



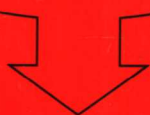
恒阳财经丛书

理财 身价倍增

[富裕阶层理财谋略]

宏 皓◎著

精英人士的高端收入
顶尖专家的解决方案



完美酣畅的财务自由空间



中华工商联合出版社
CHINA INDUSTRY & COMMERCE ASSOCIATED PRESS

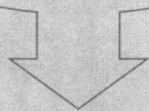


理财 身价倍增

[富裕阶层理财谋略]

宏 皓◎著

精英人士的高端收入
顶尖专家的解决方案



完美酣畅的财务自由空间



中华工商联合出版社
CHINA INDUSTRY&COMMERCE ASSOCIATED PRESS

责任编辑:高晓博

封面设计:翼之扬

图书在版编目(CIP)数据

理财身价倍增:富裕阶层理财谋略 / 宏皓著. —北京:中华工商联合出版社,
2007.1

ISBN 978-7-80193-399-7

I.理... II.宏... III.家庭管理:财务管理 IV.TS976.15

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 135279 号

中华工商联合出版社出版、发行

北京东城区东直门外新中街 11 号

网址: www.chgslcbs.cn

北京卫顺印刷厂印刷

新华书店总经销

787 × 1092 毫米 1/16 印张:12.75 160 千字
2007 年 1 月第 1 版 2007 年 1 月第 1 次印刷

ISBN 7-80193-399-0/F·178

定价:28.00 元



作者简介

宏皓（原名章强）。北大EMBA毕业，职业投资家，著名股票投资专家和理财专家。担任过期市、股市两栖大资金首席操盘手；在理财市场和资本市场征战十多年，是有“民间股王”之称的顶级理财专家，私募基金管理人，现任北京股胜投资有限责任公司董事长。在《信息早报》等媒体发表过上百万字的财经文章，著有《股市思维风暴》、《铁腕征战》、《第一财富大道》、《家庭理财行动》、《资本大博弈》、《飙升之前》、《短线狙击》和《卓越理财》等。在2003年成功地开创了每年30%的股市投资盈利模式；以合同保底、每年达到30%以上的投资收益而闻名于资本市场。经过十多年资本市场风风雨雨的磨练，成功地创建了一套股市投资稳赚不赔的哲学思想体系，在资本市场中有较大的影响力与认同度。



责任编辑：高晓博

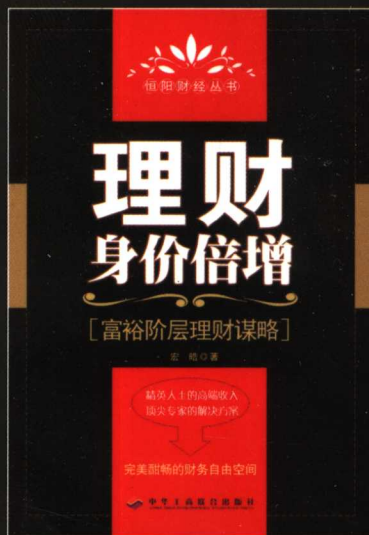
装帧设计： 北京恒阳工作室
HENG-YANG STUDIO

选题策划：北京恒阳工作室

Hengyang02@sina.com

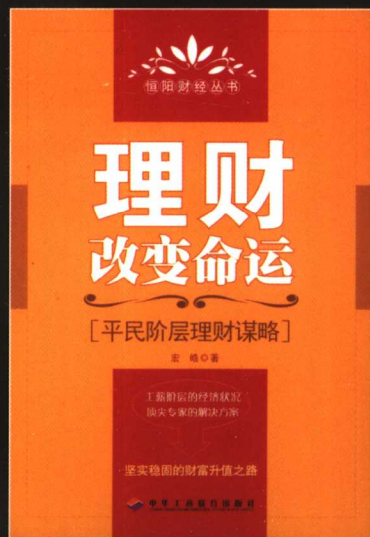


卓越理财系列



《理财身价倍增》

定价: 28.00元



《理财改变命运》

定价: 32.00元

北京恒阳工作室简介

北京恒阳工作室发起成立于 2002 年 10 月。现隶属于中华工商联合出版社财经编辑部。

北京恒阳工作室以专业从事实用经济图书策划出版为平台，积极探索、培育和宣传市场经济机制下企业文化发展的新概念。

北京恒阳工作室更以策划出版投融资、理财等图书为先导，力求在基金、债券、股票、财税、保险，以及投融资等专业领域为个人或机构金融资产投资、理财、节避税筹划，提供全方位的疏导、咨询、培训和代理等专业性服务。

近年来，北京恒阳工作室策划出版的“恒阳财经系列丛书”包括：“财经新浪潮私募投融资系列”、“中小企业可持续发展实务丛书”、“企业经理人知识读本系列”、“中国股市十万个为什么系列”和“证券投资 / 卓越理财系列”等；其代表作有：《成长企业股权融资操作与案例》、《机构投资与资产管理》；《中小企业融资实战》、《中小企业管理实战》；《人力资源管理实务精要》、《财务报告的阅读与分析》；《中国股市十万个为什么 - 试错》、《政策市 - 大话中国股市向何处去》；《飙升之前》、《短线狙击》和《理财身价倍增》以及《理财改变命运》等。

北京恒阳工作室已聘请国内经济界著名人士和金融、财税、法律界专业人士担任顾问，并竭力通过不断吸引社会和企业的人才、资金来发展壮大自我。

中华工商联合出版社：www.chgslcbs.cn

恒阳博客：blog.sina.com.cn/u/1477192112

恒阳邮箱：hengyang02@sina.com

序

随着金融及资产证券化时代的来临,理财是现代人一个绕不开的话题。21世纪是金融经济时代,如果不进行理财投资,个人收入及财产只有贬值;银行存款利息,还跟不上物价上涨的幅度,还不够通货膨胀的损耗。因此,投资理财是现代人必然的选择。

理财有个人理财和公司理财。公司理财主要是以资本运作为主。个人理财又分生活理财和投资理财。理财最难的是投资理财,投资理财成败的关键是不能选择正确的时间、投资可以获利的行业或理财产品。其判断的对与错,可谓天壤之别。举个实例:从2001年6月份至2005年6月,两个投资者分别用100万元理财投资,一个投资于中国的房地产,另一个投资于中国的股票。结果是:投资房地产的投资者采用银行按揭,100万元资金可以投资500万元的房地产,到2005年房价上涨了100%,100万元变成了1000万元;还了银行利息和其他费用,净资产还有900万元。而投资股市的投资者到2005年100万元赔的只剩下20万元。这种理财对于投资行业或理财产品的判断,不要说普通投资者,就是实践经验不丰富的专业人士也很难做出正确判断。所以,理财投资是需要极大的智慧的。投资者在理财投资的大方向上需要寻找具有真正高水平投资理财专家进行指导,才是明智之举。

君子爱财,取之有道,用之有度。理财是21世纪人们生活的一部分。不管你是否意识到,每一个人都是自己人生企业的董事长。对于我们来说,建立自信与责任感并不困难,如何去经营人生却是一个需要努力思索、大胆实践,并以不懈的勇气去面对失败与挫折的漫长过程。根据自己年龄、职业和家庭等不同的情况,建立自己的理财理念与思路,设立长远的规划方案并形成自己独特的理财风格,才有可能创造出独特的人生财富,使自己的身价倍增。那么又如何通过理财投资使自己的身价倍增呢?

首先,要对未来财富机遇的大方向有个正确的判断。

其次,要明白货币的时间价值。

在1626年9月11日,荷兰人彼得·米纽伊特从印第安人那里只花了24美

元就买下了曼哈顿岛。

但是,如果我们换个角度来重新计算一下呢?如果当时的24美元没有用来购买曼哈顿,而是用来投资呢?我们假设每年8%的投资收益,其间不考虑各种战争、灾难和经济萧条等因素,这24美元到2004年会是多少呢?说出来吓你一跳:4307046634105.39美元。也就是4.3万亿多美元。这不但仍然能够购买曼哈顿,如果考虑到由于“9·11”事件后纽约房地产贬值的话,再买下纽约也不在话下。这个数字是美国2003年国民生产总值的两倍多,更是我国2003年国民生产总值的30倍。这是一个惊人的数字。而这个数字之所以能够产生,其根本就是复利的魔力。

从这个故事中,我们认识到:原来钱这个东西,随着时间的不同,价值是不断变化的。更确切地说,是购买力不断变化。这就是货币银行学上的一个基本概念——货币的时间价值。

前面的例子已经告诉了我们,这个世界上对于财富最大的奇迹就是复利。

很多人对于20%的年收益率认为是不可能的,但是,有着股神之称的巴菲特投资36年来的收益率年均增长23.5%(2001年数字),也就是说增值了1995倍。这样,我们就不难理解为什么他会成为世界上第二富有的人了。这就是货币的时间价值。

其三,正确选择适合自己的理财产品。例如:

1. 新股申购:没有任何风险,一年有5%左右的收益。
2. 二级市场的国债投资:风险极低,一年有10%以上的收益。
3. 二级市场基金:风险较低,一年有20%以上的收益。
4. 股票投资:风险较高,但是要能找到真正高水平的理财投资专家指导,则风险是可以控制的;每年的收益能达到30%以上。

要想通过理财投资使自己身价倍增并不难,比如按照笔者书中介绍的每年20%的理财方法;未来10年每年理财投资收益20%,那么10年之后资产的增值肯定会在6倍以上。

每年20%收益的理财方法,是由理财投资专家进行规范的资产管理,选择二级市场价值低估的优质基金进行理财投资,这种理财投资方式与投资者在证券公司购买一级市场基金的区别是:没有风险、收益高、轻松安全,并使财富的稳步增长具有持续性。

每个人的一生都是在赚钱与花钱中度过的,人从独立生活起,就面临着理财投资的挑战。尤其是成家的人,每天都要处理大量的收与支。随着社会保障体系的健全,每个人正在从单位人向社会人过渡,每个人必须为自己的一生进行

财务上的预算与规划。如何科学地规划你的理财生涯呢？这是一个方方面面普遍关心的热点问题，善于理财会使您的生活更加和谐、殷实和富有。理财就是帮助人们进行理性的思考，做出正确的选择；正确的理财投资选择可以让您身价倍增。

目前，许多人都想进行投资理财，但由于专业知识不够，又不知道如何有效回避理财投资风险，所以，已经失去了很多机会。那么今后怎么办？笔者认为：理财是件大事，关系到人生的成败和命运。只有找到真正优秀的资产管理专家和优秀的理财投资专家，并听从其建议或指导，就能逐渐让自己的财富增值尽快变成现实。这才是明智之举。

投资理财不仅需要专业知识，更需要通过长时间的实践积累所凝聚和升华而成的大智慧。

宏皓

2006年9月18日于北京

目 录

序	1
第一章 富裕阶层理财策略	1
第一节 理财风险防范第一	2
第二节 人生不能缺少理财	6
第三节 富裕阶层理财思路	16
第二章 理财离不开资本市场	21
第一节 资本市场水有多深	22
第二节 资本市场的热钱	32
第三节 揭开资本市场的面纱	34
第四节 私募富豪发迹内幕	43
第三章 不会理财的前车之鉴	48
第一节 炒楼套牢的教训	48
第二节 不会理财的前车之鉴	51
第三节 曾经辉煌难抵今日没落	58
第四节 财产怎样保值增值	64

第四章 未雨绸缪理性理财	71
第一节 未雨绸缪理财规划	71
第二节 善于理财再创辉煌	77
第三节 理性理财享受丰盛人生	81
第四节 理财的原则与实践	86
第五章 明星们如何理财	96
第一节 一夜成名后怎样理财	96
第二节 奥运冠军如何理财	100
第三节 理财是对家庭的一种责任	106
第四节 投资理财的风险控制	109
第六章 企业家理财的智慧	124
第一节 中国企业家的特性	124
第二节 把握财富英雄时代	130
第三节 新经济财富英雄	133
第四节 中国的金融经济时代	138
第七章 企业理财最高境界	144
第一节 企业应怎样选择理财目标	144
第二节 “理才”重于“理财”	146
第三节 富人身边的理财顾问	148
第四节 企业理财最高境界	150
第五节 集团资本运作方略	160
第八章 重视理财辉煌人生	169
第一节 如何快速完成财富积累	169

第二节 国外大款的财富密码	175
第三节 理财的金科玉律	177
第四节 如何抓住财富机遇	180
后记:历史性的财富机遇	191
参考文献	193

第一章 富裕阶层理财策略

21 世纪已经进入到金融经济时代,随着中国经济的发展,中国的富裕阶层会越来越多。未来中国至少有两亿人将成为中产阶层或富裕阶层。对于已经成为中产阶层或富裕阶层的人,以及正在步入富裕阶层或中产阶层的人,还有准备步入富裕阶层或中产阶层的人们来说,如何管理好自己的财富,让其保值和增值,已经成为生活中的重要问题。个人的财富管理得好,能够持续增值,不仅可以让自己一生生活无忧,辉煌一生,同时也能不断地增强中国的国力,民富国强,让中华民族再次成为世界强国而贡献一份力量。反之,如果个人财富管理不好,不仅个人生活没有保障,国家经济持续增长也失去了动力。

据不完全统计,中国目前民间储蓄有 20 万亿元,如何让这 20 万亿元财富增值,成为时代赋予政府和人民的重任。这么多的资产不能增值,将会影响中国经济持续增长,也不能让个人收入持续增加,生活不断提高。如果我们能让民间这么多的财富每年增值 10%~20%, 中国经济将会更强大, 人们生活将会更美好,个人事业更加成功,家庭更加和睦,人生将更加辉煌。为了您美好的人生,为了中国更富强,为了 21 世纪中国人能扬眉吐气,我们一起来聊聊理财投资的话题,希望能对您有所启发和帮助。

第一节 理财风险防范第一

理财是财富增长的必然过程。而在理财的过程中,或多或少存在多种多样的风险。

一、外汇理财产品的一些风险防范

1. 股份制银行尚有部分未获批

为规范国内衍生交易的发展,银监会于2004年2月4日正式颁布了《金融机构衍生产品交易业务管理暂行办法》,对衍生交易的准入和风险控制等进行了规范。根据银监会解释,在《办法》生效6个月后(即2004年9月1日后),未经银监会批准,任何金融机构将不得从事衍生品交易业务。现在大限已过,各家银行纷纷申请并获得了该资格,据悉包括四大国有商业银行及民生、招商、光大、中信、浦发、兴业银行等。一些外资银行也不甘落后都提出了申请。一位不愿意透露姓名的某国有银行官员指出,目前市场需求已经走在了政策步伐的前面,在准备不足、尚未获批的情况下,一些银行推出个人外汇理财产品,一旦业务被叫停,必将给认购者带来风险。

2. 收益率并非越“高”越好,高收益仅仅是预期收益

最早推出的一款理财产品年收益率仅2%左右,而现在的银行宣传中居然声称将达到10%以上。银行为什么这么自信?一家银行人士回答,主要是理财水平不一样,其次是各家银行的理财渠道不一样,一些银行将外汇投入到国外的国债期权等领域,所以获取的收益也不一样。有银行人士证实所谓“高收益”,仅

仅是预期收益。

以某行推出的一期产品为例:这款产品潜在年收益率达 4.9%。据介绍,该年收益完全公式为 $4.9\% \times n/N$, 其中 n 为收益期内 6 个月美元 LIBOR 处于观察区间内的实际天数,而 N 为每个收益期的实际天数。第一、二个收益期的 6 个月里美元 LIBOR 区间为 0%~3%,也就是说,只要收益期内的 LIBOR 落在该区间,当天客户就能获取收益,反之则没有收益。如果收益期间“6 个月美元 LIBOR”全部落在观察区间,那么 n/N 的结果就为 1,这意味着客户在该收益期内能获得银行承诺的最高收益率——4.9%。假设 n/N 为 0.6,那该客户获得的年收益率仅为 2.94%。

3. 有无终止权很重要

所谓外汇结构性存款是指该存款与汇率或利率挂钩,客户通过承受一定的利率或汇率的风险来提高资金收益率。其实质是,客户出卖了在汇率或利率方面的选择权,从而获得高于普通存款利率的回报。值得注意的是,客户在与银行签订理财协议时,协议书上都有“乙方(银行)均有权决定是否终止该理财协议”条款。这说明银行推出的产品都是紧紧把“终止权”抓在手里的。银行越晚终止固定投资收益率的产品,对客户而言越有利。在该银行推出的“外汇理财第二期 D 计划”中,首次将终止权交到客户手中。如果客户三年“不终止”,那么客户三年中将稳赚 3.5% 的年收益。实际上,银行有权终止的间隔期越长,客户可能获得的投资回报就越高。

4. 保本不等于没有风险

目前银行发售的外汇产品绝大多数属于保本产品,因此市民常常忽视其中的风险成分。但业内人士提醒,购买外汇理财产品的客户将面临两大风险:其一是美元利率不断上涨的风险;其二是美元汇率不断下跌的风险。

“美元加息的延续时间可能会超过两年。美元年利率在 2005 年年底就升到 1.75% 或者 2%,到 2006 年年底还可能继续涨到 3%~4%。”尽管这只是一种预期,但还是让一直销售所向披靡的外汇理财产品突然放缓了脚步。据悉,目前的外汇理财产品大多与美元利率紧密“挂钩”。而在美联储宣布美元加息后,国内的美元存款利率也有可能随之上升。因此,投资者购买的一些外汇理财产品,过了一段时间后,与存进银行的回报相比,有可能会变成低收益。如果美元利率

不断下跌,与 LIBOR 区间挂钩的产品也存在一定的风险,据介绍,美元利率下跌,就会使 LIBOR 落在预定区间之外的可能性变大,使外汇理财的收益减少。

二、房产投资中的风险防范法则

2005 年,是房地产行业的“政策年”,央行进行了第二次加息,国家出台了多项宏观调控政策。在这样一个“多事之秋”,对于房地产行业的投资者来说,在把控风险的能力上将接受更大的挑战。那么,面对应接不暇的新规新政以及它们所带来的投资中的不确定因素,该怎样制定相应的风险防范法则呢?建议应该考虑到三点新风险防范法则:

1. 利率变动风险的防范

随着浮动利率的二次上调,消费者在还贷成本上有所增加,对于投资型的消费者来说,更是一场投资与利率风险的博弈。经过对利率与成本之间的变动进行了数理计算,得出一个结论是:“利率上调是为了提高房产投资者的投资成本,抑制过热房产投资;不过,当房价处于 1.6%~3.6% 左右的温和上涨时,就将有可能缓冲房贷利率上调所增加的投资风险。”因此,投资者在进行房产置业时,应在考虑房产涨幅所带来的收益时,预算到利率上调将带来的成本增加,从而得出真正的收益。

另外,目前光大银行等商业银行表示有意推出 5 年期内固定利率还款方式。对于预计以短期房贷还款来进行房产投资的消费者来说,在即将推出的固定利率和现行的房贷利率中,选择哪种方式来还贷更划算呢?这需要根据固定利率值的高低和现行房贷利率上调幅度大小来具体分析。如果固定利率高于贷款利率的基准利率 5.85%,而现行房贷利率在 5 年内又很难有太大涨幅的情况下,选择现行房贷利率还贷将更为划算。

2. 关于获取“产权证”年限风险的防范

2005 年房地产行业出台的一项重要宏观调控政策“5·11 文件”中规定,对个人购买住房不足 2 年转手交易的,销售时按其取得的售房收入全额征收营业

税;个人购买普通住房超过2年(含2年)转手交易的,销售时免征营业税。例如,一处2年期内价值50万元的房产,出售时需缴纳营业税为: $50\text{万} \times 5.5\% = 27500$ 元,此房产的营业税占到房产价值的5.5%。这样一来,房屋的年限问题将对投资回报率多少就起到了重大作用。而衡量房产年限的重要依据就是房产证的下发日期,因此,对于消费者来说尽快办下房产证不但是确定房产归属的重要依据,还关系到未来出售时的收益。另外,在某些城区还可以凭完税证明确定购房日期,这是因为存在一些由于特殊原因而没拿到房产证的消费者,所以完税证明也需要保存好,以备将来之需。

3. 关于普通住宅与非普通住宅风险的防范

根据宏观调控中对普通住宅与非普通住宅的规定,两者在征收税费上将有重大差异。首先在营业税征收上存在差异性,个人购买普通住房超过2年(含2年)转手交易的,销售时免征营业税;对个人购买非普通住房超过2年(含2年)转手交易的,销售时按其售房收入减去购买房屋价款后的差额征收营业税。其次在契税上普通住宅享受1.5%的优惠税率,非普通住宅在征收契税时不享受优惠税率,税率为3%。这样一来,普通住宅与非普通住宅在支出成本上将有重大区别。

因此,在买房时应注意避免非普通住宅在出售时带来的成本增加,尤其是新政规定140平方米以上的住房就为非普通住宅。因此,准备购买140平方米以上住宅的消费者,在拥有多套房产供其选择时,可选择相邻的两套小户型房产。这样,经过后期的修整,仍可当做一套大面积房产来进行投资,却节省了很多在购买和出售时的税费成本。例如,王先生在望京区域购买了一处145平方米的房产,李先生在同区域购买两套相邻的小户型房产,分别是70平方米和75平方米,购买时的价格都是5000元/平米,两年后都以6000元/平米卖出。那么王先生和李先生在购买和出售时的税费(营业税和契税)分别是: $5000 \times 145 \times 3\% + (6000 - 5000) \times 145 \times 5.5\% = 29725$; $5000 \times (70 + 75) \times 1.5\% = 10875$ 元。购买大户型的王先生比购买小户型的李先生多支出税费成本 $29725 - 10875 = 18850$ 元。如果房价的涨幅越高,王先生的支出成本将会比李先生越多。

综上所述,总会不断地有新的投资风险出现。只有不断制定出适应新政的风险防范法则,并全方位地考虑贷款、政策等可能带来的风险,才能保证在房产投资中将成本减少到最低,从而做到收益最大化。