

首创基业 引领未来



人生若旅，渡步
终是一缕清风；
人生就是一个痛苦
接着一个幸福。
——刘晓光

从资金上“七个瓶子俩个盖”的窘迫、捉襟见肘举步维艰到在主要城际绽放“首创奥特莱斯”的优雅。“首创”的华丽转身令世人赞叹！

从微博上回应公众对上市公司的热点关注到深入欧洲战略地设点，“首创”在广阔战略纵深处长袖善舞、引领未来！

长风破浪会有时，直挂云帆济沧海！从致力于为京都首善之区服务，到走向全国、走向世界的国际化之路，“首创”正乘风破浪，扬帆出征！

而“首创”首创的“新型国企”模式，已成为“中国市场经济学”研究和探讨的经典案例。

在这些背后，从淋漓尽致地彰显企业家“狼性”精神到成立“阿拉善SEE生态协会”、致力环保的善举，则是首创人对过往战绩的深邃思考和卓越贡献。

首创集团是北京市所属的主要从事公用事业和基础设施建设的大型国有集团公司，连续10年被评为中国500强企业。公司以基础设施、房地产、投行并购业务为三大核心主业，在国内水务和地产领域拥有领先的市场地位和较高的品牌知名度。集团旗下的首创股份是全国最大的水务企业，2012年被评为中国20大品牌企业。集团旗下的首创置业多次被评为中国地产行业十大品牌之一，是国内中高档物业和低密度住宅知名的地产开发商。此外，首创集团还参与了北京地铁四号线、十四号线、地铁五号线、城市轨道交通、京津高速路等基础设施建设。截至2011年底，首创集团总资产已超千亿元，核心业务呈现出良好的发展势头，综合实力居北京市属企业前列。

三大核心主业成绩斐然

水务产业后来居上

水务产业是首创集团的核心产业之一。它的发展壮大从一个侧面反映了首创集团核心产业从无到有的艰苦创业历程。1995年，首创集团成立之初，经营十分困难，可以说是一无周转资金、二无盈利产品、三无核心产业。在困难和挑战面前，首创集团紧紧抓住了城市基础设施和公用事业市场化改革的历史契机，充分利用首创股份这个重要的投融资平台，开始向水务产业进军。经过17年的不懈努力，首创旗下的首创股份始终坚持以发展水务产业为核心，勇于创新探索水务发展新模式，立足北京，面向全国。从投资布局开始做起，通过投资和兼并收购等多种方式，开拓市场，做大做强，加快确立公司在国内水务市场的实际控制力和市场占有率，在37个城市中，服务人口总数超过1900多万，初步实现了全国性投资布局 and 区域性、流域化管理。与此同时，首创股份努力实现由水务投资型公司向管理经营型公司的转变，强化运营管理能力，延伸公司水务产业价值链，进一步整合运营管理体系，提升管理效率，在产能不断扩大的基础上，做强公司实力，实现业务收入和利润的快速增长，水处理规模和市场占有率均位居国内首位，连续5年被专业媒体评选为年度“中国水业十大影响力企业”，成为水务行业公认的全国性龙头企业和行业领跑者。

首创集团参与了北京2008年奥运会有关工程建设，为“新北京、新奥运”做出了重要的贡献。首创股份旗下的京城水务公司通过与排水集团合作，积极投资扩产，将污水处理能力从120万吨/日迅速投资增加到1274万吨/日，占北京污水处理市场90%以上的份额。另外公司还签署了北京东坝污水处理厂奥运配套项目，满足了举办奥运会、北京污水处理率提高到90%以上的要求，实现了自身的发展，同时也通过加大投资和营销策划打造了公司在市场上奥运水务蓝筹股的品牌形象。2011年，首创股份成功收购香港上市公司——新环保能源公司，实现了在香港的筹融资，开拓了从垃圾收集、分选到焚烧发电或厌氧发电至残渣处理一揽子解决方案等环保能源新业务，又向国际化大型企业集团迈进一大步。

基建产业稳步发展

城市轨道交通是首创集团重点投资的领域。首创集团先后对京石高速公路、京通快速路、京津高速公路、北京地铁十三号线、五号线、四号线及北京首都公路发展集团进行了大规模投资。其中京津高速公路和地铁四号线已成为首创集团基础设施板块中最为核心的部分。

首创集团拥有天津京津高速公路有限公司60%的股权。该公司投资建设了京津高速公路天津段。天津京津高速公路有限公司按照“积极拓展市场，扩大市场份额，完善管理机制，严格控制成本”的要求，从提升服务水平、创优服务品牌入手，积极增加运营收入，降低运营成本。2011年，实现通行费收入5.6亿元，同比增长7.39%，实现利润总额3006万元，提前跨过了投资涵养期，创造了较好的收益。

北京地铁四号线是首创集团联合香港地铁有限公司投资建设的我国第一条以PPP模式开发运营的地铁项目。首创集团和香港地铁有限公司在该项目中各占49%的股权。这是北京市基础设施投融资领域的一项重要创新，是国内第一个利用外资、引入社会资金运作的地铁项目，也是国内公用事业改革的又一创新成果。2011年，北京京港地铁有限公司按照“安全运营、优质服务、严控成本”的要求，采取有效措施，提高运营管理水平，公司盈利能力显著增强，为集团创造了6429万元的净利润。

城市地产成绩斐然

城市地产是首创集团的又一核心产业。“水地联动”、“路地联动”等集团独特优势，充足的现金流和土地储备是首创集团房地产业务发展不竭的动力和保障。首创集团与北京市经中实业总公司在2010年实现的战略性重组，有效地推动了该公司名下天津宁河县的近60平方公里土地储备的快速开发，提高了首创集团房地产业务的可持续发展能力。

首创集团的地产旗舰企业——首创置业公司是香港H股上市公司。截至2011年底，该公司的总资产已超过377亿元；首创置业公司2011年实现签约额110亿元，实现利润总额16.4亿元，实现净利润11.8亿元，实现归属母公司净利润9.6亿元。首创置业公司在全国房地产行业具有较强的综合竞争实力，连续8年获“中国蓝筹地产”殊荣，综合实力持续位居中国地产产业前列。

地铁十四号线投资建设。根据北京市“十二五”规划纲要，到2015年北京城市轨道交通总投资需求3000亿元，其中需市场代融资700亿元。为此，首创集团将作为北京市的投融资平台积极参与地铁的投资建设。目前，首创与香港地铁公司联合组建的京港地铁在投资地铁4号线后，又已经中标地铁十四号线，以PPP方式取得地铁十四号线的投资建设权。十四号线全长47公里，总投资468亿元，为在建线路之最。分为工程A部分和工程B部分。B部分总投资不低于150亿元，需注册资本49.5亿元，按照市场化的出资模式，首创集团需出资24.3亿元。

北京市小城镇建设是北京市建设“世界城市”的重要组成部分。为此，首创集团与北京市发改委共同发起成立了北京市新城镇基金。该基金一期规模10亿元，存续期8年，首出资7.9亿元，持股79%；北咨公司代表市政府出资2亿元，持股20%；北咨与首创成立的基金管理公司出资0.1亿元，持股0.1%。

目前，北京新城镇基金已确定的建设项目包括：房山区长沟镇、大兴区魏善庄镇、顺义区赵黄镇。投资方向包括：促进小城镇产业结构升级和公共服务设施建设，开展农村并点、老城镇改造和新镇建设。

“未来智慧城”名动京津

2010年，在北京市政府和市国资委的大力支持下，首创集团与经中实业总公司重组。经中实业名下的天津市宁河县60平方公里的土地开始由首创集团开发。该项目的开发建设对推动首创集团的大发展具有十分重要的意义。目前，该项目投资建设公司已经成立，并且概念性规划已经上报天津市政府，初步把它定位为现代化的高技术密集的“未来智慧城”。这是一个非常庞大的开发计划，预计开发周期20年，总投入2000多亿元，开发成功后将对推动环渤海经济圈的发展产生重要的影响。预计在“十二五”期间，京津未来智慧城建设将取得重要突破。

未来智慧城发展定位为：智慧之城；以研发、教育、文化、健康、医疗等智慧型产业支撑新城未来的发展。用智慧的手段解决城市基础设施建设运营、产业发展、城市管理等问题；和谐之城；充分发挥人类智慧，处理好产业、环境和人的关系，生活配套设施完善与城市建设协调发展，使这里的居民工作、生活、家庭义务、邻里关系都能得到妥善的安排，从而达到和谐之城、欢乐之城的发展理念。生态之城；充分利用项目水资源，通过独具特色的城市规划，打造生态宜居的城市环境，充分利用低碳环保循环利用等技术手段发展低碳经济，倡导绿色生活，减少资源消耗，达到开发利用与生态保持最优的平衡状态。

未来智慧城将为北京市的经济发展做出重要贡献。充分发挥其滨海和港口的区位优势，成为北京发展滨海经济的桥梁和纽带。项目建成后，每年将为北京的GDP贡献1000亿，实现税收100亿元；为北京市增加了几十平方公里的城市空间，能够承接北京市人口转移30余万人；为北京市产业结构调整、转型升级服务，成为城市产业转移的承接地；为北京市的社会稳定服务。

服务北京建设世界城市

首创集团一直积极参与北京市的投资建设，全力奉献应有的智慧和力量，为北京的事业繁荣添砖加瓦。首创置业的土地储备大多位于北京的黄金地段，因此许多年来对于包括CBD、中关村、亚奥、金融街等在内的区域建设做出了重要贡献。不仅以优质的产品和服务大幅度改善了这些地区的居住环境，促进了区域经济的发展，还为推动北京国际化进程起到了不可替代的作用。而且，首创置业精心调整产品结构，筹划多元均衡的物业组合，遵循“住宅+商用物业+写字楼+酒店+抗风险能力+可持续发展”的产品模式，坚持贯彻“可持续发展”的发展原则，为北京地产市场的稳定、繁荣、可持续发展做出了突出的贡献。在社会责任方面，首创置业也一直支持北京市的和谐发展，例如为了保护北京的环境进步，发起成立了阿拉善环境保护基金会，并且把生态繁荣的理念融入到地产开发环节之中，融入到建筑、设计、规划、工程、绿化等等每一个细节，自觉承担大型企业对于生态环境的责任。为了全面支持北京2008年奥运事业，首创置业赞助了北京女子乒乓球队，全方位助力北京奥运会。不仅如此，首创置业努力宣扬奥运精神，以顶级的酒店服务、国际化的建筑潮流、领先的服务理念促进奥运公益事业的开展。

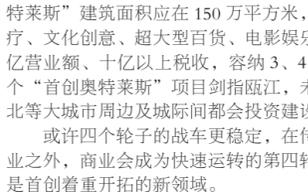
“首创奥特莱斯”绽放中国城际

刘晓光说过：“作为企业家，就是要不断地有梦想，并且能够找到梦想实现的方法”。首创新式城镇建设品牌“首创奥特莱斯”，体现了首创诗意的寻梦。

力推“首创奥特莱斯”模式的背后是刘晓光对地产开发模式的反思，突破买地、开发、上市、融资，再买地、再开发……的传统房地产开发模式，转为模块化商业开发运营，以优质商业吸引大量人流，从而建成优雅的人居环境和快捷的交通设施，方便人群到周围大城市工作、学习；形成现代产业集群，实现资源优化配置，共享社会文明发展、经济增长的成果。由此引导中国未来的生活方式。

不同于现在正如日中天火红的城市中心大型商业地产，“首创奥特莱斯”设在大城市周边及城际之间，以奥特莱斯为引领的新城市中心。首创投资3.6亿美金在江苏昆山开发区打造一个94万平方米的“首创奥特莱斯”，将名牌购物、会展、办公、酒店、旅游、餐饮、娱乐养生、主题公园、体育休闲、物业居住等产业有机地融为一体。在前期商业开发设计阶段便和不同的业态、不同品牌的运营商沟通，商店楼层高度、商铺面积都有严格要求。首创因此组建商业管理团队，与国际著名的商业经营管理公司合作完成了“首创奥特莱斯”项目。同样盖房子做地产，观念不同、方法迥异，产生效果大相径庭，深谙其中之道的刘晓光理想中的“首创奥特莱斯”建筑面积应在150万平方米，汇聚几万人居住、工作，其中有体育医疗、文化创意、超大型百货、电影娱乐；每座“首创奥特莱斯”每年产生几十亿营业额、十亿以上税收，容纳3、4万人就业。在首创的战略版图上，下一个“首创奥特莱斯”项目剑指湘江，未来还要在华南、华东、华中、华北、东北等大城市周边及城际间都会投资建设这样的“首创奥特莱斯”城市新中心。

或许四个轮子的战车更稳定，在传统的水务基建、地产、金融三大核心产业之外，商业会成为快速运转的第四轮子？或也未知可否，有待发展，但目前是首创始重新开拓的新领域。



第一创业总部大厦

毫无疑问，有影响就有关注。对于“首创奥特莱斯”的前期运作，刘晓光通过微博回答了公众的关注：“首创奥特莱斯”是长远的战略，绝非什么玩概念，我们有明确的战略，有团队、资本、国际资源等方面优势。目前构建的是奥莱引领的城市新中心，绝非仅是住宅。具体讲，北京、湖州、万宁的奥莱都先于住宅建设且已基本建设完成，昆山也进入实质开发阶段。首创正在实现“城市建设、运营、服务商”的历史使命。

“夏斗湖”首创第一个海外基地

2012年9月11日，目前中国16个境外经贸合作区中唯一一设立在发达国家的“首创夏斗湖中法经济贸易合作区”在法国签约，园区占地470公顷，首付10%且分期付款，永久产权；当地政府承诺免除五年所得税，第6年免70%，第7年免60%，还能享受法国和欧盟特许优惠政策。园区兼具研发、物流、文化教育等众多功能，是“首创”战略触角在海外的第一次“试水”。首先进驻的将是中资企业的物流仓储、新材料、新能源、生物医药技术、高端装备制造制造的海外装配企业，也会引进拥有技术但缺乏市场、有望与中资企业“嫁接”的欧美企业，此外还会建设一些商业配套设施，以后形成中法产业园、企业商务花园、文化生活综合服务三大功能。

因受债务危机拖累，国际资源类价格相对较低，经济疲软的欧洲为吸引外国投资，在税收等方面会给予诸多优惠，因此当下成为中企入欧、收购及储备资源的好时机。何况随着近年的发展与积累，“首创”已进入国际化发展阶段，需要开辟新的发展领域，分散运营风险；而且中企向国际社会化融资，需要持有一定规模国际资产。时不我待，择机而动；此时不为，更待何时？

关注首创的公众普遍认为：首创进军海外、融入全球化是情理之中的事情；只是把第一海外平台建立在发达国家、而非劳动力成本便宜的新兴国家和地区却是在意料之外；而能出乎意料，通常是取得成功的独有路径。首创海外战略酝酿数年，与法方具体接触一年左右，在法国打造海外发展平台，对首创与合作企业来说相当于“投石问路”，谋事在人，成事在天，首创以后的手笔将投向何处？首创的国际化之路将剑指何方业内人士都拭目以待。



京通路一瞥

艰苦拼搏 锐意创新

优秀企业，不论中外，总有自己的领军人物。说到“首创”不能不说刘晓光；“首创”的17年中，每一个决策和举措，都包含了他的智慧与辛劳。

17年前刘晓光和林董事长临危受命空降空降到繁杂弱小的“首创”，企业强盛时自然广为人瞩目，“搭好舞台却没机会唱戏”的先例屡见不鲜；17年间资本和房地产市场风云变幻，多少叱咤风云的传奇人物瞬间销声匿迹，多少踌躇满志的商场精英“出师未捷身先死，常使英雄泪沾襟”；而从“七个瓶瓶个盖”的窘迫到坐拥数家上市公司，在风云变幻的大潮中他成为商界奇迹。人们经常在经济论坛、电视屏幕上，看到刘晓光和地产大鳄们语言犀利地激辩楼市走势；在大学课堂上侃侃而谈，作为客座教授循循善诱未来的财界精英；而聚光灯外，他振臂一呼聚集百余名著名企业家组成“阿拉善SEE生态协会”，并任创始会长，成为他的另一个金字招牌。2009年，刘晓光出席达沃斯夏季高峰论坛后，用“震撼”这样的词汇表达自己的感受。当欧美开始绿色产业之路，传说中的第四次产业革命悄然兴起；世界经济已步入新的标准时代。刘晓光专程跑到离京城最近最大的荒漠阿拉善之中长跑不起，为执着追逐经济目标对大自然的亏欠而“忏悔”不已。随后建立了“阿拉善SEE生态协会”。

中国的“富人俱乐部”历来为世人诟病，但开创中国现代NGO新模式的“阿拉善SEE生态协会”始终为人称道。200个“腕级”企业家每年十万元会费，绝对不是个大数字，但要十年一路走来、始终如一，却也难能可贵；由单纯地解决荒漠化问题逐步拓展到公众教育、社区持续发展等系列项目，成为综合性的公益环保机构；刘晓光从一个慈善公益的“门外汉”成为环保公益组织的创始人，“希望能够和更多的人一起努力，把中国的慈善公益事业做大做强。”

旁人或许会想：“在商言商”这是不是刘晓光在孕育又一个战略构想？用追求经济数量增长的方式追求环保和经济的和谐发展；若依循古典的“大隐”思想，或就是刘晓光为自己规划新的事业与人生轨迹。从遵循不顾一切、直扑目标的企业家狼性精神，回归到公益慈善，很有如佛教中“立地成佛”、传统文化中“独善其身”的味道，在中国改革开放后崛起的第一代企业家中不乏其人；这也是每个心智健全的企业家最后的“光荣与梦想”。只是要“找到与企业主业契合的方式，实现经济效益与社会效益的完美统一”，久经沙场的刘晓光对于慈善的理解，似乎更深刻、更务实、更智慧也更可持续。

刘晓光15岁当兵工作，早在1994年就官至北京市计委副主任，厅局级已近20年，被誉为中国商界的“常青树”；时至今日，刘晓光已很淡定，宠辱不惊，当然他依然有梦想、有激情、有追求，对中国社会的贡献与日俱增，堪称楷模。如果说刘晓光仅仅是个体制内的“官员+企业家”，显然不能概括他的全部。他对中国企业史颇有研究；认为盛宣怀、胡雪岩之所以最后未成大业，是因为他们只是工具而没有思想，他对卢作孚、荣氏家族深有研究，在上世纪三十年代中国企业发展的“黄金十年”里，他们的作为让他赞叹。

刘晓光对首创的规划和目标愿景是：做优做强以水务为核心的基础设施产业、以城市住宅为核心的房地产业和以投行并购业务为核心的金融服务业三大核心主业；加快非核心产业的调整和退出；为北京市构建农业投融资平台、中小高科技企业投融资平台、环境和低碳产业投融资平台；依据“主业+投资”的商业模式，发挥城市综合投资运营商的功能，为建设“绿色北京、科技北京、人文北京”和“世界城市”的战略目标而服务！

水至柔，房至坚，刚柔并济，或许这样能概括首创产业链的基本特征！从太阳升起月亮落下，首创为37个城市、1900万人供应1000万吨水，在城市地铁、高速公路、污水处理、城市CBD、优质住宅、商业零售、旅游地产……关乎民生的每一个环节之中，都能找到首创的印记，首创的努力。当然也能发现刘晓光的睿智、淡定和果断。

大笔如椽，气势如虹。在一本恢弘的中国企业史册里会有一页属于首创。
(李宗德 李沐)