

简单 投资 致富

颜国安

大觀 Kanyin®
PUBLICATIONS



仅将此书献给我的挚爱雪莉，
还有三个孩子巧涵、巧宁和巧怡。

要是没有你们的敦促与鼓励，
就不会有这本书的存在。

目录

序一：klse.8k	24
序二：Harimau	27
缘起	30
房地产篇	
准则001 不要奢望投资房地产收租，除非租金年回酬率超过10%	36
准则002 如果非要投资房地产不可，绝对不可忽视地点(location)!	39
准则003 除了地点(location)，社区(neighbourhood)也对房地产的未来增值扮演着重大影响	40
准则004 购买拥有永久地契(free hold)，而不是租约地契(lease hold)的房地产	41
准则005 首选有地房地产(landed property)	43

股票篇

- | | | |
|-------|---|----|
| 准则006 | 采用逆向思维来当作你的聚宝盆
(contrarianism: be fearful when others are greedy; be greedy when others are fearful) | 46 |
| 准则007 | 长期投资五星级股票，持之以恒，水到渠成 | 49 |
| 准则008 | 不要眼高手低，应采用防守型 (defensive) 的股票投资策略 | 51 |
| 准则009 | “股海无涯，唯学是岸”，向成功名人学习投资精髓 | 53 |
| 准则010 | 不要购买信托/共同基金，除非基金经理投入自己的资金在基金里 | 56 |
| 准则011 | 普通股票(common shares)的长期回酬远胜房地产与债券(stock investment is the single most effective way to get rich) | 58 |
| 准则012 | 集中投资在少数的五星级股票就是选对鸡蛋(股票)，放对篮子(长期投资的组合)，然后看好篮子，不让鸡蛋受损 | 61 |

准则013	如果不要冒险，投资产托股票 (REIT) 胜过银行定期存款	63
准则014	不经一番寒彻骨，焉得梅花扑鼻香！天下没有免费的午餐 (there is no free lunch)	64
准则015	致富是肯定但缓慢，不要急躁 (getting rich slowly but surely)	66
准则016	善用世界的第八奇迹“复利”来致富	69
准则017	严格遵循“低买高卖” (buy low sell high) 的投资方法	73
准则018	趁早投资，时间是你的朋友 (invest young, time is your ally)	76
准则019	简简单单投资普通股票致富 (hassle free keep it simple investing)	78
准则020	何谓“五星级股票” (five-star stock)?	79
准则021	每个人一生中大约有三次赚大钱的机会	83
准则022	“龟兔赛跑”寓言的启迪	85

准则023	如果没信心挑选本地挂牌的五星级股票，那就购买美国指数基金(Index Fund)或ETF(Exchange Traded Fund)	87
准则024	没人可以三番四次地准确预测股市的未来走势(nobody can repeatedly time the market movement with accuracy)	88
准则025	股市致富看重情商EQ，而不是智商IQ	91
准则026	通货膨胀令金融业受益，应优先考虑投资优质的金融机构股票	93
准则027	不要听信报章、股市消息和证券分析员的报告	95
准则028	人多的地方不要去，不要追逐热门股(don't chase hot stock)	99
准则029	企业盈利最终决定其股票的价格，盈利成长是推动股票上升的最大催化剂	102
准则030	在日常生活中挖掘投资亮点	104
准则031	净现金的公司不可能破产	106

准则032	寻找业务简单，甚至傻瓜也能管理的优质二线上市公司(find a company that any idiot can run)	107
准则033	什么是“二线”(second liner)股票?	108
准则034	关注出产日常用品的消费行业股票，特别是垄断型(monopolistic)的公司	109
准则035	尽量避开属于循环行业(cyclical industry)或经常需要投入巨额资金的企业	111
准则036	避开由不诚实董事掌管的公司	113
准则037	购买上市公司的股票就是成为公司的股东(老板)	116
准则038	“心魔”是投资者最大的敌人	118
准则039	股票下降的速度超越上升的速度(it takes much longer time to inflate a balloon than to burst it)	120
准则040	以合理的价格购买一家优异的公司股票胜过以低廉的价格购买一家普通的公司股票(it is far better to buy a wonderful company at a fair price than a fair company at a wonderful price)	121

准则041	避开一直通过收购和合并(merger & acquisition) 其他公司来壮大业务，或转型重组(turnaround) 的上市公司	122
准则042	万万不可借钱买股票！	123
准则043	不要购买公司凭单(company warrants)和结构性 凭单(structured warrants)	125
准则044	远离一切投机性衍生产品 (derivatives)和承诺高 回酬的可疑投资项目	127
准则045	何时要脱售手上的股票？	130
准则046	股市走势通常与银行利率走势背道而驰	133
准则047	一生只需抓对几只“开番”(multi-baggers)股票 就可致富	134
准则048	牛市(bull market)卖完股票后就要离场休息，耐 心静候熊市的到来	135
准则049	大多数成功的投资者在多数的时间都无所事事	137
准则050	投资优质二线成长股的赚幅通常比蓝筹股高	138

准则051	不要时时瞪着股票报价表 (stock price quotes)	140
准则052	看重基本面分析(fundamental analysis), 而不是技术面分析(technical analysis)来选股	141
准则053	投资于低风险, 高回酬(low risk, high return)的优质冷门股	144
准则054	如何分辨熊市(bear market)与牛市(bull market)?	145
准则055	聪明的价值投资者善用“市场并不总是有效率”的时刻谋利	147
准则056	股票投资回酬来自股息(dividend)与资本增值(capital gain)	149
准则057	个人投资者(individual investor)比专业基金经理(fund manager)更占优势	151
准则058	奉行安全边际(margin of safety)投资法则以提升投资回酬	153
准则059	在买进任何一只股票前要先问问自己：“有可能亏钱吗？”	156

准则060	投资回酬与智商(IQ)没有直接的联系	157
准则061	关注可以通过经济效益(economy of scale)增加盈利的公司	158
准则062	避开拥有臃肿管理层(bloated management)的大笨象上市公司	159
准则063	不要申请首次公开募股IPO (Initial Public Offering)和购买刚上市不久的股票	160
准则064	关注管理层的雇员行使权ESS/ESOS的价格与数量，以及他们是否增购股票	161
准则065	因短期负面消息而暴跌的五星级股票可能提供低价入场的好时机	162
准则066	安稳保守的股息投资法	163
准则067	伟大的企业都是由小规模开始发迹	166
准则068	明白东南亚股市与欧美股市操作上的差异	167
准则069	好马也要伯乐相中(look for tailwind, not headwind)	169

准则070	避免投资海外股市，除非你非常熟悉那儿的经商环境	170
准则071	股市有点像赌场，而股票买卖如同扑克牌博弈 (poker game)	172
准则072	长期支付高周息率的股票价格相对稳定，很难暴跌	173
准则073	便宜莫贪，不要投资没有良好业绩支撑的股票，特别是仙股 (penny stock)	174
准则074	两只老鼠寓言的启发	176
准则075	投资股票切忌感情用事	178
准则076	投资在优秀的生意复制者，而不是革新者 (invest in superior copycat rather than innovator)	179
准则077	如要降低经商风险，不妨耐心等待黄金机会以低廉价格收购现成的赚钱生意	180
准则078	关注零售行业存在的残酷竞争问题	181
准则079	记录买卖某只股票的理由，并定期检验	183

准则080	提防低本益比和高周息率陷阱	184
准则081	不要去抓住正在往下跌的刀子 (don't catch the falling knife)	186
准则082	关注企业内线人士(corporate insiders) 的增加 股权动作	187
准则083	聪明的逆向投资者善用经济“专家”的市场看法谋利	188
准则084	历史似曾相似，不要为了“这次跟从前不一样”的错误观点而付出惨痛的代价	189
准则085	关注拥有低本益比和高周息率的市场失宠优质股(out-of-fashion stock)	191
准则086	集中投资，不要持有超过5只股票，因为股票贵精不贵多	192
准则087	四种公式计算出每股内在价值 (intrinsic value)	193
准则088	不要频密买卖，以免赔了夫人又折兵！	198
准则089	不要采用平均成本法(dollar cost averaging)来定期定额购买相同的股票	200

准则090	关注可能进行企业分拆(spin off), 让子公司另行挂牌的优质母公司	202
准则091	弄清楚股票的价格并不总是等于内在价值, 因为股票市场并不完全有效率(stock market is not fully efficient)	203
准则092	不要参加股息再投资计划 (DRIP)	205
准则093	如何明智处理手中股票价格下跌的负面冲击?	206
准则094	集中精力在几个特定的行业成为专家	207
准则095	如何鉴定经济护城河(economic moat)?	209
准则096	满招损, 谦受益(humility is a virtue)	212
准则097	不要陷入沉淀成本偏执行为 (sunk-cost bias behavior)	213
准则098	留意企业高层是否使用储备盈余在市场回购自身的股票	214
准则099	如何保护资金, 让它跟随时间成长?	215
准则100	提防上市公司做假账, 发布灌水的业绩	217

准则101	第二层次思维(second level thinking)可以提高投资成功率	219
准则102	切记只用合理价格购买五星级股票	221
准则103	物极必反，万物皆有周期(cycle)，遵循钟摆定律 (Pendulum Law)	222
准则104	不要轻易相信信贷评级机构 (credit rating agency) 给予的评价	224
准则105	如何发掘好公司？	225
准则106	现金流远比盈利重要	226
准则107	金融业门槛与利润高，是理想的投资行业	228
准则108	使用自下而上(bottom-up)的方法来研究公司	230
准则109	如果你喜欢一家上市公司的商店或产品，你可能也会喜欢它的股票	231
准则110	如何判断股票是否低估或高估？	232
准则111	投资在低迷行业里的优质龙头股	233

准则112	风险与回酬未必呈正比(low risk does not always mean low return; high risk does not always mean high return)	234
准则113	如何认清市场现象，预先解读股市即将发生大调整的讯息	235
准则114	无论五星级股票的底子多么美好，买贵了就是失败的投资	238
准则115	关注大股东名单里的基金的股权占有率	240
准则116	受到通货膨胀的影响，在不危及市场份额的条件之下，公司是否有能力提高产品或服务的售价？	241
准则117	即便奉行谨慎投资，也无法担保每次都获利	242
准则118	不要以为年轻有本钱输得起，甘冒风险采用激进的短期投资手段	243
准则119	顺势者昌，逆势者亡 (whoever follows the trend prospers; whoever goes against the trend perishes)	244
准则120	投资是一生的事业，越老就越得心应手	246

准则121	为财富设立可实现的明确数目，然后全力以赴在限期内完成目标(set specific, achievable financial goal)	247
准则122	每当产业市场供过于求，拍卖屋乏人问津，便要当心经济可能衰退	248
准则123	如何有效抓紧股市大调整的机遇	250
准则124	做好风险管理，不要因为曾经亏钱而绝迹于股市	251
准则125	不要妄想投资黄金发达	252
准则126	伸展触须，发掘即将盛行的趋势	253
准则127	坚持是价值投资的核心，价值投资是与永恒的时间抗衡。长期持有，以静制动	254
准则128	阅读上市公司的年报(annual report)时必须注意的项目细节	256
准则129	群众总是错的	260
准则130	不要进行卖空(short sell)交易，因为它不是投资	262

准则131	识别各种投资理念的差异，充分发挥它们的回报	264
准则132	充分使用高科技的便利来选股	265
准则133	执行股票交易时，对价格不要锱铢必较	266
准则134	没钱靠体力，钱少靠智力，钱多靠掌握时机	267
准则135	谨慎看待上市企业的融资活动(fund raising activity)	268
准则136	关注零售行业是否采用寄销(consignment)来转移存货(inventory)卖不出的风险	270
准则137	注意独立查账师的意见与公司更换会计师事务所的警讯	271
准则138	关注公司频繁更换高层执行员带来的警讯	272
准则139	致富的简单秘密：以合理价格购买行业领头羊的股票并长期贮存	273
准则140	路遥知马力，“日久见股值”	274
准则141	不要区区因为赚钱了，就将优质股票廉价卖出	276

准则142	价值投资附带的好处就是长寿	277
准则143	优柔寡断的性格乃是投资大忌	278
准则144	使用颠倒思维(inversion thinking)来做出精明的投资抉择	279
准则145	股市致富的条件：强烈的发达欲望、坚强的信念、耐心与正确的投资方法缺一不可	280
准则146	如果找不到值得投资的股票，那就将现金暂时存入银行吧！	281
准则147	买卖股票的禁忌	282
准则148	充分理解价值投资的理念	284
准则149	时势造英雄，一战定江山 (winner takes all)	286
准则150	投资最难忍受的挑战不外乎坚持守株待兔，什么都不做	287
准则151	一只股票是否便宜不是由它的价格来确定	289
准则152	一个人的财富往往与他的财务知识呈正比例	291

准则153	锁定能力圈(circle of competence)的极限，专注在我们最擅长的行业里	293
准则154	股票投资是一种三维游戏(three dimensional game)	294
准则155	缺乏浓厚投资兴趣，抱着急功近利的心态很难赚大钱	295
准则156	不要轻易设定止盈点(profit taking)和止损点(cut loss)	296
准则157	无论资金多寡都应该秉持长期投资的硬道理	298
准则158	投资就是对人性优劣的奖惩	300
准则159	把股票派息视为房地产收租的另类诠释	301
准则160	选股容易选时难(timing is everything)	302
准则161	投资是一生的事业，必须严肃看待，也不必因年老力衰而被迫退休	304
准则162	长期投资的好处是理想的高质量人生：既有钱，也有闲	307

准则163	定期检讨投资成绩	309
准则164	避开采用一次性项目式(one-off project base)模式，无法获取重复性订单的行业	310
准则165	宁可错过，莫要犯错	311
准则166	世上绝对没有无止境长高的树(trees do not grow to the sky)，所有的牛市最终必定遭遇惨败 (what goes up will come down eventually)	312
准则167	经一事，长一智；失败乃成功之母	314
准则168	不要买进发布好消息的企业股票，卖出发布坏消息的企业股票	316
准则169	具备前瞻性的投资者拥有抓住未来成长股的优势	317
准则170	打破股市是零和游戏(zero sum game)的诅咒	318
准则171	纠正对经济护城河(economic moat) 的迷思	319
准则172	投资中存在三个本质性挑战：认清自己、看清企业、弄清市场	320

准则173	避开“手握铁锤的人眼中只看到铁钉”(to the man with only a hammer, every problem looks like a nail)的思维盲点	321
准则174	优秀的企业都享有“五高七低“的特征	322
准则175	关注用户“黏性“很高，根本无需大打广告、鼓励人们消费的企业	324
准则176	用图表理解投资风险与回酬的四个象限	325
准则177	价值投资的框架(framework)建立于坚固的七层金字塔	327
准则178	善用检查清单(checklist)来协助我们淘汰不合格的股票	329
准则179	自创基本面选股检查清单 (stock picking checklist)	330
准则180	运用基本面选股检查清单来挑选股票	335
准则181	对于成功符合自创选股清单标准的公司，必须对比过去几年的年报(annual report)以做出最终的投资决定	337

准则182	最大化回酬的投资策略	339
准则183	在买卖股票前，务必贯彻“准”、“忍”、“狠”三大要诀	340
准则184	理解赌博、投机与投资之间的差异	341
准则185	长期贮存 + 逆向操作 + 五星级股票 = 巨额财富	343
准则186	根据年龄调整投资组合里的股票类型比率	345
准则187	女人比男人更适合操作投资	347
准则188	重视规律，忽视个例 (emphasize on common rule, neglect exception)	348
准则189	各行业优、劣势的表面点评	349
准则190	大起大落与慢慢致富之间的最终抉择 (ultimate choice)	352
	结语	354
	文献目录	356
	财经术语与生活词汇定义 (Glossary)	357

缘起

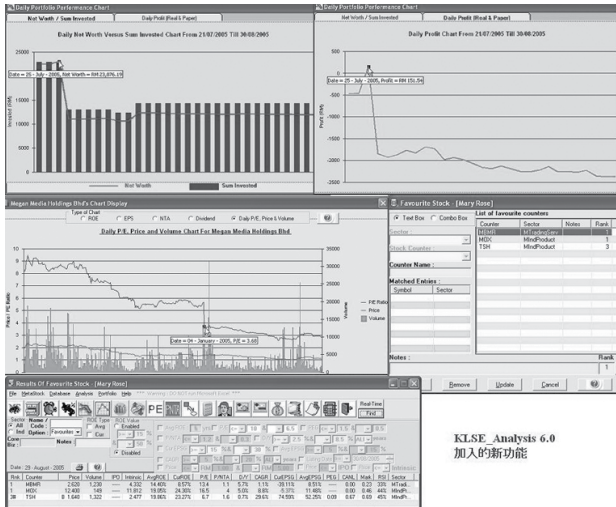
作者来自穷乡僻壤，出生于马来西亚郊区一个贫困的大家庭，自小幸好没被卑微的背景击败雄心，反而发愤图强、用功求学，幸运地陆续荣获新加坡政府的亚细安奖学金(Asean Scholarships)，接着英国政府颁发的大学奖学金负笈伦敦大学国王学院(King's College London)就读电脑工程学士课程，三年后以第一等荣誉学位毕业。这段曲折的命运安排对我这乡下穷小子来说，可真是不可思议！我的命运因这际遇而从此转折。

毕业后，我在事业上于2009年获得英国电脑学会(British Computer Society)颁发特许资讯专业人士 CITP (Chartered I.T. Professional) 的头衔。

历经工作、结婚生子的过程，我毅然决然于47岁的壮年，恰巧达成财务自由的当儿急流勇退，由职场退下，不再为五斗米折腰，开启了新的人生篇章，转换角色成为全职家庭主夫，以避免错过孩子们成长中的黄金岁月，只因时光无法重来，一旦错过，便永远错过了。

我曾经在十多年前以KLSE_Track的用户名发布一个由本人编

写的股票分析软件KLSE_Analysis，用来记录及分析所有在吉隆坡股市挂牌的公司。



Historical Highs & Lows - [16.67% Higher Than Current Year Low]

Sector: MindProduct Counter: MEGAN Megan Media Holdings Bhd

Code: 7101 PAR RM 1.00 Deviation from Low 41.9%

Date Listed: 8 - 8 - 2000 IPO Price: 1.25 Web Site: http://www.megamedia.com.my

Core Biz: MAGNETIC MEDIA STORAGE (DISKETTES & VIDEO CASSETTE), OPTICAL MEDIA STORAGE

Notes: Acquired MJC in 2004

Historical Low: 03 - APR - 2001 at RM 0.580 Historical High: 08 - AUG - 2000 at RM 2.370

03 - MAR - 2005 P/E: 5.36 P/NTA: 0.76 D.Y.: 2.33 %

Last Price: RM 1.330 Day High: RM 1.330 Day Low: RM 1.300 Volume: 2,026

Latest EPS: 24.82 Latest NTA: 174.00 Paid Up Capital: 0

Year	High (RM)	Low (RM)	Avg (RM)	ROE	EPS	NTA	Dividend	Adjust
2000	2.370	0.810	1.230	8.81%	7.00	79.50		
2001	1.265	0.580	0.868	17.18%	16.75	97.50	3.00	
2002	1.588	1.081	1.481	18.20%	21.51	118.75	4.00	0.8000
2003	2.063	0.994	1.576	17.03%	23.71	138.75	4.00	
2004	2.620	1.620	1.720	14.26%	24.82	174.00	3.00	0.6250
2005	1.480	1.300	1.393				1.50	
AVG	1.92	1.00	1.39	15.11%	18.78	121.70	3.10	

Good!

照片取自: http://www.angelfire.com/theforce/klse_analysis/

我撰写这本书的主旨是为了将个人的人生历练记录下来，当作“颜氏家书”让孩子们参考与实践，倾囊传授我毕生所学到的宝贵经验与教训，来个反思和总结，用个别的箴言一一列出，传承给下一代，当作智慧遗产。但愿孩子们能贯彻书中所列出的投资理财准则，从中避免犯错，提早实现富足自由的人生目标，因为我深信授人以鱼不如授之以渔(teach someone to fish is better than give someone fish)。正规的教育课程完全没有教导学生如何理财及投资。有鉴于此，没有奉行妥善理财及投资可能会带来悲催的晚年，毕竟向孩子伸手讨钱可不是一件光彩的事。

人人皆知钱财重要，没有钱很多愿望都不能达成。可是，迄今为止，高等学府每年制造许多一流的员工，九流的思想家，而投资理财的知识完全没有被纳入课程纲要中，偏偏正是最为重要的知识，背后隐藏的原因也许是阴谋(富人不要穷人掌握致富的秘密)，更有可能是无知(认为投资理财不重要)。

另外，人们普遍存有荒谬错误的认知：以为唯有高收入者才有机会致富，而赚取普通收入的打工仔与发达无缘，只能望财富兴叹。其实，只要趁年轻严格遵守简单的延迟满足做法，妥善地理财，好好利用储蓄来精明投资，每一个人都可以找到各自的聚宝盆，在迟暮之前成为富翁。千万要谨记，致富的秘诀并不是深奥难明的火箭科学(rocket science)，而是简单易懂的老生常谈普通常识(common sense knowledge)。切记，投资不是为了一夜致富，而是慢慢累积财富(amass wealth gradually and steadily)。

有关股票投资方面的分享，绝大部分都是依据作者超过23年亲身经历的股市痛苦教训，付了昂贵的学费而领悟出的宝贵心得。

经过再三重温书里的内容，我发觉它其实对一般的平民大众也有所裨益。正所谓：“独乐乐不如众乐乐”，经过慎重考虑，我将内容著书立说，编印成正式的书本，以饷大众。作者借用这本书的面市，与读者群分享投资理财的个人经验，但愿能激起鞭策大家勤奋努力的决心，早日抵达财富的终点。

要是你勤奋工作，努力节俭，但还是有供不完的债务，看不到美好的未来，我深信这本书不但可以协助你脱离债务的泥沼深渊，更进一步带领你打开财富的大门。

仅以此书献给自强不息、勇于追梦的读者们。

注：作者另有编写两本书籍，其中一本书名为《如何明智理财》，另一本书名则是《丰盈的人生规划与为人处事哲理》，请大家拭目以待。



房地 产篇



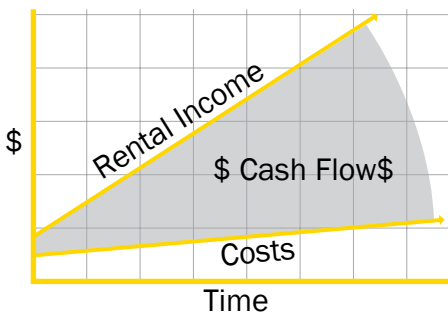
准则 001

不要奢望投资房地产收租，
除非租金年回酬率超过10%

许多人渴望投资房地产然后出租，接着每月领取租户缴付的租金，当作被动收入。在这类供出租的房地产当中，住宅与店铺类型最受投资者的青睐。投资产业收租，住宅比不上店铺好，原因在接下来的篇幅说明：

特征	住宅	店铺
租户背景	一般是出租给没有能力自行购买产业的人（穷人）。	一般是出租给有经济能力的人用来经商。
租下的缘由	租户只有租金支出，是属于消耗财富的行为。	租户经商是创富的活动，生意盈利一般上超越租金。

产业地点的重要性	相比租金额，产业地点没那么重要。	地点最为重要。生意一旦做旺，租户绝不会轻易搬迁到它处，更何况改租别间店铺需要重新花大笔装修费，非常不划算。
租户拖延缴付租金的几率	由于租户经济能力差，拖欠租金的情况可能经常出现。	收不到租金的情况也较少出现，业主较少烦恼。
租金上涨的难度	不容易涨租金。如果租金太高，租户就可能搬到别处居住。	如果租户生意兴隆的话，提高租金不是问题。



大多数人误以为只要每个月的租金收入超过每月贷款摊还数额，那就属于明智的投资，因为这样等于租户长期替投资者缴付贷款债务，若干年后投资者就会免费获得产业的最终拥有权。

这些人单纯的想法忽略了一些重要细节：譬如租金的收入需要缴交所得税，每年还得缴付产业地税和门牌税，间中出现的维修保养费用也是一笔开销，况且有一段日子可能没有租户的出现等等。

这就是为什么我们需要设下至少10%的年租金回酬率目标，以应对以上列出的细节。如果达不到所追求的目标，投资股票会是更好的选择。

虽然作者明显倾向于股票投资，投资重心集中在股市，暂时也没有额外的房地产收归在麾下(除了处于绝佳地点的自建双层别墅，内部舒适程度堪比五星级酒店)，我并不排斥房地产，只要房地产符合“平、靓、净”(广东话，意思是指价廉物美)以及优异社区地点的所有条件。为此，在股票和房地产投资之间，究竟哪一个的回报率比较好？孰是孰非，见仁见智。

准则 002

如果非要投资房地产不可，
绝对不可忽视地点(location)！

房地产的所在地决定它未来升值的幅度。处于交通方便，地点优越(如靠近繁忙的商业区)的房地产升值较快。在选择适合投资的地点时，我们应该考量该地点位置的风水与未来十年的发展潜能。譬如说，地势低洼、面向三岔路口、屋前有高大的东西阻挡视线都是风水欠佳例子。再说，如果产业靠近危害健康的设施如排放废气污水的工厂、电讯塔、高电压塔、焚化厂等等，我们也应该一律放弃投资。

此外，在厂房、住宅与店铺之间，投资店铺的回酬通常比较好。

诚如物极必反，除了股市，房地产也离不开周期性现象(cyclical phenomenon)，每隔一段时间便会出现产业供应过剩、乏人问津的现象。一旦出现供求失衡，造成新楼盘的售价直线下落，就等于天降甘霖给那些一直以来耐心等待的投资者。

无论如何，买房地产投资不如投资于房地产股票或产托股票。这是因为房地产流动性差，不能马上脱手卖出。

准则 003

除了地点(location),
社区 (neighbourhood) 也对
房地产的未来增值扮演着
重大影响

大家都晓得地点是投资房地产必须看重的因素。其实，我们也绝对不能忽视社区的重要性。

假设物业附近的业主或住客皆非富则贵，那么即使该处交通不太方便，环境有欠理想，房地产的价格也会高企不下、需求殷切。相反的，如果物业被贫民窟围绕，即使地点如何便利，未来也难以卖到好价钱。

准则 004

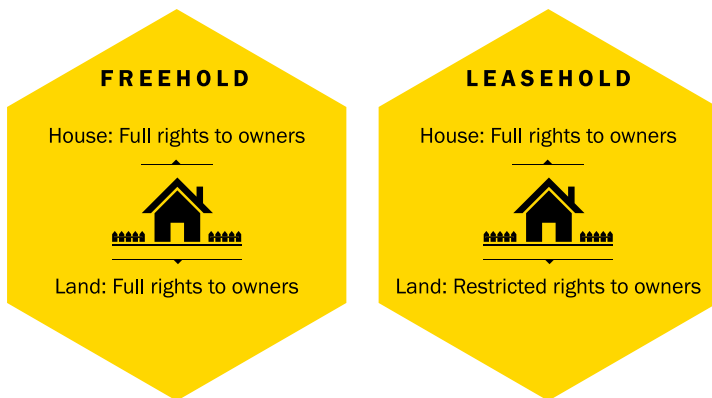
购买拥有永久地契(free hold),
而不是租约地契 (lease hold)
的房地产

以下的表列出租约地契与永久地契之间的差异，方便大家一览无遗：

特征	租约地契	永久地契
地主拥有权的年限	受限制，如60或99年。	非常久远，如999年。
土地买卖交易的手续	转让手续限制多，因为土地的拥有权属于国家，买卖必须获得相关政府机构的批准。	转让手续容易处理。
土地每平方尺的市价	比较低，尤其是当限期即将届满时，往往面对无人问津的困境。	比较高，因为永久地契更加吸引买家的眼珠。随着时光的流逝，永久地契的房地产享有更好的升值率。

向金融机构借贷的难度	没那么容易获得金融机构的融资。	比较容易获得金融机构的融资。
地主面对的潜在风险	租期届满后存在着政府也许拒绝更新租期的风险，特别是政府打算发展该地段。即使获准更新，也要缴付昂贵的更新租期费用，因为更新费用依据当时的土地/房地产市价而定，非常不值。	无。

总而言之，千万不要因为永久地契的房地产比租约地契的房地产贵很多，避重就轻为了省钱而去购买地契有期限的房地产，未来却面对各种难题的困扰，非常头疼，得不偿失。



Always do research on whether your property is freehold or leasehold before committing to a transaction.

准则 005

首选有地房地产 (landed property)

许多人喜欢购买公寓(condominium or apartment)入住，因为基本设施完善，有专人负责打理，我们只需要每月准时缴交管理费，但管理费会随着时间的推移变得越来越贵。

有地房地产拥有各自的地契(land title)，而公寓拥有者获得的则是分层地契(strata title)。

最理想的选择是购买不必每个月缴付管理费用，属于永久地契的有地房地产。备有宽阔空地的有地房地产拥有许多的好处：譬如屋主可以种植有机蔬果供家人享用、空地提供邻里间的缓冲区以保护个人隐私、家人能有玩乐及休闲的场地等等。

为了避免买到劣质房地产，我们必须确保发展商拥有历史悠久的良好交货记录，也要防止出现货不对板、狸猫换太子的问题。在做出购买的决定之前，最好趁下大雨时仔细观察产业单位是否存在积水的问题、左邻右舍是否为人随和友善。



股票篇



准则 006

采用逆向思维来当作你的聚宝盆(contrarianism: be fearful when others are greedy; be greedy when others are fearful)

我们应该坚守逆向思维信条，不要人云亦云、随波逐流。当大家一致认可我们购入的股票时，其实我们购入的股票很有可能已经高估了，不再价廉物美。

以下特征是投资大师成功的关键：

- 秉持独立思考
- 坚信自己判断力
- 承受与众不同的孤独心态

贪婪与恐惧是人类与生俱来的情感直觉。恐惧是因为我们不知道未来；贪婪则是因为我们太过自信，以为我们知道未来。

成功投资的真谛就是学习用理智来控制这两样情绪，不让它们影响我们的买卖行为。致富的其中一个最重要的因素就是要和绝大部分人们的羊群心理的举动背道而驰。独立思维做出的判断力帮助投资大师抓住机遇，而强大的承受力则协助

他们坚持下去。要做到从思维上远离多数人的羊群心理，意味着在生活中也应该远离大众，以减少受到干扰。这就是为何一些伟大的投资者如Sir John Templeton, Warren Buffett, Charlie Munger故意选择远离金融中心而居。

通过选股致富的道路并不像人们想象中的那么笔直顺畅。不要在股市前景光明时购买股票，反之应该在熊市最惨淡时，遍地都是价廉物美股票的黄金时机择肥而噬(bargain hunting)。当股市歌舞升平(market euphoria)，大家害怕错过机会纷纷蜂拥进场购买时，我们必须理智脱售股票离场。每当熊市来临，大家因为恐惧(market panic)而纷纷弃车落荒而逃或在场外观望时，我们除了应该保持淡定，即使泰山崩于前而色不变，也要见猎心喜、义无反顾的大胆购买遭到低估的优质股票 (undervalued gems)，然后长期持有。

千万不可让贪婪与恐惧的情绪影响我们的投资决定(don't let emotions of greed and fear affect our judgment)。这是因为一切事物都遵循物极必反的规律，广泛性悲观情绪往往就是暗示好日子即将来临的征兆。因此，当股价在股民极度恐慌下暴跌到低点时，矫枉过正、峰回路转、否极泰来的迹象就会出现，只要稍有好消息出现就会逆转乾坤，将股价反转推高。这就是“人弃我取，人取我弃”的最佳演绎。忽略“低买高卖”(buy low, sell high)的格言令投资者身处险境(investors ignore the “buy low sell high” precept at their own peril)。

真正的逆向投资者并不是纯粹在所有时刻与别人对着干。反之，他们会耐心等待市场热情冷却下来，然后买入不再被人们关注，特别是让人感到厌倦无聊的股票。投资的窍门是要约束自己不去理会内心的感觉，只要公司的基本面没有恶

化，那就继续长线持有手上的股票。

如果我们拒绝盲从大众，坚持走自己认为正确的道路，除了要确保股票的购入价低过其内在价值，也需要时间的验证，方可证明我们是对的。

“Independence of thought is fundamental to sound investing”。

准则 007

长期投资五星级股票， 持之以恒，水到渠成

俗语说得好：“罗马并不是一天造好的”，千万不要好高骛远，妄想一步登天。所谓：“不怕慢，只怕站”，只要我们下定决心加上耐心，不被通往财务自由沿途中的诱惑所动摇，最终我们肯定会长驱直入，抵达金矿的入口。

诚如美酒置放越久就越美味香醇，同样的，时间是我们致富的朋友。复利(compound interest)是世界上的第八奇迹，套用在时间上，复利可以造就巨大的财富！

长期投资在作者看来是买入股票后准备持有至少5年，即使在这期间股价可能掉落一半，我们也不为所动，不会惊慌失措以低价出售优质股。我们只需购买少数自己看得懂、业绩长期稳定成长、拥有经济护城河的五星级企业的股票。正如许多投资大师所阐述的，拥有及坚决信奉一套核心交易哲学是长期成功投资的要素，即使在最艰苦的时刻也不易辙改弦。

长期投资不是指死守不放，而是要从做生意的长远角度去看

待自己的投资。如果价格已经过度反映了公司当下甚至未来几年的价值，或者公司已经变质，那么卖出套利/止损也是应该的。反之，在基本面不变的情况下股价却下跌，或者盈利成长始终在股价成长之上，那么放心坚守、不动如山甚至趁这绝佳机会追逐加码也是合情合理的。

一家适合长期持有的股票至少要符合以下两个条件：

1. 企业的赚钱模式必须稳定
2. 企业的市场占有率在短期内不会被侵蚀，通常是具有“独家”的特性：可能是近乎垄断的产品、完整的行销通路、深植人心的口碑品牌等等。

诚如任何值得追求的东西，得来都不会轻而易举，对每一位白手起家的成功人士来说，第一桶金(第一个百万)是最难赚取的。无论如何，只要有了第一个百万身家，沿用着相同的方法依样葫芦，赚取下一个百万就快速得多了(earning the first million is the hardest. Nevertheless, once we achieved it, reaping the next million is a lot easier and faster)。

请牢记忠言：“investing is about thriving, not surviving!”

准则 008

不要眼高手低，应采用防守型 (defensive) 的股票投资策略

由于股市经常充斥大鳄与庄家，身为散户的我们一不小心就会被他们吞噬，落得尸骨无存。根据长期统计，在历来如过江之鲫的散户群里，每10名股民当中，大约7个亏钱，2个持平(没输赢)，只有1个赚钱。股市变幻莫测，“物竞天择，适者生存”这条至理名言明确总结股市的残酷，阐述得非常精辟。由这个数据衍生的结论就是：唯有凤毛麟角的10%散户成功在股市长期赚钱。

股市大鳄和庄家财力雄厚，他们拥有第一手资料的绝对优势。处于下风的我们(散户)，唯一战胜大鳄和庄家的办法就是智取，而不是力敌，以期扭转情势，对我们有利。可惜，散户总是在高价位大举杀进，然后在股价暴跌时割肉止损，辛苦一场，只为他人做嫁衣。正因为如此，我们必须返璞归真，不要投机取巧。

为了要提高赢钱的几率，我们必须采用“以守为攻”防御型的“输家游戏”(loser's game)投资策略，和逆向思维相似。那

就是等待大鳄与庄家绝迹于股市时(靠近熊市最低点, 每日整体成交总值稀疏thin overall market trading value), 或者大鳄和庄家犯错时, 我们才进场购买五星级股票, 反击取胜, 以期在投资领域另辟蹊径, 赚得盆满钵满。如果我们能够确保不输, 便有机会赢, 难道不对吗?

投资者要镇定自若、克制情感, 好好善用别人的恐惧为己谋利。趁大家在惊慌逃离股市, 把脏水(基本面不理想的股票)和孩子(五星级股票)一起倒掉了的时候, 投资者会趁机捡起孩子, 因为届时市场上的悲观情绪无视企业好坏, 全部会一律下跌。精通金融和会计知识, 熟悉股市, 都不如控制情感重要。百万富翁一般上不是因投资高风险股票而致富, 反之, 他们主要集中投资低风险的五星级股票。

准则 009

“股海无涯，唯学是岸”，
向成功名人学习投资精髓

古人说过：“一日不读书，面目可憎”和“书中自有颜如玉”这两个名言。致富是一个漫长的过程，非瞬间可以达到终点。一个人是否成功，取决于他如何利用空闲时间，有的人从事无聊的活动；有的则进修以充实自己，日子一久，差别就大了。所以，是我们的习惯和思想决定我们的未来。

年轻时，我和大部分的股民一样，秉持着一朝暴富的心态，积极去寻求快速致富的武林秘籍，大费周章去掌握各种复杂的基本分析和技术分析方法，天真的以为学到越多就会越快发达。我热衷于使用各门派的rojak(马来文，意思是指杂锦，几种方法参杂一起)方法包括基本面、技术面以及听信消息来买卖股票，心中认定“不管黑猫、白猫，只要抓到老鼠就是好猫”。岂不知这么做根本于事无补，人算不如天算，在股市折腾多年，成绩几乎在原地踏步，无颜面对家人，内心充满挫败感。

诚如众里寻她（投资秘诀）千百度，蓦然回首，那人却在灯

火阑珊处。幸好在即将步入中年之际，我反思一生成败，顿时醒悟前路茫茫，痛定思痛下决定抛弃以往的包袱、回归原点，以期浴火重生、重新出发。

就像金庸武侠小说《笑傲江湖》里的主角令狐冲一般，事先废掉体内原有的内功，然后糊里糊涂地通过吸星大法吸纳新的内功为己所用，功力迅速全面提升，我饥渴似地参考无数成功投资大师的操作手法，从中厘清共同之处为己用，随着时间的推移，渐入佳境，逐渐看到丰盛成果。

当代大师屡试不爽的成功投资法则令我心悦诚服，所以我们应该定时阅读依靠股票致富成功人士诸如冯时能(冷眼)、梁孙建博士(Dr. Neoh Soon Kean), Peter Lynch, Charlie Munger, Warren Buffett等等的名言或著作，取大师之长，舍大师之短，分析与学习他们如何成功的秘密。与成功的投资者为伍，将机敏睿智的大师的投资精髓带入我们的生活里，复制他的言行举止(modelling our idol by cloning)。譬如说：在还没做出股票买卖决定之前，尝试想象“如果这人是Warren Buffett，那他会怎么做？”。坚持复制投资大师的思想与策列的习惯，假以时日，一定能打开成功的大门。“它山之石，可以攻玉”这条至理名言说明借力打力的好处，如同太极拳使用四两拨千斤来致胜，复制大师们的投资模式帮助我们更快成功。

即便勤奋学习闻名于世的投资界大师的投资手法，切勿囫圇吞枣、全盘照收。反之，我们必须仔细消化，把不适合的内容过滤掉，将剩下来的成分学以致用，进化到符合本地市场的操作手段。

如果某位大师的名字或他所掌管的基金出现在一家上市公司年报里 (annual report) 30最大股东名单内，我们就要开始研究这家公司。如果它符合五星级的标准，那我们就可以在熊市低迷时购买它的股票。

投资达人善于捕捉超级机会，我本人认识好几位低调的平民级股市高手，他们平时很少买卖股票，可是一旦出手，必定满载而归。