

有才 有财

Ability

Wealth

苏京平◎编著



中国  广播电视出版社
CHINA RADIO & TELEVISION PUBLISHING HOUSE

有才 有财

Ability Wealth

苏京平◎编著

中国  广播电视出版社
CHINA RADIO & TELEVISION PUBLISHING HOUSE

图书在版编目（CIP）数据

有才有财 / 苏京平主编；—北京：中国广播电视出版社，
2008. 1

ISBN 978-7-5043-5551-5

I. 有… II. 苏… III. ①企业家—生平事迹—中国②企
业管理—经济—中国 IV. k825.38 F279.23

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2008）第 008856 号

有才有财

主 编	苏京平
责任编辑	余潜飞
装帧设计	缪 惟 潘宏伟
监 印	赵 宁
出版发行	中国广播电视出版社
电 话	86093580 86093583
社 址	北京市西城区真武庙二条 9 号（邮政编码 100045）
经 销	全国各地新华书店
印 刷	北京市通州京华印刷制版厂
开 本	787 × 1092 1/16
字 数	160(千)字
印 张	10
版 次	2008 年 1 月第 1 版 2008 年 1 月第 1 次印刷
书 号	ISBN 978-7-5043-5551-5
定 价	39.80 元

（版权所有 翻印必究 · 印装有误 负责调换）

《有才有财》编委会

主 编：苏京平

策 划：胡文玫 刘 斌

编 辑：卫文新 郑 阳 刘 晋

摄 影：刘 斌

统 筹：胡文玫

话说《钱本草》（代序）

苏京平

朋友，你知道“钱”字为什么发音为qián吗？说来很有意思，据说古人看到泉水喷涌，联想到货币在市场上的“流通”，很有些异曲同工之妙，于是就把货币称之为与“泉”字谐音的“钱”字，并把管理货币的部门称为“泉府”，把收藏货币图型的书籍叫《泉谱》、《泉志》。巧合的是，我们祖先最早使用的货币就是水中的贝壳，古称“贝币”。如此说来，现今许多与财富相关的汉字的偏旁部首都是“贝”字，如贵、贱、赔、赚、贿、赂、买（買）、卖（賣）等，也就绝非偶然。而“宝贝”一词的组合，更反映了古人对金钱价值的判断。

钱为何物？唐代宰相张悦，人称张燕公，著有《钱本草》一文，颇值一读。张认为，“钱”这个东西是甜的，“味甘”，从性上说属“大热”，“有毒”。甜而有毒，一下子便点到了钱的两面性。钱“偏能驻颜”，能够留住人的青春；“采泽流润”，有钱以后人好像很滋润，意气风发，都写在脸上；“善疗饥”，能够解决温饱问题；“解困厄之患立验”，如果遇到什么灾祸困难，有钱能立即解决。所以说钱“能利邦国”，能够有利于国家，使国家兴盛；但钱也能“污贤达”，使贤达之人在金钱面前禁不住考验，有所鄙行，行为就不规矩了。当然，钱“畏清廉”，真正到了廉洁之人、清廉之人面前也没什么办法，有拿它不当回事的人。“贫

者扶之，以均贫为好”，如果穷人得到这个钱，最好逐渐均衡着来，“不均平，则冷热相击，令人霍乱”，穷人乍富，弄得不好，就会让人得传染病。虽不一定是“霍乱”，但爆发社会危机是极有可能的，所以说“有风险”，“需谨慎”。

如何挣钱？张悦以钱为“药”，说“其药采无时”，这个钱什么时候挣都行，不分时令、季节；但是“采之非礼则伤神”，你挣钱的路数如果不符合这个礼的话，你就要伤神。这个“神”不是神位，是精神、心智受了伤。“此既流行”，如果流行起来，“能召神灵，通鬼气”，很厉害，所谓“有钱能使鬼推磨”。所以从道德仁义上解释钱，“如积而不散，则水火盗贼之灾生”，如果你的钱一直在那儿闲着，不怕贼偷就怕贼惦记着，你早晚有灾。说你“散而不积”，整天用钱没有一个计划，没有一个尺度，不理财，光花钱，“散而不积”，是积累的积，“则有了饥寒困厄之患至”，说不定哪天就没饭吃了。所以说“一积一散谓之道”，这个钱不能积而不散，也不能散而不积，该积的时候积，该散的时候散，这才是挣钱的大道理。

说话到这，张悦隆重推出他认为该怎样服用“钱”这味“药”的。“不以为珍为之德”，不要把钱当作珍宝。这是一种正确态度，叫德。钱算什么？过去士大夫管钱不叫钱，叫“阿堵物”，那个东西。“取与合宜谓之义”，拿过来和给出去都符合这个义，都很适合的话叫“宜”，该取的取，该给的给，这就是道义的义、仁义的义。“无求非分谓之礼”，说你得到的钱不要“非分”，不要做得不合适，应该恰如其分，不要有非分之想，否则不合乎礼，礼仪的礼。“博施济众为之仁”，你把钱拿来做一些有利于大家的事情，这叫做仁。“出不失期谓之信”，该付出的款，约定什么时候，一定要按时付出，这叫诚信，不失约，不失信。“入不防己谓之智”，仁义礼智信，仁信智勇严等，都讲这个“智”。你挣这个钱，把钱拿进来，这叫“入”，不要妨害了自己。现在很有些人是拎着脑袋去赚钱，比如很多贪官污吏，那不是赌着身家性命来弄这点钱吗？

这叫利令智昏。张说“以此七术精炼，方可久而服之，令人长寿”。这是七个很重要的原则，这个“术”，我们也可以把它讲作道，而不是一般的技术。用这七个原则修炼这个钱，跟炼丹似的炼这些钱，你才可以久久地享用，让你长寿。“若服之非理，则弱志伤神，切须忌之”，你不按七个原则做，那你这个人就越做越低下，神也没了，形容枯槁，形同死灰，形将朽木，酒囊饭袋，就完了，人就废了。多么可怕，所以“切须忌之”。

作为前言，与之分享上述之绝妙好词，得见古往今来贤达之人的金钱观、理财观、财富观、或说人生观、价值观、世界观。妙语连珠，肺腑之言。唐代大文豪韩愈也写过一篇很有意思的文章，叫《送穷神》，说是穷神跟他太久了，他就摆了一桌菜，实际上是现采的一些野菜，烧上香，祭拜穷神，说您该走了，您跟我时间太久了，穷得我……可穷神说，我对你那么好，一直守着你，你还嫌弃我。俩人一番对话，也非常有意思。据说世界上有两种人最能挣钱，一个是犹太人，一个是中国人。中国人很能聚财，我们有这个传统。改革开放带来的机遇，让越来越多的人送穷神成真。而走在致富的路上，如何面对才智与财富的挑战，则又是一个考验。本书15位嘉宾的真知灼见、传奇经历汇聚成一段历史的见证，嘉宾们在北京人民广播电台《理财828》节目中的侃侃而谈化为精彩的45个故事、60个观点、75个问题、150张照片。相信您阅后会对“有才财”的书名做出您顺理成章的解读与诠释。

值此中国改革开放30周年之际，出版本书，也是为了一种纪念，并期待着它的续集。

（文中主要内容引自《理财828》节目）

吴京平

目录

Contents

“有才”才“有财” ——禹晋永的故事	6
乐善好施 诚信为本 ——安钟岩的故事	16
创“意”创“益” ——王川的故事	26
鼎力仿真第一人 ——吉平的故事	36
追寻美丽的飞翔 ——杨凤的故事	46
想做理财师先学会做人 ——黄宁江的故事	56
“拧”的传奇与传奇的“拧” ——张书英的故事	66
七年创业 雕刻时光 ——王瑞琨和王峰的故事	76

志在京郊的职业经理人 ——李立凯的故事	86
协辅文教 代起儒风 ——姚远利的故事	96
从保险代理人到理财公司总经理 ——贾志敏的故事	106
更想“更香” 更像“更香” ——俞学文的故事	116
从零到“100”的突破 ——汤雪梅的故事	126
以生命的名义 ——祁魁元的故事	136
百年寻根 一世情缘 ——崔放的故事	146

封面人物：北京房地产十大功勋企业家——禹晋永博士

封底人物：2007年度亚洲创新人物——安钟岩

有才有財



“有才”才“有财”

——禹晋永的故事

凯爱资本(地产基金)投资有限公司创始人、董事局主席

中国世代投资控股集团创始人、总裁

美国凯爱世界网络有限公司创始人、董事局主席

美国凯爱国际投资有限公司创始人、董事局主席

北京大学公共经济管理研究中心理事长、高级研究员

中国科学院研究生院 MBA 导师

北京化工大学兼职教授

中央教育电视台 CETV-3《置业大讲堂》客座教授

中国欧美同学会企业家联谊会副会长

建设部大型公报《中国房地产年鉴》编委会副主任

美国 Pacific Western University 大学工商管理博士 (Doctor of Business Administration courses)

北京大学政府管理学院高级访问学者

北京大学博士后

北京房地产十大功勋企业家

北京房地产开发综合实力十大功勋企业

中国房地产 2007·影响力人物

2006·中华十大财智人物特别大奖

2006~2007 地产星光大道英雄榜北京地产十大风云人物

2006~2007 地产星光大道英雄榜北京地产资本运营最佳团队

2006·“影响百姓经济生活的十大企业家”入围 20 强候选人之一

建军 80 周年“百名杰出军旅华商”候选人之一

禹晋永，中国地产界屈指可数的学者型企业家。博士、教授级高级经济师。在中国首次提出“资本地产”理论概念和“技术永远为资本打工”、“资本统治一切”的理论，构建了“实现金融资本与知识资本投资完美结合”的新思想，等等。凯爱资本投资有限公司和中国世代投资控股集团创始人、企业老总。荣获“北京房地产十大功勋企业家”、“北京地产十大风云人物”称号。“中国房地产 2007 影响力人物大奖”、“2006 中华十大财智人物特别大奖”获得者。开发北京奥运 148 公顷住宅商业、天津新城、北京国美商都、北京“人与自然”主题国际生态旅游城市项目。



最想讲述的三个故事

◎勇者

禹晋永，山西人的后裔。出生在四川绵阳。父辈跟随刘邓大军南下，在大西南扎下了根。出身革命军人家庭的他，14岁就参了军，部队的艰苦生活磨炼了他的意志，也让他明白了为什么“有了当兵的历史，一辈子都不会后悔”。以至于多少年后，他成为了中国第一代国家土地开发商，很认同别人称呼他为“军旅华商”。

1981年底，不到18岁的他转业了。他想在社会大潮中寻找更大的发展空间。1986年，他在任当地公安系统保安公司主任时，通过合法买卖警械，学会了经营之道。“之前从没有人这么做过，当时忐忑不安，就像注射了‘杜冷丁’，直到现在还记忆犹新。”后来他调任当地粮食局工作，大批量地做粮食生意，常常是一运输就是一整趟专列，场面宏大，让他激动不已。

1992年，禹晋永从粮食局调任一国企集团土地开发公司的总经理，他自此开始接触地产业。表面看他的经济、仕途之路走得很顺，但实际上他处于非常痛苦的境地。“这种痛苦不是肉体上的，

而是在精神层面。这种磨砺是不在某些机关从业就难以体会得到的明争暗斗，达到歇斯底里的程度，我因此而受到百般折磨。”这段非人的磨砺作为一种动力一直激励着他。

时值国企改革，买断工龄，禹晋永突然发现自己几乎一无所有，连手机都是国有资产。巨大的落差让他猛醒，竞争的态势让他重新选择。他奋发读书，用知识武装自己，直至北京大学博士后。“我就像一个骑士，凭着自己的勇猛，以知识为法宝，挥舞着智慧的尚方宝剑，冲！杀！”他瞄准了对自己来说轻车熟路而又挣钱较快的房地产业，毅然决然地辞职、下岗、择业、下海、经商、创业，挤上了又一趟的历史快车。

2000年底，禹晋永怀揣着姐姐给的4000元钱，只身来到北京，“那年的大风雪让我一生一世都不会忘记”。当时的他住在小南庄“紫金庄园”对面的楼道里，眼看着别人睡进温暖的室内，唯独自己如露宿街头般地被抛弃在过道，受着严寒的侵袭，那种滋味只有真正经历过的人才能体味得到。“事隔多年后我拿这事儿当故事讲给我女儿听，她都听得掉眼泪”，禹晋永颇为动情。

“我从小长这么大，从来就没靠过父母，也不相信会得到别人的什么施舍，所以我从来不信神。我就是想折腾，要折腾。你不折腾我，我就折腾你。上帝不折腾我，我就折腾上帝。上帝只有一个，那么多人需要他，他想照顾也照顾不过来。只能靠自己创业。等、靠、依赖，都只会错过良机。折腾上帝才会有机遇，机遇是可以创造的。”禹晋永开始在市场上驰骋。市场如战场，父辈看他仍然是个“战士”，而且还是个想当将军的战士。当然，最终还是认同了他的选择。

◎学者

禹晋永的私人名片上名号繁多，但他最为看重的头衔是“博士”。“因为对于我来说，这既是经济的价值归宿和身份标志，更是做人的资本。资本不只是钱财，更可以引申到‘知本’的概念，因为只有知识资本才能构成金融资本，而能玩转资本的人，绝对是一个具有高知识结构的人。在富有的‘资本家’和贫困的‘知本家’之间，我更愿意做后者。”

禹晋永师从著名经济学家厉以宁、萧灼基，他们最大的理论建树就是创造了“资本地产”的概念。说到“资本地产”，他经常讲起央视记者到陕北采风的一段经历。记者在山坡上遇到一个放羊娃，记者问：“你在干什么呀？”放羊娃答：“放羊。”“把羊放完干什么呀？”“卖羊。”“那把羊卖完了之后干什么呀？”“挣到钱娶媳妇。”“娶了媳妇之后呢？”“生娃。”“那娃生完之后，干什么呢？”“放羊”……

禹晋永感悟到，放羊娃的思维模式就如同某些传统地产的思维模式：拿地、开发、卖房、再

©禹晋永担任凤凰卫视的《一虎一席谈》栏目嘉宾



中国房地产市场

Real Estate Market and I

大学公共经济管理研究中心

大学政府管理学院

大学政治发展与政府管理研究所

发启明教育咨询有限公司

地产网(www.house.focus.cn)

(www.soufun.com)

媒体支持: CE

《财

《华

《世

《中

搜



◎禹晋永在“中国房地产新政论坛”上,同时受聘为北京大学研究员

拿地……周而复始的世代循环。殊不知，现今的养羊已是集约化、工厂化，使用的是高科技，动辄几百几千几万只羊的国际贸易，网上交易、这样的放羊涉及到生态、物流、送货上门等各种环节，而在“生娃”环节中又涉及到妇幼、教育等多方面的需求，更折射出男女情感在精神层面的若干问题。过去传统的“放羊”，被放大到一个新的领域，就有了资本的概念。“资本地产”走的是新的放羊思路，是拿地，把土地变成资本，资本变成权益，权益变成资本，资本变成市场。以市场证券化的原则来运营地产项目，把地产项目的权益作为一种资本的投资，这就是“资本地产”的精髓。将地产运作上升到一个新境界。禹晋永非常自信作为学者的特殊地位，看重高于财富的精神追求。虽说“英雄不问来路”，但他却也亲眼目睹到很多地产业老总“死”在了文化上。身为地产业为数极少的博士，他深知富有书卷气的学者该是多么稀缺的资源，感受到自己的“分量”。他看好“资本地产”，也终于成为“资本地产”的大玩家。

◎智者

禹晋永以智慧为资本，实践着“知本家”的作为。他曾建议凯胜集团在内地投资凯爱集团，并以占据20%的公司股权的管理技术入股。他同时担任着凯爱集团公司的总裁，并最终以为老道的资本运作手段，成功收购了凯爱，由小股东变成了大股东，采取低成本扩张的运作模式，使凯爱三年间迅速膨胀为一家拥有资产几十亿的跨国企业。2002年，在对“宁城老窖”的资源争夺中，他与巨富黄光裕不打不相识，并结下英雄惜英雄的合作渊源。他戏称与黄光裕的合作是“站在巨人的肩膀上做实验”。尽管七个月之后，两人“劳燕分飞”，但“资本地产”却在这块试验田大放异彩。



◎禹晋永在“中华小记者红色之旅人文奥运全国接力采访万里行发布会”上接受小记者佩戴红领巾

2006年5月，注册10亿港元的中国世代投资控股集团宣布成立，成为中国第一家运作“资本地产”的专业公司。对禹晋永来说，世代的成立，不仅仅是以“资本地产”谋企业经济效益，同时也是谋“资本地产”的理论建设。世代将他身为“知本家”与“资本家”的优秀资源完美结合，通过从实践到理论、再从理论到实践的循环，把研究成果应用在自己的“责任田”里。

“用知识竞争，靠智慧打拼，这是我这位学者制胜的法宝。”禹晋永如是说。

最想表达的四个观点

◎观点一：住房和谐是最大的和谐。

人是高级动物，自己的生存空间必须是独立的、排他的。我认为，8小时以外，一定要有自己的空间。按中国传统思想，买房后才算真正拥有自己的私人空间，才算真正拥有归属感，才会更加努力地工作、生活，才能更有力地体现家庭祥和。而人人和谐才能构成社会和谐。

我最大的成就感就是为老百姓盖房。目前中央的政策都是为老百姓着想的。我们顺应历史，就应多盖老百姓适用的、价格低的房子。某些开发商提出“为富人盖房”，这个理念我是不同意的。为什么？我们中国最多的是老百姓，“老百姓是地，老百姓是天”，我本人也是来自老百姓。我们获得一些社会财富是老百姓帮助给予我们的。当我们回报社会的时候，理所当然地应该回报老百姓。老百姓有了稳定的住房，社会才能更加和谐。

我恨自己不是救世主。我的主张是高档房屋让富人买，廉价房屋给穷人开，用大量从富人那里



◎禹晋永在CCTV建军80周年节目上



◎禹晋永在“学习型中国”论坛上

得到的收益，放到为百姓盖房中去。这样，普通人不去与富人争房，就有廉价房、经济适用房等住，90平米、40平米等中小户型，几千元一平米，首付应该付得起。靠打压房价解决问题是危险的，会导致金融裂变，甚至威胁国家安全。

◎观点二：用知识、文化创造机遇。

我主张要创造机遇，创造机遇就等于创造财富。不要等着别人的施舍，不要埋怨“我怎么满腹经纶，满身才华，就是找不到用武之地？”很小的时候，我就记住了少先队的口号：“时刻准备着”。世界多变，机遇随时都有创造的可能。

几年前我就提出“资本地产”理论，当时遭到许多媒体、机构的质疑，而现在却都认识到这不是什么玄学，而是有根有据的智慧产品，说这是“禹氏理论”。这样，我从境外一回来就有了机遇。如果没有这番理论准备，面对着房地产机遇也把握不准。在新的历史条件下，会有更多新的高级知识分子得风气之先，在抢占先机的同时引领历史潮流。

◎观点三：在风险投资中提升企业魔力。

企业融资的传统方式无非三种，一是在整个行业里获得一定的必要利润，并将利润转化为传统资产，如房地产或其他可抵押资产，然后到银行进行抵押，实现债权融资；二是将企业规模做大，让国家来认可，通过上市进行股权融资，这是以前国内融资的主要表现形式之一；三是民间融资与债权融资。这三种方式无论是直接融资还是间接融资都有相当的局限性，而我更看好应运而生的第四种融资方式——风险投资。它更具冒险性，可通过风险获取高额利润。市场就是选择。多一种方式，就多一种选择的可能，就多一些市场的成分。融资从来就没有一定的模式，也没有优劣之分。关键是根据市场主体各自的约束条件来确定。对行业来说，引入风险投资至少有三个明显优势：一是可以获得必要的资金；二是对于融入的资金没有偿还义务，可以保持资金的稳定性；三是风险资金退出。最佳方法是帮助企业上市，企业会得到风险投资商非货币形式的其他投资和帮助。现在凯爱投资的项目正由小向大、由分散向集中发展，我们以共享、开放的心态积极参与，

定能让企业更富有“魔力”。魔力是无数魅力的集成而非集合。身为风险投资家，我期望风险投资的影响力在市场的竞争与合作中得到见证。

◎观点四：成功人士必备五大EQ。

1. **自觉。**自觉情绪能力，包括：(1) 察觉自己的情绪对言行的影响。(2) 了解自己的资源、能力与局限，能正确自我评估。(3) 深信自己的价值和能力，肯定自己。

2. **自我规范。**规范能力有五项：(1) 自我控制干扰的情绪与冲动，在压力下仍能思考清楚。(2) 以真实可靠建立信任，承认自己的错误，勇于面对他人的不道德行为。(3) 即使属于少数，也有良知，坚持原则，能信守承诺，对自己的目标负责。(4) 从多种来源寻找新构思，以原创的方式解决问题，愿冒风险。(5) 有适应力，对事情的看法有弹性，能随情况调整反应和策略。

3. **自我激励。**浑然忘我就是工作时的最大激励。激励情绪的能力包括：(1) 以成就作为驱动力，寻求资讯的降低不稳定性，不断改进。(2) 许下诺言，将自己和组织的远景结合，用团体的核心价值决策，牺牲自己以达成目标。(3) 主动抓住机会，订立超过别人要求的目标，并以不寻常的方式激励别人。(4) 保持乐观心态，因为希望成功，而不是害怕失败而行动，把失败视作可控制的情况，而不是个人失误。

4. **同理心。**包括：(1) 了解他人的感觉和观点，主动关心别人并加以协助。(2) 以服务为导向，



©禹晋永在北京化工大学“创业计划启动”仪式上演讲，同时受聘为“北京化工大学兼职教授”