

金融海嘯下，筆者一位好友逼得重投職場。他一直投資在一隻表現持續極好的基金，令他晉身千萬富翁行列。在海嘯事發前，他深信基金將來的表現仍然會繼續卓越，「慳慳咗」應該可以維持未來生活，於是毅然在兩年前提早退休。結果事與願違，該基金在今年大縮水，更跌至他不能接受的水平。眼見「棺材本」不停萎縮，惶惶不可終日，他惟有接受現實重投職場，但碰上現時就業市場不景氣，求職信有如石沉大海。原本賴以退休生計的錢一下子給蒸發掉，到底怎樣才算有退休「本錢」？



Cash is NOT King

筆者早前撰文重提《富爸爸》系列書籍的理念，一般人總以為房地產是資產，但其實對不少業主來說，房地產是負債。究竟是不是負債，最重要的是看那項目能否為你帶來現金流，真正的資產是能夠將錢放進你袋的東西，而負債就是那些將錢從你口袋取走的東西。

創造現金流的才算投資

在投資學上，嚴格來說，只看資產價格升跌的人並不是真正的「投資者」，而是「投機者」。那麼「投資者」應該看甚麼呢？正如富爸爸所言，

應該看資產所產生的現金流。

如果你買了房地產作長遠收租用途，樓價下跌時，你當然會有不快，但只要租金收入仍然能夠長遠維持的話，你仍然覺得該資產沒有大問題。經濟不景兩三年也只代表租金降低兩三年，將來租金回復之前的水平時便不是甚麼經濟災難。

同樣道理，你在低息時買入美國國庫券或債券，打算收取穩定利息，但若息口回升，國庫券或債券的價格因此而下跌，你也不會太介意，因為你打算持有該債券直至到期，到時你能夠取回本

金，因此債券價格升跌並不重要，該資產仍然能為你創造現金流入。

資產市值不是身家實數

若你是「投資」在股票身上，看重股票能否帶來穩定及有增長股息收入的話，股價大跌應該不致令你叫苦連天，因你不是為了短期股價升幅而擁有該股。例如最近滙豐（00005）股價大跌，但你若是多年前買入作投資的話，對你最實質的影響應該是：滙豐能否繼續派發吸引的息率，而不是近期股價的升跌。

撰文：鄭建生

香港大學社會學博士，為3F逍遙投資學始創人，專門研究女性心理，解開大多數人特別是女性的投資心結，進身逍遙投資行列。



究竟資產是不是負債，最重要的是看那項
目能否為你帶來現金流。

插圖：KY Chan

因此，很多人以為擁有高市值的資產，便可以無憂退休。最近的金融海嘯事件卻叫人醒覺，這個看法是錯誤的，任何資產價格一樣可升可跌，大升大跌，甚至變得一文不值，不能為你創造現金流。

近日各界經常提出的「Cash is King」（現金為王）理念，就恕筆者認為是各界覺得所有資產都在大跌價時的「晦氣」負面說話。現金根本不能為大家創造現金流，故並不是合適的長期資產。當然，以現金作為短暫的避風塘性質避一避風頭，也不能抹殺為適合的

安全措施。但風暴過去，漁船始終要啟航。將退休金存在銀行定期能夠保護你的未來生活嗎？不能，因為坐食山崩。

個人興趣化成收入來源

持有一筆退休金實質是不能令你安心退休的，大家都認有長俸的公務員最能夠安心退休，也就是俗語所講的「咬長糧」，說明能夠安心退休的指標應該是：你的固定收入能夠支付日常開支。固定收入有多種來源，正如前述的地產租金收入，也有債券利息收入、股息收入等。

另外，筆者亦認為可以發展自己的興趣，作為退休後的其中一部分收入。因為既然是自己的興趣，便會自發性花很多時間鑽研，長期鑽研之下，終有一天能夠獨當一面，到時你可以教導其他有同樣興趣的人，順勢開拓一項既自由又感興趣的事業，最重要是，還為你不斷創造穩定的退休收入。當投資重點是放在現金流的製造上，再加上興趣收入的發展，你便可以在不脫離社會脈搏之餘，逍遙退休了。FM