

第二周课程——实现财务自由的关键词汇、必定实现财务自由的十大步骤

实现财务自由的关键词汇（1-9）

第一节 财务自由关键词汇

- 封老师坚信：习惯决定命运，行为养成习惯，思想决定行为，词汇塑造思想。
- 封老师根据这个认识已经成功的重塑了自己和身边的一些人。
- 封老师坚信，只要方法正确，任何人都可以重塑。普通的人可以成为杰出的人，平庸的人也可以成为伟大的人。
- 我们可以把人看成一台超级电脑，要让这台超级电脑变的更强大，你只要升级这台电脑的软件系统就可以。这套软件系统就是思想，关键词汇就是这套软件系统的代码。
- 所以要想实现财务自由，首先需要学习财务自由的关键词汇。对财务自由关键词汇的精准理解，就会形成正确的财务自由认知，正确的财务自由认知就会形成正确的财务自由行为，保持正确的财务自由行为就会形成正确的财务自由习惯，正确的财务自由习惯必然会让你实现财务自由

○ 下面我们就来逐一的学习一下实现财务自由的关键词汇：

1、财务自由

- 财务自由：家庭非工资收入大于正常的生活总支出。
- 对于普通人来说，非工资收入主要指股息收入、指数基金分红收入、REITs 分红收入、房租收入、公司股权分红等投资收入。
- 比如小白正常的家庭年度生活总支出为 20 万，小白每年的股息收入为 25 万，小白就财务自由了。

■ 一般来说已经实现财务自由的家庭其投资收入占家庭总收入的 80%以上。实现财务自由的过程其实就是把“工资收入”变成“投资收入”的过程

2、生钱资产

■ 生钱资产：能持续给你带来净现金流入的东西。也就是能不断给你生钱的东西。

■ 生钱资产主要有：每年分红的股票、每年分红的指数基金、每季度分红的 REITs、每月带来净租金收入的房子、每年分红的公司股权等。

■ 你拥有的生钱资产越多，你每年获得的非工资收入就越多。当生钱资产每年给你带来的现金收入大于你正常的生活总支出的时候，你就财务自由了。由于生钱资产能持续带来分红收入，价格也容易长期上涨，优质的生钱资产极具投资价值。

■ 实现财务自由的原理极其简单，那就是尽可能的去拥有生钱资产就可以了

3、耗钱资产

■ 耗钱资产：能持续给你带来净现金流出的东西。也就是不断消耗你的钱的东西。

■ 耗钱资产主要有：每月净租金收入为负的房子、私家车等。耗钱资产越多，你的钱被消耗的就越多。这就是所谓的“养房、养车”，听起来是不是挺熟悉的。

■ 靠工资收入来维持耗钱资产的人是不能实现财务自由的。已经实现财务自由的人通过生钱资产来维持耗钱资产

■ 有些耗钱资产的价格在某个阶段也会上涨，但是由于耗钱资产只能带来净现金流出，价格在长期更容易下跌，所以耗钱资产只有投机价值没有投资价值。

4、其他

■ 其他资产：不产生现金流或净现金流为 0 的东西。像黄金、比特币、古董等资产就是典型的其他资产。

- 这类资产也会有价格波动，但是因为净现金流为 0，这类资产只能靠价格上涨赚钱，有很大的不确定性，所以风险很大。

- 其他资产只有投机价值，没有投资价值。

第二节

5、资产

- 资产：你拥有或控制的能够以货币计价的东西。

- 在这些东西中，有的东西能持续的带来净现金流入，它们就是生钱资产；有的东西能持续的带来净现金流出，它们就是耗钱资产；有的东西既不带来净现金流入也不带来净现金流出，或是产生的净现金流为 0，他们就是其他资产。

- 根据净现金流的不同，资产可以分成生钱资产、耗钱资产和其他资产三类。

- 能实现财务自由的人会严格控制耗钱资产和其他资产在总资产的比例，他们会尽可能的把耗钱资产和其他资产转化成生钱资产

6、财商

- 财商：准确识别生钱资产、耗钱资产、其他资产并获得优质生钱资产的能力。

7、净现金流

- 净现金流：某个东西在一段时期内（通常是每月或每年）发生的现金流入和流出的差额。

- $\text{现金流入} - \text{现金流出} > 0$ ，净现金为正，则为净现金流入； $\text{现金流入} - \text{现金流出} < 0$ ，净现金流为负，则为净现金流出。

- 净现金流的方向就是一切。净现金流的方向决定一个东西是“生钱资产”还是“耗钱资产”。
- 持续的净现金流入，可以让人变的越来越富有；持续的净现金流出，会让人变的越来越贫穷

8、负债

- 负债：借来的未来需要偿还的东西。
- 一般来说负债都有到期期限，需要支付成本，负债会带来净现金流出。个人常见的负债有：房贷、车贷、消费贷、信用卡欠款等。
- 负债也有好坏之分。当增加负债去购买生钱资产的时候，此时的负债就是好负债。因为虽然要支付利息，但是生钱资产带来的现金流入完全能够覆盖负债带来的本息支出。你的好负债越多，你会越富有。
- 当增加负债去购买耗钱资产或消费的时候，负债就是坏负债。你的坏负债越多，你会越贫穷。
- 能实现财务自由的人可以分辨出好负债与坏负债，他们会增加好负债减少坏负债。

第三节

9、财务报表

- 财务报表：公司、家庭、个人财务方面的 B 超图，能反映出相关主体的财务健康程度。
- 财务报表主要包括资产负债表、利润表和现金流量表。读懂财务报表是实现财务自由最基本的技能。如何读财务报表，我们会在后面的课程中详细的讲解

10、收入

- 收入：个人收入包括现金收入和账面收入。
- 现金收入主要有工资收入、股息收入、指数基金分红收入、REITs 分红收入、房租收入、公司股权分红

收入等；账面收入主要有股票、房子价格上涨带来的账面收入。

- 现金收入有很强的确定性，构成非工资收入的现金收入是我们实现财务自由的重点。账面收入因为具有较大的不确定性，不是实现财务自由的重点

11、支出

- 支出：你的支出会减少你的钱而增加别人的钱。支出也分好支出和坏支出两种。
- 好支出是可以带来更多收入的支出。比如花钱买“生钱资产”，这种支出能为你带来持续的净现金流入；花钱请法律、财务顾问，这种支出能为你后期节省大量金钱；花钱上咱们商学院，这种支出在未来会获得超额回报。
- 坏支出是让你的钱变的更少的支出。比如买了“耗钱资产”；冲动性消费等等。很多商家都通过广告鼓励消费者增加坏支出，因为消费者的支出却会变成商家的收入。
- 能实现财务自由的人可以分辨出好支出和坏支出，他们会增加好支出减少坏支出

12、通货膨胀率

- 通货膨胀率：通货是钱的意思，通货膨胀率就是钱的膨胀率，也可以理解成钱的发毛率，购买力的缩水率。
- 官方一般用消费者物价指数来表示通货膨胀率，消费者物价指数也叫 CPI。但是 CPI 反映的通货膨胀率一般都不准，因为 CPI 数据很容易被和谐。
- 比 CPI 更准确的是用 M2 增长率减去 GDP 增长率，即通货膨胀率=M2 增长率-GDP 增长率。这里简单说下 M2，M2 也叫广义货币，包括现金和准货币。M2 同学们了解一下就行了，不需要掌握。

年份	M2总量	M2增长率	GDP增速	实际通胀率
2019	1,986,500.00	8.75%	6.10%	2.65%
2018	1,826,744.22	8.10%	6.60%	1.50%
2017	1,676,769.00	8.10%	6.90%	1.20%
2016	1,550,066.60	11.33%	6.70%	4.63%
2015	1,392,278.10	13.34%	6.90%	6.44%
2014	1,228,374.80	11.01%	7.40%	3.61%
2013	1,106,525.00	13.59%	7.67%	5.92%
2012	974,148.80	14.39%	7.65%	6.74%
2011	851,590.90	13.60%	9.30%	4.30%
2010	725,851.80	18.95%	10.45%	8.50%
2009	610,224.50	28.42%	9.21%	19.21%
2008	475,166.60	17.78%	9.63%	8.15%
2007	403,442.20	16.74%	14.16%	2.58%
2006	345,603.60	15.68%	12.68%	3.00%
2005	298,755.70	17.99%	11.31%	6.68%
2004	254,107.00	14.46%	10.09%	4.37%
2003	221,222.80	19.58%	10.03%	9.55%
2002	185,007.00	16.68%	9.08%	7.60%
2001	158,301.90	17.60%	8.30%	9.30%
2000	134,610.40	12.27%	8.43%	3.84%

■ 这是过去 20 年中国每年的通货膨胀率。可以看到 2009 年的通货膨胀率高达 19.21%，这意味着 2009 一年时间货币的购买力就贬值了近 20%，还是很恐怖的。

■ 我们可以看到在过去 20 年中，通货膨胀率大于 5% 的年份就有 10 个，这也是很可怕的。我们手里的钱就是这样越来越不值钱的。可以说绝大部分人都跑不赢通货膨胀，除非你的年化收益率高于通货膨胀率。如果你不想被通货膨胀割韭菜，你的年化收益率必须要大于 10% 才行。

■ 好在通过购买优质的生钱资产，我们可以获得年化 15% 甚至更高的收益率，可以说持有优质生钱资产是对抗通货膨胀最好的方式。

第四节

13、利率

- 利率：资金使用的成本。

■ 使用不同性质的资金，成本会有不同。使用爸妈的资金，成本一般为 0；使用银行的资金，成本相对较低，一般为 6%-10%左右；使用民间借贷的资金，成本一般是银行的数倍；使用高利贷的资金，利率是银行利率的数十倍。

- 利率一般也叫名义利率，是没有扣除通货膨胀率的利率。

14、实际利率

- 实际利率：名义利率减去通货膨胀率后的真实利率。
- 比如存款利率为 3%，通货膨胀率为 5%，则实际利率为： $3\% - 5\% = -2\%$ 。
- 对于我们的生活和投资来说，实际利率更有意义。

年份	M2总量	M2增长率	GDP增速	实际通胀率	1年期存款利率	实际利率
2019	1,986,500.00	8.75%	6.10%	2.65%	1.50%	-1.15%
2018	1,826,744.22	8.10%	6.60%	1.50%	1.50%	0.00%
2017	1,676,769.00	8.10%	6.90%	1.20%	1.50%	0.30%
2016	1,550,066.60	11.33%	6.70%	4.63%	1.50%	-3.13%
2015	1,392,278.10	13.34%	6.90%	6.44%	2.50%	-3.94%
2014	1,228,374.80	11.01%	7.40%	3.61%	2.75%	-0.86%
2013	1,106,525.00	13.59%	7.67%	5.92%	3.00%	-2.92%
2012	974,148.80	14.39%	7.65%	6.74%	3.25%	-3.49%
2011	851,590.90	13.60%	9.30%	4.30%	3.00%	-1.30%
2010	725,851.80	18.95%	10.45%	8.50%	2.50%	-6.00%
2009	610,224.50	28.42%	9.21%	19.21%	2.25%	-16.96%
2008	475,166.60	17.78%	9.63%	8.15%	2.25%	-5.90%
2007	403,442.20	16.74%	14.16%	2.58%	2.79%	0.21%
2006	345,603.60	15.68%	12.68%	3.00%	2.52%	-0.48%
2005	298,755.70	17.99%	11.31%	6.68%	2.25%	-4.43%
2004	254,107.00	14.46%	10.09%	4.37%	2.25%	-2.12%
2003	221,222.80	19.58%	10.03%	9.55%	1.98%	-7.57%
2002	185,007.00	16.68%	9.08%	7.60%	1.98%	-5.62%
2001	158,301.90	17.60%	8.30%	9.30%	2.25%	-7.05%
2000	134,610.40	12.27%	8.43%	3.84%	2.25%	-1.59%

- 这个表里计算出了过去 20 年中国的实际利率，用央行 1 年期存款利率减去实际通胀率就得出了实际利率。
- 我们可以看到在过去 20 年里中国的实际利率有 17 年都是负的，这说明如果过去 20 年我们把钱存银行那就亏大了。
- 其实实际利率还有更重要的作用，它可以指导我们做更好的投资决策。
- 比如当实际利率小于-5%的时候，房价就很容易上涨。我们可以看到 2001 年到 2003 年这 3 年，实际利率都小于-5%，这 3 年就是非常好的买房时机，事实上房价就是从这 3 年开始起涨的。
- 另外最好的买房时机是 2008 年到 2010 年这 3 年，特别是 2009 年实际利率居然达到了-16.96%，这样高水平的负利率，房价不大涨是不可能的。
- 上面说到当实际利率小于-5%的时候房价容易上涨，那么什么时候房价容易下跌呢？

- 当实际利率大于 0 的时候，房价就容易下跌，当实际利率长期大于 3% 的时候，房价一般会有较大的下跌。

- 过去 20 年中国还没有出现过实际利率大于 3% 的情况，但是在 2007 年和 2017 年出现过实际利率大于 0 的情况。事实上房价在 2007 年下半年到 2008 年曾出现过高达 30% 以上的跌幅。2017 年到 2019 年之间，北京很多房子的实际成交价也出现了 20% 以上的跌幅。

- 那么未来的房价会如何呢？看看未来每年的实际利率就能知道个大概了。根据 2019 年的实际利率来看，2020 年房价止跌回升的可能性很大。

- 这里强调一下，实际利率对房地产投资有指导性作用，至于投资房地产的具体方法和买卖标准，咱们在后面的课程中会详细讲解的。

15、利息

- 利息=本金*利率。利息收入是投资收入的一种，收益率一般比较低，不是我们实现财务自由的主要收入方式。

16、股息收入

- 股息收入：上市公司给股票投资者的现金分红。
- 金额是不固定的。一般公司利润好就分的多，公司亏损就不分。
- 好公司一般每年都会大量分红，好价格买入好公司的股票风险很小。差公司可能连续多年不分红，买入差公司的股票风险很大。
- 股息收入是实现财务自由的主要收入之一

17、指数基金分红收入

- 指数基金分红收入：股票指数基金给持有者的现金分红，每年分红金额是不固定的，但长期来看分红是

递增的。

■ 由于指数基金每年会按标准用优秀的公司替换掉不再符合标准的公司，所以指数基金可以永生不死、长期上涨，有些指数基金还会长期持续分红。

■ 不同类型的指数基金分红差别会很大，红利型指数基金的分红回报率一般是最高的。从获得非工资收入，实现财务自由的角度出发，红利型指数基金是我们需要重点掌握的投资工具。

年份	权益登记日	除息日	每份分红	分红发放日
2020年	2020-01-16	2020-01-17	每份派现金0.1440元	2020-01-22
2019年	2019-01-15	2019-01-16	每份派现金0.0980元	2019-01-21
2018年	2018-01-22	2018-01-23	每份派现金0.1090元	2018-01-26
2017年	2017-01-20	2017-01-23	每份派现金0.0910元	2017-01-26
2016年	2016-01-19	2016-01-20	每份派现金0.0500元	2016-01-25
2015年	2015-01-19	2015-01-20	每份派现金0.0800元	2015-01-23
2014年	2014-01-20	2014-01-21	每份派现金0.0590元	2014-01-27
2012年	2012-12-17	2012-12-18	每份派现金0.0410元	2012-12-24
2011年	2011-10-21	2011-10-24	每份派现金0.0350元	2011-10-28
2010年	2010-10-21	2010-10-22	每份派现金0.0210元	2010-10-28
2010年	2010-07-14	2010-07-15	每份派现金0.0200元	2010-07-21
2009年	2009-10-21	2009-10-22	每份派现金0.0230元	2009-10-28
2009年	2009-03-23	2009-03-24	每份派现金0.0240元	2009-03-30

■ 这是红利 ETF 过去 12 年的现金分红，我们可以看到分红金额是长期稳定增长的。

■ 如果在 2008 年以 1.4 元的价格买进并长期持有，到 2020 年一年的现金分红收益率就有 10%，可以确定的是未来的分红金额还会增长。

■ 所以在好价格买入指数基金，长期持有获得现金分红几乎是一种无风险又轻松舒适的实现财务自由的方式。

18、REITs 分红收入

■ REITs 分红收入：持有 REITs 定期获得的分红收入。我们可以把 REITs 分红收入看作房租收入，因为投资 REITs 就是投资房地产。

- 美国 REITs 每季度或每月分红一次。香港 REITs 每半年分红一次。

■ 一般来说，大部分优质 REITs 的分红都是稳步增长的。比如这是一只美国 REITs 过去几年的分红，几乎每年的分红金额都会增长。

分红派息		
方案	除权除息日	派息日
每股分配1.52美元	2019-12-30	2020-01-15
每股分配1.52美元	2019-09-27	2019-10-15
每股分配1.52美元	2019-06-27	2019-07-15
每股分配1.52美元	2019-03-28	2019-04-15
每股分配1.47美元	2018-12-28	2019-01-15
每股分配1.47美元	2018-09-27	2018-10-15
每股分配1.47美元	2018-06-28	2018-07-16
每股分配1.47美元	2018-03-28	2018-04-16
每股分配1.42美元	2017-12-28	2018-01-16
每股分配1.42美元	2017-09-28	2017-10-16
每股分配1.42美元	2017-06-28	2017-07-17
每股分配1.42美元	2017-03-29	2017-04-17
每股分配1.35美元	2016-12-28	2017-01-17
每股分配1.35美元	2016-09-28	2016-10-17
每股分配1.35美元	2016-06-28	2016-07-15
每股分配1.35美元	2016-03-29	2016-04-15
每股分配1.25美元	2015-12-29	2016-01-15
每股分配1.25美元	2015-09-28	2015-10-15

■ 和股息不同，法律强制 REITs 每年必须把不低于 90% 的应税收入分配给投资者。因为 REITs 分红有法律的强制性要求，而且 REITs 的分红收益率一般也比较高，所以 REITs 分红收入也是我们实现财务自由的主要收入之一。

19、房租收入

- 房租收入：把房子租给别人获得的收入。
- 净租金收入=房租收入-房子发生的总支出。

■ 净租金收入是重要的非工资收入之一，但是由于房子的投资门槛比较高，大部分同学很难在一开始就进行房地产投资，所以刚开始同学们可以用 REITs 分红收入来代替房租收入。

20、账面收益

- 账面收益：资产市场价大于买入成本价。
- 只有卖掉以后账面收益才能转化成真实收益，在没有卖掉之前，账面收益不能算作真正的收益。因为资产的价格是波动的。

第五节

21、投资

- 投资：根据投资计划投入资金买卖“生钱资产”的行为

22、投资计划

- 投资计划：投资计划包括投资目标、投资期限、投资金额、投资工具的选择、买入标准、卖出标准等。
- 有没有投资计划是投资和投机的关键区别之一

23、投资者

- 投资者：根据投资计划投入资金买卖“生钱资产”的人。
- 投资者在未来都是能实现财务自由的人。

24、投机

- 投机：投入资金买卖资产的行为。投机=赌博，投机在某个阶段也可能能赚到钱，但长期必亏。

25、投机者

- 投机者：投入资金买卖资产的人。

■ 投机者不知道生钱资产、耗钱资产、其他资产有什么区别。在投机者眼中所有的资产都是一样的，都是用来赚价差的。

- 炒股的人，炒房的人与赌马的人没有什么区别。投机者是赌徒在投资领域的专用称呼。投机者=赌徒。

- 投机者无论短期内赚多少钱，长期都会亏的更多。

- 投机者是不能实现财务自由的。

26、炒股

■ 炒股：“炒”=火+少，炒的意思是在火上烤并且越来越少。炒股就是通过买股票让自己感觉像是在火上烤并且钱越来越少的行为。

27、炒房

- 炒房：炒房就是通过买房子让自己感觉像是在火上烤并且钱越来越少的行为。

28、企业家

- 企业家：成功的创造了一家具有强大系统公司的人。

29、有钱人

- 有钱人：资产规模大的人，地区不同标准不同。

30、富人

- 富人：“生钱资产”占总资产的比例一直大于 80%的人。

31、穷人

- 穷人：资产规模很小或没有资产的人。

32、有钱的穷人

■ 有钱的穷人：资产规模大但生钱资产占比小于 30% 的人。这种有钱人财商很低，前期靠运气赚的钱，未来会靠实力亏出去。

33、没钱的富人

■ 没钱的富人：建立了富人思维，掌握了财务自由技能但暂时还没钱的人。

34、富人思维

■ 富人思维：富人所特有的思维，富人是富人思维的产物。

■ 富人思维的基本构成单元是思维模型，多个不同的思维模型共同构建了富人思维。

■ 富人思维不是天生的，所有的富人思维都是通过后天学习建立的。

■ 但是因为富人思维看不见摸不着，学习起来很难，曾经富人思维的学习只能是可意会而不可言传，能学会多少完全靠悟性。

■ 为了降低学习难度，让每位同学都能建立起自己的富人思维，封老师把构成富人思维的思维模型具象化了，每个思维模型都变成了一个极简的图形。



■ 比如这就是 2 个思维模型，类似的思维模型咱们课程中就有几十个。

■ 同学们在咱们后期的课程中能学到几十个最重要的思维模型，再加上实践课的练习，你会建立起自己的富人思维的。

35、思维模型

- 思维模型：帮助人们理解事物核心原理的框架，理解不同的事物有不同的框架。
- 与人的成功和幸福直接相关的事物有：工作、家庭、事业、财务、成长、社交、健康等，每类事物都会涉及几个甚至十几个核心原理框架。
- 课程中涉及的思维模型主要是和财务、事业、成长相关的，所以课程中的思维模型也叫富人思维模型。

第六节

36、风险

- 风险：收益的不确定性和本金损失的可能性。风险主要就是指的不确定性。
- 投资有风险。这是一句世人皆知的话，但是这句话是不对的，这句话应该修改成：投机有风险，投资无风险。
- 同一个投资工具，对于投机者和投资者风险是不一样的。比如股票，对于炒股的人来说就有风险，对于巴菲特来说就没有风险。
- 投资本无风险，分不清 “生钱资产” 与 “耗钱资产” 的人才是有风险的

37、货币

- 货币：通常被叫作 “钱”，是交易的媒介。
- 现代货币基本都是信用货币，也叫法币。信用货币和法币比 “钱” 更能表达货币的内涵。

- 了解货币的内涵对我们很重要：
- 现代货币的本质是央行发行的债券，它是央行的负债。这点从央行的资产负债表中就能看到。

项目 Item	2019. 07
国外资产 Foreign Assets	218680.56
外汇 Foreign Exchange	212448.12
货币黄金 Monetary Gold	2813.40
其他国外资产 Other Foreign Assets	3419.04
对政府债权 Claims on Government	15250.24
其中：中央政府 Of which: Central Government	15250.24
对其他存款性公司债权 Claims on Other Depository Corporations	103111.63
对其他金融性公司债权 Claims on Other Financial Corporations	5041.63
对非金融性部门债权 Claims on Non-financial Sector	
其他资产 Other Assets	15868.80
总资产 Total Assets	357952.87
储备货币 Reserve Money	301260.44
货币发行 Currency Issue	78122.38
金融性公司存款 Deposits of Financial Corporations	210260.44
其他存款性公司存款 Deposits of Other Depository Corporations	210260.44
其他金融性公司存款 Deposits of Other Financial Corporations	
非金融性机构存款 Deposits of Non-financial Institutions	12877.63
不计入储备货币的金融性公司存款 Deposits of financial corporations excluded from Reserve Money	4443.16
发行债券 Bond Issue	540.00
国外负债 Foreign Liabilities	966.72
政府存款 Deposits of Government	41754.33
自有资金 Own Capital	219.75
其他负债 Other Liabilities	8768.46
总负债 Total Liabilities	357952.87

- 从此图可以看到，在负债项的前两行就是储备货币和货币发行。

■ 其实政府已经明确的告诉人们，货币是政府的负债。负债之所以有价值靠的是政府的信用，政府有信用，货币就有价值。政府没了信用，货币就没有任何价值。

■ 政府的信用靠什么来保障？靠政府的税收，也就是靠财政来保障。一旦税收没有了保障，或者税收增长的速度远低于货币或债务增长的速度，政府就很可能失去信用，货币就可能变成废纸。这就是信用货币。

■ 要知道在金银本位时代，黄金和白银就是货币，此时的货币与政府的信用没有关系。不论政府有没有信用，黄金白银都是货币，都有价值。

■ 民众也知道信用货币不太安全，很多人也不太想要。于是政府就出台了法律规定每个人必须使用。不接受的就给你点颜色看看。所以信用货币也叫法币。就是法律规定必须接受的货币。

■ 比如现在委内瑞拉的货币玻利瓦尔，虽然已经丧失了信用，其货币现在几乎没有了价值，一张 10 元的钞票还不如一张纸巾贵。但是玻利瓦尔依然在使用，因为它是法币。

○ 结论：

■ 认清了货币的本质对于我们实现财务自由很有帮助。聪明的投资者都不太喜欢持有太多没有内在价值的货币，我们也可以把没用内在价值的货币称为劣币。

■ 于是他们把劣币都换成了“生钱资产”，“生钱资产”都有内在价值。我们也可以把“生钱资产”看作良币。

■ 经济学里有个规律叫作劣币驱逐良币，讲的是当市场上同时存在劣币和良币的时候，一段时间后良币将被聪明人给保存起来，从而退出市场。市场上留下来的都是劣币。

■ 我们在现实中发现，“生钱资产”基本都在富人手里，穷人手里主要的就是存款，也就是劣币。所以富人越来越富，穷人越来越穷。

第七节

38、外币

■ 外币：外国货币，指本国货币以外的其他国家或地区的货币。

■ 目前世界主要的国际储备货币有：美元、欧元、日元、英镑、瑞士法郎、澳元和加元。这些外币有较强的安全性和稳定性，世界范围内认可度比较高。

■ 现在人民币也是国际储备货币了，只是在世界上的被认可度还有提升空间。

■ 希望各国政府都能通过立法来约束货币的发行数量边界，增强货币的信用，提升货币的内在价值。

39、汇率

- 汇率：一种货币换另一种货币的比率。也是一种货币买另一种货币的价格。

■ 汇率从长期来看都是波动的。在某些时候一些非国际储备货币兑国际储备货币的汇率可能会出现巨大的贬值。从而给非国际储备货币的持有人带来巨大的损失。

■ 比如，俄罗斯卢布在 2014 年出现了大幅贬值，不到一年的时间内，卢布兑美元的汇率从 34:1 贬到了 79:1；委内瑞拉的玻利瓦尔在 2011 年的时候 2.5 玻利瓦尔就能换 1 美元，而到了 2020 年 50 万玻利瓦尔才能换 1 美元，绝大部分委内瑞拉人的财富化为乌有。

40、时间

- 时间：每个人最重要的资源，也是最公平的资源。

- 财务自由的目的是为了获得更多的可自由支配时间。财务自由的重点不是财务而是时间。

■ 投资收入为我们获得更多的可自由支配时间提供了物质保障。社会中创造的所有价值归根结底都是时间价值。

■ 比如：飞机减少人的出行时间；互联网减少信息的传递时间；顾问减少学习的时间；上咱们微淼商学院减少实现财务自由所需的时间。

■ 一无所有，但是能利用好时间的人就能实现财务自由。如果你现在一无所有，你一定要充分利用好你的时间。这是你实现财务自由最重要的资源

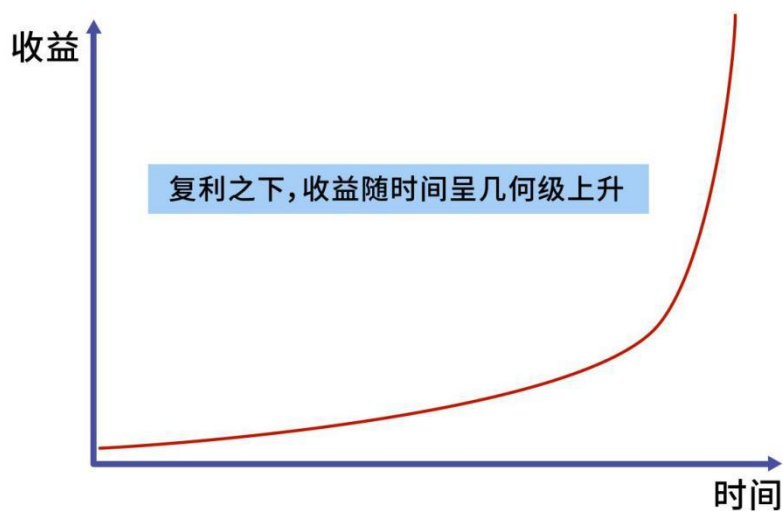
41、复利

- 复利：在拿到利息后继续把利息投资，就是俗称的利滚利。

- 复利被称为世界第八大奇迹，复利最能体现时间的价值。

- 复利的计算公式是： $S = p(1 + i)^n$

复利模型



○ 我们来看一下复利的威力：

■ 假如你现在投资 1 万，长期持有指数基金，年化收益率为 12%，50 年后你的最终收益为：289 万元，
你可以过上富足的老年生活；

本金：	<input type="text" value="10000"/> 元
年化收益率：	<input type="text" value="12"/> %
投资年限：	<input type="text" value="50"/> 年
	<input type="button" value="计算"/> <input type="button" value="清空"/>
最终收益：	<input type="text" value="2890021.898"/> 元

■ 100 年后你的最终收益为：8.35 亿，到时你或许不在了，但是你改变了家族的命运。

本金： 元

年化收益率： %

投资年限： 年

最终收益： 元

■ 不光是投资，其实学习也有复利效应，学习 1 年好像没有太大进步，持续的学习 10 年下来就会成为业内顶尖人士。如果你已经年满 35 岁但还不是一个很牛的人，就说明你过去没有好好学习，没有利用好学习的复利。

■ 如果你过去没有好好学习，就从现在开始吧。学习这件事情，只要开始就不算晚。

第八节

42、有价证券

■ 有价证券：证明持有人拥有某种收益权力的凭证。股票、基金、REITs、债券都属于有价证券，有价证券可以带来股息、分红或利息。

■ 比如股票是有价证券的一种，持有股票的人拥有上市公司的部分所有权，是上市公司的所有者。

■ 持有股票可以获得股息。债券也是有价证券的一种，持有债券的人对发债公司有债权。到期后发债公司要还本付息。持有债券的人可以获得利息

43、股票

■ 股票：股份公司发行的所有权凭证。股票持有人是股份公司的所有者，拥有公司的一部分。持有股票数量最多的人是公司的大老板，持有股票数量少的人是公司的小老板。但是无论持有股票数量的多少，持有人的很多

权利都是一样的。

■ 比如参加股东大会、投票表决、查阅财务信息、收取股息等。不过在现实中，持股数量少的人（低于总股数的 3%）一般不参与投票表决。



44、REITs：房地产投资信托基金

- REITs：房地产投资信托基金。是一种房地产资产证券化的工具。
- 房地产投资门槛高，流动性差，交易成本高。房地产不适合大部分投资者投资。为了降低房地产的投资门槛，提高流动性，就有了 REITs。
- REITs 的本质还是房地产。投资者持有信托基金，信托基金持有房地产。持有 REITs 相当于间接持有房地产。REITs 大概 90%左右的收入来自房地产。



45、债券

- 债券：标准化的借条。借款人主要有政府、银行、大公司。风险和收益都很小。
- 债券是一种实现财务自由的辅助性工具。

46、抵押贷款

- 抵押贷款：把财产抵押给别人向别人借钱。如果到期不能偿还本息，别人就可以处置财产。
- 首先强调一下，不要贷款去做投资，除非你要买的投资工具在未来产生极其稳定的净现金流入且完全能覆盖你贷款的本息；
- 另外不要贷款去创业，一般情况下需要贷款的项目商业模式都不太好，好的商业模式基本是不用去贷款的。
- 所以当你需要贷款去创业的事情，你一定要好好的思考一下你的项目真的好吗？
- 提示下：还钱不容易，借钱需谨慎。

第九节

47、企业

- 企业：以盈利为目的的法人或非法人组织。

■ 什么是法人呢？就是相当于你在法律层面上复制了一个虚构的你，但是在法律层面这个虚构的你可以帮你行使权力和承担责任。也就是你干了坏事，它可以帮你承担民事责任。刑事责任不能帮你承担，最好别犯。

- 非法人主要包括个人独资企业、合伙企业、企业的分支机构（分公司、办事处、代表处）等。

■ 非法人不能独立承担民事责任，也就是不能隔离你的风险。但是非法人一般有税收上的优惠。至于是选择法人实体还是非法人实体，要看自己的需求。

- 也可以把法人和非法人组合运用来实现风险隔离、税收筹划或者其他特殊的目的。

■ 这里同学们先了解一下企业，企业这个实现财务自由的核心工具之一咱们后面的课程中还会详细讲解的。

48、公司

- 公司：以盈利为目的的法人。

■ 因为法人在法律上相当于一个人，可以赚钱，可以花钱，可以行使权力、可以承担责任、可以融资、还可以出国，出国还不用办签证。所以深受企业家们的喜爱。

■ 要想更快的实现财务自由，一定要懂公司并且用好公司。公司股权的分红收入也是实现财务自由的主要收入之一。

49、股市

- 股市：股票集中交易的市场。

■ 本质是：通过股票这种投资工具合法的把投机者的钱变成投资者、上市公司、证券公司和政府的钱的地方。投资者赚取股息和价差；上市公司发行股票获利；证券公司获得佣金；政府获得税收。

50、楼市

■ 楼市：房地产交易的市场。

■ 本质是：通过房子这种投资工具合法的把投机者的钱变成投资者、房产中介、银行和政府的钱的地方。

投资者获得房租和价差；房产中介获得佣金；银行获得利息；政府获得税收

51、税收

■ 税收：政府凭借权力强行征收的钱。

■ 可以简单理解成政府收的保护费。当然政府会把部分收入取之于民用之于民。政府通常还会用税收的手段来鼓励或抑制某种投资行为。

■ 比如：股票交易，持股期限少于 1 个月的，股息税税率为 20%；持有期限在 1 个月到 1 年之间的，股息税税率为 10%；持有期限大于 1 年的，股息税税率为 0。

个人从公开发行和转让市场取得的上市公司股票（上市公司）	
持股期限	股息红利应纳税个人所得税
持股期 ≤ 1个月	个税=股息红利 × 20%
1个月 < 持股期 ≤ 1年	个税=股息红利 × 50% × 20%
持股期 > 1年	免征个税

■ 通过股息税税率可以看出，政府还是想抑制短期投机鼓励长期投资的。

■ 2017 年在新疆的霍尔果斯和喀什地区注册的公司，从公司获得的第一笔收入起未来 5 年免企业所得税。

第二个 5 年，企业所得税 40%的部分返还，相当于第二个 5 年的企业所得税税率为 15%。这个税收优惠政策是国

家税务总局出台的，这说明中央政府高度重视这两个地区，希望这两个地区有好的发展。

- 聪明的投资者都会利用政府的税收优惠政策为自己合法的增加收入。

必定实现财务自由的十大步骤（1-10）

第一节

- “只要遵循一定的步骤，每个人都可以实现财务自由”。
- “财务自由是按部就班的结果”。
- 你可以把财务自由理解成执行一种计算机程序，只要程序对，结果就一定对。
- 那么“为什么很多人没有实现财务自由呢？”答案很简单，“因为他们不知道实现财务自由的具体步骤！”
- 只要按照实现财务自由的具体步骤进行操作，每个人都能实现财务自由。

第二节

第一大步骤：明确实现财务自由的意义

- 我们要做的第一步就是要弄清楚：“我为什么要实现财务自由？”

- “弄清楚“为什么？”远比“怎么做？”更重要
- 很多人都希望实现财务自由，但是只有很少人真正想过：“我为什么要实现财务自由？”
- 封老师在上大学的时候就认真的思考过这个问题。所以封老师后面找到了实现财务自由的有效方法，所

以封老师在 29 岁就实现了财务自由

- 那么“你为什么要实现财务自由呢？”

- 下面请暂停几分钟，好好的来回答一下这个问题：“我为什么要实现财务自由？”

- 这个问题你一定要诚实的回答，并把答案写下来。

■ 如果你之前没有想过这个问题，那也很正常。现在就开始好好想一想。这是你必须要过的一关！现在就回答这个问题。

- 友情提示：不要糊弄，你要对自己负责。现在就暂停下来，好好想想这个问题的答案。你至少需要写出

3 条最主要的原因

- “我为什么要实现财务自由？”

答： 1、 _____

2、 _____

3、 _____

第三节

第二大步骤：明确实现财务自由的目标

- 我想目标的重要性已经不需要强调太多。什么叫“成功”？

■ 成功就是制定目标实现目标。制定小目标，实现小目标。叫小成功。制定大目标，实现大目标，叫大成功。

■ 财务自由就是制定一个非工资收入目标并实现它。明确财务自由目标对于我们实现财务自由很重要！不信你抽空问问身边还没有实现财务自由的小伙伴们有明确的财务自由目标吗？

- 所以这个世界上有那么多没有实现财务自由的人你还感到惊讶吗？

- 怎么“明确实现财务自由的目标呢？”

■ 我们先问自己一个简单的问题：“如果 10 年后我对生活条件比较满意，我的家庭年生活支出约为多少元？”

■ 封老师当年写的是：“100 万元”。

■ 有了这个问题的答案，那么我们实现财务自由的条件就明确了

■ 对于封老师而言，实现财务自由的条件就是：非工资收入大于 100 万/年。也就是未来 10 年内，当某一年封老师的非工资收入大于 100 万的时候，封老师就财务自由了。

■ 非工资收入主要由股息收入、指数基金分红收入、REITs 分红收入、房租收入、公司分红收入构成。

明确了数字，下面就要明确时间了。

■ 目标一定要有明确的期限。没有期限的目标只是愿望。

■ 封老师当年制定的财务自由目标是：我要在 2013 年 12 月 31 日前，实现家庭非工资收入大于 100 万/年。

■ 事实上，封老师推迟了 1 年才实现了这个目标。但是封老师提前 1 年就实现了财务自由，因为封老师的年生活支出并不太多

■ 当然我们制定了明确的目标以后我们并不一定能提前或按时实现我们的目标，我们也很有可能推后几年才能实现。

■ 这个不需要考虑太多，我们只要明确我们的财务自由目标，并把它写下来就可以了。

○ 那么：

■ 你自己的财务自由目标是什么呢？

■ 现在请暂停一会，把你自己的财务自由目标写出来。

- 格式如下：我要在____ 年____ 月____ 日前，实现家庭非工资收入大于 ____ 元/年。

第四节

第三大步骤：明确实现财务自由的路径

- 现在我们已经明确了实现财务自由的目标。你要时刻牢记自己的财务自由目标。
- 当有了明确的目标以后，下面就是找出最适合实现目标的路径。
- 实现财务自由的路径不是唯一的，也没有好坏之分，我们要做的就是找出最适合自己的那一条。
- 就像是上大学一样，我们可以通过参加高考的方式上中国的大学。也可以通过留学的方式读美国的大学。

这两种方式都很好，选择适合自己的方式就行

○ 路径：

- “实现财务自由的两条路径：购买“生钱资产”和创造“生钱资产”。
- 这里顺便说一下，这两条路径是最主要的 路径，但并不是仅有的两条路径，还有其他的路径，这个同

学们学完课程以后也可以根据自己的情况去思考。

○ 你打算选择哪条路径实现财务自由呢？

■ 如果你想安全舒适而且又愿意花足够长的时间去实现财务自由，那么购买“生钱资产”的路径可能是不错的选择。

■ 如果你没有钱也没有特别的专长，但是你富有激情和挑战精神，那么创造“生钱资产”可能适合你，你可以考虑从创造公司开始。

- 如果你是所在领域的专业人士，你也可以加入一家有前景的创业公司，你很可能会因此获得一些股权。

如果公司做成了，你也会因此实现财务自由。

- 总之，无论你有什么样的特点，无论你现在具备什么样的条件，总会有一条适合你的财务自由之路。

○ 那么“你打算选择什么样的路径去实现财务自由呢？”

- 现在请你先暂停一下。把你的答案写下来！不要偷懒，你可以一无所有，但你不能不认真！
- 我选择的实现财务自由的路径是：_____

第五节

第四大步骤：明确实现财务自由的技能

■ 如果你选择的路径是购买“生钱资产”，那你就需要掌握购买资产的相关技能，其中最核心的技能是关于股票和房地产这两种核心工具的投资技能。

- 如果你选择的路径是创造“生钱资产”，那你就需要掌握创造企业和经营企业的相关技能。

- 如果你选择的路径是加入一家创业公司，那你就需要掌握某种专业技能或经营企业的相关技能。

■ 如果你选择的路径是先创造“生钱资产”再购买“生钱资产”。那你就需要掌握创造企业、经营企业、投资房地产、投资股票的相关技能。

■ 封老师当年明确了实现财务自由的路径之后，就明确了自己需要掌握创造企业、经营企业、分析企业、读懂财报等相关技能。

○ 那么：

- 根据你上面选择的路径，你重点需要掌握哪些核心技能？

- 现在就暂停一下，把你的答案写下来。

- 我需要掌握的核心技能是：_____

第六节

第五大步骤：学习实现财务自由的技能

- 当你明确了需要掌握的核心技能是什么以后。
- 你要做的就是通过各种渠道去学习这些知识和技能。并尽快的让自己掌握这些技能

○ 举例：

■ 封老师当年明确了需要掌握创造企业、经营企业、分析企业、读懂财报等相关技能以后，就开启了疯狂的学习模式。

- 当时的学习资源远没有现在丰富，更没有咱们商学院这样系统的财务自由技能课程。

- 封老师最主要的学习方式是读书、看视频讲座和上培训班。

■ 因为没有系统有效的课程，封老师当时的策略就是以量取胜。封老师平均每天花在学习上的时间不低于3个小时，这个习惯依然保持到现在。

■ 封老师曾经有很长一段时间是坐地铁上下班，地铁上太挤，根本没有办法看书。封老师后来就想了一个解决办法，把音频或视频下载到手机里。

■ 早上出门就带上耳机一路听到公司；晚上下班就带上耳机一路听到家。封老师家离公司大概1个小时的路程，这样每天就创造出来了2个小时的学习时间。

■ 这个习惯封老师一直保持到现在，现在封老师车里的U盘中储存的都是企业、投资相关的音频。这样车就变成了一所移动课堂。

- 特别是在北京，容易堵车，这样堵车的时候就不用着急了。堵车时间也变成了学习时间

○ 结论：

■ 其实实现财务自由并不需要我们投入太多的钱。在我们还没有掌握实现财务自由的技能之前，我们需要投入的是时间而不是钱！

■ 在没有掌握投资技能之前去做投资其实就是在浪费钱。同样，在没有掌握创造、经营企业的技能之前就创业其实也是浪费资源。

■ 孔子说：“不训练士兵就让他们去打仗就是杀他们”。实现财务自由要像运动员一样，先经过系统的训练，然后再去比赛。

■ 那么你打算怎么学习实现财务自由的技能呢？现在就暂停一下，把你的答案写下来。

■ 我打算怎么学习实现财务自由的技能：_____

第七节

第六大步骤：掌握实现财务自由的技能

○ 从开始学习相关知识和技能到掌握技能需要一个过程

■ 这个过程需要大量的指导和实践。

■ 把知识转化为技能最重要的就是：实践！实践！再实践！

■ 封老师在没有系统方法论指导的情况下，从开始学习相关知识到掌握核心技能用了 5 年多的时间。

■ 现在同学们有了系统的方法论做指导，再加上咱们商学院独特的实践课。封老师相信同学们掌握实现财务自由的技能所需要的时间肯定会大幅缩减。

■ 为了能让同学们尽快掌握实现财务自由的技能，咱们商学院会对每位学员严格要求和管理。也请同学们理解咱们商学院的良苦用心，在学习的时候积极配合

○ 注：

- “财务自由只是果，掌握实现财务自由的技能才是因”。
- 当你拿到咱们商学院的毕业证书的时候，就说明你已经掌握了实现财务自由的技能

第八节

第七大步骤：制定实现财务自由的计划

■ 当我们明确了实现财务自由的目标、路径，并且掌握了核心技能以后，我们就能制定出更适合自己的财务自由计划。

■ 财务自由计划主要包括：购买“生钱资产”的计划、创造“生钱资产”的计划、卖出资产的计划、风险管理计划、学习计划等核心内容。

■ 关于如何制定《财务自由计划》我们会在后期的课程里详细讲解。这也是每位同学都必须掌握的技能，因为《财务自由计划》就类似你的毕业论文，没有这个东西，你是拿不到毕业的

○ 举例：

■ 封老师 2006 年制定这份《财务自由计划》的时候，还没有掌握实现财务自由的技能，也没有学习过如何制定《财务自由计划》。

■ 封老师当年只是凭感觉把大目标分解成了小目标。多年后一位王姓富豪也提出要“先定一个小目标，比如先赚 1 个亿”。

■ 封老师 2006 年的目标是找商机。“找商机”是不是很熟悉？封老师现在依然会经常听到有人这样说。

“找商机”的人基本都是不具备创造、经营企业相关技能的人，是创业的投机者。这种类型的创业者基本都会失败。

封老师当然也不例外。封老师当时找到的商机是开咖啡店，于是和朋友用学费开了一家咖啡店，然后半年不到就因

资金链断裂而关门。

■直到几年后封老师才明白，创业重要的不是要找商机，而是要找社会问题。找到社会问题之后，要设计一个好的商业模式低成本高效率的去解决这个社会问题。

■至于如何从 0 到 1 创造一家企业，咱们在后面的企业分析技能课中会详细讲解的

■ 不知道你是否注意到，封老师 2008 年的目标是公司实现盈利，事实上却是关门倒闭。没错，现实很可能会和你的计划不一样。

■ 封老师猜错了开头，猜错了过程，也猜错了结尾。但封老师却实现了财务自由。

○ 结论：

■ 由此可见，即便是一份极其粗糙的《财务自由计划》也会对我们实现财务自由起到巨大的帮助。

■ 《财务自由计划》就是一张财务自由路线图。你要想更快的到达目的地，你必须配备一张地图。

■ 你要想更快的实现财务自由，你就要带上一份财务自由路线图

第九节

第八大步骤：执行实现财务自由的计划

■ 计划是用来执行的。封老师就按计划执行了。

■ 封老师 2006 年按计划开了一家咖啡店，但是很快就关门倒闭了。咖啡店失败了，就没有办法继续执行了

■ 那该怎么办呢？我们应该调整财务自由计划。

第九大步骤：调整实现财务自由的计划

- 实事求是的讲，现实与计划出现偏差是太正常的事情了。

■ 所以我们需要每过一段时间就调整一下我们的《财务自由计划》。时间可以是半年也可以是一年，根据自己的情况来定。

■ 这里要特别重点的强调一下：我们调整的是计划而不是目标。目标一旦确定，除非已经实现否则不可调整！计划是为了实现目标服务的，计划是可以调整的。

■ 因为每过一段时间，无论是外界的资源情况还是我们自身的能力都会出现变化。既然条件出现了变化，我们自然需要调整我们的计划

○ 举例：

■ 由于过去几年封老师创造的公司都没有取得成功，在 2010 年修正《财务自由计划》的时候，封老师的计划依然是成立一家公司。

- 不过现实是封老师并没有在 2011 年成立一家公司，而是加盟了一家公司。

- 封老师并没有在 2013 年实现目标，不过封老师在 2014 年大幅超额完成了目标。

- 另外封老师的学习计划也随着自身条件的变化进行了调整。

■ 在 2006 年的时候，封老师既没有技能也没有经验当然也没有多少钱，那个时候的学习内容要更具体更有针对性。

■ 经过几年的学习和实践，到 2010 年的时候封老师对创造和经营企业已经有了更深的认识，此时封老师已经可以和一些优秀的企业家交流如何经营企业了。

- 既然已经有企业家愿意和封老师交朋友了，那封老师就要创造机会向他们学习。

- 要想成为企业家就要和企业家在一起。在和企业家朋友交流学习的过程中，封老师又有了较大的进步。

- 有的同学可能会说，我也想通过创造企业实现财务自由，我也想和企业家交流学习，但是没有机会啊。

■ 其实交流学习的形式有多种，同学们在学习咱们微淼的课程的过程中其实就是在和封老师进行交流，而且这种交流其实更深入更全面更系统。没有机会和企业级面对面交流的同学，好好学习咱们微淼的课程也是一种很好的交流学习方式。

第十节

第十大步骤：完成目标，实现财务自由

- 当我们把前面九大步骤走完以后，财务自由必定会实现。
- 如果暂时没有实现，没有关系。我们只需要根据客观条件的变化不断调整我们的计划并向目标靠近就可以了。

- 必定实现财务自由不是心灵鸡汤，它是流程化的必然结果。
- 封老师以自己和朋友的亲身经历确定的告诉大家，只要你遵循这十大步骤坚定的去做。你就一定能实现

财务自由。