

磊山保險經紀人有限公司  
LEI SHAN INSURANCE BROKER CO.,LTD.

**2020**

**台灣最佳財務策劃師選拔-團體組**

# 標準財務規劃個案

**林小蕙董事長的期待-摘要版**

磊山保經  
首都龍頭代表隊  
20200901

**together** TOGETHER FOR BETTER LIFE  
在一起 更美好

# 前言

一個集合不同領域專業顧問所組成的財務策劃團隊，除了俱備透過不同的視角與思維，提供客戶最多元規劃的建議，同時我們認為規劃的過程，有著四個重要的面向，必須要同步考量：

首先必須要透過科學及系統化的分析，將客戶的期待轉化為能夠『具體化、數量化與時程化』的財務目標。

接著所有規劃的策略都必須能夠『落地規劃』，除了依據客戶的財務身份、所持有的財產，當地法令與當時的規範，給予適當工具與建議方案，同時須避免財富跨境的風險，最終給予客戶中立且客觀的建議。

此外，我們團隊認為所有提案與策略最終的方案，都是在各種選擇後的產出，為了使得客戶無後顧之憂，因此我們提供的所有提案，都是建立在『風險規避』的基礎下，確保客戶不會因不當的規劃造成損失。

最後本次的委託人林小蕙女士，曾於2013年透過其它的專業團隊，規劃一系列的財務目標，由於當時的時空背景與現況落差頗大，因此提供『與時俱進』的建議，同時協助檢視過往財務目標的達成情況，也是我們團隊本次重要的任務。

## 財務策劃流程



# 公司簡介

磊山保經成立於2010年，以[胸懷大愛傳承大業成為金融保險業的典範]為願景。透過三大使命，致力於提供客戶身心安頓的力量、夥伴多元創業的平台以及提供社會帶狀公益的支持等屹立於金融保險業。

得獎紀錄除連續7年拿下國家品牌玉山獎之外，也年年在本業與跨領域中獲得無數獎項，為業界領導品牌。

首都分行為磊山保經創始旗艦店，以不斷求新求變，因應時代潮流為重要方針。本次參加團體組競賽，亦希望透過競賽洗鍊，成就更好的財富顧問團隊。

## 用得獎證明實力與企業價值



**IDA國際龍獎  
百人IDA團隊**  
全球保經業首批  
百人IDA團隊



**IDA國際龍獎  
終身會員**  
以保險專業  
成就終身典範



**中華民國文化部  
文馨獎**  
保經業界唯一  
榮獲文化部肯定



**保險資安貢獻獎  
BSI**  
資安防護國際標準  
獲BSI國際管理標準  
年會肯定



**世界華人保險500  
CIA500**  
績優主管群領先業界



**遠見CSR  
企業社會責任獎**  
保經業界唯一榮獲  
遠見企業社會責任獎



**國家品牌  
玉山獎**  
權威企業典範獎項獲獎



**全國典範  
國家傑出經理獎**  
保經業界唯一  
成立33年來首度獲獎



**十大績優企業  
金炬獎**  
保經業唯一連年獲獎最多  
經營績效卓越獲國家肯定



**公益關懷卓越獎  
保險卓越獎**  
保險業界高度肯定  
公益成就榮獲青睞



**經理人  
100 MVP**  
保經業界唯一獲獎



**畢業生最嚮往  
保險龍鳳獎**  
榮獲財經系畢業生獲選  
最嚮往保經公司



**消費者滿意  
金品獎**  
保經業界  
首度榮獲獎項肯定



**保險業奧斯卡  
保險信望愛獎**  
保險業界第一



**EPBA標竿企業  
典範企業獎**  
保經業界唯一  
業務支援體系獲國際肯定

# 團隊介紹

## 李淑慧

業務副總

RFP、CCFP

從業20年

銀行背景及保險業高管

專長為高端客戶經營



## 陳婉玲

業務副總

RFC

從業10年

本土及外商銀行背景

專長為整體風險評估



## 萬伊雯

業務總監

RFC/RFP

從業17年

自營商及保險業高管

專長為企業風險管理



## 汪柏堯

業務總監

RFC

從業6年

曾為房仲業百萬經紀人

專長為不動產移轉評估

與資產傳承



## 蔡皆得

業務總監

RFC/RFP

從業14年

專長為家族財富代際

移轉及傳承規劃



## 林彥彰

業務協理

RFC/RFP

從業8年

華人壽險大會分享講師

專長為企管諮詢與信託規劃



指導教練

## 吳清和

首都分行執行長

RFP/CCFP/AWIP

從業19年

擅長協助高資產客群財富傳承規劃

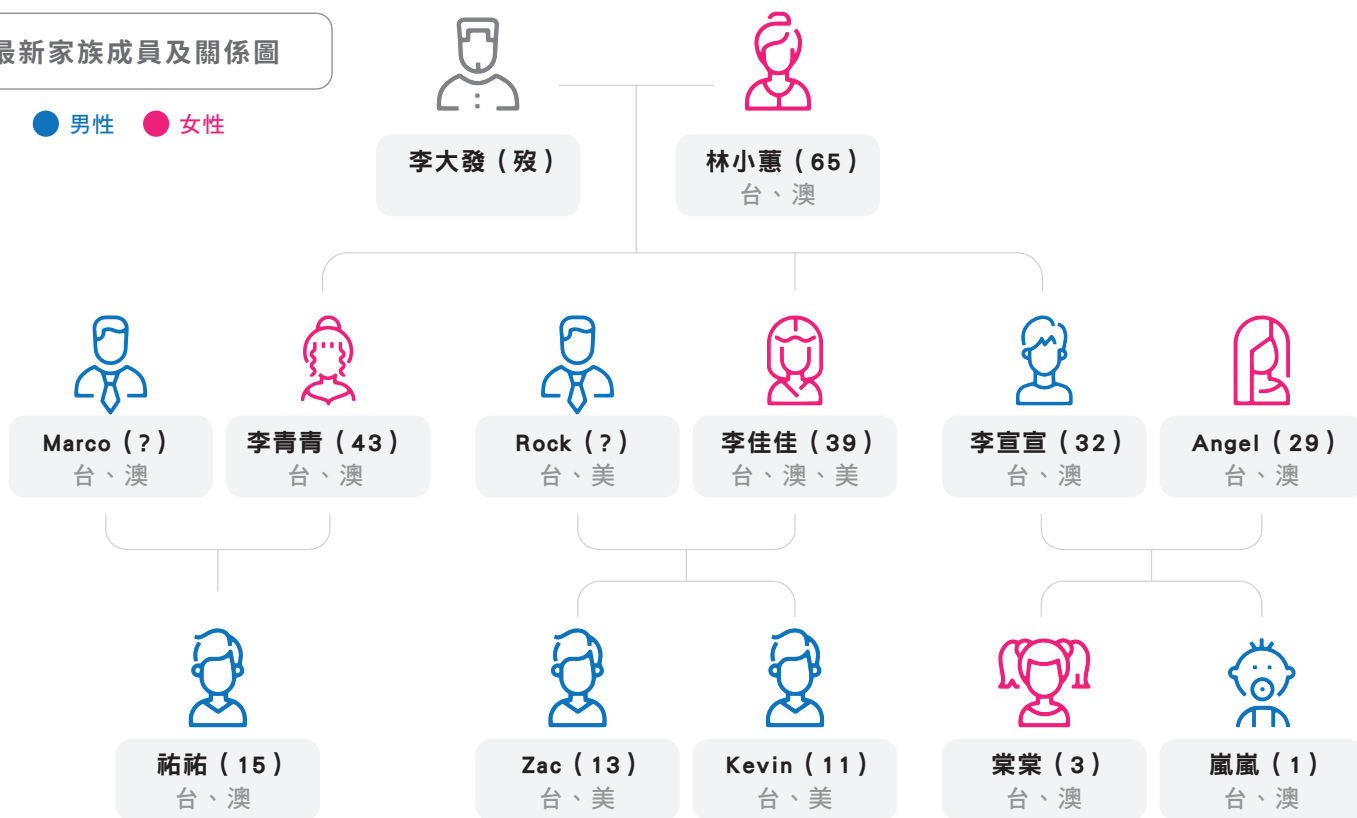
曾榮獲2018台灣最佳財務策劃師比賽個人組冠軍



# 客戶背景整理

最新家族成員及關係圖

● 男性 ● 女性



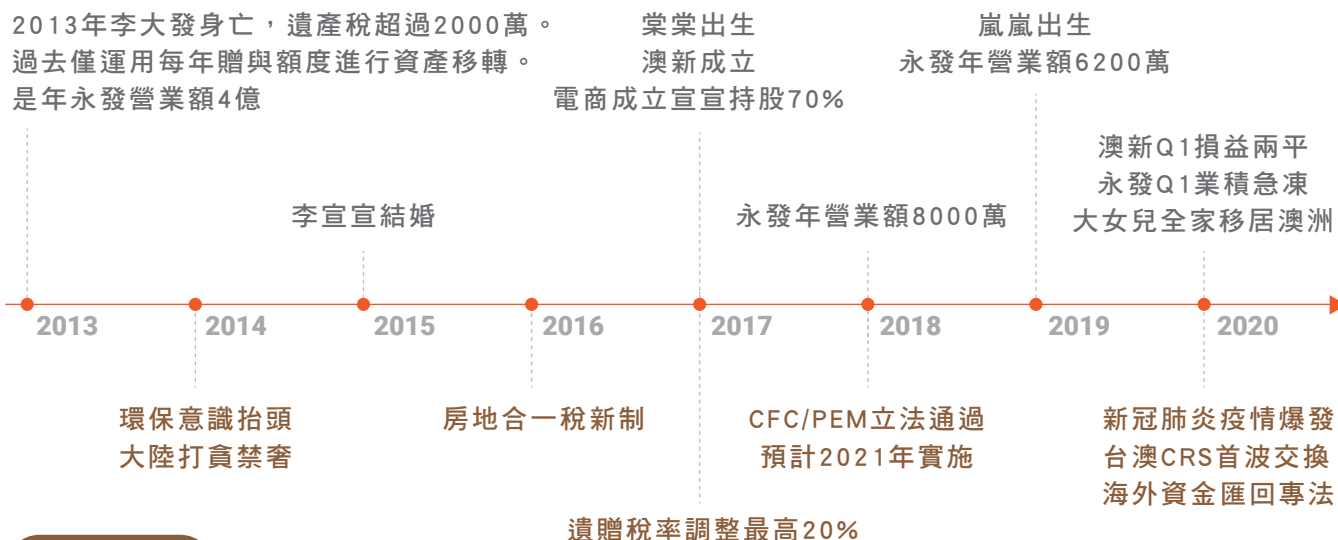
## 說明

由關係圖可以了解家族成員在本次規劃中的關係人幾乎全部有澳洲國籍，通盤思考應包含國籍。

稱謂	姓名	家庭成員現況說明
委託人	林小蕙	這些年您母兼父職的辛苦，隨著子女們逐漸長大，同時各自都擁有屬於自己的規劃，您終於可以開始思索，如何讓自己的人生下半場活得更加精彩。 同時現階段正好也面臨到永發的經營的轉捩點，再加上長期的好幫手青青已經赴澳，更加速您需要快速評估公司未來的走向。
大女兒	李青青	多年來與先生MARCO在台灣為著自家的永發打拚多年，不過隨著小孩逐漸長大，為了給小孩更好的學習環境，還是決定在年初時回到澳洲，與家人共同啟動在澳洲的人生，相信給予她們一家人的祝福，同時期待有空就回來看看您，應該是您中心的期望吧！
二女兒	李佳佳	二女兒長年來都在美國，過著幸福全職主婦與媽媽的角色，對於您而言完全不用擔心她，不過相信您心裡對她的思念，還是期待著她有空返台來看看您。
小兒子	李宣宣	您的心頭肉同時也是最關心的寶貝，現在正是他人生的事業剛起步的時候，近二年宣宣的打拚應該讓您可以稍稍安心，不過如何在您退休前為他的事業提供協助，相信是您最在意的事。

## 本次個案2013~2020相關大事記

### 內部變化



### 外部影響

### 說明

透過大事記線軸，方便了解到家中在2013年第一次遺產轉移後的變化，參考資產全貌後發現2013-2020幾乎沒有做任何處置，但卻面臨了2016年以後接踵而來的相關法規。

## 家庭成員現況以及資產與負債情況說明

稱謂	姓名	個人資產	個人負債
委託人	林小蕙	總資產約3.68億 其中除部份不動產交由媳婦ANGEL代持 其餘資產皆在自己名下 預估應稅總資產約為2.53億 其中多數為境內資產約90% 特別的是主要的資產集中在不動產 約佔您總資產將近85%	約40萬澳幣 (該房產與李宣宣共同承擔AUD80萬房貸， 因此平均承擔)
大女兒	李青青	總資產約1.08億 其中多數為境內資產約佔82%	
二女兒	李佳佳	總資產約0.98億	
小兒子	李宣宣	總資產約0.75億	約40萬澳幣 (該房產與李宣宣共同承擔AUD80萬房貸， 因此平均承擔)
		備註：李宣宣太太AGNEL代持母親林小蕙台中不動產約520萬	

備註說明：

1. 為使資產計價一致，因此若未特別註明則所有的計價貨幣皆為『新台幣』。
2. 匯率換算的依據如右：USD 30/AUD 22/CNY 4.2

# 客戶背景整理

委託人 林小蕙

資產類別	金額	占比	負債類別	金額	占比
<b>動產</b>	<b>69,656,000</b>	<b>56.3%</b>	<b>現金</b>	<b>10,000,000</b>	<b>53.2%</b>
活儲(含外幣存款)	24,300,000	6.27%	代持李佳佳現金	10,000,000	
台灣銀行存款	12,860,000				
澳洲銀行定存AUD52萬	11,440,000				
<b>股票/基金(評估日8/24)</b>	<b>45,356,000</b>	<b>11.7%</b>			
台積電12張@428	5,136,000				
鴻海20張@77.6	1,552,000				
國巨8張@333.5	2,668,000				
永發公司持股50%(永發資產約7,200萬)	36,000,000				
<b>不動產</b>	<b>316,970,000</b>	<b>81.74%</b>	<b>房貸</b>	<b>8,800,000</b>	<b>46.8%</b>
不動產(自用)	122,370,000	31.56%	澳洲不動產 與李宣宣共同 持有(貸款 AUD80萬) 貸款共同分攤	8,800,000	
大安路二段1+2樓37.35坪@110萬2層樓	82,170,000				
平面車位	2,800,000				
澳洲不動產(四房)與李宣宣共同持有	27,500,000				
澳洲不動產(兩房公寓)與李青青共同持有	9,900,000				
<b>不動產(投資)</b>	<b>194,600,000</b>	<b>50.18%</b>			
永發公司廠房土地約250坪@68.5萬	170,000,000				
台北林森北路套房	8,000,000				
台北南京東路套房	7,000,000				
台中西屯套房	2,200,000				
台中西屯套房	2,200,000				
台中西屯套房(媳婦ANGEL代持)	2,600,000				
台中西屯套房(媳婦ANGEL代持)	2,600,000				
<b>其它資產</b>	<b>1,160,000</b>	<b>0.3%</b>			
賓士S320 2012年購入	600,000				
新光人壽長安終身險保價金(保額100萬)	380,000				
新光防癌終身保險保價金(保額100萬)	180,000				
<b>資產總計</b>	<b>387,786,000</b>	<b>100%</b>	<b>負債總計</b>	<b>18,800,000</b>	<b>100%</b>

淨值產總額：368,986,000

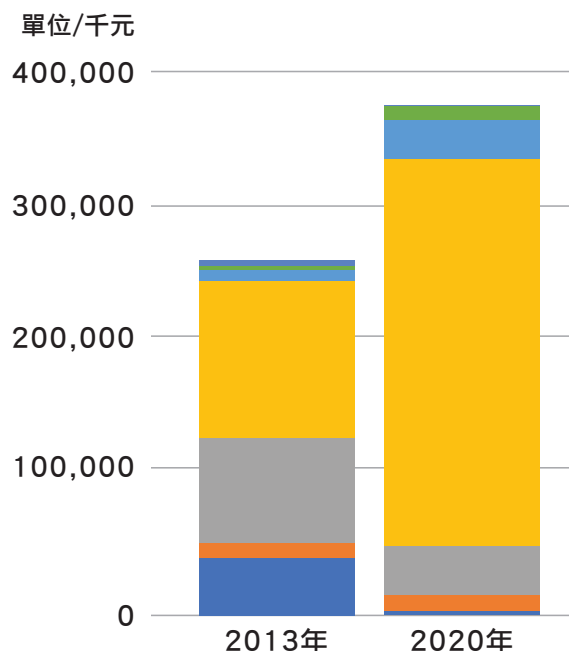
備註說明：

1. 為使資產計價一致，因此若未特別註明則所有的計價貨幣皆為『新台幣』
2. 匯率換算的依據如右：USD 30/AUD 22/CNY 4.2

補充說明：由媳婦代持之台中西屯兩間套房，由於未登記於您名下因此實際上應不計算您的資產，由於為了使後續規劃更清楚且明確，因此於本資產負債表先行還原實際資產情況。

委託人 林小蕙

您在2013年的不動產占全資產的佔比約48%，到了2020年您的總資產從2.56億增加到3.68億的同時，您所持有的不動產佔比大幅度地增加至82%，除了原有永發的廠房土地外，另外又購置多筆投資用的不動產，同時出租以增加您的被動式收入。



由於您多數的生活開支都是由永發公司負擔（每月近30萬的費用報銷），都是不會出現在收入的項目中，因此也免於所得稅負的申報，倘若永發公司營業情況持續向下，未來勢必會面臨無法負擔的情況，再加上還原費用若改為所得(或股東分紅)，每年的稅負將大幅增加近80萬。

委託人 林小蕙

收入類別	金額	占比
年度總收入	1,153,920	100.0%
工資收入	0	0%
非工資收入	1,153,920	100.0%
股利分紅 (2019年營收僅6,200萬應無股東分紅)	0	
股票配息(台積電/鴻海/國巨)	313,920	
租金收入 5萬元/月(自己名下)	600,000	
租金收入 2萬元/月(ANGEL代持)	240,000	

支出類別	金額	占比
年度總支出	3,600,000	100.0%
消費性支出	3,600,000	100.0%
日常生活所需 (每月30萬)	0	
理財性支出	0	
保障性支出	0	
保障性支出	0	
保障性支出	0	

備註說明：

- 為使資產計價一致，因此若未特別註明則所有的計價貨幣皆為『新台幣』
- 匯率換算的依據如右：USD 30/AUD 22/CNY 4.2

年度結餘金額：-2,446,080

補充說明：由媳婦代持之台中西屯兩間套房，由於未登記於您名下，因此實際上應不計算入收入，由於為了使後續規劃更清楚且明確，因此於本收入出支表先行還原實際收入情況。



# 風險分析與財務目標設定

相信林女士一定能理解，隨著自己年歲漸高再加上子女們都有各自幸福的家庭，以及自己的事業規劃藍圖，因此如何幫自己安排人生下半場，同時讓自己一生的累積，能夠成為子女們特別是獨子李宣宣事業成功的基石，將會是您最關注的議題，因此透過先前多次與您訪談後的內容，重點整理四大風險評估如下：

1

退休與安養的風險

2

租稅成本導致資產損失的風險

3

繼承規劃的偏心風險

4

公司經營&接班的風險

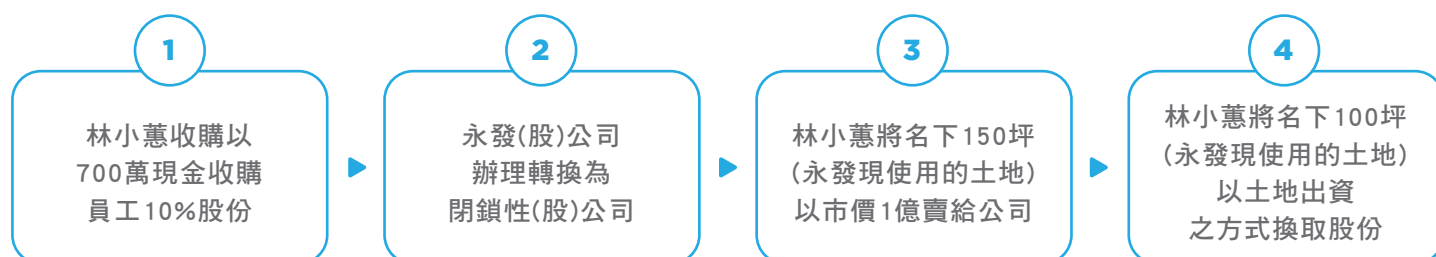
排序	需求類別	需求金額	已備金額	缺口金額	需求時間
1	支持宣宣的事業發展	100,000,000	0	100,000,000	短期、中期
		透過土地轉賣公司取得現金，部分還清澳洲貸款，部分轉持有股權			
2	林小蕙土地處理	17,000,000	13,000,000	4,000,000	中期、長期
		主要在不動產的應稅資產需做估算與預留稅源，以及對於後續家族後代處理工廠土地衍生的高額稅賦預做安排，並透過不動產規劃來協助達成您對於家族和樂的期望。			
3	永發公司的後續處理 閉鎖(閉鎖性-股權分配)	7,000,000	0	7,000,000	短期、中期
		準備現金買回永發公司員工名下股權，為閉鎖型公司先期準備			
4	林小蕙生活費 + 退休基金	360萬*20年 =7200萬	81.6萬*20年 =1632萬	65,680,000	長期
		預計透過穩健的配息型產品來滿足			

# 擬定財務規劃方案

## 1. 支持宣宣的事業發展

### 永發股份

	林小慧	大女兒	二女兒	李宣萱	員工
現在持比	50%	20%	0	20%	10%
收購員工股份	60%	20%	0	20%	0%
土地增資後股份現況	75%	12.5%	0	12.5%	0%



1. 為了轉換公司類型為閉鎖性股份有限公司，以利成為家族財富傳承的平台，故必須收購現有員工所持有的股份，讓永發公司股份的持有皆為家族成員。以公司現有資產7,000萬元來計算員工所持有10%收購之金額。

2. 永發(股)公司辦理轉換為閉鎖性(股)公司，同步設立股份轉讓之限制，達到防止股份外流、經營權被爭奪等事先可想到不願發生之情事。

## 2. 林小蕙土地處理

規劃方向	規劃立意
永發公司廠房	透過出售以及挹注，能夠將資產變現並達到控制未來土地增值稅的成本。
大安路祖厝 三個小孩共同持有	共同生活的祖厝，讓逢年過節的家族聚會能有足夠的空間，並在過往一起生活的同個場域讓家族延續這份情感。
台灣套房與平面車位 留給李宣宣	考量到大女兒移居澳洲、二女兒移居美國，三位小孩之中只有李宣宣在台灣有家庭與事業，縱使小孩有可能未來需要到澳洲就學，但新創的事業仍需要長期留在台灣經營，故所有出租套房都交予李宣宣，方便管理不動產。
澳洲房產分別留給 共同持有50%的小孩（宣、青）	依照當初購屋時的想法，將澳洲房產留給本來就共同持有的子女。

### 250坪土地由永發持有

- 2020中美貿易戰、全球製造業版圖移動加上新冠肺炎影響，全台灣的工業用地與廠房行情大幅上漲，連台積電都斥資100億來購買工業用地，新莊副都心、塹仔俊都市計畫以及新啟用的宏匯廣場，都繞著五股工業區周邊發展，令永發廠房用地市值大幅上漲的契機來臨。
- 永發為閉鎖性公司，確保家族土地衍生的利益永遠留在家族成員之間。
- 假設30年後土地價值飆漲，由公司持有的土地，經由處分公司的方式來交易不動產，可以免除高額的房地合一稅、土地增值稅。

本案預估相關不動產稅基，若要符合實際上的金額需參照詳細的房屋與地籍資料

土地坪數	取得時間	取得成本	出售價格	預估契稅 與印花稅	預估土增稅 土增稅持有期間	預估未來土地 交易土增稅
100坪	2008年	7000萬	4200萬 挹注永發換股權	25萬	50萬 12年	處分公司股權，土地所有權人不變無土增稅
150坪	2013後	1億	1億 賣給永發	35萬	100萬 7年	

# 擬定財務規劃方案

項目	目的	理財工具	金額
短期需求	退休生活	安達天生贏家Plus 變額萬能壽險	1500萬
1. 商品特色：壽險/保障+投資(配息)/身故保障利益/失能扶助金/重大燒燙傷 2. 有解約費用：第一年6.8%第二年5.6%第三年4.2%第四年0% 3. 保單管理費：保單帳戶價值*費用率 第1-4年0.165%，第5年後0% 4. 一次繳費，穩定月配息，適合創造穩定退休金 5. 有身故保險金，具備保本功能			
短期需求	退休生活	富達全球多重資產收益組合基金	1500萬
1. 台幣月配息型基金，目前(8/29)淨值9.3265；可購買單位數1,608,320.38；每單位配0.0425；每月可配息\$68,353元 2. 創造穩定的退休金			
短期需求	退休生活	股票配置	2500萬
1. 過去五年殖利率皆有5%~6% 2. 前三季盈餘較去年成長：盈餘成長有機會帶動股利給越多 3. 近兩年盈餘發放率介於70%~100%之間：公司願意將盈餘分享給股東，但不過度發放 4. 本益比<15倍：盡量挑便宜的股票 5. 股價<合理價：合理價是過去五年平均現金股利*20倍，小於合理價代表目前為低於平均價值			

理財型資產	股價 (109/8/24)	張數	每股配息	理財收入項目	預估每年理財收入
元大高股息	30.14	165	1.8	股利	297,000
緯創	32.6	155	1.8	股利	310,000
和碩	63.3	79	1.8	股利	355,500
兆豐金	29.6	168	1.8	股利	285,600
台泥	44.05	441	1.8	股利	285,000
				合計	1,533,100
				平均每月	127,758

資產負債表			規畫後		
資產類別	金額	占比	負債類別	金額	占比
動產	176,578,293	54.2%	現金	10,000,000	100%
活儲(含外幣存款)	41,700,000	12.8%	代持李佳佳現金	10,000,000	
台灣銀行存款	30,260,000				
澳洲銀行定存AUD52萬	11,440,000				
股票/基金(評估日8/24)	134,878,293	41.4%			
台積電12張@428	5,136,000				
鴻海20張@77.6	1,552,000				
國巨8張@333.5	2,668,000				
永發公司持股75%(永發資產約9,400萬)	70,500,000				
聯博多元資產收益組合基金AD配息(8/28淨值9.2單位數543,478) 天生贏家投資型保單	4,999,976				
瀚亞股債入息基金B配息(8/28淨值12.48642單位數400,436) 天生贏家投資型保單	5,000,004				
安聯四季雙收入息組合基金-B月配型(8/28淨值9.852單位數507,614) 天生贏家投資型保單	5,001,013				
富達全球多重資產收益組合基金(8/28淨值9.3265單位數1,608,320.38)	9,900,000				
元大高股息(8/24收盤價30.14*165張)	9,900,000				
緯創(8/24收盤價32.6*155張)	9,900,000				
和碩(8/24收盤價63.3*79張)	9,900,000				
兆豐金(8/24收盤價29.6*168張)	9,900,000				
台泥(8/24收盤價44.05*114張)	9,900,000				

續下頁

資產負債表			規畫後		
資產類別	金額	占比	負債類別	金額	占比
不動產	146,970,000	45.1%	房貸	0	0%
不動產(自用)	122,370,000	37.6%	澳洲不動產與李宜宣共同持有(貸款AUD80萬)	0	
大安路二段1+2樓 37.35坪@110萬2層樓	82,170,000				
平面車位	2,800,000				
澳洲不動產(四房)與李宜宣共同持有	27,500,000				
澳洲不動產(兩房公寓)與李青青共同持有	9,900,000				
不動產(投資)	24,600,000	7.5%			
台北林森北路套房	8,000,000				
台北南京東路套房	7,000,000				
台中西屯套房	2,200,000				
台中西屯套房	2,200,000				
台中西屯套房(媳婦ANGEL代持)	2,600,000				
台中西屯套房(媳婦ANGEL代持)	2,600,000				
其它資產	2,322,500	0.7%			
寶士S320 2012年購入	600,000				
新光人壽長安終身保險保價金(保額100萬)	380,000				
新光防癌終身保險保價金(保額100萬)	180,000				
保誠六六長紅保價金(保額156,248美元)	1,162,500				
<b>資產總計</b>	<b>325,870,793</b>	<b>100%</b>	<b>負債總計</b>	<b>10,000,000</b>	<b>100%</b>

備註說明：  
 1. 為使資產計價一致，因此若未特別註明則所有的計價貨幣皆為「新台幣」  
 2. 匯率換算的依據如右：USD 30/AUD 22/CNY 4.2

淨值產總額：315,870,793

現金支出表			規畫前		
收入類別	金額	占比	支出類別	金額	占比
年度總收入	1,153,920	100.0%	年度總支出	3,600,000	100.0%
工資收入	0	0%	消費性支出	3,600,000	100.0%
非工資收入	1,153,920	100.0%	日常生活所需(每月30萬)	3,600,000	
股利分紅(2019年營收僅6,200萬無應股東分紅)	0		理財性支出	0	
股票配息(台積電/鴻海/國巨)	313,920		保障性支出	0	
租金收入 5萬元/月(自己名下)	600,000		保障性支出	0	
租金收入 2萬元/月(ANGEL代持)	240,000		保障性支出	0	

年度結餘金額：-2,446,080

現金支出表			規畫後		
收入類別	金額	占比	支出類別	金額	占比
年度總收入	4,059,856	100.0%	年度總支出	3,600,000	100.0%
工資收入	0	0%	消費性支出	3,600,000	100.0%
非工資收入	4,059,856	100.0%	日常生活所需(每月30萬)	3,600,000	
理財型保單配息(月配48,800)	585,700		理財性支出	0	
境外型基金配息(月配68,353)	820,236		保障性支出	0	
股票配息(月配151,160)	1,813,920		保障性支出	0	
租金收入 5萬元/月(自己名下)	600,000		保障性支出	0	
租金收入 2萬元/月(ANGEL代持)	240,000		保障性支出	0	

年度結餘金額：459,856

備註說明：  
 1. 為使資產計價一致，因此若未特別註明則所有的計價貨幣皆為「新台幣」  
 2. 匯率換算的依據如右：USD 30/AUD 22/CNY 4.2

理財型資產	規劃前	規劃後	規劃效益
支持宣宣事業發展	僅有有限現金	電商、澳新、永發三方生意方便定價移轉，類似OEM與ODM的關係	宣宣的電商事業與澳新公司透過與永發的合作可以更加穩定發展。 有長期穩定的財務報表未來拓展事業更容易。
林小蕙資產安排與家族傳承規劃	土地在傳承上有分割不易與價值異動難以計算	土地賣給永發同時挹注股份變更為閉鎖型公司。訂定遺囑亦可利用分年贈與股份	將土地的所有權，由個人移轉至公司持有，再加上公司型態(閉鎖型)的調整，更能夠確保擁有土地所有權。
永發公司後續安排	營業額逐年降低未來堪慮	家族企業調整為閉鎖型公司，保留商譽及支持宣宣事業	閉鎖型公司作為家族傳承基底方便傳承。運用老牌商譽，貸款容易，更利於支持宣宣電商事業的發展資金運用
生活開銷	均由永發核銷	459,856/年	檯面下收入轉為檯面上減輕永發現金流負擔。 穩健的配息規劃槓林小蕙女士更安心。

財務策劃師的工作就是希望透過在專業知識範圍內來規劃相對應的理財方案或對策，其中必以客戶利益為優先。而我們更秉持著廉正、可靠、誠實及有禮的品德要求面對每一個需要提供協助的個案。

本次的個案林小蕙女士，雖然在2013年遭逢喪夫之痛，也在當時因為沒有做好相對的租稅規畫，以至於付出了相當高的遺產稅(約當總資產10%)。而在2020年的今天，不只在稅法上面有很大的調整，加上CRS共同申報準則使得澳洲的資產也可能曝光，原來名下的總資產，也超過了3.5億，稅率更來到20%，如果再沒有進行規劃，恐怕遇到繼承事實發生的時候，會對於林小蕙女士名下資產有更大的侵蝕，使得原來想要留給後代子孫的財富，因此而打折。

所以在這次的規畫方案當中，我們評估了四大風險，對於林小蕙女士目前整體狀況含個人想法都一併評估進去，一來可以打理好自己的老後退休，也可以透過規劃，運用永發公司的商譽，來支持宣宣的澳新及電商發展，期待可以真正協助到林小蕙女士心中的想望，在屆齡退休的這一年，就可以因為妥善的規劃，一勞永逸，過著含飴弄孫的快樂日子