財務策劃書摘要

CHENGGIRL 財務顧問團隊

財務顧問：

政治大學會計系	陳奕妃	政治大學金融學系	汪子芸
政治大學企業管理學系	黃思雅	政治大學金融學系	徐琮恩
政治大學企業管理學系	范姜巧芸	政治大學金融學系	林育如

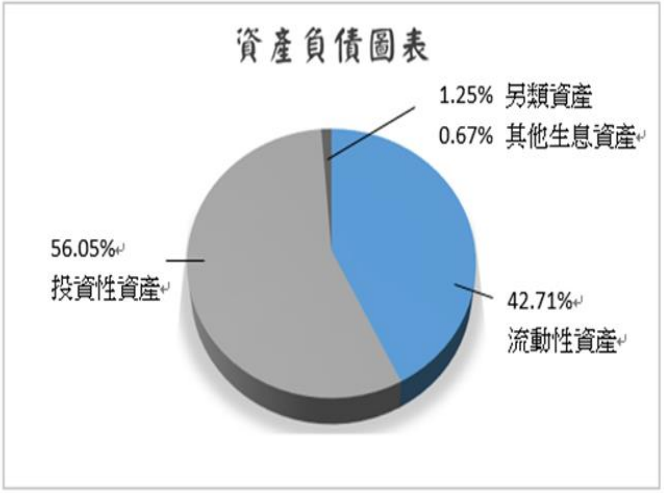
提案日期：2016 / 08 / 12

現況分析-收支現況、財務目標需求總表、資產負債圖表

收入			
收入/年	葛先生	葛太太	小計
1. 工作收入總額	1,600,000	624,000	
2. 理財收入總額			
台幣定存	13,282 (4,580,000 X 0.29%)	580 (200,000 X 0.29%)	13,862
USD定存	0	180 (20,000 X 0.9%)	180
RMB定存	0	1,750 (100,000 X 1.75%)	1,750
AUD定存	0	330 (20,000 X 1.65%)	330
股息收入	0	34,450	34,450
基金利息收入	0	49,396	49,396
※總收入	1,613,282	710,686	2,323,968

支出			
支出/年	葛先生	葛太太	小計
1. 基本支出			
生活支出小計	804,000	426,000	1,230,000
理財支出小計	0	456,000	456,000
借貸支出小計	0	0	0
保費支出小計	19,856	0	19,856
2. 稅金	266,420	0	266,420
3. 緊急備用金	585,000		585,000
※總支出	1,090,276	882,000	1,972,276
※收支餘絀			351,692

財務缺口	需求總資金	已備金額	需求時間	備註
創業	$10,000,000	創業貸款	1年後	
買房	$ 14,600,000	台幣定存(頭期款) +房貸	立即	
醫療	$ 5,761,003	0%	立即，往後每年皆需要	
教育基金 (大兒子、二兒子)	$ 834,0979	0%	2年後，往後每年皆需要	主要考慮二兒子出生後的現金缺口，因為目前已有固定支出用於大兒子身上，但隨著大兒子年齡增長，所需費用也會跟著增加
出國留學基金 (大兒子、二兒子)	$ 6,328,872	0%	19年後	
出國旅遊基金	$ 6,031,381	0%	10年後	
咖啡廳	$ 3,108,565	0%	10年後	



貸款規劃、房產規劃—規劃與建議

貸款規劃—創業貸款

葛先生可以「創業負責人」身份申請經濟部中小企業處「青年創業貸款」

- 貸款細項如下：

1. 貸款額度：新台幣1,000萬元
2. 貸款期限：10年
3. 貸款利率：機動利率，1.71%
4. 抵押擔保：新北市三重區2樓公寓（市值新台幣882萬元）
5. 還款方式：定額年金（本息平均）償還法

貸款規劃—房屋貸款

我們團隊建議葛先生可以財政部國庫署「青年安心成家購屋貸款」貸款新台幣800萬元，作為高雄新房的頭期款。

- 貸款細項如下：

1. 貸款額度：新台幣800萬元（最高額度）
2. 貸款期限：20年
3. 貸款利率：機動利率，前兩年為1.51%，第三年起為1.81%
4. 還款方式：定額年金（本息平均）償還法

房產規劃—規劃與建議

一、於高雄購入新房

- 考量葛家長輩的居家安寧環境及未來孩子的教育環境，目前可考慮高雄市三民區的建案，並請雪香申調至高雄市三民區的學校就職。以2016年4月高雄市三民區的住宅成交行情平均14.6萬/坪，預設格局為五房二廳二衛（估計100坪），新屋成交價預估1,460萬。

- 高雄市自用住宅房屋課徵1.2%稅率，新屋面積264.4平方公尺，以核定單價6,720元計算，房屋稅每年應繳納稅額為21,321 元。

二、新北三重區公寓出租

- 由於葛長志先生與蔡雪香小姐希望能全家同住一屋檐，便不必在高雄，台南、新北三地往返，因此建議將葛母接至高雄新家入住，並將新北市三重區公寓出租，則葛母可收取每個月穩定的租金收入24,780元，此筆收入可用於繳納其保險支出。

- 新北市持有房屋稅：：新北市非自用住宅房屋課徵1.5%稅率，房屋面積99.15平方公尺，以核定單價5,670元計算，折舊每年1%（屋齡32年），房屋稅每年應繳納稅額為5,734 元

三、台南永康區透天厝出租

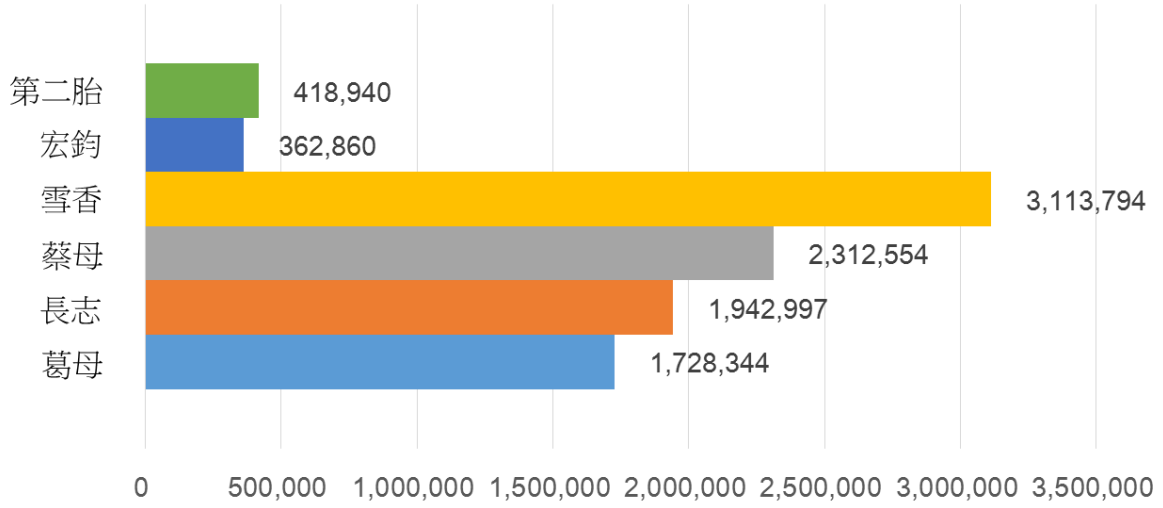
- 由於蔡母希望趁自己年輕時能幫忙帶小孩，因此，可於葛先生與蔡小姐的第二胎（預計兩年內）上小學（七歲）前，將蔡母接至高雄入住就近照顧孫子，並於此期間將台南永康區老家出租，蔡母可收取每個月穩定的租金收入36,540元（出租九年）。然而，考量蔡母平日習慣與街坊鄰居串門子，為保有交友生活圈，房子於九年後（大兒子、小兒子/女兒皆已上小學）用於自住，蔡母可於台南、高雄兩地自由往返。

- 台南市持有房屋稅：台南市非自用住宅房屋課徵1.5%稅率，房屋面積198.3平方公尺，以核定單價3,150元計算，折舊每年1%（估計屋齡30年），房屋稅每年應繳納稅額為6,558 元。

醫療支出、家庭保險照護計劃

醫療支出

我們根據衛生福利部健康保險屬網頁試算健保費用，將醫療費用扣除健保並且折現後，長志與雪香一生所需要的醫療費用為5,761,003元，平均每年花費為120,020元。以下為各家庭成員醫療費用



家庭保險照護計劃

被保險人	險種	年期	年繳	項目	保障
客戶本人	終身壽險30萬 +醫療險 （附約）	20	$19,856	手術保險金	給付30,000元，住院日額1,000元
				癌症保險金	給付100,000元，住院日額3,000元
				癌症身故	30萬
				意外身故	100萬
葛母 （保障至75歲）	終身壽險100萬 重大疾病30萬	滿期	x	住院醫療實支實付	給付8,660元
	意外險100萬				給付1,170元
	意外醫療3萬				給付398元
	意外住院2000元				給付780元

目標

1. 加強長志醫療與意外方面保障，萬一遭遇不幸，家中仍能繼續維持生計。
2. 為蔡母、雪香與宏鈞做保障規劃。

幸福安家計劃-蔡母、葛長志

被保險人	險種	保障	給付項目	年繳保額	年繳保額
蔡母	NHS：想醫靠醫療費用健康保險附約	12單位	每日病房費用（一般病房）	1,200	$5,635
			每日病房費用（加護病房暨燒燙傷中心）	3,600	
			每次住院醫療費用保險金限額	100,000	
			每次門診手術費用（限額）	10,000	
			每次門診手術費用（定額）	1,000	
			住院日額保險金	1,500	
	DCA：樂活一生殘廢照護終身保險(長看險)	100萬	身故或祝壽保險金	2,427,000	$151,700
			殘障保險金	100萬	
			殘障復健補償保險金	12萬	
			殘障安養扶助保險金	25萬	
			豁免保險費	豁免	

被保險人	險種	保障	給付項目	年繳保額	年繳保額
先生長志	DCA：樂活一生殘廢照護終身保險(長看險)	100萬	身故或祝壽保險金	963,200	$30,100
			殘障保險金	100萬	
			殘障復健補償保險金	12萬	
			殘障安養扶助保險金	25萬	
			豁免保險費	豁免	
	RPA：意外傷害保險附約	100萬/年	意外身故或喪葬費用保險金	100萬	$1,170
			殘廢保險金	1,000萬	
			重大燒燙傷保險金	25萬	
	ISF：泰增鑫利率變動型終身壽險(兒子留學)	100萬	增值回饋分享金(總繳交保費宣告利率與合約利率之差所領的年數)	76125	$101,500
			身故保險金	100萬	
			全殘廢保險金	100萬	
			祝壽保險金	0	
	NDP：新重大疾病及特定傷病終身健康保險附約	100萬/年	針對七項重大疾病及常見十三項特定傷病給付	按保險金額給付「重大疾病保險金」或「特定傷病保險金」，本附約效力即行終止。	$28,300

幸福安家計劃-蔡雪香、子女

被保險人	險種	保障	給付項目	保額	年繳保費
葛太太 蔡雪香	DCA： 樂活一生殘廢照護終身保險(長看險)	100萬	身故或祝壽保險金	601,600	$18,800
			殘障保險金	100萬	
			殘障復健補償保險金	12萬	
			殘障安養扶助保險金	25萬	
			豁免保險費	豁免	
	RPA： 意外傷害保險附約	100萬/年	意外身故或喪葬費用保險金	100萬	$1,170
			殘廢保險金	1,000萬	
			重大燒燙傷保險金	25萬	
	ISF： 泰增鑫利率變動型終身壽險	100萬	增值回饋分享金	50,000	$101,500
			身故保險金	40萬	
			全殘廢保險金	60萬	
			祝壽保險金	豁免	
	FCP： 全心關懷防癌健康終身保險附約	100萬/年	初次罹患低侵襲性癌症保險金	76125	$18,400
			初次罹患侵襲性癌症保險金	100萬	
			罹患癌症生活扶助保險金	100萬	
			豁免保險費	0	
	HCA： 享安心終身醫療健康保險	10單位計畫（每單位計畫為「住院醫療保險金日額」100元）	住院醫療、加護病房暨燒燙傷中心、住院療養、重大手術、門診手術、重大疾病或特定傷病、理賠加值		$16,200
	WRA： 豁免保險費附約	100萬/年	甲型： 身故或第一級殘廢豁免保險費 重大疾病豁免保險費 第二級至第六級殘廢豁免保險費 無解約金	其他保費豁免	$12,744

被保險人	險種	保障	給付項目	保額	年繳保費
子女	RPA： 意外傷害保險附約	100萬/年	意外身故或喪葬費用保險金	100萬	$1,170
			殘廢保險金	1,000萬	
			重大燒燙傷保險金	25萬	
	HCA： 享安心終身醫療健康保險	10單位計畫（每單位計畫為「住院醫療保險金日額」100元）	包含重大疾病、特定傷病、 住院醫療、住院實支實付、 加護病房、手術費		$13,150
	FCP： 全心關懷防癌健康終身保險附約	100萬/年	初次罹患低侵襲性癌症保險金	50,000	$7,700
			初次罹患侵襲性癌症保險金	40萬	
			罹患癌症生活扶助保險金	60萬	
			豁免保險費	豁免	
	WRA： 豁免保險費附約	100萬/年	甲型： 身故或第一級殘廢豁免保險費 重大疾病豁免保險費 第二級至第六級殘廢豁免保險費 無解約金		$535
	FSJ1： 外幣利率變動型增額還本終身保險(葛夫婦退休金)	100萬	繳費期間 本金利息	234,066	$122,267
			滿期保險金	75萬	
			生存保險金（活至76歲，33歲領43年）	516萬	
			祝壽保險金	0	

子女教育支出、子女養育支出-海外留學費用

子女教育支出

預估於兩年後生下第二胎（第一個孩子五歲時），預估將來育兒花費：

長志	40歲	41歲	42歲	43歲	44歲	45歲	46歲	47歲	48歲	49歲	50歲	51歲	52歲	53歲	54歲	55歲	56歲	57歲	58歲	59歲	60歲	61歲	62歲	63歲	64歲
宏鈞	3歲	4歲	5歲	6歲	7歲	8歲	9歲	10歲	11歲	12歲	13歲	14歲	15歲	16歲	17歲	18歲	19歲	20歲	21歲	22歲					
弟弟			0歲	1歲	2歲	3歲	4歲	5歲	6歲	7歲	8歲	9歲	10歲	11歲	12歲	13歲	14歲	15歲	16歲	17歲	18歲	19歲	20歲	21歲	22歲
花費（萬）	25	25	41	50	41	41	41	41	41	32	34	34	40	37	37	45	46	52	49	55	27	28	28	28	34

葛先生需準備的育兒基金

40-45歲	NT$ 182萬
46-50歲	NT$ 196萬
51-55歲	NT$ 182萬
56-60歲	NT$ 247萬
61-65歲	NT$ 145萬
總額	NT$ 952萬

子女養育支出-留學費用

- 留學前置作業 共計約10萬台幣 (考GMAT/ TOEFL/ 代辦費用)
  - GMAT：250美金
  - TOEFL：170美金
  - 代辦費用：5-6萬台幣
- 留學費用
  - 假設到美國留學 (學制大多為兩年)
  - 碩士學費平均 (含保險)： US$ 30,390
  - 生活費平均: US$ 600 24 months = US$ 14,400
  - Housing平均 : US$ 1,300 24 months =US$ 31,200
  - Total (不含買車、娛樂) : US$ 75,990

➡ 再加上娛樂及突發狀況費用，需準備大約510萬台幣才可供一位兒子出國留學。

退休旅遊規劃、圓夢計劃—咖啡店

退休旅遊規劃

1. 葛先生退休後兩年內

全家六人旅行
考量與建議：因家有兩老，建議採跟團的方式，比較不耗體力，並且在附近的亞洲國家旅行。推薦自然風景旅行地，能夠滿足三代的旅遊需求，如北海道與岩里島。
平均每年資金缺口：(227400+143400)/2=$185,400

2. 葛先生退休後二至四年

全家五人旅行（除了葛母）
考量與建議：因葛母已高齡80歲，考量其應想要在故鄉安養，故安排葛母以外的五人全家旅行。依然建議採用跟團的方式，並且在附近的亞洲國家旅行，如京都大阪、長灘島、九寨溝。
平均每年資金缺口：(99500+108500+179500)/3=$129,167

3. 葛先生退休五年後

全家四口旅行（除了葛母與蔡母）
考量與建議：因葛母和蔡母都已高齡80歲以上，**故只安排一家四口的旅行。小孩已經分別18歲以及12-13歲，可以到較遠的國家。推薦同時擁有自然美景與玩樂性質的旅遊目的地，能夠同時滿足兩代的需求，如美國、加拿大、澳洲、紐西蘭、歐洲、東京、韓國與雲南。**
平均每年資金缺口：
(323,600+315,600+295,600+127,200+267,200+231,600+263,600+135,600+127,600+46,000+145,600)/11=$207,200

旅遊基金

從每年結餘中提撥17萬元做為旅遊基金即可，也可以依自身需求提高提撥量。

圓夢計劃-咖啡店

假設前提：
1. 地理位置：高雄市三民區。
2. 坪數：大約五十坪。
3. 販售型態：咖啡為主，小簡餐為輔。

開店前置固定成本：

開咖啡廳前置作業	金額
裝潢（含裝飾、桌椅）	150萬
房租	6萬
冰箱（2台）＋製冰機	10萬
咖啡機、烤箱、鬆餅機	50萬
煎台、抽油煙機（熱食）	15萬
冷氣、空調設備	25萬
餐具	10萬
網站設計	5萬
雜支	20萬
週轉金（足以維持三個月營運）	72萬
合計	352萬

總額352萬，為開店前必備資本。

咖啡廳營運成本（月）：

咖啡廳營運費用	金額（月）
人事（平均2.5-3萬/人）	10萬
房租（三民區、50坪、月租六萬）	6萬
食材消耗	3萬
水電瓦斯	3萬
雜費	2萬
合計	24萬

總額24萬，為日常營運所需成本。

創業評估：

	承接盛新建設	自行創業
所需貸款金額	資金缺口：93,600,000	資金缺口：10,000,000
說明	7,000,000 × (1 − 0.8) ×12=16,800,000 8,000,000 × (1 − 0.8 × 1/2) ×16=76,800,000	依據個案所述，由長志準備10,000,000資金， 其餘由五金行老板負擔
年利率2%，還款20年期 每月還款金額	$473,507	$50,598
評估	1. 葛先生已於盛新建設工作8年，並獲得上司認可，人脈及客戶資源成熟，不必面臨重頭再來的創業艱辛 2. 公司領導人易位，可能引發管理階層不滿，同時也存在原有合作夥伴不信任等問題 3. 承接公司資金需求缺口龐大，每月增加額外支出473,507元 4. 現任盛新建設老板退休後，仍可能插手公司之管理，沒有絕對的自主權	1. 資金缺口較小，借貸較容易完成，且每月僅需負擔50,598元還款費用 2. 工作自由度高，可以增加和家人相處時間 3. 需重新招募專業人才及組織團隊，且原有合作之供應商及客戶資源流失，風險難以估計 4. 創業前期將面臨沒有現金收入的情況，必須動用存款維持生計

基本假設：

1、每三年為一個建案完整週期，從開始建造到完工，並且公司每一次只投入一個建案中。

2、長志自備資金$10,000,000，五金行老板則提供$130,000,000，公司初期營運資金達$140,000,000。

3、公司每年提列$500,000為額外營運成本。

4、為計算便利，每一建案皆為雙併透天16棟，成本$8,000,000，售價$16,000,000。

年度	賣出比率	當年度投入成本
2016	0%	128,000,000
2017		0
2018		0
2019	50%	128,000,000
2020	30%	0
2021	20%	0
2022	50%	128,000,000
2023	30%	0
2024	20%	0