

個人財富管理期中考題重點

房屋出租的投資報酬率之計算，題目：Q1-Q5

Q1：購買一不動產 1000 萬，每月租金收入 2.5 萬，求投資報酬率？

Q2. 該不動產經過 10 年後，房價上漲至 1200 萬，求投資報酬率？

Q3. 計算房屋出租的投資報酬率(續 Q2.)

房價 10 年後上漲至 1,200 萬，IRR(投資報酬率)= 4.619%

Q3. 房價 10 年後下跌至 900 萬，IRR=？

Q4. 房價 10 年後依然是 1,000 萬，IRR=？

Q5：(1)同上例不動產 1000 萬，貸款 6 成，貸款利率 2.5%，投報率相較不貸款為高？或為低？請列出計算式

(2)報酬率為何？

題目：Q1-Q5 請參考「銀行財富管理之實際財務運作-王協理教案」PDF

Q6. (1) 何謂槓桿比例？

(2) 何謂槓桿投報率？

(3) 在目前通貨緊縮的時代中，目前手上有 100 萬元現金，你會如何進行資產配置，請只考慮三項金融商品進行投資配置(以資產配置圖表示)。

Q7. 資產報酬率和資金的取得方式是無關的，但是投資者的報酬率卻和如何取得該資產的資金方式息息相關。投資者可以用全額自有資金，或者是部分自有資金、另一部份以貸款來取得該項資產。依據貸款金額與自有資金比例之不同，所得到的投資報酬率(總報酬率)是不一樣的。

問題：以 100 萬元買了 20 張台積電股票賺了 24 萬元，這項投資的資產為「20 張台積電股票」，也就是資產報酬率 24%。不論這 100 萬元資金用的是自己的錢，或是借來的，台積電股票都會賺 24 萬元。唯一不同的是：用自己的錢買的不用付利息，借來的要付利息而已。如果這 100 萬是全額自有資金，那麼總報酬率還是 24%。若一半自有資金，另一半貸款、利率 4%，那麼台積電股票本身的獲利還是 24 萬，可是得支付 50 萬貸款的利息 2 萬元，結算淨獲利 22 萬元。

請問：投資報酬率 IRR 為多少？

Q8. 問題：

舉房地產的例子：投資 1,000 萬買房子來出租，每年收取 50 萬元的租金，相當於 5% 的租金報酬率。這項投資的資產為「房子」，所以資產報酬率等於租金報酬率 5%。那麼不論這 1,000 萬是全部自己的錢，或是部分貸款，都不會影響 50 萬的租金收入，只是貸款部分需要付利息。若同樣這房子一半自有資金，另一半貸款、利率 2%，也就是 500 萬自備款，另 500 萬舉債支付。

請問：投資報酬率 IRR 為多少？

題目：Q6-Q8 答案，請參考下列網址

<http://www.masterhsiao.com.tw/RateOfReturn/FinancialLeverage/FinancialLeverage.htm>

Q9. 當心財務槓桿失衡效應(財務槓桿操作失敗實際案例)

大部分上市櫃公司迨自公司創立到解散，其營運始終離不開槓桿操作。一般而言，企業的槓桿操作包括「營運槓桿」(Operating Leverage)及「財務槓桿」(Financial Leverage)二種；前者強調營收與息前稅前的利潤關係；而後者係利用借貸資金或運用本身較少的資金投資，以獲取高於成本的報酬，如：併購案、發行可轉債，投資衍生性商品等。**財務槓桿過高，表示企業的金融負債也不低，一旦產業波動加劇，獲利能力將大幅下滑，嚴重者將陷入「以債養債」的困境。**

據研究，國內外發生財務危機的公司通常是營運槓桿過高、復以財務槓桿失衡所致居多。不當的財務槓桿操作，背後更隱含嚴重的代理問題與企業財務風險。

以最近發生的 1. 復興航空停飛後解散 2. 樂陞收購弊案 3. 台數科購併事件

來看，儘管三家公司性質迥異，卻無一不與財務槓桿操作有關。

問題：請選擇上述三家企業其中一家進行分析，說明其為何最後公司會解散之原因？
本題參考網址

https://www.ettoday.net/news/20161202/822212.htm?feature=todaysforum&tab_id=268

Q10. (1)理財目標設定之所謂 SMART 原則為何？(Line 群組考題相簿)

(2)理財目標設定之要素為何？

Q11. (1) 較不能承受風險者有兩種人，是哪兩種人？(Line 群組考題相簿)

(2) 這兩種人具有何種特質，每一種人需列出五項特質。

Q12. (1) 何謂客觀風險承受度？(Line 群組考題相簿)

(2) 衡量客觀風險承受度的函數項目有哪五項？

Q13. 解釋名詞：

1. 表 3-3 (課本 P.31) / 2.流動性需求(課本 P.22) / 3.主觀風險承受度(課本 P.36)

4. 流動性陷阱(課外) / 5. 現代投資組合理論(Modern Portfolio Theory)

Q14. 有關居住規劃之計算題

課本範例一至範例五 (請參閱課本 P.48-P.51)

Q15. (1) 購屋或是租屋需考慮哪些因素？(P.47 圖 3-1)

(2) 影響不動產價格波動之因素有哪些？(P.49-P.50)

本題請以「需求面」與「供給面」因素進行分析

(3) 國內信義房屋在完成一筆不動產交易時，請回答以下問題

A. 向買方收取哪些相關費用？完成交易之仲介費用收取成交價格多少%？

B. 向賣方收取哪些相關費用？完成交易之仲介費用收取成交價格多少%？

(Q.15 is very important, you have to be very careful.)

Q16. 風險等級為 3,5,8,12 時，請回答以下問項

A. 股票比重 B. 債券比重 C. 現金比重 D. 平均歷史報酬 E. 風險目標

各為何，請用列表法回答。(本題請參閱課本 P.41)

Q17. 動物屬性屬於牛、馬、龍與狗之

A. 風險態度 B. 投資決策 C. 投資性格 各為何 (本題請參閱課本 P.41)