



潘石屹 转型当“包租公”

近期，一直因散售模式深受诟病的 SOHO 中国宣布将告别以往的散售模式，从“开发-销售”转向“开发-自持”。如此转型，意味着 SOHO 中国将成为北京、上海优质商业物业的最大拥有者，同时还将成为上海外滩上最大的业主。

在 SOHO 中国近日连线香港-内地的电话发布会上，记者了解到，未来 SOHO 中国将在北京和上海持有办公楼和商业物业 150 万平方米，预计 5 年后现有物业的年租金收入将超过 40 亿元。

转型告别散售

在电话会议上，潘石屹提到，公司目前拥有 150 亿资金，净负债率仅为 20%，将使公司有力量完成此次具有历史意义的转型。

半年报显示，截至 8 月 13 日，SOHO 中国目前拥有银河 SOHO、望京 SOHO 等 14 个主要项目。其中，唯一自持的只有天安门南（前门），即前门 SOHO 这一个项目，但从目前的市场反应来看，前门 SOHO 表现欠佳。

潘石屹告诉记者，目前的自持打算是，针对在售的望京 SOHO，其中将一栋高楼留下自持，除去上海中山广场、SOHO 天山广场还有一些住宅地块需要出售，其他项目也都留做自持，而对于所持有 50% 的外滩 8-1 地块，他也明确表示绝不销售。

究竟需要多长时间来实现转型，潘石屹给出的年限是 5 年。“五年之后，等手上 150 万平方米的商业物业成熟之后，我们预计每年能够收到的租金收入将超过 40 亿元人民币。”

被迫还是主动转型

“我觉得潘石屹这样做是迷途知返。”对于潘石屹的转型，中国商业地产联盟副会长兼秘书长王永平认为，他早该如此。王永平在接受记者采访时提到，散售模式的弊端在这些年逐渐暴露。“伴随着宏观调控的持续，地价增长开始放慢，经营回报低的软肋也开始突出。”

第一太平戴维斯市场调研及项目开发顾问部董事王琮表示，从目前一线城市土地放量来看，必须要持有一部分物业才能保证完整的现金流。就北京、上海的商业地块开发来看，中心城区的地方已经几乎没有。

SOHO 中国中报显示，上半年净利润同比下降 65% 至 6.13 亿元，营业额同比下降 53.8% 至 1222 亿元，毛利同比下降 61.67% 至 5.82 亿元。对于这样大比例的下滑，公司将原因归结为没有可交付使用的项目。但兰德咨询总裁宋延庆表示，造成利润下滑的根本原因并非结转面积的减少，而是产品布局及产品结构问题，“SOHO 中国的产品局部集中在北京、上海，然这两个城市又是受到限购最严的城市。”

销售额将缩减一半

此前，今年潘石屹制定的销售目标是 230 亿元，而目前的转型计划，同时也影响了这一年度销售任务。“之前的销售额包括了望京 SOHO 将留作自持的那栋楼，以及世纪广场。现在这些项目的标志性建筑持有之后，销售额将降到一半左右。”据潘石屹介绍，下半年拿到预售证的项目大约在 70 亿元左右，而目前已经销售的在 60 亿元，全年销售计划将降到 120 亿元左右。

“对于 SOHO 中国来说，转型的挑战主要是在专业这一块，财务状况并没有问题。”王琮告诉记者，目前潘石屹所面临的调整应该是产品线从销售型向租赁型的转变。 (梅才)

创业楷模 | ChuangyeKaimo

北大学生退学办公司 他要走一条比尔·盖茨似的创业路

26 岁的年轻人创办的公司，一年的盈利就有数千万元！他帮玩家提高网游速度，让 2000 万人成为他的付费用户！这家名不见经传的公司，已获得国内四家投资机构的联合注资，总额将达 1 亿元。

这不是天方夜谭，而是发生在成都高新区孵化园内的真实故事。这个 26 岁的年轻人，就是该公司的创始人之一、总裁袁旭。

网友结盟创办 去年盈利数千

袁旭的企业名为四川迅游科技公司。这是一家专门研发网游加速器的企业。2005 年，袁旭和其他两个网游伙伴合伙创办了这家公司，如今已成为国内网游加速器提供商的绝对老大。

袁旭是四川雅安人，曾是北大计算机专业的学生，却于 2004 年退学创业，颇有当年比尔·盖茨退学办微软的风范。和他一起创业的同伴是他玩网游的网友，都是一帮游戏迷。

因为对网络游戏的熟悉，他们敏锐地发现了网游加速这一巨大的市场。从 2005 年进入这一领域到现在，迅游的加速器占据了国内网络游戏 60% 的份额，2000 多万玩家成了用户。目前，这款加速器已用于市场上 90% 的网游，如魔兽世界、剑侠情缘三、地下城与勇士等。

迅游公司的盈利模式很简单：玩家下载这款加速器到电脑上，试用一段时间，然后付费使用。虽然不肯透露具体的盈利额，但袁旭坦承去年的盈利水平处于千万级。今年一季度的盈利大大超过预期。

四机构注资 首期到账 4000 万

国内四家投资机构挚信资本、达晨创投、成都盈创动力、亚商新兴与迅游公司签订风险投资协议，首期投资为 4000 万元，且已经到账。根据协议，四家机构总的投资规模将达到 1 亿元。

盈创动力隶属高新区高新创投公司，高新创投负责人透露，之所以看重迅游，是因为这家公司的盈利非常高，且市场空间巨大。这笔投资属于股权投资，四家机构将占据迅游约 20% 的股权。目前，迅游公司已经在北京、上海设立办事处，而海外市场也扩展顺利。

网游少年神奇长大 人生奇迹连连

袁旭来自四川雅安，小学三年级开始接触电脑，初中通过网络开始第一次创业，高中毕业以优异成绩考入北大计算机系，但一年后袁旭选择休学，创建了自己的公司。

戴着黑框眼镜，袁旭与在网吧里玩游戏的 80 后少年无异。然而，袁旭递出的名片却清晰显示出他的总裁身份。“我很少跟人提及我的真实年龄，因为我从小的创业伙伴都比我大很多，我认为自己心理年龄非常成熟。”

袁旭的父亲是普通的银行职员，母亲是教师。小学三年级时，袁旭父亲单位的库房里有一台其他公司抵账用的 386，10 岁的小袁旭不知不觉对这台计算机着了魔，在某个暑假，他背着父亲把 386 搬回了家，整整一



四川迅游科技公司创始人、总裁 袁旭

个暑假，他都沉迷在 DOS 人机对话之中不能自拔。

此后的袁旭就一直缠着父亲给自己买一台电脑，而父亲开出的条件是考上四川雅安最好的中学。

小学毕业考试，袁旭如愿以偿，初中一年级，父母终于给他买了一台电脑，刚成为初中生的袁旭又开始尝试上网。

“那时候雅安还没有网络，为了上网，我不得不拨山东长途上网。”袁旭回忆说。短短一个月，袁旭花掉了上网费 2000 多元。这是一笔不小的家庭开销。父母勃然大怒，并开始限制袁旭上网。

然而互联网的虚拟世界对他来说充满了无限吸引力，为了能上网，袁旭几乎所有课余时间都泡在网吧，替网吧老板做技术员，以换取免费的网络时间。

1998 年，14 岁的网民袁旭开始了他的第一次创业——建立自己的个人网页四川同盟，成为当地的热点网页。袁旭尝试出售聊天室中的虚拟道具，凭借这个小小创意，袁旭初中时赚到了人生的第一桶金——20 万

元人民币。

考上北大 牵挂事业申请休学

高中的课业一天比一天紧，然而袁旭依旧用所有的课余和寒暑假时间“不务正业”。当时最流行的一款游戏是暴雪的成名作之一《暗黑破坏神》。

《暗黑破坏神》对于中国玩家来说，距离真正的网络游戏只有一步之遥，它可以供最多 8 人联机体验多人游戏。袁旭此刻和几个创业伙伴通过自己的服务器和正版 CDK 做出了一个私服。

与此同时，为了说服父母同意自己把所有业余时间放在游戏上，袁旭在课堂上依旧是一名认真听课的尖子生。

在高三的暑期，袁旭身上发生了两件人生中的大事，第一件是他以不错的成绩考入了北大计算机系，成为了人人称羡的北大生；第二件是他发现了当时互联网通和互联的矛盾非常严重，因此他开设了四川雅安第一个网站主提供服务的双线 IDC 机房。凭借这一项目，袁旭又赚到了人生的第二桶金——约 40 万人民币。

暑期结束，袁旭来到北京，看到了著名的北大未名湖。然而，此刻袁旭的心情并不像未名湖水那样平静。一年后，通过和老师、家长的深度沟通，袁旭终于做了个大胆的决定——向学校申请了休学。

瞄准网游 华丽转身再获成功

回到四川以后，袁旭几乎把所有的精力扑在了自己的双线 IDC 机房上，由于他的机房比北京同类机房收费便宜近一半，因此生意十分火爆。袁旭的机房规模，从一个民居的两居室，逐渐发展成一个地上三层、地下两层的小楼。然而新的问题接踵而至，当时，雅安市市的互联网带宽资源只有 155 兆，而袁旭一人的机房就占用了 100 兆。

“2005 年做机房的人逐渐开始多了，而对我们来说，由于带宽的限制此刻已经没有发展前景。”袁旭说，这一年，袁旭和伙伴们开始考虑转型。

互联网游戏在这几年内蓬勃发展，而游戏面临最大的问题是玩家普遍意见最大的卡机。游戏速度不够流畅，影响了游戏体验。

在经营机房的几年里，袁旭聚集了业内不少电脑高手，几个人商量后决定，自主研发了迅游游戏加速器，奇虎董事长周鸿祎成为了他的天使投资人。该技术把网游数据从互联网中剥离出来，解决了从服务端到客户端的游戏提速问题。

想做成成都 IT 标杆企业 再过一段时间，迅游就将脱离孵化阶段，进入高端企业才有实力进入的天府软件园，“我们 70 多人将享受 2500 平方米的办公楼，两层，还有 600 平方米的空中花园。”

袁旭的最大理想，是让全世界所有的网游用户桌面上都有一个迅游的网游加速器，“成都的 IT 巨头都是外来的，我希望迅游未来成为成都的 IT 标杆企业。就像广州有网易、上海有盛大、杭州有阿里巴巴，北京有百度一样。”

延伸阅读

想做成成都 IT 标杆企业

袁旭的最大理想，是让全世界所有的网游用户桌面上都有一个迅游的网游加速器，“成都的 IT 巨头都是外来的，我希望迅游未来成为成都的 IT 标杆企业。就像广州有网易、上海有盛大、杭州有阿里巴巴，北京有百度一样。”

死亡博士和他的“尸体工厂”

近期，一系列关于德国人哈根斯在中国大连“尸体工厂”的微博爆红网络，成为国内社交网站上最受关注的话题之一。

其中一条微博称哈根斯在中国大连拥有全球最大的人体标本加工厂，利用从中国胎儿到各年龄段的成人遗体制作了各种奇形怪状的人塑标本。这一极富争议的话题迅速引起了轰动。

事实上，上述尸体工厂——即冯·哈根斯生物塑化大连公司早在 1999 年就已成立，而这一话题每过一段时间都会成为公众关注的焦点，这一次也不例外。每一次，公众总会问同样的问题：哈根斯是谁？他的尸体是从哪里来的？

在 2010 年《新京报》的一篇报道中，哈根斯被形容为永远穿着一身黑衣，头戴黑帽，面色苍白的科学怪人，但事实上，他的形象复杂得多。

他的全名是冈瑟·冯·哈根斯 (Gunter von Hagens)，是一名德国解剖学家。哈根斯于 1977 年发明了人体塑化技术，并申请了专利。

生物塑化是用于解剖学上的一种技术，通过在真空中去除尸体液体和脂肪，然后用硅、环氧树脂等聚合物代替，处理后的标本不再腐化或有异味，且保留了原始样本中大部分的特征，甚至可以在显微镜下显示人体细胞的本来面貌。用这种方法处理过的标本又被叫做塑化人。

他的生物塑化技术给现代解剖

学带来了革新，影响了此后的医学教学。但同时，他主办的人体世界展览在全球各地巡回展出，也招致了无数人的反感。他被人称为死亡博士，他的名字始终与争议和质疑相伴，而他并不在意。

哈根斯甚至希望自己的遗体也被塑化保存。2011 年 1 月，他对德国媒体称他因患有帕金森病而时日无多。在死后，他希望将自己塑化后的尸体以欢迎的姿势放在展览入口处。

《新京报》的报道称，他的网店于 2010 年 11 月开张。在这里，一具完整的人体标本卖到了 69615 欧元（约合人民币约 70 万元），人体躯干标价为 58 万欧元（约合人民币 58 万元）起，



脑部约 23 万欧元（约合人民币 23 万元）。不过，哈根斯坚持表示，他的产品不对普通公众出售，只对认可用户，即持有书面材料，证明其购买该

产品是为研究、教学或其他医学目的所用的科学家、医学院校的人出售。

(财星)

单亲妈妈吴晶钰 开启新的《阳光大道》

2012 年 8 月 18 日，对很多人来说是个普通的日子，但对单亲妈妈吴晶钰来说这是改变她人生的时刻。作为一位来自东北在河北廊坊打工的农民工，一位带着孩子四处搬家的单亲妈妈，她做梦也没有想到，人生会有如此大的改变和跨越。

幸运获得 《阳光大道》创业机会

三个月前，吴晶钰无意中看到了一档帮助农民工圆创业梦想的栏目《阳光大道》，潜藏在内心自主创业的梦想瞬间被激发了出来，抱着试试看的态度，吴晶钰发了报名短信。幸运的是，经过了层层筛选，吴晶钰从上千报名的选手中脱颖而出，并于 5 月 3 号，参加了节目的录制。

节目的录制过程中，吴晶钰不幸的人生经历，让大家唏嘘不已：原本吴晶钰有个幸福的家庭，在儿子 3 岁那年，丈夫在工地上遭遇厄运骤然离



三点水集团董事长陈中怀(左)与《阳光大道》李晓梅(中)分店老板吴晶钰(右)在揭牌仪式上。

世。从此，受生活压力所迫，吴晶钰不得不带着 3 岁的儿子外出打工。背井离乡，一个年轻貌美的单亲妈妈，可想而知她的孤立无援。她选择了坚持，再坚持。13 年的打工期间，这个容貌清秀的单身女人，为了躲避工友的骚扰，竟然搬了 20 多次家。

为了给儿子更好的生活，这个倔强独立的女人，萌生了创业的想法，并最终付诸行动。2012 年 5 月 3 号，吴晶钰幸运地登上了《阳光大道》的舞台，来争取免费创业项目，而她自强不息的精神也深深打动了在场的圆梦团和观众。

得到浙江 三点水童装倾力支持

《阳光大道》舞台上的多位圆梦团嘉宾，被吴晶钰的真诚、执着打动。浙江三点水童装陈中怀董事长，从吴晶钰的经历中看到了一位优秀创业者所具备的品质：直面困难，百折不挠！于是他坚持为吴晶钰留了灯，最终两人签约成功。就此，吴晶钰得到了价值 20 万的三点水童装项目。

不过，签约成功只是向创业迈出了第一步，开了店却出现经营不善的局面也是常有的事，于是在签约后的几天，吴晶钰又开始犯了愁。不过这种顾虑很快就被打消了，陈中怀打电话告诉她：“三点水童装是你的强力后盾，一定会全力帮助你克服店铺经营中的一切困难”，并邀请吴晶钰来三点水公司接受店铺运营培训。而公司这边也帮吴晶钰“量身定做”了一份店铺运营培训方案。

苦尽甘来开启人生新起点

后来，三点水童装招商部还特地安排了专人，帮着吴晶钰一起选址。经过了经过近一个月的考察和评估。他们终于在廊坊市广阳区找到了理想中的店铺。接下来就是公司根据店铺规格进行“量身”设计，监理装修。

8 月 10 日，一家装饰一新的天蓝色门头的童装店出现在吴晶钰面前，那一刻吴晶钰泪流满面。

2012 年 8 月 18 日，作为《阳光大道》公益项目三点水童装廊坊店的老板，吴晶钰新增了几分成熟，今年 34 岁她好像年轻了很多。忙着迎来送往的吴晶钰笑容满面，与 3 个月前参加节目时相比，显得更加自信。采访中，她的感激之情溢于言表。她说：感谢《阳光大道》给了她重生的机会，感谢陈中怀董事长对她的信任和支持，她一定会把项目做好，不辜负大家的期望！

(徐绍昆)