



有干货、有鸡汤、有实操，
感性与理性并存，生活与投资共进！

理财就是理生活


理财，不仅仅是买股票、买保险、买房子这么简单
在不同的人生阶段，有不同的理财重点
重要的是投资自己，让自己更值钱

- 10个人生阶段 ▪ 10个家庭故事 ▪ 10个理财模块
- 适合老百姓的理财书

艾玛·沈 | 著

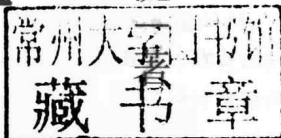


 中国工信出版集团

 电子工业出版社
PUBLISHING HOUSE OF ELECTRONICS INDUSTRY
<http://www.phei.com.cn>

理财 就是理生活

艾玛·沈



电子工业出版社

Publishing House of Electronics Industry

北京·BEIJING

内 容 简 介

本书通过讲述处于不同人生阶段的几个家庭面临的财务问题，介绍了状况剖析、目标设定、消费控制、债务管理、沉睡资产、变现技能、资产购入、风险分散、实体节税和代际传承这十大理财模块，从而帮助读者全面系统地了解理财的方方面面，学习遇到多种财务问题时的应对思路和方法，非常适合对未来的财务生活存在困惑的人士阅读。

本书还介绍了保险、基金、房地产、信托等投资工具和风险控制方法，书中方法简单易行，可操作性强，非常适合投资初学者阅读。

本书语言通俗易懂，文风清丽，人物对话幽默诙谐，是休闲和学习并举的佳作。

未经许可，不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。
版权所有，侵权必究。

图书在版编目（CIP）数据

理财就是理生活 / 艾玛·沈著. —北京：电子工业出版社，2018.8

ISBN 978-7-121-34624-8

I. ①理… II. ①艾… III. ①财务管理—通俗读物 IV. ①TS976.15-49

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2018）第 142631 号

策划编辑：李 冰

责任编辑：李 冰 特约编辑：赵树刚 等

印 刷：三河市鑫金马印装有限公司

装 订：三河市鑫金马印装有限公司

出版发行：电子工业出版社

北京市海淀区万寿路 173 信箱

邮编：100036

开 本：720×1000 1/16 印张：14 字数：313.6 千字

版 次：2018 年 8 月第 1 版

印 次：2018 年 8 月第 1 次印刷

定 价：59.00 元

凡所购买电子工业出版社图书有缺损问题，请向购买书店调换。若书店售缺，请与本社发行部联系，联系及邮购电话：（010）88254888，88258888。

质量投诉请发邮件至 zltts@phei.com.cn，盗版侵权举报请发邮件到 dbqq@phei.com.cn。

本书咨询联系方式：libing@phei.com.cn。

推荐序一

钻研创造价值

艾玛是我的大学同学。入学前两年，她参加话剧团演出、组织学生会活动，在学校里很活跃。大三以后，除了上课，她很少在学校出现。听说，她去打工了。她的家境不错，那时我有些疑惑，她为什么着急去打工。看了这本书才知道，也许就是在那个时候，她知道了“草帽曲线”，让她有了尽快踏入社会的焦虑感。

毕业后，她去香港读研，然后就先后在香港、深圳买了房。我们每隔一两年会见上一次面，每次见面，她都搬了新家。一般人搬家都是越住越大，但她家搬来搬去就那么大，而且即使搬了新家，老房子也不卖，用来出租。当时还预见不到房地产持续十多年的超级大牛市，只觉得艾玛很特别，其他女孩存珠宝，她却在存房子。

艾玛向我解释，自住房是消耗品，不能带来现金流，是不良资产，所以够用就行。出租房，能够持续带来正向现金流，是好资产。理财就是要不断买入好资产，让自己不用工作依然能够收获越来越多的被动收入。

艾玛知行合一，这些年不断买入收租房产，加上内地和香港过去十多年房地产的猛涨，在房产价值翻了几番的同时，租金收入也越涨越高。用她自己的话说，被动收入早已超过了日常开支，实现了财务自由。

艾玛还介绍过其他一些投资理财心得，因我本人从事的就是投资工作，对艾玛介绍的那些投资心得并未深入细致研究。

前阵子艾玛说正在写一本书，我本以为她会写擅长的人文社科类图书，结果居然是一本理财书。我以为她会着重写她投资经验丰富的房地产，没想到却写得如此系统全面，连我这样从事了十多年金融投资工作的所谓业内人士也受益颇多。

说实话，在翻开这本书前，真没仔细想过个人理财这个事儿。书中深入浅出的家庭理财理论让我深受启发。

这些年由于工作的关系，我参加了很多公司投资、并购活动，在投资、并购公司的过程中特别看重现金流的创造能力。是否具有持续、强劲的现金流创造能力是我做出投资决策最为重要的一条标准。艾玛把这个概念运用到家庭理财中，颇有异曲同工之妙。在我们漫长的一生中，通过工作获取主动现金流的时间有限，因此需要尽早培养被动现金流的创造能力，把“草帽曲线”拉伸成“鸭舌帽曲线”，早日实现财务自由，从容地度过漫长的人生岁月。

书中还强调了配置的重要性，严格执行配置的比例，从而能够把风险控制在此可承受的范围内，同时实现资产的持续增值。对大多数人来说，不把鸡蛋放在同一个篮子里是一个不错的策略。

如艾玛在后记里所写的：就像搭一栋楼，零零散散的投资如同一层层叠加上去的砖，刚开始时很快就能搭得很高，但越到后来越容易散架。也许是因为一阵风，也许是一次小小的碰触，也许只是自身的重心不稳。要想把这栋楼搭得高、搭得牢固，理财的十个模块都不能轻视。

我的日常投资工作中强调钻研创造价值，作为人文社科专业背景的艾玛能够写出这么一本通俗易懂、人物灵动、对话幽默的理财书籍，一定花了大量的时间钻研。一口气读下来，酣畅淋漓，希望艾玛的这些钻研成果也能为你的个人财富管理带来价值。

杨洋

苏宁投资集团副总裁

推荐序二

后方稳固，才能驰骋疆场

认识艾玛整整 15 年了。当她提出希望我为她的书做序时，我并不意外。毕竟，在我的印象中，以她的才情，她笔下的文字付梓是早晚的事。然而，当我拿到样书，并一口气读完后，倒真是有几分惊喜。她深入浅出地讲解了投资理财方面的知识，同时又融入了对生活的深刻感悟，仿佛一个快乐、从容的艾玛就在我面前向我娓娓道来。

每个人一生中都会有很多目标，这其中大多都离不开财务保障，如让辛劳一生的父母安享晚年；让年幼的子女获得更好的教育与成长环境；给心爱的人一个温馨的家；使自己不断充电与深造，去争取职场上的进阶。这一切，都需要我们做好准备，特别是金钱上的准备。

大多数人不会掩饰对金钱的喜爱，往往我们谈论更多的是如何赚钱，如何赚更多的钱。但当谈到如何理财时，有些朋友就会觉得枯燥、乏味，甚至不愿意去面对。这其中会有一些似曾相识的理由，例如，“我本来就没什么财，也就没什么可理的”；“只要我能持续赚到钱，我的财富自然就会越来越多”；“很多人讲理财只是忽悠而已”。

我对理财的态度也有一个转变的过程。从当初毕业离校、初入职场，到后来晋升高管、成家生子，再到现在创业，这一路走来，我不断地设定目标、聚焦、拼搏、达成，去欣赏人生路上的下一段风景。然而，曾几何时，我忽然发现，我几乎一直在外闯荡，驰骋疆场；而家里也应该有人梳理内政，稳固后方。有了这牢固安稳的后方，在外闯荡的人就不再有后顾之忧。胜则王者归来，成就家业一世兴旺；败则回归家庭，依然岁月静好，修整过后，还可以从头再来。

由于男女在性格上的差异，也会带来不同的理财态度，就好像我更愿意中流击水、做大格局，而艾玛却更喜欢细水长流、稳中求进。这或许没有对错之分，但却是很好的互补。我非常感谢艾玛带来的这个视角，能够帮助我更好地理解生活、财富、家庭等方面的平衡。

在此，我希望把艾玛的这本书推荐给我所有的朋友们，希望我们能够更加智慧地掌控金钱、创造财富。也相信阅读本书的您一定会和我一样，收获颇丰。

刘忻

熊猫新能源 CEO

前言

凡是过往，皆为序章。

——莎士比亚《暴风雨》

一日，坐在香港街头的一家茶餐厅吃下午茶。斜前方有一块半透明的玻璃窗，既可以照见餐厅内部，又能透光看出窗外。

玻璃窗的画面里，左边有一个老妇人，眼神浑浊无力，正透过玻璃看向窗外。她面前放着一杯奶茶，冉冉升着热气。她就佝偻着身子坐在那里，徐徐不见动作。

画面的右边是一个穿着学校制服的小女孩，八九岁光景，扎着两个小辫子。或许是刚放学，一边吃叉烧炒蛋，一边叽叽喳喳地与身边的菲佣聊天，表情灵动欢快，很是可爱。

隔一阵子，窗外走过一位妙龄女子，因玻璃颜色较深，从外面看上去也似一面镜子。只见她停在窗边，梳理头发，整顿妆容。位置就恰好站在这一老一少中间。

眼前这面玻璃窗，就浮现出一幅有趣的画面：从左至右，从满面皱纹、苍老枯瘦的老妪，到袅袅娜娜、风姿绰约的女子，再到明眸皓齿、巧笑嫣然的女童，像电影倒带一样，越来越鲜活生动，把女人的一生都展现了出来。

我看得有些愣神。人的一生只有匆匆几十年。如果让老妪就此返老还童，她会怎样选择自己的人生？于是，我萌生了写这本书的念头：回顾我们踏入社会后的每一个重要节点——初踏入社会、即将组建小家庭、步入中产门槛、创业困境、有了一定规模的工作室、中层精英、稳定的中年生活、达到一定资产规模后的全球配置、收入过高想要合理节税，以及到最后规划如何更好地将财富传承至下一代，去探讨在这不同的人生阶段，应该如何理财，才能让生活更加美好。

有人说，谈钱太俗。可是，生活中遇到的 80% 以上的问题都与钱有关。女孩想要接受更好的教育——需要钱；妙龄女子想来一场说走就走的旅行——需要钱；老妪想要更好的医疗、更安详的晚年——需要钱……

女人如此，男人亦然。要想征服星辰与大海，至少身后要有财力让你义无反顾。

钱不是最重要的，但当你缺钱的时候，它就如同一条粗粗的麻绳，捆绑住了你自由的灵魂。只有当你成为这条绳索的掌控者时，你才能随心所欲，做你想做的事。

“理财”这个词古已有之，却到近些年才流行了起来。由于不如经济学、会计学、工商管理等学科那么专业和“高大上”，因此未能成为一门系统的学科。大家零零散散地从各个学科中汲取养分，悟到一些原理和方法。

在过去财富野蛮生长的三十多年里，很多人积累了一定的财富，但却没有培养起相应的理财观念和意识。

坊间，推广理财的，要么是财经方面的专家，写宏观基本面、技术趋势、投资技巧，指标技术一大堆，让普通百姓望而却步；要么是受自身利益驱使的保险或基金产品经纪人，只推广与自身业务相关的产品，说得天花乱坠，让人不敢尽信；要么着眼于在各平台上辗转腾挪、钻空子赚小便宜的小伎俩，真正系统的、针对普通家庭生活的、浅显易懂的理财书籍并不多。

因此，借着梳理人生不同的阶段，通过几个家庭面临的不同问题，我着重介绍了理财的十大模块，希望用通俗易懂的语言，给大家搭出一幅完整的、体系化的理财图景。

让大家不会一提到“理财”，就只会联想到赚钱、投资和买保险，明白理财是一个集认识自身、设定目标、控制消费、管理债务、职业发展、购入和盘活资产、配置与风险、架构设计和传承规划于一体的系统工程。

让大家不会误以为理财只是解决燃眉之急的金钱问题，而应该是通过合理调配有限职业生涯的财富盈余、适当利用负债来支付人一辈子的支出，以达到个人终生消费的效用最大化。

让大家不会误以为钱只要越多就会越好，而忽视了收入来源的结构和现金流的状态。

让大家不会误以为只要投资就会面临非常大的风险，必须是金融专业人士才能操作。希望大家明白，理财是每一个普通人都可以做的事，只要做好资产配置，了解风险管理的方法，就能在承受一部分能承受的风险的基础上，实现资产的增值和保值。

让大家不会误以为一个投资公式就能适合所有家庭，一个理财方案就能适用人生的所有阶段，而应该明白理财背后的原理，要根据不同家庭的实际状况和不同需求来量身定做。

理财就是理生活。无论你是幼童、妙龄女子还是老妪，无论你处于人生的哪一个阶段，从现在开始，打开心扉，跟着艾玛来一场时光旅行。我们一起探讨理财知识，并思考其在自己家庭的应用，去迎接更美好的未来。

人与人的差距，除了运气和努力，更重要的是，在认知差距影响下的一次次选择所造成的距离。自你翻开这本书起，我相信，你这一次的选择绝对没有错。

我们说：“种一棵树，最好的时机在十年前，其次就是现在。”

我们说：“前半生，我们不犹豫；后半生，我们不后悔。”

祝大家在未来都不会后悔！

本书读者对象

所有对理财感兴趣、想要更好的生活的普罗大众，包括但不限于：

- 家庭或个人遇到财务问题的人士，如“月光族”“蜗居族”及债务繁重人士。
- 对未来的财务方向产生困惑的人士。
- 之前一直靠直觉和消息投资，不了解资产配置和风险管理的人士。
- 仅对某一种或几种投资品类熟悉，但不了解理财全景的专业投资人士。
- 需要了解财富传承和节税规划的人士。

参与本书编写的人员还有张增强，在此表示感谢！

艾玛·沈

2018年3月23日 中国香港

目 录

第 1 篇 概述

第 1 章 挣钱一阵子，花钱一辈子	2
1.1 十年前.....	3
1.2 十年后.....	4
1.3 草帽曲线.....	5
1.4 理财的本质.....	6
第 2 章 鸭舌帽曲线	9
2.1 偷听的男子.....	9
2.2 财务保障、财务安全和财务自由.....	11
2.2.1 财务保障.....	12
2.2.2 财务安全.....	12
2.2.3 财务自由.....	13
2.3 鸭舌帽曲线给你更多的自由和选择权.....	14
第 3 章 时间就是金钱，一寸光阴一寸金	16
3.1 现学现卖的阿逊.....	17
3.2 单利 VS 复利.....	18
3.2.1 单利.....	18
3.2.2 复利.....	19
3.3 影响复利的三大因素.....	20
3.4 素素的千万富婆梦.....	22
3.5 第四个影响因素.....	22
3.6 72 法则.....	24
3.6.1 投资翻倍所需要的时间.....	24
3.6.2 货币贬值减半所需要的时间.....	24

第 4 章 理财是一个系统工程	26
4.1 开一堂微信课	27
4.2 状况剖析七大问题	28
4.3 理财的十大模块	29
4.4 合适的时间做合适的事	30

第 2 篇 基础篇

第 5 章 别只闷头赶路，要停下来思考	33
5.1 阿逊的答卷	33
5.2 素素的答卷	34
5.3 七个问题的窍门	35
5.3.1 收入与支出	35
5.3.2 资产与负债	35
5.3.3 意外的发现	35
5.3.4 想要什么	36
5.3.5 变现技能	36
5.4 三张表格	36
5.4.1 状况总结表	36
5.4.2 家庭资产负债表	37
5.4.3 家庭收支表	41
5.5 记账的作用	44
5.5.1 了解收支概况，做简单规划	44
5.5.2 分析支出，优化消费习惯	45
5.5.3 制订预算，提高资金使用效率	45
5.5.4 预测现金流，帮助做出投资决策	46
5.6 如何分析家庭财务报表	47
5.6.1 资产流动性比率	47
5.6.2 负债收入比	48
5.6.3 投资合理比	48

第 6 章	一人理财已经不易，婚后两人该怎么办	50
6.1	下月结婚，却因钱吵翻天	51
6.2	状况剖析	53
6.2.1	七个问题	53
6.2.2	状况总结表	57
6.3	目标设定	58
6.3.1	写下目标，就能让你收入翻番	58
6.3.2	为什么目标总是实现不了	59
6.4	财务双轨制，允许部分金钱自主	64
6.4.1	财务双轨制	64
6.4.2	由有能力的人管理，但共同做出决定	65
6.4.3	定期召开财务状况评估会议	65
6.4.4	设定警戒线	65
6.5	婚宴红包的纠葛	66
6.5.1	婚宴红包应如何分配	67
6.5.2	现场收红包要注意的细节	67
第 7 章	没有第一桶金，谈何财务自由	70
7.1	素素的潜在目标	72
7.2	三类人的现金流向图	73
7.2.1	刚毕业的年轻人	74
7.2.2	中产阶级	74
7.2.3	财务自由人士	75
7.3	广义资产、有效资产和值得积累的资产	76
7.4	热爱生活的儒雅男士	78
7.5	四字箴言——摆脱“月光”的秘诀	80
7.5.1	降低频率	81
7.5.2	借助外力	81
7.5.3	记账预算	82
7.5.4	“需要”“想要”	83

7.5.5 择友而交	84
7.5.6 找替代品	84
7.6 最后的建议	85
7.6.1 保险是什么	85
7.6.2 买什么保险	86
7.6.3 签保险合同时要注意什么	87
第 8 章 债务缠身，谁来救救我	90
8.1 投资小白的四种债务迷思	91
8.1.1 屈从于习惯	91
8.1.2 过自己负担不起的生活	92
8.1.3 现金为王，等机会抄底	92
8.1.4 债务能抵消通胀	93
8.2 负债的好处	93
8.3 区分良性负债和不良负债	94
8.4 抵押贷款和信用贷款	96
8.5 维护信用记录	97
8.6 控制好负债收入比	99
8.7 建构负债的良性循环	99
8.8 五步债务消除计划	100

第 3 篇 进阶篇

第 9 章 你家也有财宝正在角落里呼呼大睡吗	105
9.1 状况剖析	106
9.1.1 七个问题	106
9.1.2 状况总结表	109
9.2 财富的两驾马车	110
9.2.1 第一驾马车：购买好资产，带来稳定的被动收入	110
9.2.2 第二驾马车：找到自己的“摇钱树”	111
9.3 挖掘沉睡资产	112

9.3.1	找出闲置的资产（每月收入合计增加 4 600 元）	112
9.3.2	盘活业绩不良的资产（每月增加 3 000 元）	114
9.3.3	寻找沉睡资产的诀窍	115
9.3.4	动笔算一算	116
9.4	调整后的结果	116
9.5	没钱买房，也能分房地产一杯羹	118
9.5.1	什么是 REITs	118
9.5.2	REITs 适合哪些人	119
9.5.3	REITs 收益如何	119
9.5.4	REITs 的风险如何	119
9.5.5	如何购买 REITs	120
9.5.6	购买 REITs 需要注意哪些影响因素	121
9.5.7	REITs 如何估值	121
第 10 章	你的“摇钱树”在哪里	123
10.1	状况剖析	124
10.2	人无远虑，必有近忧	125
10.3	慢、中、快三策	127
10.3.1	慢策——建立“储蓄转资产、资产再转储蓄”的 良性循环	127
10.3.2	中策——依靠核心技能，创建“摇钱树”	128
10.3.3	快策——利用杠杆，资产套现再投资	130
10.4	斜杠与发展第二职业	131
10.4.1	听说很多人都斜杠成功了	131
10.4.2	谁适合斜杠	132
第 11 章	你能找到很多帮你赚钱的奴隶	135
11.1	从月入 2 500 元到月存 1.2 万元，离异妇女的逆袭之路	136
11.2	万能公式——“100-年龄”配置法	138
11.2.1	三个账户	138
11.2.2	风险承受能力	139

11.3	投资工具金字塔.....	142
11.4	适合投资菜鸟的基金定投.....	143
11.4.1	基金的种类.....	143
11.4.2	什么是基金定投.....	146
11.4.3	基金定投的投资要点.....	147
11.5	最受巴菲特推崇的ETF指数基金.....	151

第4篇 高级篇

第12章	身边的投资机会都太贵怎么办.....	155
12.1	“以楼养学”：击中焦虑的软肋.....	156
12.2	选择英国的理由，被打了脸.....	157
12.2.1	英国政治安全稳定——第一次被打脸.....	157
12.2.2	所有权使用年限高、天然灾害少.....	157
12.2.3	监管严格，品质保证——第二次被打脸.....	158
12.2.4	高投资报酬率、低入场费.....	158
12.2.5	英镑稳定，处于平均线以下——第三次被打脸.....	159
12.3	掉坑买教训.....	160
12.4	做好资产配置是风险管理的根基.....	163
12.4.1	不买自住楼而直接选择海外置业的业主.....	163
12.4.2	退休夫妇.....	164
12.5	降低风险的“黄金三原则”.....	165
12.5.1	跨地域国别配置.....	166
12.5.2	跨资产类别配置.....	166
12.5.3	增配另类资产.....	167
12.6	风险事故发生后的事后补救.....	168
12.6.1	风险回避.....	168
12.6.2	损失控制.....	169
12.6.3	风险转移.....	169
12.6.4	风险保留.....	169

第 13 章	预先设计税务架构，帮助你合理合法节税	171
13.1	劫富济贫理念的破灭	172
13.2	合法节税与偷税、漏税的区别	174
13.3	合法节税的秘诀——分拆	174
13.3.1	高收入者向低收入者分拆	175
13.3.2	从高税率类别向低税率类别分拆	175
13.3.3	从高税率地区向低税率地区分拆	175
13.3.4	从一个课税年度向另一个课税年度分拆	176
13.4	以公司名义买卖房产的优劣势	178
13.5	投资房产的大道	179
13.5.1	看房地产走势的三大指标	180
13.5.2	抓住核心价值，剔除边缘价值，你就能大大降低价格	181
第 14 章	提早开始家族传承规划，预防阶层下滑风险	184
14.1	中学就写遗嘱的珠珠	184
14.2	家族传承的六个方面	187
14.3	急需做传承规划的七类人	189
14.4	传承规划三板斧	190
14.4.1	遗嘱	190
14.4.2	保险	192
14.4.3	家庭信托	194
14.5	设计一套组合拳	199
第 15 章	后记	202
15.1	五年后的会面	203
15.2	其他故事的主角	205
15.3	闭上的心门	206
15.3.1	不学金融，不会理财	206
15.3.2	不要说配置，告诉我买哪只股票	207
15.4	理财如起高楼	207