

# 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](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)