

財經書作者傳授心得 增值財富規劃退休

ETF投資風險可控 活用物業變收入

▲黎家良最近推出新書《環球簡升ETF》，分享ETF投資心得。



黎家良 (Desmond)

金融初創企業ETF DP創辦人，《有升有息》及《低息時代創富學》作者。黎家良自2007大學會計系畢業後一直從事銀行業，於2011年取得認可財務策劃師 (CFP CM) 資格。他曾任銀行工作多年，對老中青投資者面對的各種困難均有深刻體會，在工餘時間也積極學習，終在2016年脫離打工仔行列。

股票與物業是港人最常接觸的投資工具，要發揮工具最大效用，不妨參考3名財經書作者提供的實用心得。黎家良介紹以ETF（交易所買賣基金）方式投資環球股票，先不談回報，相信最少可助投資者封上巨額蝕本門。李澄幸與陳智鑾攜手合作傳授「港樓變薪術」，以實際例子解釋如何活用手上物業，將「磚頭」轉化為被動現金流，靈活應對退休或移民的財務需要。

大公報記者 黃裕慶（文、圖）



▲李澄幸（右）與陳智鑾（左）合作傳授「港樓變薪術」，將「磚頭」化為被動現金流。

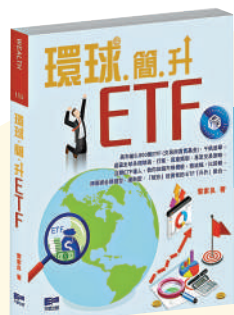
陳智鑾 (Thomas)

信達興業創辦人、物業理財專家，曾任職發展商高層，擁有多項房地產收購、合併及土地開發經驗，持有多項住宅物業。陳智鑾亦是香港證監會持牌人士，有十多年銀行、私人銀行及家族辦公室經驗，並定期透過報章專欄撰寫與物業理財相關的文章。

李澄幸 (Ray)

財務策劃師、理財導師、理財書籍作家，從事金融行業超過16年，專注於退休策劃及資產配置。李澄幸定期在各業內活動擔任講者，曾為各大金融機構提供超過150場的培訓及講座。他致力於公眾理財教育，除了在報章撰寫專欄，同時開辦各種主題的理財工作坊。

作者簡介



《環球簡升ETF》作者黎家良：

ETF涵蓋數十股票 巨虧機會微

入市策略

散戶投資港股，如果太專注於個別股份，有如孤注一擲，往往要承受較大風險，部分原因是打工仔生活繁忙，未必有時間、有能力鑽研個別上市公司的往績表現和業務前景。想投資化繁為簡，不妨參考ETF DP創辦人、《環球簡升ETF》作者黎家良的建議，以ETF方式投資環球股票。先不論回報，相信最少能幫助散戶大幅減低巨額虧蝕的風險。

假如將投資工具粗略分為高、中、低風險三個組別，股票最為進取，定期存款、儲蓄保險相對保守，ETF則屬「中間落墨」，既可投資環球股票，同時能夠分散風險。黎家良說，即使是成份股最少的ETF，也涵蓋40至50隻股票。對散戶而言，投資ETF的繁複程度亦低於個股，過程中要考慮的因素往往只屬常識範疇，相對簡單。

留意過往波幅與行業前景

在具體操作層面，散戶首先可比較不同ETF的波動性，例如過往5年的波幅；假如波

幅大，合理預期是未來波幅也可能較大。其次是運用常識，思考業務前景有望向好的板塊，例如環保新能源；或者散戶難以自行研究的板塊，例如國防軍工和生物科技等。ETF除了有分散投資風險，另一個好處是有淘汰機制，成份股的表現如欠佳，其權重將被下調。

ETF在美國和日本等地相當流行，而在香港市場的認受性相對不高。黎家良認為，港交所和特區政府「未有創造有利條件」是原因之一，以致現時在香港上市掛牌的ETF逾20隻，惟大約一半成交少，當中比較活躍的ETF也只有4隻。另一方面，發行商也較為看重推窩輪、牛熊證等衍生工具，因為「可以賺多啲」。

為了向普羅大眾推廣ETF，黎家良成立初創公司ETF DP，計劃於7月份試推，方便散戶比較、尋找適合自己的ETF。初期將覆蓋在香港上市的ETF，日後或擴大至內地市場ETF，因為香港投資者現時要找到內地ETF資訊亦非容易。

選擇優質ETF方法

市值及成交量	假設兩隻ETF所有條件相同，選擇市值及成交量較高的ETF
成立年期	年期較長的ETF才有足夠往績，供投資者研究過往走勢及回報等數據
開支比率	ETF屬於被動型追蹤指數的基金，其管理費應遠低於需要支付基金經理薪酬的主動型基金
指數構成方法	留意價格加權、市值加權和分級制等構成方式的分別
指數選股範圍	投資同一主題或市場時，最好選擇投資範圍夠闊、涵蓋較多股份的ETF
投資風格	即使部分ETF主題一樣，但投資項目有很大分別，如同樣投資美股市場的生物科技股，IBB主要投資中大型生科股，XBI主要投資小型及微型生科股

資料來源：黎家良著《環球簡升ETF》



《港樓變薪術》作者李澄幸、陳智鑾：

善用年金與逆按揭 晚年添保障

未雨綢繆

香港面對人口老化問題，加上近年不少家庭移居外國，令大眾關注怎樣增加被動收入，以應付退休或移居外地。李澄幸與陳智鑾兩位香港中文大學校友首次合作，合寫《港樓變薪術》一書，冀能刺激港人的固有思維，靈活運用手上物業應對退休的理財需要，同時提出大量案例供讀者參考，闡釋物業除了居住和投資用途以外，還有其他活用資產的實用方案。

李澄幸曾擔任香港財務策劃師學會主席，也經常到各金融機構分享退休理財心得。陳智鑾的專長是物業投資和財富管理。對於近年移居海外的家庭上升，他們預期港人日後對活用物業提供穩定收入的潛在需求將會有增無減。

另一方面，根據政府統計處2017年10月一份專題文章，預計本港65歲或以上長者的比例，將由2016年的17%，上升至2036年的31%，至2066年進一步攀升至37%，人口老化速度會在未來20年顯著加快。

雖然市面上有關退休理財的資訊並不缺乏，不過李澄幸指出，退休人士的心態更加重要，主要是退休之後要面對兩個重要的轉變，分別是「沒有穩定收入」，以及「需要創造被動收入」，這與過往大約40年工作生涯中累積財富的長期習慣截然不同，故不少港人未必着意考慮如何將手上的資源運用得更好。

不少港人都持有物業，但未必懂得將手上的「磚頭」轉化為被動現金流。據二人在新書《港樓變薪術》中指出，對於一個擁

有約800萬元市值單位和300萬元現金的中產家庭而言，可以結合年金、保單逆按揭和安老按揭（又稱逆按揭）等退休理財產品，達到輕鬆安享退休生活的目標。年輕移民家庭如有父母在香港退休，也可考慮活用香港物業，以應對父母的退休開支，同時能節省大筆稅務支出。

任何樓宇可變成現金流

雖然未必每人都擁有一個市值近千萬元的住宅單位，不過李澄幸指出，任何樓宇都能協助創造被動現金流，尤其對於部分「貧窮長者」來說，儘管他們收入低，但手上擁有資產，都是值得考慮的退休方案。

另一方面，假如物業市值較低，可考慮到生活成本較低的地方退休，這也是可行出路之一。

安老按揭計劃小資料

接獲申請	截至2023年4月15日 共6287宗
借款人平均年齡	68歲
平均每月年金	17700元
年金年期	10年 (22.3%)
	15年 (14.4%)
	20年 (12.3%)
	終身 (51.1%)
平均樓價	590萬元
平均樓齡	31年

資料來源：香港按揭證券公司

下半年入市策略 首選高息央企股

滄海桑田 倪相仁

港股遭遇百年未遇之大變局，上半年的整體表現連續第三年差過預期。上半年投資很難，下半年也不容易。所幸，港股並非一無是處，縱然被口痕形容為「殭屍市」，但期內還是爆發了一波「中特估」結構性牛市，最大的電訊股更錄得30%的升幅，展望下半年，「中特估」板塊中的高息股、人工智能（AI）板塊中最先應用的細分龍頭，仍然分別是防守、進攻策略的最適合選擇。

經過上半年的上落市，很多投資者逐漸接受現實，港股估值標準已變。過去享受全球化帶來的紅利，中

外資金在這裏天下熙熙皆為利來，天下攘攘皆利往。

如今在新的全球政經大環境下，港股不得不忍受去全球化造成的苦果，中外資金重組在香港的投資組合在所難免。一些本地基金也改變投資策略，把資金分散投資，A股好的時候投A股，美股好的時候投美股，港股被邊緣化一年半載難以扭轉。

不過，對於穩妥、看好全球第二大經濟體長期前景的投資者，港股仍然是一個值得投資的市場，以高息為主的「中特估」板塊，和以人工智能為主的科技板塊，下半年仍有結構性的機會。

看好「中特估」，不只是估值低

的原因，還關乎國家未來中長期的政策趨勢：安全和發展並重。改革開放以來40多年的順風順水，讓很多人認為已經是常態，但難以接受的現實是，過去以美國為代表的全球秩序維護者，現在變成了破壞者。如果國家不把安全放在第一位，難言可以獲得進一步發展的機會。

筆者十分贊同方正證券分析師對安全和發展關係的分析，他認為二者並不是像水和空氣一樣理所應當的，過去幾十年中國的安全環境+經濟發展的戰略機遇期，可能只是天時地利人和的「偶然」。

如果說過去幾十年中國是升級應用工業（發展）的話，那麼，未來20

多年中國也需要新型舉國體制升級基礎工業（安全），尤其是在「逆全球化」之下，實現「安全與發展」的平衡和並重！

此外，中國在經歷過去20多年的土地財政之後，央國企的角色有所轉變。自1998年「房改」以後實施的土地財政，一直扮演「鹽鐵」的功能，即補貼央國企的各類要素「壟斷低價」，並提升中國企業的出口競爭力，從而帶來應用工業體系轉型升級。現時土地財政的功能降低，而安全方面的補短版又需要大量人手、財政、資金。故此，央國企提供的要素價格（如有電力、通訊費、交運費等）將從「壟斷低價」轉為「漲價重

估」。從這種趨勢來說，電力、電訊央企值得長期看好。

至於人工智能板塊，從投資回報的角度看，其主戰場在美股和A股，反而「中特估」的機會在港股。

在國家注重安全發展的格局下，未來的宏觀預期很可能像內地著名策略分析師張德東所說的「低增長、低利率、穩中求進」的格局歲月，而且會持續很長時間。在這樣的大背景下，只能找結構性的亮點。因此他建議，不要把港股視為本土股市，動輒想要抄底，反而應該把它當作債券市場來長期配置，也許才是最終的贏家之道，而選股主線還是高股息的央國企龍頭。