議



根據分析、診斷及
評估結果，擬定財
務規劃

計劃執行



透過資產配置與
專案管理模式，
進行目標式的執
行與掌握

定期追蹤與後續服務



進行目標執行成
果追蹤與後續售
後服務

1. 本專案用以製作財務策劃書所蒐集的個人資料和財務隱私，本公司將嚴加保密，謹慎處理。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. 本專案所產出之財務策劃書內所提出的財務分析和建議，係以歷史數據、理財工具和現行法令等綜合資訊為依據，不保證未來包括利率、外匯、股價及市場等各項風險變動符合預期。
3. 各項財務策劃書方案執行之前，建議和服務團隊再度確認當時相關風險和效益，以因應變遷。
4. 自西元2008年金融海嘯以來，政經波盪劇烈，建議每年或定期檢視財務策劃進度和相關風險評估，以期精準執行本策劃之建議事項，將個人資產進行更有效率的配置。



武漢肺炎（2019 冠狀病毒疾病，COVID-19）疫情帶來前所未見的消費寒冬，少了聚餐、娛樂，武漢肺炎疫情徹底改寫大眾生活型態，也為產業界注入「數位化」的催化劑，遠距辦公、餐飲外送、電商逆勢興起；此次疫情帶給實體店家不小衝擊，反觀電商業績則逆勢走揚，不僅讓傳統零售業加速展開數位轉型，跨境電商與線上商品線下商品整合（O2O）又是兩大需求趨勢。

新冠肺炎疫情催生宅經濟、帶動宅商機，宅經濟引爆全球投資機會，更是初露鋒芒，投信搶攻。法人認為，宅經濟是形塑未來世界的大趨勢，因為疫情過後的世界，不論在政治、經濟、產業、消費、科技，甚至生活型態，幾乎全部改頭換面，影響時間甚至長達15年以上，可用相關基金布局。

回歸品牌獨特性 觀光工廠疫情下的新出路，傳產業轉型觀光工廠吸引大批遊客入場參觀，在品牌定位與發展方向已與過去有相當差異，觀光工廠發展面向：

1. 積極佈建有體驗感及互動性的網站，讓國際觀光客及國內的消費者，能在網路上就先了解觀光工廠的品牌特性與形象，並善用沈浸式體驗的工具，包含AR、VR等工具，強化消費者的參與意願。
2. 回歸品牌核心價值，重新設計體驗及導覽服務，之前大量陸客的時代基本上不可能再回來，必須用更精緻的氛圍與體驗活動，讓未來有意願參觀的消費者，能深度而且建立品牌的信任。

適時的投資或轉型，若是希望觀光工廠能再創高峰，就必須從中長期的規劃來投入軟硬體及溝通的資源，不能再靠毫無特色的內容和促銷炒短線。但若真的不適合再維持觀光工廠的規模，也可以思考轉型成純零售或是基本的主題品牌館。

或許曾經在數量上，觀光工廠的規模有相當亮眼的成績，但品質的差異、品牌投入程度甚至是退場機制都一直是問題。利用這個機會讓業者重新思考，新市場的可能以及數位溝通，甚至是以觀光工廠為主的延伸商品，才能讓台灣的觀光工廠有更長遠的發展空間。

宅經濟相關指數表現

指 數	年初以來 漲跌幅	高點至低點 最大跌幅	低點以來 彈升幅度
全球互聯網巨頭指數	23.42	-29.88	52.04
全球影音遊戲和電競指數	19.99	-21.42	36.40
Nasdaq指數	3.37	-30.12	34.61
S&P500指數	-7.87	-33.92	32.02

資料來源：新光投信，截至2020/5/18

單位：%

製表：魏喬怡

哈佛商業評論
Harvard
Business
Review

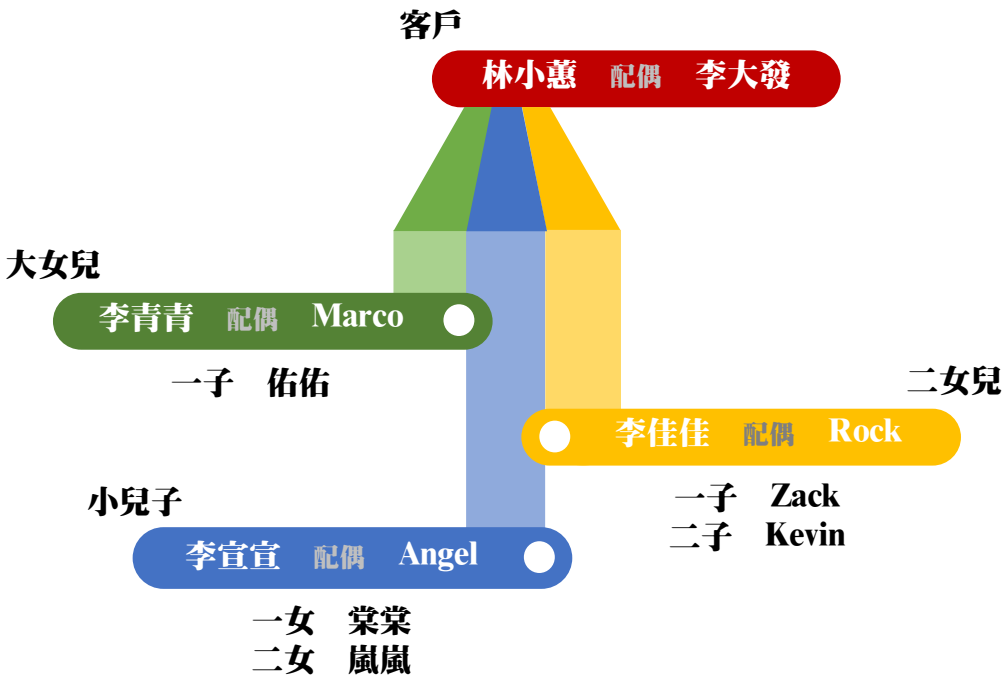
邁向疫後新未來，需要制度化的想像力

崛起於危機之中



家庭成員基本資料

稱謂	姓名	性別	年齡	職業/職稱	居住地	國籍
客戶	林小蕙	女	65	永發(股)公司/負責人	台灣	澳洲
配偶	李大發	男	歿			
大女兒	李青青	女	44	永發(股)公司/帳務與管理	澳洲雪梨	澳洲
大女婿	Marco	男		永發(股)公司/帳務與管理	澳洲雪梨	澳洲
大女兒之子	祐祐	男	15	幼童	澳洲雪梨	澳洲
二女兒	李佳佳	女	39	家庭主婦	美國加州	美國
二女婿	Rock	男		家族企業業務	美國加州	美國
二女兒之長子	Zack	男	13		美國加州	美國
二女兒之次子	Kevin	男	11		美國加州	美國
小兒子	李宣宣	男	32	澳新公司/負責人	台灣	澳洲
小媳婦	Angel	女		華航/地勤(育嬰假中)	台灣	澳洲
小兒子之長女	棠棠	女	3		台灣	澳洲
小兒子之次女	嵐嵐	女	1		台灣	澳洲





李大發

1948年生-2013歿

- 永發公司創辦人
- 1978年
與太太林小蕙創立永發公司，經營至今約40年
- 2013年7月
因病身故，因為生前未作任何資產分配或傳承規劃，以致申報遺產時，繳交約兩千萬遺產稅



林小蕙

1955年生/65歲

- 永發公司創辦人
出生時家族事業繁忙，故托育給奶媽，在新北三重長大，直到高中才回到台北的家
- 1976年
嫁給家族員工李大發
- 1978年
與先生創立永發公司
- 1996年
移民澳洲定居雪梨
- 2010年
開始多數時間留在台灣
- 2020年
因新冠肺炎疫情致公司業務停擺，有意考慮退休交棒將經營權轉讓員工或新經營者

永發(股)公司

創於1978年



- 位於新北五股工業區
- 專營海參、魚翅批發
- 員工18人
- 2020年
新冠肺炎疫情目前公司業務停擺



Marco

台南人

- 生育1子 祐祐(現今15歲)
- 2000年
與李青青結婚
進入永發，負責債務管理
- 2020年3月
公司業務停擺，全家移居雪梨



李青青

1977年生/長女

- 生育1子 祐祐(15歲)
- 2000年
畢業後返台，與Marco結婚
進入永發，負責債務管理
- 2020年3月
公司業務停擺，全家移居雪梨



Rock

- 生育二子
Zack(13歲) Kevin(11歲)
- 2004年
大學畢業即與李佳佳結婚
- 家族企業之美國公司業務



李佳佳

1981年生/次女

- 生育二子
Zack(13歲) Kevin(11歲)
- 2004年
大學畢業即與Rock結婚
全職家庭主婦
移居美國加州



Angel

1991年生/長媳

- 原任職華航地勤
- 目前育嬰假期間
- 生育2女
棠棠(3歲) 嵐嵐(1歲)
- 2015年
與李宣宣結婚



李宣宣

1988年生/長子

- 生育2女
棠棠(3歲) 嵐嵐(1歲)
- 2015年
與Angel結婚
- 2017年
創立澳新公司

澳新公司

創於2017年



- 網路行銷、品牌規劃、網頁設計
- 旗下電商經營進口蜂蜜、保健食品

李宜宣32歲/澳洲籍

27歲與**Angel**結婚，育有二女**棠棠**(3歲)
嵐嵐(1歲)

29歲創立澳新公司(股權70%)及
經營電商品牌

電商品牌
進口澳洲蜂蜜、蜂膠
保健食品販售

家族現居地
兼
澳新公司辦公室

永發公司
林小蕙股權50%
李青青股權20%
李宜宣股權20%
員工股權10%

李大發2013歿

28歲與林小蕙結婚，育有2女1子
30歲創立永發公司
65歲心肌梗塞逝世，遺產稅2千萬

林小蕙65歲/澳洲籍

21歲與李大發結婚
23歲創立永發公司
41歲移民澳洲
55歲多留在台灣
58歲丈夫逝世
現年65歲，計劃退休

雪梨4房house
尚有貸款80萬澳幣
(林小蕙與里李宜宣共同持有)



李佳佳39歲/美國籍

23歲與**Rock**結婚，
同時移居美國加州，
育有二子**Zack**(13歲)
Kevin(11歲)

舊金山灣區現居地
現價180萬美金
(李佳佳資產)

收租套房\$18,000/月
收租套房\$16,000/月
(林董資產及收租)

收租套房2間\$8,000/月
(林小蕙資產及收租)
收租套房2間\$10,000/月
(Angel資產/林小蕙收租)

台南安平透天厝
現價台幣1800萬
(李青青資產)

李青青43歲/澳洲籍

23歲與**Marco**結婚，婚後共同
任職永發公司，育有1子**祐祐**(15歲)
2020年3月一家人移居雪梨。

雪梨2房公寓
現價90萬澳幣
(李青青與林小蕙共同持有)



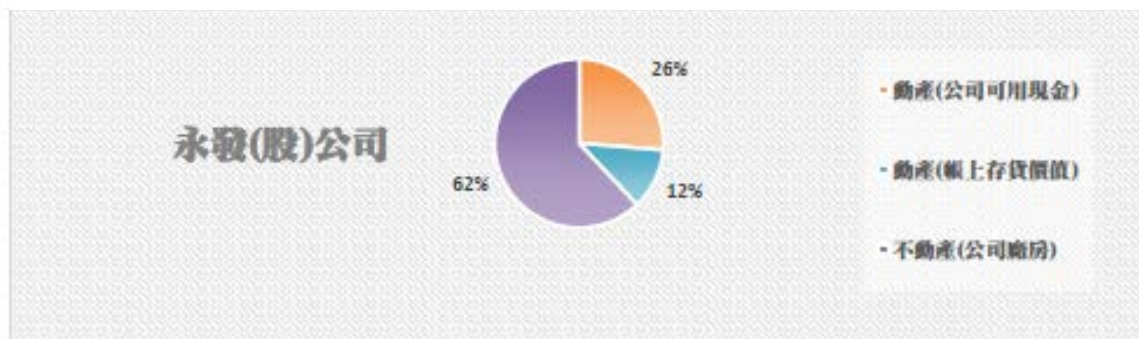
貳、林小蕙家族財務策略個案資訊統整

永發(股)公司財務策略個案資訊統整

資產比重圖

匯率：美元 29.5 / 澳幣 21

資 產	
永發(股)公司	
動產	72,000,000
公司可用現金	40,000,000
帳上存貨價值	32,000,000
不動產	170,000,000
公司廠房土地 250 坪	170,000,000
資產總計	242,000,000
資產淨值	
公司資產淨值	242,000,000



貳、林小蕙家族財務策略個案資訊統整

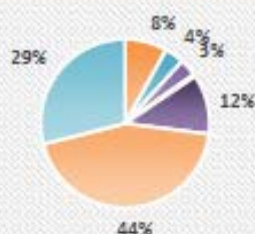
資產比重圖

匯率：美元 29.5 / 澳幣 21

資 產	
	本人(林小蕙)
動產	53,880,000
台幣	32,860,000
個人戶帳戶	12,860,000
公司戶帳戶/50%	20,000,000
外幣(澳幣 52 萬)	10,920,000
股票(評估日 8/3)	8,850,000
台積電 12 張@416	4,190,000
鴻海 20 張@77.1	1,540,000
國巨 8 張@390	3,120,000
保單價值	560,000
9 年寶士 S350	690,000
不動產	187,560,000
房地產(台灣)	57,620,000
家族現居地大安路/50%	35,480,000
林森北路南京東路套房 2 間	14,940,000
台中小套房 2 間	4,400,000
停車位	2,800,000
房地產(澳洲)	44,940,000
Chatswood4 房 338 萬澳幣/50%	35,490,000
Chatswood2 房 90 萬澳幣/50%	9,450,000
房地產(投資) 五股廠房/50%	85,000,000
資產總計	241,440,000
負 債	

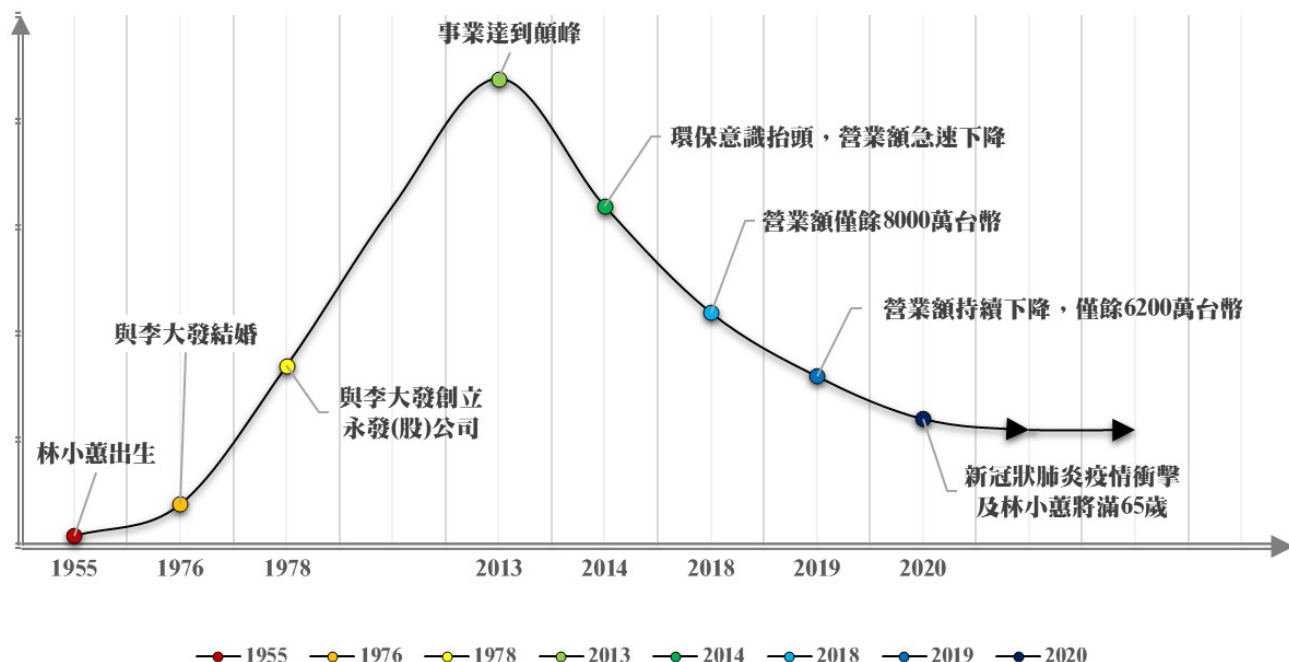
	本人(林小蕙)
房貸(澳洲)	8,400,000
Chatswood4 房 80 萬澳幣/50%	8,400,000
負債總計	8,400,000
資產淨值	
本人	233,040,000

林小蕙



- 動產(活儲)
- 動產(外幣)
- 動產(股票)
- 動產(保單價值)
- 動產(9年寶士S350)
- 不動產(房地產-台灣)
- 不動產(房地產-澳洲)
- 不動產(房地產-投資)

林小蕙人生關鍵事件曲線圖



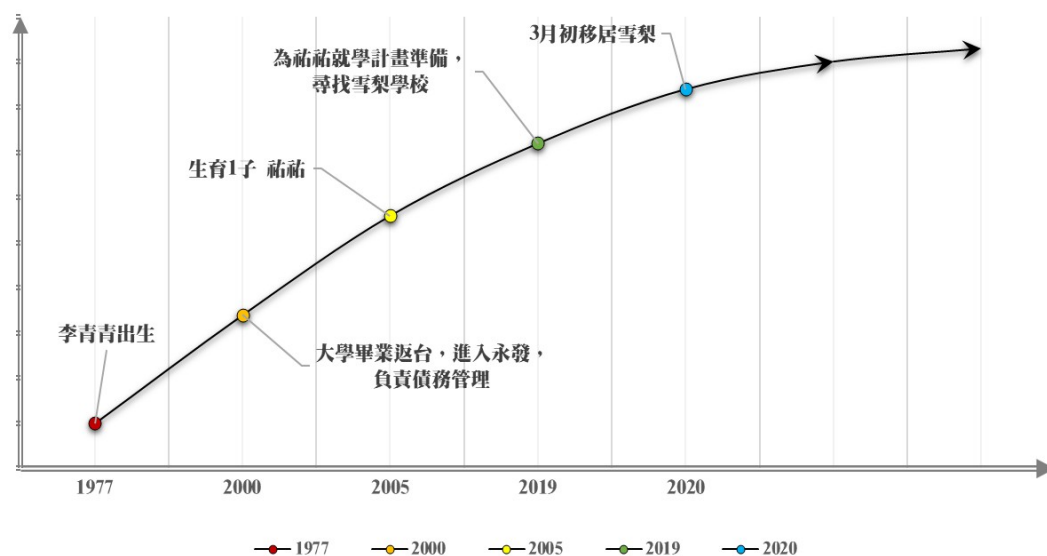
- 1955年林小蕙出生
- 1976年與先生李大發結婚
- 1978年與先生李大發創立永發(股)公司，工廠與辦公室，位於新北市五股區，自有土地占地約250坪(現金價值約17000萬)，3樓高廠房，員工約18人，公司每年提撥20%的淨利作為員工分紅獎金，員工無流動性。
- 2013年每年營業額穩定成長，事業達到頂峰，年營業額達4億新台幣(扣除管銷、家庭開支可申報之費用、員工分紅後，股東分配營業額3%淨利)。
- 2014年由於全球環保意識抬頭，大陸打貪禁奢魚翅生意大幅衰退，營業額急速下降。
- 2018年營業額僅剩8000萬台幣
- 2019年營業額剩6200萬台幣
- 2020年由於全球新冠肺炎疫情衝擊，許多餐廳暫停營業，甚至結束營業，讓公司第一季營業額急凍，18位員工開始領半薪，公司每個月沒有生意需支出近百萬開銷，加上林小蕙今年將滿65歲，考慮退休交棒

貳、林小蕙家族財務策略個案資訊統整

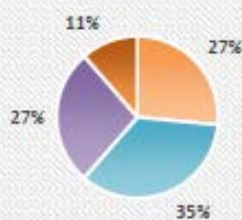
資產比重圖

匯率：美元 29.5 / 澳幣 21

資 產	
大女兒(李青青)	
動產	50,980,000
台幣	22,000,000
外幣	28,980,000
銀行定存(台灣)澳幣 86 萬	18,060,000
銀行活存(澳洲)澳幣 52 萬	10,920,000
不動產	39,270,000
房地產(台灣)	29,820,000
家族現居地大安路/50% (與李佳佳、李宣宣共同持有)	11,820,000
台南市安平區 3 樓透天	18,000,000
房地產(澳洲)	9,450,000
Chatswood2 房 90 萬澳幣/50%	9,450,000
資產總計	90,250,000
資產淨值	
本人	90,250,000



李青青



- 動產(台幣)
- 動產(外幣)
- 不動產(房地產-台灣)
- 不動產(房地產-澳洲)

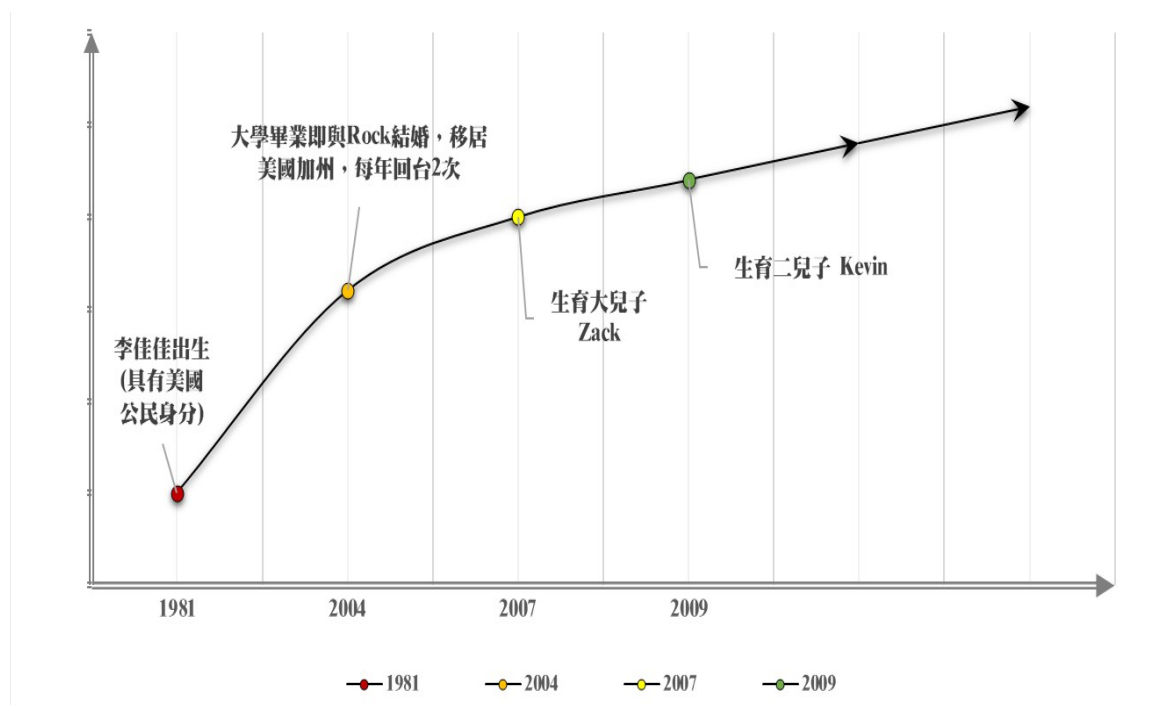
貳、林小蕙家族財務策略個案資訊統整

資產比重圖

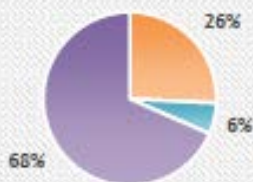
匯率：美元 29.5 / 澳幣 21

資 產

		二女兒(李佳佳)
動產		20,000,000
台幣		20,000,000
不動產		64,920,000
房地產(台灣)		11,820,000
家族現居地大安路/50%		11,820,000
(與李佳佳、李宣宣共同持有)		
房地產(美國)		53,100,000
舊金山灣區 house 180 萬美金		53,100,000
資產淨值		
本人		84,920,000



李佳佳



- 動產(台幣)
- 不動產(房地產-台灣)
- 不動產(房地產-美國)

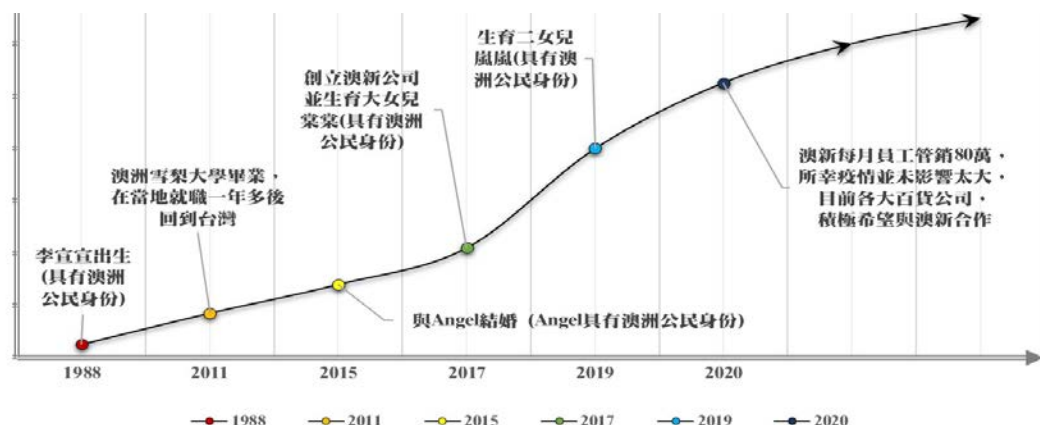
資產比重圖

匯率：美元 29.5 / 澳幣 21

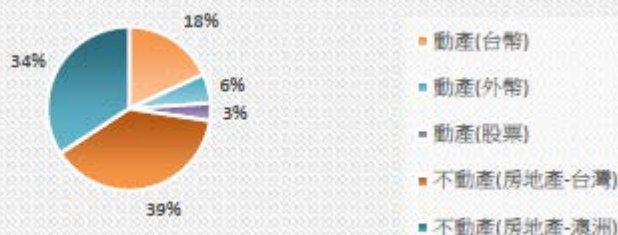
資產

小兒子(李宣宣)

動產	18,890,000
台幣	8,600,000
外幣	6,01
外幣(澳幣 86,300)	1,810,000
外幣(人民幣 100 萬)	4,200,000
股票(評估日 8/3)	
宏達電 12 張@29.8	3,580,000
公司股本/70%	700,000
不動產	52,510,000
房地產(台灣)	17,020,000
家族現居地大安路/50%	11,820,000
(與李佳佳、李宣宣共同持有)	
台中小套房 2 間	5,200,000
房地產(澳洲)	35,490,000
Chatswood4 房 338 萬澳幣/50%	35,490,000
資產總計	71,400,000
資產淨值	
本人	71,400,000



李宣宣



不動產配置狀況

林小蕙董事長不動產評估

所在地	地段	地坪	屋齡	價值	持有比例	租金收入	備註
	新北市五股工業區	250 坪 3 層樓		1.7 億台幣	50%		永發(股)公司
	台北市大安路二段	37.35 坪/層 共 1、2 層	35 年	7,096 萬台幣	50%		家族現居地
	台北市中山區林森北路套房	15.2 坪	27 年	814.72 萬台幣	100%	1.8 萬/月	
	台北市中山區南京東路套房	13.8 坪	27 年	680 萬台幣	100%	1.6 萬/月	
	台中市西屯區收租套房	10.8 坪	18 年	220 萬台幣	100%	8000/月	2017 年購入
	台中市西屯區收租套房	10.8 坪	18 年	220 萬台幣	100%	8000/月	2017 年購入
	雪梨 chatswood	4 房 house		250 萬澳幣 (餘 80 萬貸款)	50%		2018 年購入
	雪梨 chatswood	市區酒店式 2 房公寓		90 萬澳幣	50%		

李青青不動產評估

所在地	地段	地坪	屋齡	價值	持有比例	租金收入	備註
	新北市五股工業區	250 坪 3 層樓		1.7 億台幣	20%		永發(股)公司
	台北市大安路二段	37.35 坪/層 共 1、2 層	35 年	7,096 萬台幣	16.6%		家族現居地
	台南市安平區 3 樓透天	32 坪 建物共 69 坪		1800 萬	100%		
	雪梨 chatswood	市區酒店式 2 房公寓		90 萬澳幣	50%		

李佳佳不動產評估

所在地	地段	地坪	屋齡	價值	持有比例	租金收入	備註
	台北市大安路二段	37.35 坪/層 共 1、2 層	35 年	7,096 萬台幣	16.6%		家族現居地
	舊金山灣區			180 萬美元	100%		現居地

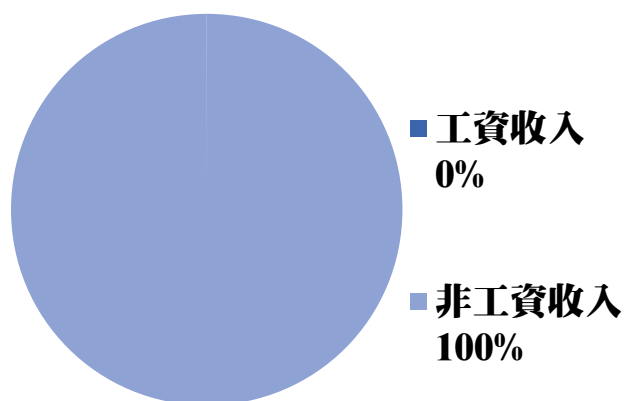
李宜宜不動產評估

所在地	地段	地坪	屋齡	價值	持有比例	租金收入	備註
	新北市五股工業區	250 坪 3 層樓		1.7 億台幣	20%		永發(股)公司
	台北市大安路二段	37.35 坪/層 共 1、2 層	35 年	7,096 萬台幣	16.6%		家族現居地
	台中市西屯區收租套房	12.6 坪	18 年	260 萬台幣	100%	1 萬/月 (林小蕙收)	2017 年購入
	台中市西屯區收租套房	12.6 坪	18 年	260 萬台幣	100%	1 萬/月 (林小蕙收)	2017 年購入
	雪梨 chatswood	市區酒店式 2 房公寓		250 萬澳幣	50%		

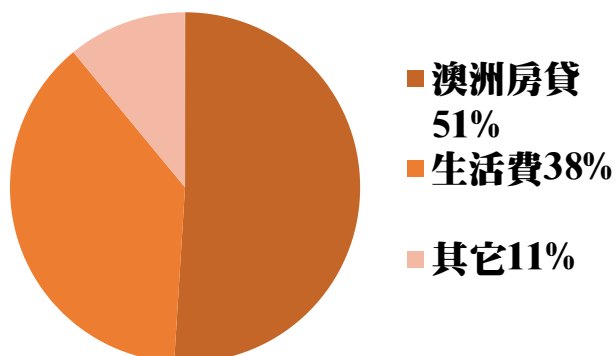
現金流量表(規劃前)

年收入		年支出	
項目	林小蕙	項目	林小蕙
年收入合計	1,168,495	年支出合計	940,000
工資收入合計	0	澳洲房貸	480,000
薪資收入	0	生活費用	360,000
非工資收入合計	1,168,495	其它	100,000
房租收入	840,000		
台積電股利	120,000		
鴻海股利	77,887		
國巨股利	80,880		
年度現金流結餘合計	178,767		

年度收入



年度支出



林小蕙勞保退休試算（規劃前）

計算方式：

退休生活需求	林小蕙
目前年齡	65 歲
希望能在何時可以達成經濟上的退休	65 歲
預計退休後生命享受期多少年	至少 20 年
希望退休後每月能領多少萬元的生活水準	10 萬
退休後生活總需求為多少萬元	2,400 萬元

 $21 \text{ 個月} \times \text{退休前投保平均薪資 } 43,900 \text{ 元 (平均薪資調整前)} = 921,900 \text{ 元}$
 $39 \text{ 個月} \times \text{退休前投保平均薪資 } 45,800 \text{ 元 (平均薪資調整後)} = 1,786,200 \text{ 元}$
 $\text{小計} : 921,900 + 1,786,200 = 2,708,100 \text{ 元}$
 $\text{平均投保薪資 } 2,708,100 \text{ 元} / 60 \text{ 個月} = 45,135 \text{ 元}$
 $45,135 \times 41 \text{ 年} = 1,850,535 \text{ 元}$
 $\text{退休後投保薪資 } 1,850,535 \times \text{公式 } 0.0155 = 28,683$

現有的退休準備

1	社會保險老年給付	一次領取	-
	勞保	每月領取	28,683/月
	小計		28,683/月
2	保險還本金	一次領取	-
		每年領取	-
	小計		0
3	退休後其他收入		-
	子女孝養金、房屋租金收入		70,000
	小計		0
4	現已為退休準備的資產		-
	退休時可累積		0
5	目前投資股利		27,374
	預計持續投入		-
	小計		0
現有退休準備			126,057/月

林小蕙投資屬性分析表

中國信託
台灣人壽

台灣人壽保險股份有限公司



2582811

保戶投資屬性分析問卷

◎謝謝您對本公司投資型保險商品感興趣。本商品並非短期獲益商品，若您仍有興趣購買，請惠予回答以下問題，以便本公司了解要保人您的財務目標及風險容忍度。

- 您的年齡：
 - ☐ 未滿 20 歲 (3 分)
 - ☐ 20 歲至 44 歲之間 (5 分)
 - ☒ 45 歲至 65 歲之間 (7 分)
 - ☐ 66 歲至 69 歲之間 (3 分)
 - ☐ 70 歲及以上 (2 分)
- 您的工作及收入狀態
 - ☒ 工作 / 事業是我穩定收入來源 (10 分)
 - ☐ 我是退休人士 / 沒有工作，投資收益並非我收入主要來源，但有其他穩定收入來源 (5 分)
 - ☐ 我是退休人士 / 沒有工作，投資收益是我收入主要來源 (2 分)
- 您的投資金融商品的經驗 (可複選，勾選「無經驗」者不可複選)：
 - ☒ 存款 (2 分)
 - ☐ 投資型保險 (6 分)
 - ☐ 共同基金 (6 分)
 - ☒ 國內外股票 (8 分)
 - ☐ 結構型債券 (8 分)
 - ☐ 無經驗 (0 分)
 - ☐ 期貨 / 選擇權 / 其他衍生性金融商品 (8 分)
- 您購買投資型保險想達成的財務目標及風險承受度：
 - ☒ 擁有保障並可長期累積財富，可以承受所投資價格於短期有些微的波動，以期長期獲得略高於定期存款的報酬率 (8 分)。
 - ☐ 擁有保障並可積極累積財富，可以承受所投資價格劇烈地波動，甚至可能因而損失原先之投資本金 (12 分)。
 - ☐ 快速累積財富，但無法承受所投資價格短期下跌的波動甚至可能因而損失原先之投資本金 (1 分)。

投資風險承受度評估表：

總分	投資屬性	可選擇之投資標的風險收益等級	
		未滿 70 歲	70 歲(含)以上
30 分以上	積極型	RR1、RR2、RR3、RR4、RR5	RR1、RR2、RR3
25-29 分	穩健型	RR1、RR2、RR3	
21-24 分	保守型	RR1、RR2	
未滿 20 分	-	-	

合計總分：35

如保戶拒絕提供相關資訊或分析結果有下列三種情形之一者，則屬於不宜投保「投資型保險」之風險屬性，本公司將不予承保：

- (1)合計總分與所選擇之投資標的風險收益等級不相符者。
- (2)投資金融商品經驗勾選：「無經驗者」。
- (3)想達成的財務目標及風險承受度勾選：「快速累積財富，但無法承受所投資價格短期下跌的波動甚至可能因而損失原先之投資本金」。

為確保保戶投保後已了解所購買商品風險，依「投資型保險商品銷售自律規範」本公司將以抽樣方式由客服人員對保戶(要保人或法定代理人)進行電話拜訪及錄音。

連絡電話：☒同要保書所載之電話號碼 或 ()

「簡式公開說明書」、「投資人須知」、「保險商品說明書」交付確認書

◎本人(要保人)已就所選定的投資標的之簡式公開說明書或投資人須知詳細審閱，並確認下列事項無誤：

- ☒ 已取得並充分審閱及了解其相關風險。
- ☐ 已知悉毋須再提供，並充分審閱及了解其相關風險。
- ☐ 已自行上網閱讀或由「台灣人壽官方網站」或臺灣集中保管結算所之「境外基金資訊觀測站」或台灣證券交易所之「公開資訊觀測站」或各基金公司網站中下載取得最新有效版本。
- ☐ 已知悉若本人年齡 70 歲(含)以上，可選擇投資標的風險收益等級限 RR1、RR2、RR3。

◎本人(要保人)已經招投人員清楚解說及提供「保險商品說明書」，並確認下列事項無誤：

- ☒ 同意以電子文件方式交付取得，且已逕由「台灣人壽官方網站」中下載檔案並充分審閱。
- ☐ 已取得紙本文件並充分審閱。

要保人簽章：林小蕙
(未滿 7 歲者由法定代理人代簽)

法定代理人簽章：_____(請註明關係：_____)
(若要保人未滿 20 歲或已受有監護宣告尚未撤銷者，需其法定代理人一併簽章)

業務人員簽名：黃昆澤

申請日期：109 年 8 月 3 日



NC2120

林小蕙家庭財務安全保障規畫分析

一、家庭與事業生涯總體規劃思考

1. 林小蕙家庭保障需求說明

1. 如果因為疾病或受傷而住院，在失去工資收入的情況下，您希望每月能有何種補償金額？		
本人	1 補償工資收入 2.補償支出總額 3 僅補償非理財性支出	住院期間的收入補償應規劃 3,000 元/日
2.如果有一天因意外或年老失去了行為能力、需要長期照顧，您希望家人扮演的角色是？		
本人	1.辭去工作為自己提供全日看護 2.白天工作晚上提供半日看護 3.安心陪伴就好	看護費用 60,000 元/月
6. 如果發生了嚴重的疾病或意外，您希望在保障持續的情況下，保費可以不用再繳納嗎？		
本人	1.是 2. 否 保費豁免設計：	要保人豁免

2.個人保障需求分析 - 林小蕙

財務需求類別	需求金額	已備金額	缺口金額	備註
1.保障性(已購保單)	0	1,000,000	0	
2.醫療保障:實支實付	3,000元	0	3,000元	醫療雜費20萬
3.失能保障(月)	60,000/月	0	14,400,000	至少準備20年
4.退休金(月)	100,000/月	126,057/月	0	
5.節稅規劃	15,130,000	1,000,000	14,130,000	
6.房租房貸	4,800,000	0	4,800,000	

3.個人已有保障規劃說明 - 林小蕙

現有保障一覽表					
被保人	壽險	意外險	住院日額	重大疾病	失能險
林小蕙	1,000,000	20,000,000	0	0	0

林小蕙家庭財務安全保障規畫分析

5.家庭保障需求說明-林小蕙

需求項目	費用預估
1.林小蕙每月日常生活支出 NT 16萬元，希望保障20 年 ★每月退休費用，含意外或失去行為能力費用	4,032萬元
2.房租房貸費用(澳洲雪梨房屋貸款總額)	480萬元
3.節稅規劃	1,250萬元
4.最後費用:緊急預備金	250萬元
家庭保障需求總額	6,272萬元

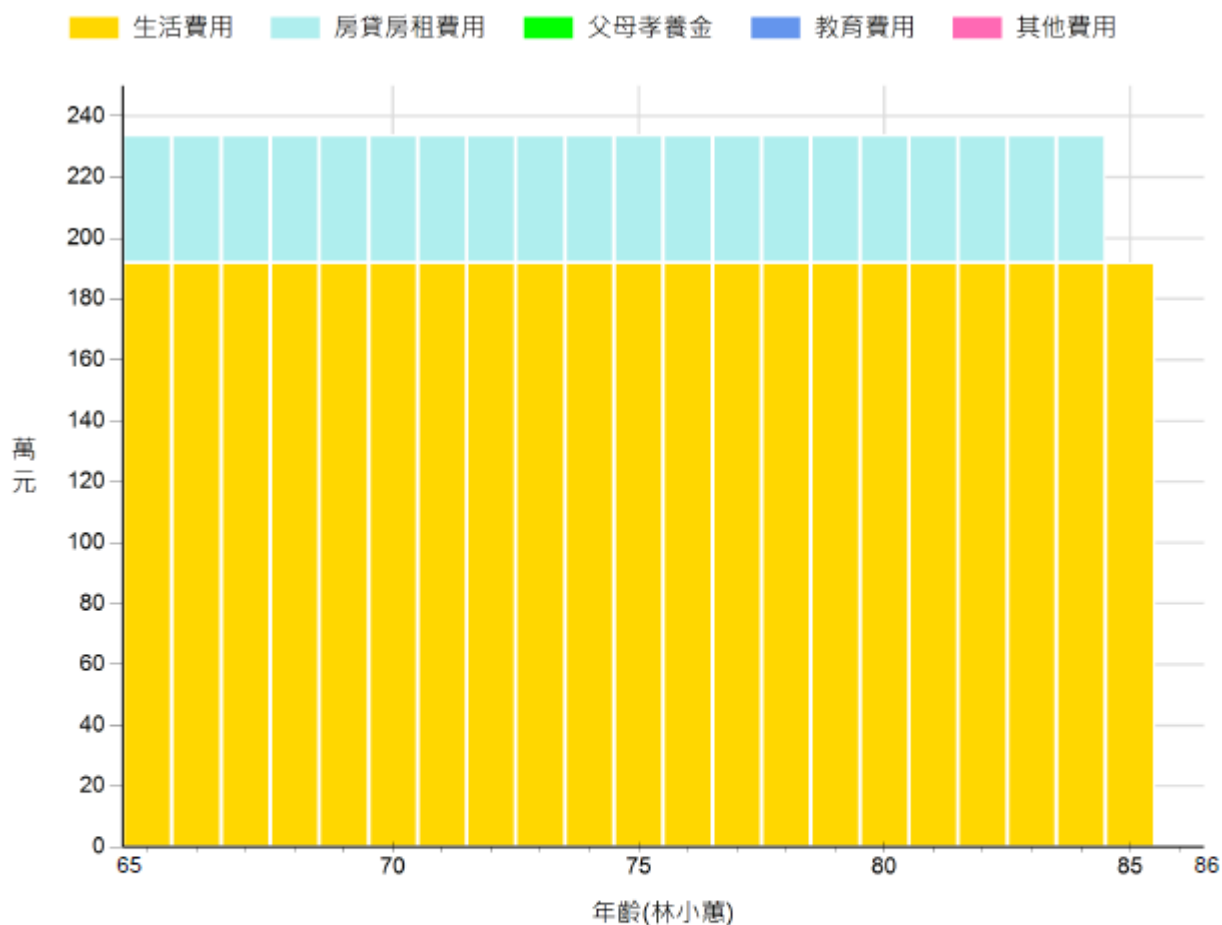
6.家庭保障已備說明-林小蕙

資金項目	本人
家庭其他收入 ★如：非工資收入	116萬
現有商業壽險保障	100萬
社會保險(身故給付) ★如勞、公、農、軍保	160.3萬
可變現資產 ★家庭擁有可在 3~6 個月內變現的資產，如：股票、基金、珠寶等，不含自用住宅價值	885萬

◆ **需求保障要點：當風險發生時，不需變現資產&保障所有儲蓄收入。**

林小蕙為台灣籍，今年將滿 65 歲，考慮退休交棒，是否退出經營將公司股權轉給員工或新經營者，現有客戶直接由現有員工或新經營者承接。

台灣、澳洲的醫療品質是以台灣最好、費用也較低廉，未來若有長期需要醫療照顧，還是會回到台灣治療，針對醫療險的規劃，首重長期照顧的失能險，以意外險與實支實付為輔，並加重長期住院的日額。針對每年的市場變化，定期檢視林小蕙的資產變化，讓林小蕙家族，永遠安心，沒有恐懼。

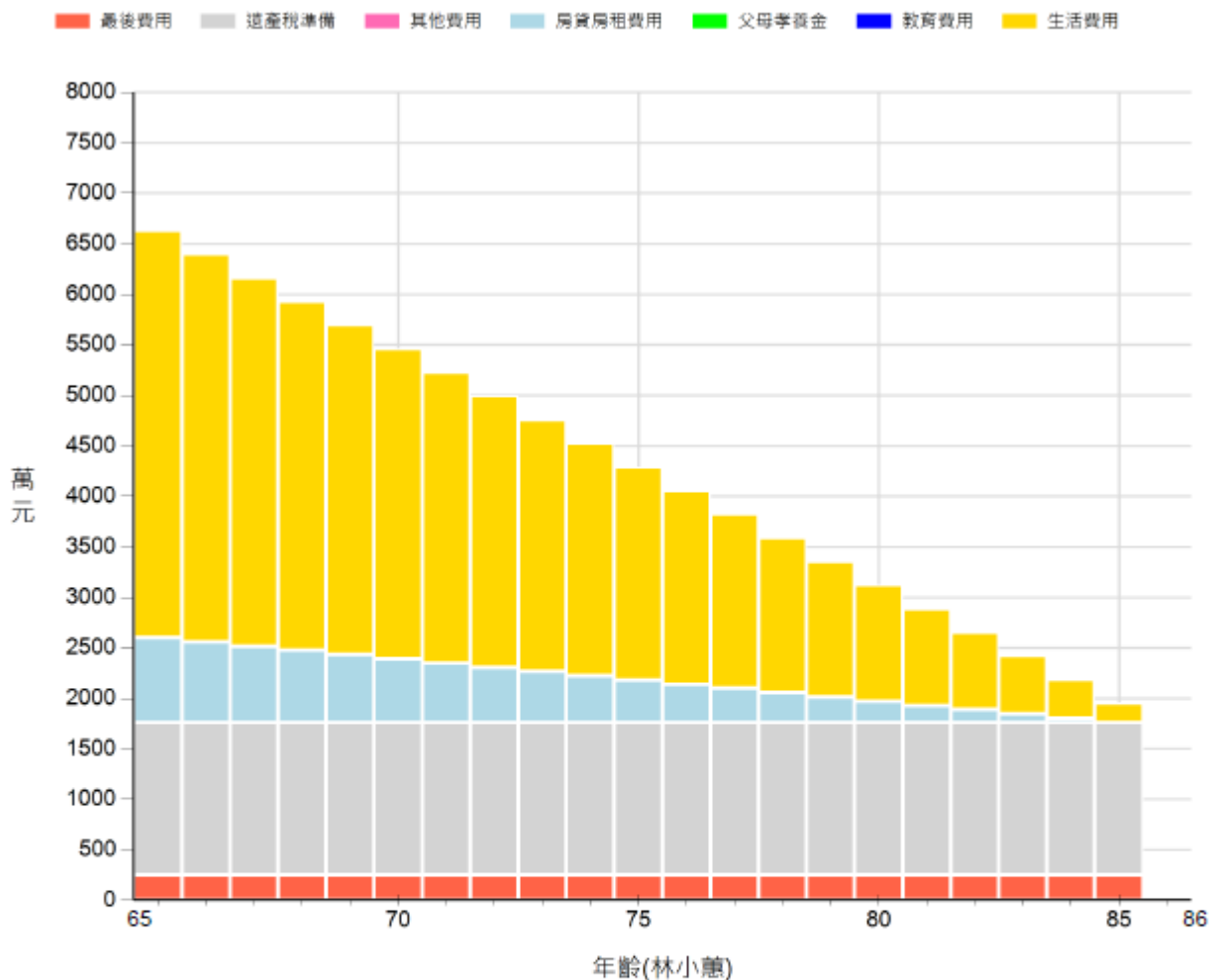


家族成員年齡對照表

	65	70	75	80	85	86
林小蕙	65	70	75	80	85	86
李宣宣	32	37	42	47	52	53
李佳佳	40	45	50	55	60	61
李青青	43	48	53	58	63	64



林小蕙必要費用累計圖



家族成員年齡對照表						
林小蕙	65	70	75	80	85	86
李宣宣	32	37	42	47	52	53
李佳佳	40	45	50	55	60	61
李青青	43	48	53	58	63	64

- 生活費用:失能/每月6萬的照護金及每月退休金10萬
- 房貸費用為澳洲與兒子李宣宣共同持有的房產
- 遺產稅準備為未規劃前所需繳納的遺產稅
- 預留250萬為最後費用

林小蕙必要費用累計表

	應備費用							
本人 年齡	生活 費用	房貸房租 費用	教育 費用	父母 孝養金	最後 費用	遺產稅 準備	其他 費用	應備 小計
65	192.0	42.0	0.0	0.0	250.0	1,513.0	0.0	1,997.0
66	192.0	42.0	0.0	0.0	250.0	1,513.0	0.0	1,997.0
67	192.0	42.0	0.0	0.0	250.0	1,513.0	0.0	1,997.0
68	192.0	42.0	0.0	0.0	250.0	1,513.0	0.0	1,997.0
69	192.0	42.0	0.0	0.0	250.0	1,513.0	0.0	1,997.0
70	192.0	42.0	0.0	0.0	250.0	1,513.0	0.0	1,997.0
71	192.0	42.0	0.0	0.0	250.0	1,513.0	0.0	1,997.0
72	192.0	42.0	0.0	0.0	250.0	1,513.0	0.0	1,997.0
73	192.0	42.0	0.0	0.0	250.0	1,513.0	0.0	1,997.0
74	192.0	42.0	0.0	0.0	250.0	1,513.0	0.0	1,997.0
75	192.0	42.0	0.0	0.0	250.0	1,513.0	0.0	1,997.0
76	192.0	42.0	0.0	0.0	250.0	1,513.0	0.0	1,997.0
77	192.0	42.0	0.0	0.0	250.0	1,513.0	0.0	1,997.0
78	192.0	42.0	0.0	0.0	250.0	1,513.0	0.0	1,997.0
79	192.0	42.0	0.0	0.0	250.0	1,513.0	0.0	1,997.0
80	192.0	42.0	0.0	0.0	250.0	1,513.0	0.0	1,997.0
85	192.0	0.0	0.0	0.0	250.0	1,513.0	0.0	1,955.0
86	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

- 失能照護、退休費用、最後費用及遺產稅應備費用需準備6,272萬元



林小蕙夫人與李大發先生於1978年創立永發(股)公司後，事業營運扶搖直上，資產快速累積。然而自2014年後，由於全球環保意識抬頭加上大陸打貪禁奢，2020又遇疫情衝擊營業額急凍，年齡也將屆滿65歲萌生退休念頭，故委託本團隊進行全盤財務分析及規劃以期達到資產保護與倍增、進而實現林小蕙夫人的退休生活，及家族和諧之人生目標。

退休規劃

1. 租金收入
2. 固定收益保險
3. 基金配息收益

稅務規劃

1. 不動產
2. 繼承
3. 預留稅源

事業規劃

1. 電商
2. 觀光工廠

醫療規劃

1. 失能保障
2. 自費醫療

各項需求經過專業的規劃後，需透過特定的工具來執行，而如何選擇適當的工具將是本案重要課題

財務管理=資產配置，最重要的是「專款專用」+「目標達成率」

而穩健的報酬率是支撐目標達成率的重要依據

風險管理=用最少的支出，創造最大的保障，將是確保客戶完成財務目標的最佳利器選擇！

目標設定

需求點	項目	需求說明
事業	永發公司 員工18人	2014年，因環保意識抬頭，魚翅生意大幅衰退。2020年，又因全球新冠疫情衝擊，營業額急凍。反觀電商行業逆勢興起，國內觀光繁盛，可協助業主評估是否結合兒子李宣宣電商品牌，將公司轉型為觀光工廠，除可讓兒子自行成立實體店面建立品牌形象，亦可保全公司既有之員工工作機會。
	公司資產	公司可用現金4000萬，帳上存貨價值3200萬，協助評估既有資金是否足夠支應公司轉型。
	股權轉讓	業主目前持有永發公司股權50%，協助規劃公司轉型可能，並評估是否將股權轉讓予新經營者李宣宣，滿足業主退休交棒想法。
稅務	澳洲不動產 轉移規劃	由於澳洲2棟房產為業主各別與其中2名子女共同聯名持有，故必須協助業主分析與評估澳洲不動產傳承之最佳作法，以維持子女間關係和諧。
	身價保障規劃	協助業主做適當的傳承規劃，透過保障型商品高槓桿特性，預留稅源，降低業主稅負成本。
	台灣不動產	業主目前居住於家族現居地台北市大安路(與3名子女共同持有)。
退休	租金收入	業主在台北市有2間收租套房、台中有4間收租套房(2間在媳婦名下，但租金由業主收取)平均每月租金收入7萬元，協助業主評估是否做為退休後每月穩定生活費收入。
	個人存款 基金投資	台幣1286萬，澳幣52萬，協助業主評估如何透過理財型商業保險之規劃，將規劃所得之配息，用以支出新規劃之每年醫療費用，在不額外提撥預算情況下，提升業主醫療品質與失能風險保障。
	股票投資	業主目前持有鴻海、國巨及台積電等股票，需協助評估未來投資策略與操作規劃。
醫療	醫療風險規劃	業主自身之保障有終身壽險100萬、終身防癌保險100萬，以及公司團體意外保險2000萬。 為避免退休生活費被侵蝕與確保自身資產之防護，協助業主加強其住院醫療保險及規劃失能保險。



永發(股)公司營運策略

面對未來民生趨勢或突發事件(如疫情)等許多不確定性，未來公司營運方向以三個方案來做思考討論



方案A

• 結束營運?

方案B

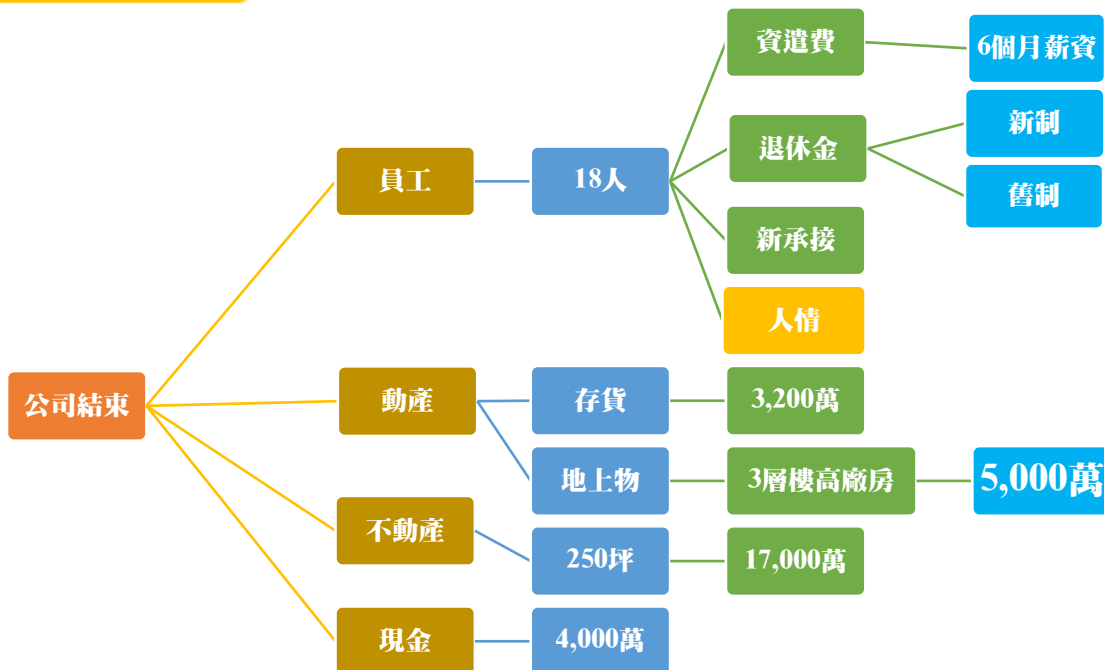
• 維持營運?

方案C

• 轉型營運?

方案A

• 結束公司營運



若選擇**結束營業**，首先面對公司人員與資產的處理，分為以下幾點：

人員：資遣費6個月薪資，假設薪資為6萬/月，則每人資遣費為36萬，18人共**648萬**……**支出**

退休金不管新制或舊制，均需提撥至勞退帳戶，故不用額外準備，

(舊制計算：薪資60,000 x 45個基數 = 270萬/人)

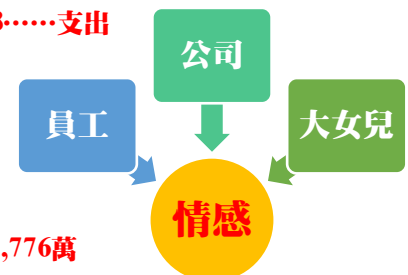
動產：存貨3,200萬

不動產：17,000萬

現金：4,000萬

合計**24,200萬**……**現有資產**

現有資產24,200萬 - 支出648萬 = **23,552萬**，林小蕙占50%股份，所以可取得**11,776萬**



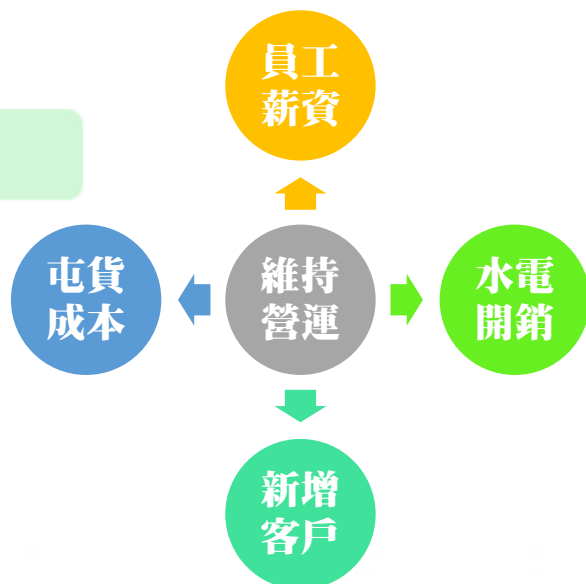
然而真正要面對是和先生一手創辦的公司、跟隨多年的員工、和目前都在公司任職的大女兒和女婿

永發(股)公司營運策略

方案B • 維持公司營運

維持公司營運，主要面對的是每個月員工薪資、基本開銷與屯貨成本等近百萬元的支出，在疫情未消退與經濟仍低迷的狀態下，除了基本支出外，若要維持營運並開拓客源，不僅會增加支出，實際效益也難以預測，會是一條艱辛的路

另外，員工長期領半薪也是一大問題，不僅造成員工生計的問題，連連的虧損更是龐大的財務壓力



方案C • 公司轉型經營

仿效雅聞集團、天一中藥等轉型觀光工廠實例 結合電商做品牌規畫與社群行銷

隨著時代轉變，傳統製造業面臨需求、技術等產業變遷困境，在轉型的思維之下，將原本製造的流程加入體驗的元素，依原工廠的特色、文化，加以包裝、改造，將不對外開放的工廠透明、展示化，讓非員工可入內體驗，轉換成可供一般消費者造訪的觀光景點

根據經濟部統計，觀光工廠數量由102年的104家不斷成長，至108年底已超過141家。其中以食品類為主(40%以上)，其次為飲料及菸草業；地區則以中部為大宗(37.0%)，其次為北部(31.1%)



轉型步驟

近程

打造品牌

- 成立觀光工廠
- 結合李宣宣的澳新公司做網路行銷與數位化
- 引進李宣宣電商公司商品，協助建立其品牌形象

中程

城市行銷

- 參與政府推動觀光工廠輕旅行
- 結合迪化街、大稻埕等乾貨老街一同打造產業的共生共存
- 配合與其他縣市政府和各大旅行社做活動
- 研發更多週邊商品，進駐全國百貨、超商通路

遠程

跨足國際

- 挖掘和打造企業與產業的「軟實力」
- 與二女婿Rock的家族企業做跨國合作，將品牌打入美國市場
- 配合李宣宣電商公司，將品牌打入澳洲市場

主題特色	打造企業形象、歷史、文化、教育、故事行銷、社會回饋、環保概念、週邊商品、品牌標誌、吉祥物、伴手禮
廠區空間	評估安全、消防、逃生等設置，產品展覽動線、廁所、停車場、休息區、無障礙、性平等
設施展示	產業知識導覽、網站設置、與遊客互動之體驗設施與文物
服務品質	服務人員之接待、導覽、銷售、危機處理及客訴服務等專業、反應性
營運模式	因應不同客群需求設計體驗課程、建全的營運組織、與政府部門、地方產業異業結盟



方案C

• 公司轉型經營

項目	預估費用	備註
硬體設備	20,000,000	設施、消防、週邊商品
軟體開發	5,000,000	文化、故事力、品牌形象
電商	5,000,000	網站設置、導覽
宣傳成本	5,000,000	政府部門、旅行社配合
其他費用	5,000,000	伴手禮、吉祥物
合計	40,000,000	

備註：目前公司現有資金4000萬，若在轉型的資金上有短缺的部分，可用公司土地做貸款出來運用，無需再個人現金注入

總結

公司轉型計畫，家族成員各司其職：

成員	負責項目
林小蕙董事長	顧問
李青青	與MARCO負責公司營運
李佳佳	與ROCK負責美國市場開發
李宣宣	與ANGEL負責電商與澳洲市場開發

透過公司轉型，讓子女們共同為公司營運作共同目標，也可以讓家族更為融洽，未來林小蕙董事長可以在公司轉型成功後，可以將股權轉移到子女身上，放心退休。



項目	效益評估	備註
門票收入/月	1,240,000	100/人
產品銷售	1,488,000	假設20%購買商品
餐飲	620,000	假設一半人潮增額銷售
合計	3,348,000	

在台北都會區中，設置溜滑梯主題館。有室外的滾輪溜滑梯，市內有旋轉溜滑梯，來吸引人潮，並設立收門票可抵消費，增加客戶在園區消費的動機。

並設立餐飲部門，增加客戶在園區時間，讓客戶多認識企業文化。**永發舊有員工18人安排在觀光工廠內，擔任園區維護餐飲管理，人力活化。**

預估平日人潮200人/日，假日2000人/日，並設立加入園區官方群組，可特過這部份的名單搜集，結合電商的運作，讓客戶在不用來工廠的同時，也可以購買公司的商品，進而推廣公司的乾貨，李宜宜的澳洲公司商品。

而門票及餐飲收入，可沖抵每月公司的基本開銷人事成本，並特過每月近萬的人潮來打開知名度結合電商，銷售公司的產品。



肆、財務策劃需求分析與風險管理建議方案

初估林小蕙董事長台灣應稅總資產約為11,676萬，應負擔遺產稅額度約1,243萬，為提高業主身價保障180萬美元(約台幣5,400萬元)建議規劃台灣人壽金美滿傳承美元利率變動型終身保險，每年保費共144,978美元，分成三筆保單承做，每一位小孩為要保人及受益人。每一筆保單保額為60萬美金，每年保費48,326元，因要保人及受益人為同一人，未來無基本稅額問題，創造出的財務槓桿，可用來繳交遺產稅。

保費來源:李青青、李佳佳、李宣宣

利用最低稅負制中第二項:

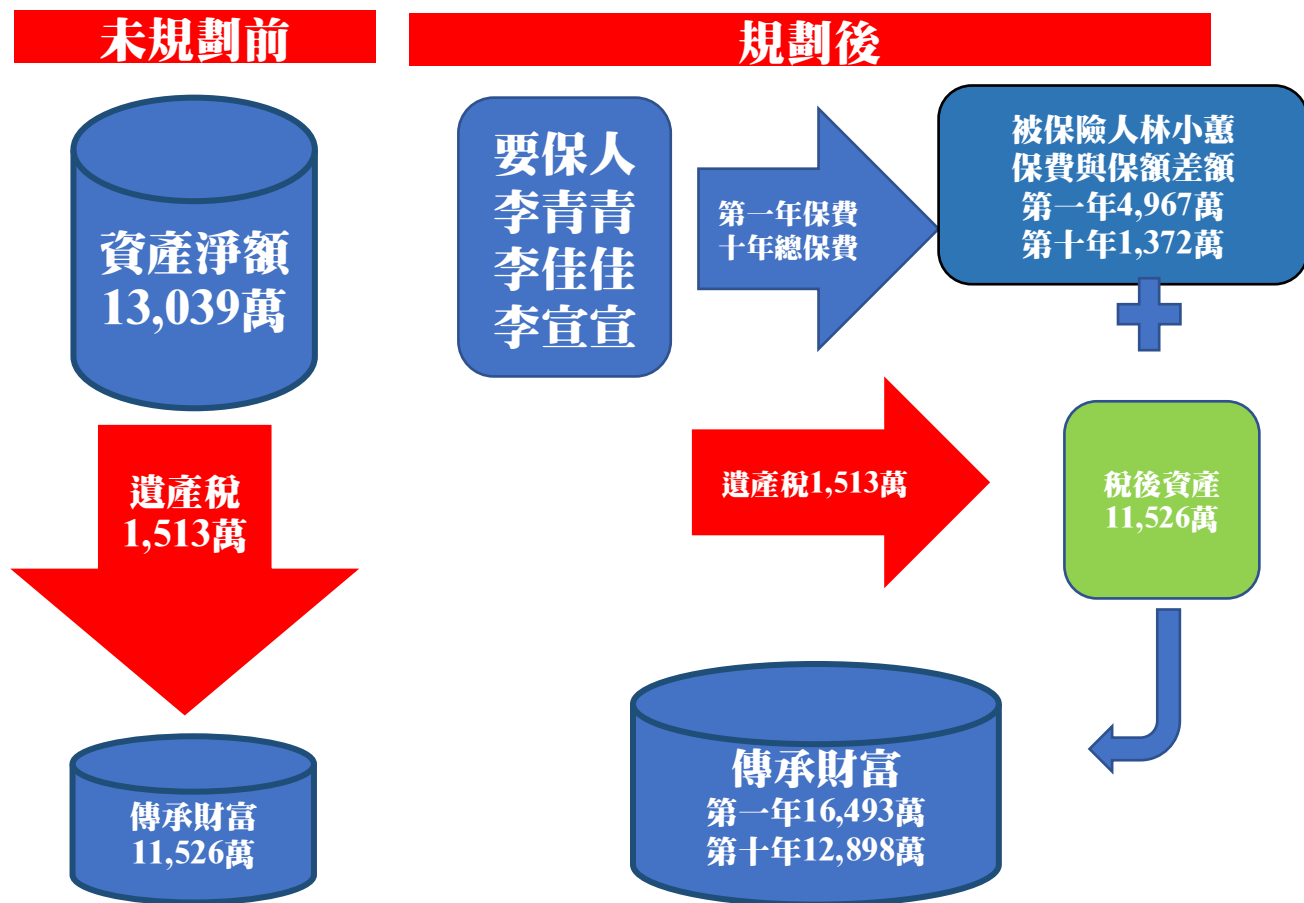
(二)特定保險給付:受益人與要保人非屬同一人之人壽保險及年金保險給付，但死亡給付每一申報戶全年合計數在3,330萬元以下部分免予計入。超過3,330萬元者，扣除3,330萬元後之餘額應全數計入。
此本單設計為要保人與受益人為同一人，不受最低稅負制規範

目的：創造槓桿，遺產稅額透過保額設計，由槓桿創造的財富繳交。

林小蕙規劃建議

規劃類別	規劃對象	險種內容	保額	年期	原始保費
資產傳承	林小蕙	台灣人壽新美滿傳承利率變動型壽險要保人:李青青	60萬美元	10	48,326美元
資產傳承	林小蕙	台灣人壽新美滿傳承利率變動型壽險要保人:李佳佳	60萬美元	10	48,326美元
資產傳承	林小蕙	台灣人壽新美滿傳承利率變動型壽險要保人:李宣宣	60萬美元	10	48,326美元

保單年度(末)	保險年齡	累積實繳保費(A)	基本保險金額		年度末累積可領回增值回饋分享金(預估值)(非保證給付)(註6) ※(第1~6年限購買增額繳清保險)			※已包含次一保單週		
			對應之保單價值準備金(B)	對應之保單現金價值(解約金)(C)	(選擇一)購買增額繳清保險金額(預估值) ※已包含次一保單週年日始生效之增額繳清保險金額			保單價值準備金(E)=(B)+(D) (註2、註5)	保單現金價值(解約金)(F)=(C)+(D) (註2、註4、註5)	當年度保險金額(含購買增額繳清保險金額)(註2、註7)
					累計購買增額繳清保險金額(註2、註3)	對應之保單價值準備金(D) (註2、註5)				
1	65	48,326	18,144.00	14,064.00	297.00	199.64	----	18,343.64	14,263.64	600,297.00
2	66	96,652	63,204.00	50,562.00	1,318.00	900.37	----	64,104.37	51,462.37	601,318.00
3	67	144,978	109,080.00	89,994.00	3,061.00	2,124.58	----	111,204.58	92,118.58	603,061.00
4	68	193,304	155,820.00	132,450.00	5,526.00	3,895.77	----	159,715.77	136,345.77	605,526.00
5	69	241,630	203,508.00	178,068.00	8,714.00	6,237.92	----	209,745.92	184,305.92	608,714.00
6	70	289,956	252,252.00	227,028.00	12,628.00	9,176.01	----	261,428.01	236,204.01	612,628.00
7	71	338,282	302,202.00	279,534.00	17,275.00	12,737.89	----	314,939.89	292,271.89	617,275.00
8	72	386,608	353,568.00	335,892.00	22,665.00	16,953.42	----	370,521.42	352,845.42	622,665.00
9	73	434,934	406,548.00	396,384.00	28,810.00	21,853.83	----	428,401.83	418,237.83	628,810.00
10	74	483,260	461,400.00	461,400.00	35,727.00	27,474.06	----	488,874.06	488,874.06	635,727.00
11	75	483,260	467,586.00	467,586.00	42,720.00	33,292.12	----	500,878.12	500,878.12	642,720.00
12	76	483,260	473,682.00	473,682.00	49,790.00	39,307.71	----	512,989.71	512,989.71	649,790.00
13	77	483,260	479,682.00	479,682.00	56,938.00	45,520.22	----	525,202.22	525,202.22	656,938.00
14	78	483,260	485,568.00	485,568.00	64,164.00	51,926.64	----	537,494.64	537,494.64	664,164.00
15	79	483,260	491,334.00	491,334.00	71,470.00	58,526.07	----	549,860.07	549,860.07	671,470.00
16	80	483,260	496,992.00	496,992.00	78,856.00	65,318.00	----	562,310.00	562,310.00	678,856.00
17	81	483,260	502,524.00	502,524.00	86,323.00	72,298.97	----	574,822.97	574,822.97	686,323.00
18	82	483,260	507,930.00	507,930.00	93,873.00	79,468.19	----	587,398.19	587,398.19	693,873.00



不動產建議配置

台灣105年前購買的不動產

董事長目前名下有八筆房產，台灣地區除了台中西屯區兩間套房，其餘在台灣房產取得都是105年前，不適用兩稅合一，這些房產建議不出售用繼承來傳承資產，未來土地增值稅可重新計算，節省這幾年來公告地價調高的土地增值稅。

台灣105年後購買的不動產

台中西屯區兩間收租套房，兩間的價值都在220萬左右，收租收益率是4.36%，當成退休金來源之一。

澳洲房產

澳洲當地並無遺贈稅法，澳洲房產亦為小兒子李宣宣家庭住所，不做任何處置。

預立遺囑

透過預立遺囑方式，在符合特留分的規劃下，指定分配繼承人。

持有三檔股票近期均有利多消息且配息均有2.5%以上，建議繼續持有



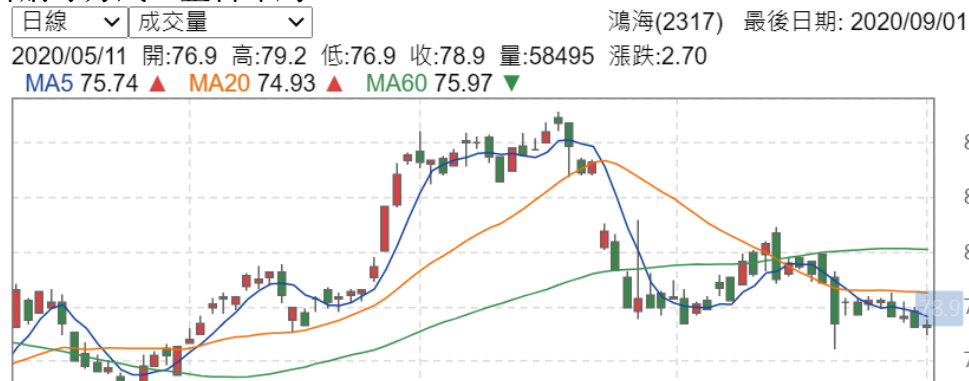
中央社記者張建中新竹2020年8月31日

蘋果於今年度線上全球開發者大會（WWDC）宣布，將以自製的Apple Silicon晶片配置在年底推出功能更強的新電腦。市場近期進一步傳出，蘋果將配合Apple Silicon推出自行設計的GPU。市場傳出，蘋果Apple Silicon與GPU都將採用台積電5奈米製程生產。



2020年8月19日時報記者張漢綺台北報導

國巨（2327）18日晚間宣布，斥資1,000萬美元參股美國電動車新創公司Canoo，Canoo所開發設計的電動車預計2022年上半年量產上市，為國巨首度入股的汽車整機廠商，並規劃於那斯達克掛牌，由於電動車將在2023年進入主升段，國巨在車用領域將透過參股、併購等方式，整合布局。



中央社記者吳家豪台北2020年8月13日

鴻海第2季獲利率三率三升，外資圈看法偏多，共6家維持優於大盤、買進或加碼評等，1家重申中立評等。看法較審慎的美系外資雖然對鴻海營運回溫抱持正面態度，重申鴻海「中立」投資評等與目標價93元。

林小蕙醫療照護建議

目的：台灣與澳洲的醫療品質及費用相較，當以台灣勝出，若未來有長期需要醫療照顧，還是會回到台灣治療。為了避免一輩子辛苦累積的資產，最後變成了高額的醫藥費及龐大的照護費，故利用商業保險轉嫁高額風險的原理，進行缺口彌補，預防風險發生時侵蝕了退休金。

建議：規劃台灣人壽照護達人180終身健康保險，提供每月長期照護金6萬元。
附加台灣人壽新住院醫療保險附約(實支實付)，醫療自費保障21萬元。

主約15年期繳費，附加附約保費年度合計 \$410,731元。(照護成本參考說明如下)

外籍看護工申請資格

1. 特定身心障礙重度等級項目之一者。
2. 年齡未滿80歲，經醫療機構以團隊方式所做專業評估，認定有全日照護需要者。
3. 年齡滿80歲以上，未滿85歲，認定有嚴重依賴照護需要或全日照護需要者。
4. 年齡滿85歲以上，認定有輕度以依賴照護需要者。



備註：同一被看護者以一人為限，若為植物人或巴氏量表評為0分，且於六個月內病情無法改善，可申請兩名。

規劃重點：

1. 台灣人壽照護達人180終身健康保險，照護理賠金額最高達\$3,330萬元，保費成本約\$584萬元，具5倍高槓桿，且有無理賠回饋功能，返還的保費可兼具資產傳承優勢。
2. 二代健保實施後自費項目增加，實支實付愈顯重要。台灣人壽新住院醫療保險附約，自費收據可正、副本同時給付，理賠內容含括各項門診及住院手術之自費項目，避免高額醫療費用侵蝕退休金。

林小蕙董事長醫療保障規劃	保額	年期	原始保費
台灣人壽照護達人180照護終身保險	300萬元	15	389,664元
台灣人壽新住院醫療保險附約	計劃五	1	21,067元
總計保費			410,731元

建議規劃台灣人壽鑫樂活年金保險以總成本1200萬，每月可領回3.8萬元，一年可領回45.6萬元，可保證領到100歲。一開始可用來繳交醫療險保費，醫療險為15年期，繳交完後可當退休金。此商品免體檢，不需健告，無論未來報酬率跌幅多深，身故都能確保資產傳承1,200萬。台灣人壽照護達人180終身健康保險，每年保費389,664元，15年累加保費為5,844,960元，無理賠可傳承給三位子女，加上原本的1,200萬，共可給付17,844,960元，同時兼具傳承與失能風險的照護。

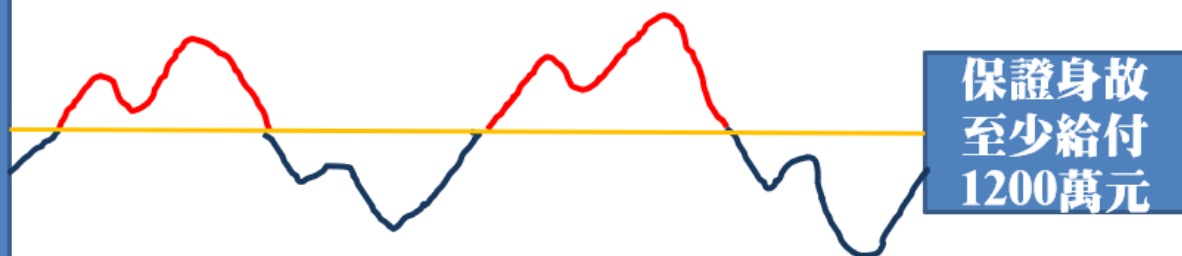
保費來源:林小蕙

林小蕙夫人退休規劃

	保額	年期	原始保費
台灣人壽鑫樂活變額年金保險(Z0T19B0)	12,000,000元	1年	12,000,000元

即使投資市場波動，身故給付至少保本且扣任何費用

總繳保費
1200萬元



身故給付 = 保單帳戶價值或躉繳保費取其高

保證最低身故金額

被保險人之身故若發生於年金給付開始日前者，台灣人壽將根據收齊保單條款(第十八條或第二十條)約定申請文件後之次一個資產評價日計算之保證最低身故金額返還予要保人或其他應得之人，本保險契約效力即行終止。

註：保證最低身故金額：係指「保單帳戶價值」與「保證身故基準額」，二者取其大之值。

*新臺幣版：保證身故基準額=躉繳保險費(或復效時繳交之金額)之等值美元。美元版：保證身故基準額=躉繳保險費(或復效時繳交之金額)。

李青青醫療照護建議

目的：台灣與澳洲的醫療品質及費用相較，當以台灣健保體制勝出。青青的醫療保障規劃於20年前，雖在同學協助之下看似完善，唯因醫療環境不斷更新變化，將依目前醫療現況，提出補強方案，以符合未來醫療趨勢。

建議：規劃台灣人壽照護達人180終身健康保險，提供每月長期照護金6萬元。

附加台灣人壽新住院醫療保險附約(實支實付)，醫療自費保障21萬元。

主約20年期繳費，保費每年合計 \$110,484元。

附約保證續保到75歲，年度保費\$8,086元。

規劃重點：

1. 台灣人壽照護達人180終身健康保險，照護風險理賠金額最高達\$3,330萬元，保費成本約\$221萬元，具15倍高槓桿，且有無理賠回饋功能，返還的保費可兼具資產傳承優勢。
2. 二代健保實施後自費項目增加，實支實付愈顯重要，雙實支實付的規劃可獲得雙重保障。台灣人壽新住院醫療保險附約，自費收據可正、副本同時給付，理賠內容含括各項門診及住院手術之自費項目，避免高額醫療費用侵蝕辛苦累積的家庭資產。

【雙實支實付案例說明】

實際花費：病房費1萬+醫療自費5萬+手術3萬=9萬		
	一家保險公司	雙實支(兩家保險公司)
實際支出	90,000	90,000
病房費理賠金	1000*10=1萬	1000*10*2=2萬
醫療自費理賠金	50,000	100,000
手術費用理賠金	30,000	60,000
總理賠金	90,000	180,000
問題	看護？工作損失？出院療養？	更好的規劃

李青青醫療保障規劃	保額	年期	原始保費
台灣人壽照護達人180終身健康保險	300萬元	20	110,484元
台灣人壽新住院醫療保險附約	計劃五	1	8,086元
總計保費			118,570元



李佳佳醫療照護建議

目的：台灣與美國的醫療費用，當以台灣健保體制勝出。雖然佳佳長年定居美國，但考量醫療環境與費用，若未來有長期需要醫療照顧，還是會回到台灣治療。

建議：規劃台灣人壽照護達人180終身健康保險，提供每月長期照護金6萬元。

附加台灣人壽新住院醫療保險附約(實支實付)，醫療自費保障21萬元。

主約20年期繳費，保費每年合計 \$94,149元。

附約保證續保到75歲，年度保費\$8,086元。

規劃重點：

1. 台灣人壽照護達人180終身健康保險，照護風險理賠金額最高達\$3,330萬元，保費成本約\$188萬元，具17倍高槓桿，且有無理賠回饋功能，返還的保費可兼具資產傳承優勢。
2. 二代健保實施後自費項目增加，實支實付愈顯重要。台灣人壽新住院醫療保險附約，自費收據可正、副本同時給付，理賠內容含括各項門診及住院手術之自費項目，避免高額醫療費用侵蝕辛苦累積的家庭資產。

李佳佳醫療保障規劃	保額	年期	原始保費
台灣人壽新珍安心180照護終身保險	300萬元	20	94,149元
台灣人壽新住院醫療保險附約	計劃五	1	8,086元
總計保費			102,235元

李宜宜醫療照護建議

目的：台灣與澳洲的醫療品質及費用相較，當以台灣勝出，若未來有長期需要醫療照顧，還是會回到台灣治療。為了避免辛苦累積的資產，最後變成了高額的醫藥費及龐大的照護費，故利用商業保險轉嫁高額風險的原理，進行缺口彌補，預防風險發生時侵蝕了家庭資產。

建議：規劃台灣人壽照護達人180終身健康保險，提供每月長期照護金6萬元。

附加台灣人壽新住院醫療保險附約(實支實付)，醫療自費保障21萬元。

主約20年期繳費，保費每年合計 \$93,258元。

附約保證續保到75歲，年度保費\$6,638元。

規劃重點：

1. 台灣人壽照護達人180終身健康保險，照護風險理賠金額最高達\$3,330萬元，保費成本約\$188萬元，具17倍高槓桿，且有無理賠回饋功能，返還的保費可兼具資產傳承優勢。
2. 二代健保實施後自費項目增加，實支實付愈顯重要。台灣人壽新住院醫療保險附約，自費收據可正、副本同時給付，理賠內容含括各項門診及住院手術之自費項目，避免高額醫療費用侵蝕辛苦累積的家庭資產。

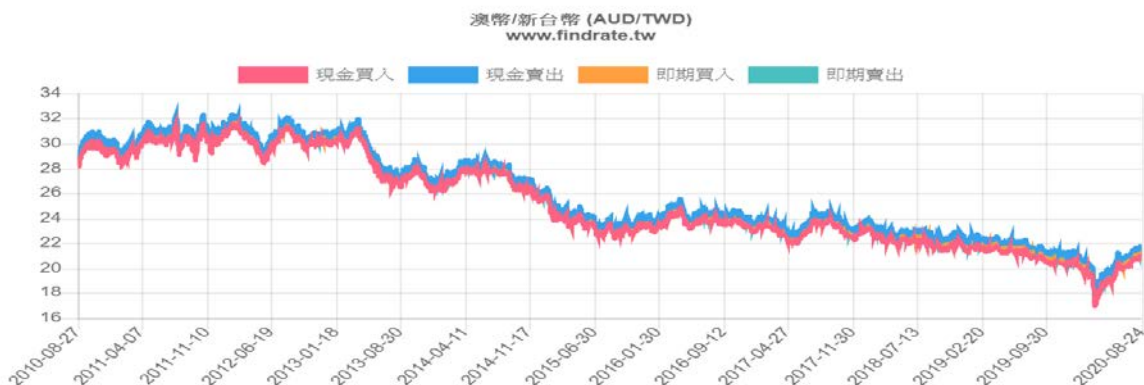
李宜宜醫療保障規劃	保額	年期	原始保費
台灣人壽新珍安心180照護終身保險	300萬元	20	93,258元
台灣人壽新住院醫療保險附約	計劃五	1	6,638元
總計保費			99,896元

澳洲資金投資建議

目的：近年澳幣匯率不斷下降，換回台幣將造成明顯的匯兌損失。

且目前尚有澳洲房貸80萬，以手上澳幣直接做當地投資配置，可創造最佳效果。

澳幣歷史匯率走勢圖(十年)



<https://historical.findrate.tw/AUD/#.X0Ygg8gzY2w>

建議：目前有的澳幣存款共52萬，可以考慮投資澳幣配息型基金。

規劃重點：每個月穩定配息，可供澳洲房貸還款，房貸償還完畢，亦可轉為退休生活費。

中國信託在全球有116個海外分支機構，
可透過中國信託銀行雪梨辦事處協助林小
蕙董事長申購基金事宜。

全球據點

中國信託銀行在臺灣共有152家分行，116處海外分支機構，為臺灣最國際化的金融機構



創造現金流，澳洲存款轉澳幣計價配息基金



配息基準日	每單位分 配金額	年化配 息率%	幣別
2020/07/30	0.0757	7.38	澳幣
2020/06/29	0.0757	7.58	澳幣
2020/05/28	0.0757	7.72	澳幣
2020/04/29	0.0757	8.13	澳幣
2020/03/30	0.0661	7.28	澳幣
2020/02/27	0.0661	5.73	澳幣
2020/01/30	0.0661	5.64	澳幣
2019/12/30	0.0661	5.63	澳幣
2019/11/27	0.0661	5.72	澳幣
2019/10/30	0.0661	5.71	澳幣
2019/09/27	0.0661	5.71	澳幣
2019/08/29	0.0661	5.71	澳幣

目前澳洲房產尚有貸款，而今年因新冠肺炎，全球股債均有下修，建議將澳洲的存款52萬投資聯博高收益債券基金AT股澳幣。投資金額52萬澳幣。

基金淨值基準日8/3

每月配息金額為:3208澳幣，配息用於繳交澳洲房產貸款，澳洲貸款與兒子李宣宣共同持有房貸金額 假設房貸利率:2%，每月房貸金額為1852澳幣，名下澳洲存款創造現金流來繳房貸，剩餘金額可當退休金或負擔兒子李宣宣房貸部份。

伍、策略綜效歸納說明

規劃效益總結：

需求點	項目	規劃前	規劃後	備註
事業	永發公司發展	每月透支近百萬元	結合兒子電商事業，成功轉型觀光工廠	經林董事長決定
稅務	預留稅源	200萬	透過保單，創造5400萬的預留稅源基礎	台灣人壽保單
	不資產傳承	共八筆房產	透過繼承節省土地增值稅，目前收益租金當退休金使用，透過預立遺囑達到指定的想法。	公證遺囑
	信託	無	透過終身壽險保障的規劃，享有免費附加的信託功能	台灣人壽保單
退休	租金收入	台灣與澳洲收租合計70,000元	台灣與澳洲收租合計70,000元	建議不變
	基金投資	無	運用配息型基金，創造每月現金流，支應房貸與部份生活費	中國信託雪梨辦事處
	勞保退休	尚未退休	每月28,683元	建議辦理退休
	股票投資	鴻海、國巨、台積電	推估配息率佳，建議持續持有	
醫療	醫療風險規劃	壽險、癌險團保意外險	強化醫療保障、增加失能照顧規劃	台灣人壽保單

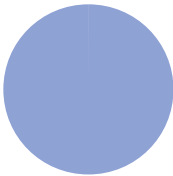


規劃效益總結:

規劃前

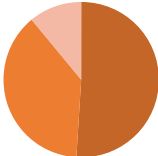
年收入		年支出	
項目	林小蕙	項目	林小蕙
年收入合計	1,168,495	年支出合計	940,000
工資收入合計	0	澳洲房貸	480,000
薪資收入	0	生活費用	360,000
非工資收入合計	1,168,495	其它	100,000
房租收入	840,000		
台積電股利	120,000		
鴻海股利	77,887		
國巨股利	80,880		
年度現金流結餘合計	178,767		

年度收入



- 工資收入0%
- 非工資收入100%

年度支出

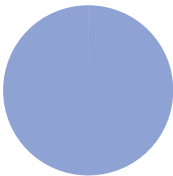


- 澳洲房貸51%
- 生活費38%
- 其它11%

規劃後

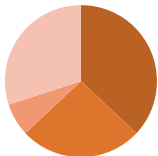
年收入		年支出	
項目	林小蕙	項目	林小蕙
年收入合計	2,795,691	年支出合計	1,350,731
工資收入合計	0	澳洲房貸	480,000
薪資收入	0	生活費用	360,000
非工資收入合計	2,795,691	其它	100,000
房租收入	840,000	醫療保費	410,731
台積電股利	120,000		
鴻海股利	77,887		
國巨股利	80,880		
鑫樂活配息收益	456,000		
聯博高收益債券基金(澳幣)	827,000		
勞保退休金	344,196		
年度現金流結餘合計	1,395,232		

年度收入



- 工資收入0%
- 非工資收入100%

年度支出



- 澳洲房貸37%
- 生活費26%
- 其它7%
- 醫療保費30%

定期追蹤與後續服務

以上財務規劃與建議，是根據林小蕙小姐所提供財務資訊，並配合家人期望所制定的財務需求目標而客製化規劃。在彼此充分溝通下了解這些規畫的內容與意義後，都願意嚴守紀律執行計畫規劃工程，以便如期順利達成財務目標。

理財規畫主要目的在於確保一生的財務資源都能收支平衡，並解決生活中因不確定性變數所產生的衝擊降到最低。

然而，任何財務計畫有可能趕不上外在局勢變化，因此隨時留意各種財金情勢及景氣變化之訊息，及林小蕙小姐家庭成員健康、財務狀況異動等情形，當以上因素有所變化時，適時協助調整資產配置，及人身風險保障規劃，醫療健康諮詢服務等等，建議未來每半年或一年後續追蹤定期檢視最新財務狀況，了解規劃是否有效進行，並重新確認理財目標，進而檢視是否有調整策略的必要。

服務項目包括：

1. 保險部分：一年需檢視一次

- a. 依每年的健康檢查資料與醫囑建議內容，檢視保單內容是否完備。
- b. 因應市場醫療行為或政策變化，檢視保單內容是否符合現況
- c. 退休年齡設定在65歲，是否因財務狀況或其他因素進行財務配置的建議。

2. 退休規劃：林小蕙已屆齡退休，退休來源來自於租金、勞退、配息，市場訊息資訊提供與建議，以提供穩定的退休金來源。

3. 季度檢視：定期提供投資理財資訊並確認各種數據是否如預期。

4. 年度檢視：檢視家庭收支、資產負債、是否出現增加或減少的變動。例如：公司營運對整體家族的財務結構的變化，提供整體財務的建議。

5. 年度檢視：確認財務需求目標是否有所改變。

再次感謝林小蕙董事長的選擇與信任，提供完整資料讓這份財務策劃書產生，而傳富團隊定謹遵從業人員應有的操守與品德，站在客戶的立場，維護客戶最大利益為原則為您服務。

不動產價值評估資料

地址	類型	房	廳	衛	車	售	售價
201/18 Freeman Road Chatswood 2067	apartment	2	2	1		2020年6月	\$1,340,000
3/7 Freeman Road Chatswood 2067	apartment	2	2	1		2020年4月	\$1,300,000
10/782 Pacific Highway Chatswood 2067	apartment	2	1	1		2020年4月	\$840,000
9/381 Mowbray Road Chatswood 2067	apartment	2	1	1		2020年4月	\$745,000
23/2 Parkside Lane Chatswood 2067	apartment	2	1	1		2020年4月	\$1,338,000
3/267 Victoria Avenue Chatswood 2067	apartment	2	1	1		2020年4月	\$948,500
185/1 Katherine Street Chatswood 2067	apartment	2	2	2		2020年4月	\$1,450,000
303/52 Hercules Street Chatswood 2067	apartment	2	1	1		2020年3月	\$1,447,000

地址	類型	房	廳	衛	車	售	售價
3102/9 Railway Street Chatswood 2067	apartment	4	2	2		2017年9月	\$4,180,000
2/844 Pacific Highway Chatswood 2067	apartment	4	1	1		2016年10月	\$1,250,000
SOLD! 5205/438 Victoria Avenue Chatswood 2067	apartment	4	2	2		2015年9月	\$3,380,000
2206/11 Railway Street Chatswood 2067	apartment	4	3	2		2015年9月	\$2,282,000
Address available on request Chatswood 2067	apartment	4	3	2		2015年6月	\$2,200,000
5/403 mowbray rd Chatswood 2067	apartment	4	2	2		2015年4月	\$1,950,000
55.01/438 Victoria Avenue Chatswood 2067	apartment	4	3	2		2014年12月	\$2,612,000
2507/11 Railway Street Chatswood 2067	apartment	4	3	2		2013年10月	\$1,399,000



NEW

逢甲商圈金雞母套房

臺中市西屯區上安路
屋齡：24年 總坪數：10.02坪 主+陽：6.15坪 1房1衛
樓高：8樓/15樓

總價
288萬

 預覽相簿



市政公園採光美套附車位

臺中市西屯區大墩街
屋齡：24年 總坪數：11.53坪 主+陽：5.87坪 1房1衛 樓高：6樓/9樓

總價
355萬

 預覽相簿

參考網址:<https://buy.cthouse.com.tw/area/%E8%87%BA%E4%B8%AD%E5%B8%82-city/%E8%A5%BF%E5%B1%AF%E5%8D%80-town/0-20-area/%E5%A5%97%E6%88%BF-type/>

更新日期：2018/1/27 20:19

多人管理 (11,430) 多人管理 (25)

租屋網 | 電匯 | 全新軟體 | 管理員 | 逢甲快捷 | 代收帳務 | 房屋編號：CC423102

房屋資料

收藏 設定 刪除



租金：**8,500 元 / 月**
租金包含：水電費

地點：
地址：台中市西屯區龍興路
樓高：6樓/15樓

房數：12 房
廳數：二個月租金

其他資訊：
水電：5 / 10 樓
電燈：1間(30W)1間
電線：電線大樓
電錶：隨時

<https://rent.housefun.com.tw/rent/house/1423102/>

交易資料						
第 1-41 筆	頁次	1	2	3	4	5
區段位置或區段門牌	交易年月	總價 (萬)	單價 (萬/坪)	總面積 (坪)	型態	屋齡
1 - 林森北路119巷1-30號	108/4	820	53.6	15.31	整	28
2 - 林森北路119巷1-30號	108/2	705	46	15.31	整	27
3 - 林森北路107巷31-60號	107/7	500	45.6	12.93	整	29
4 - 林森北路271-300號	105/12	890	58	15.35	整	28
5 - 林森北路107巷61-90號	105/8	720	58.6	12.28	整	30
6 - 林森北路119巷61-90號	105/5	670	47.5	14.11	整	27
7 - 林森北路107巷1-30號	105/5	650	54	12.04	整	29
8 - 林森北路271-300號	105/1	610	49.3	12.38	整	27
9 - 林森北路271-300號	105/1	622	50	12.44	整	27
10 - 林森北路85巷1-30號	104/8	660	53.3	12.39	整	28

區段位置或區段門牌	交易年月	總價 (萬)	單價 (萬/坪)	總面積 (坪)	型態	屋齡	樓別樓高
11 - 林森北路107巷1-30號	104/6	585	48.6	12.04	整	28	5/7
12 - 林森北路107巷61-90號	104/4	560	45.7	12.26	整	28	2/7
13 - 林森北路107巷31-60號	104/3	700	51.3	13.65	整	26	6/7
14 - 林森北路107巷61-90號	104/2	600	49.2	12.19	整	28	7/7
15 - 林森北路107巷61-90號	104/1	630	51.4	12.26	整	28	5/7
16 - 林森北路107巷61-90號	104/1	570	46	12.39	整	28	6/7
17 - 林森北路107巷61-90號	103/11	599	49.2	12.19	整	28	5/7
18 - 林森北路271-300號	103/10	495	39.8	12.44	整	26	10/12
19 - 林森北路271-300號	103/9	900	57.3	15.71	整	26	8/12
20 - 林森北路399巷1-30號	103/7	737	50.8	14.52	整	30	6/13

不動產價值評估資料

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	型態	屋齡	樓別樓高
21 - 林森北路271~300號	103/7	710	53.5	13.27	整	26	10/12
22 - 林森北路271~300號	103/7	370	28.5	13.00	整	26	4/12
23 - 林森北路107巷61~90號	103/7	550	44	12.51	整	28	3/7
24 - 林森北路361~390號	103/6	440	36.5	12.06	整	29	8/12
25 - 林森北路107巷61~90號	103/4	720	58.6	12.28	整	27	7/7
26 - 林森北路271~300號	103/2	615	49.7	12.38	整	25	9/12
27 - 林森北路85巷91~120號	103/1	730	50.3	14.52	整	30	7/7
28 - 林森北路107巷61~90號	103/1	550	45.1	12.19	整	27	6/7
29 - 林森北路107巷1~30號	102/11	615	51.1	12.04	整	26	3/7
30 - 林森北路107巷61~90號	102/11	550	44.8	12.28	整	27	6/7

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	型態	屋齡	樓別樓高
1 - 林森北路119巷1~30號	108/4	820	53.6	15.31	整	28	2/5
2 - 林森北路119巷1~30號	108/2	705	46	15.31	整	27	2/5
3 - 林森北路107巷31~60號	107/7	590	45.6	12.93	整	29	4/7
4 - 林森北路271~300號	105/12	890	58	15.35	整	28	12/12
5 - 林森北路107巷61~90號	105/8	720	58.6	12.28	整	30	6/7
6 - 林森北路119巷61~90號	105/5	670	47.5	14.11	整	27	5/12
7 - 林森北路107巷1~30號	105/5	650	54	12.04	整	29	5/7
8 - 林森北路271~300號	105/1	610	49.3	12.38	整	27	7/12
9 - 林森北路271~300號	105/1	622	50	12.44	整	27	7/12
10 - 林森北路85巷1~30號	104/8	660	53.3	12.39	整	28	4/5

交易標的：	房地(土地+建物)	交易筆棟數：	土地：1筆 建物：1棟(戶) 車位：0個
交易年月：	108年4月	建物區段門牌：	林森北路119巷1~30號
交易總價：	8,200,000 元	建物型態：	套房(1房(1廳)1衛)
交易單價 約：	535.613 (元/坪)	建物現況格局：	1房 1廳 1衛 有隔間
建物移轉總面積：	15.31 坪	車位總價：	管理組織：
		屋齡：	28 年
		樓別/樓高：	二層/005

交易明細 歷史移轉明細

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	型態	屋齡	樓別樓高
31 - 林森北路107巷61~90號	102/10	560	45.2	12.39	整	27	4/7
32 - 林森北路271~300號	102/10	625	47.1	13.27	整	25	10/12
33 - 林森北路107巷61~90號	102/9	640	47.7	13.41	整	27	5/7
34 - 林森北路107巷61~90號	102/8	550	44.8	12.28	整	27	7/7
35 - 林森北路271~300號	102/8	616	49.5	12.44	整	25	11/12
36 - 林森北路119巷61~90號	102/8	840	56	14.99	整	25	8/12
37 - 林森北路119巷61~90號	102/7	688	45.9	14.99	整	25	3/12
38 - 林森北路107巷31~60號	102/3	585	43	13.62	整	27	5/7
39 - 林森北路107巷61~90號	102/1	578	46.2	12.51	整	26	6/7
40 - 林森北路85巷1~30號	101/9	355	28.7	12.39	整	25	4/5

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	型態	屋齡	樓別樓高
1 - 林森北路119巷1~30號	108/4	820	53.6	15.31	整	28	2/5
2 - 林森北路119巷1~30號	108/2	705	46	15.31	整	27	2/5
3 - 林森北路107巷31~60號	107/7	590	45.6	12.93	整	29	4/7
4 - 林森北路271~300號	105/12	890	58	15.35	整	28	12/12
5 - 林森北路107巷61~90號	105/8	720	58.6	12.28	整	30	6/7
6 - 林森北路119巷61~90號	105/5	670	47.5	14.11	整	27	5/12
7 - 林森北路107巷1~30號	105/5	650	54	12.04	整	29	5/7
8 - 林森北路271~300號	105/1	610	49.3	12.38	整	27	7/12
9 - 林森北路271~300號	105/1	622	50	12.44	整	27	7/12
10 - 林森北路85巷1~30號	104/8	660	53.3	12.39	整	28	4/5

交易標的：	房地(土地+建物)	交易筆棟數：	土地：1筆 建物：1棟(戶) 車位：0個
交易年月：	108年2月	建物區段門牌：	林森北路119巷1~30號
交易總價：	7,050,000 元	建物型態：	套房(1房(1廳)1衛)
交易單價 約：	460.499 (元/坪)	建物現況格局：	1房 1廳 1衛 有隔間
建物移轉總面積：	15.31 坪	車位總價：	管理組織：
		屋齡：	27 年
		樓別/樓高：	二層/005

交易明細 歷史移轉明細

