



■ 今日灯火辉煌的中汇大厦

“李,我的朋友,上海博物馆置换项目,你真的准备用2.5亿元拿下?”

原来托马斯夜间突然造访是为此事,我顿时有些了然,也难怪,这位金融骄子,对上海滩的焦点事件,自然是有着特殊敏感度的。

“有什么问题吗?”我笑着回答我的这位外国友人。

“当然有!我的朋友,很大的问题!”托马斯忽然间激动地从位子上站了起来,“我来给你做个最简单的SWOT分析……”

托马斯此刻像是坐在办公室给员工上课一般,拿过纸笔,在上面点点画画起来,讲起了他最为擅长的投资分析之道,“首先是市场需求因素,中汇大厦地处优势地段,你买下来后,出租自然不成问题,租户肯定是有……”

我松了一口气:“既然你都这么说了,那怎么还急匆匆地跑来劝我放弃呢?”

“问题在后面两点,我的朋友。”托马斯皱起眉头,“嘶嘶”地在纸上画了两个问号,“虽然租户问题不存在,但是,我的分析方法里还有另外

我促成了上海博物馆置换

◆ 李晓东

两项:利润点营收和风险掌控。”

“OK,你买下这座老房子,肯定还要装修、加固,对吧?按照我的经验,这后期费用,大概要人民币8000万。换句话说,你的总价将达到3.3亿,均价也水涨船高到1.94万每平米!你知道现在在上海,同样地段的新建楼盘,均价是多少吗?”

他看着我,这个问题显得很严厉。

“4000元。”我很熟悉地报出了这个数字,几天前马馆长也说过,这似乎是个铁定赔本的买卖。

“五倍!五倍!你用了整整五倍的价格,买了栋危房!按照经济学规律,高于市场价三倍价格的东西,就已经是极大风险了!”投资分析师激动地叫了起来,“李,你怎么会做这么愚蠢的事情?”

托马斯的话让我心头微微有些顾虑,数据确实是最有说服力的。这一刹那,我的头脑被商业规律和严谨的数据分析占据了,之前对博物馆的情怀和故事,还有与马馆长的结识之缘,在那一瞬间,几乎要忘却……

“李,更大的问题在第三点风险掌控上。按目前的市场价,这栋大楼你拿下后,年租金在每平方米一美金左右,用空间换时间,收回成本,大概需要七八年时间。七八年时间啊!仅仅是收回成本!”托马斯的表情显得颇为痛心,仿佛看到了了一场砸在他自己手里活生生的失败投资案例,“这笔资金,你用到别的领域,根本不需要七八年时间回本!资金占用率太大了!NO!NO!NO!李,风险很大,我的哈佛商学院专业决策系统提醒你,这是必须列为不选择项目中的内容!”

窗外的风雨更大了,看着托马斯那蔚蓝天邃的眼眸、急切关心的表情,我确实产生了怀疑和犹豫。

但是,内心中那最深处的声音,那顿悟中的“善缘”,却让我站在另外一种从未有过的眼光、维度和境界来看待这个“一无是处”的商业分析案例。

这偶然的善缘,本来就弥足珍贵,我自己的人生经历、和马馆长的结交、对青铜器的热爱、对博物馆那些故事的痴迷,让我在冥冥中有了另外一种“判断依据”,它是否定常规逻辑、知识和哲学的。它源自我们五千年传统文化中的“大义”、“大爱”,它开宗明义,简约舒雅,却又无比强大,胜过一切。

“托马斯,谢谢你的建议。但我,还是决定要投。”我和这位外国朋友静静地相对而坐,窗外,风雨依旧。似乎在述说着托马斯对我不可理解的心声。

“噢,李,你们中国人真是……太疯狂了。为什么?”托马斯瞪大了碧蓝的眼睛。

我微微一笑,只说了一个字:“缘。”

“缘?!”分析师摇晃着脑袋。

凤凰涅槃:奇迹这样产生

像托马斯一样,许多同行都不看好我的决策,毕竟,以如此巨资买下一座旧楼,听起来确实让人惊讶。更何况,当时的中汇大厦,总体建筑已经向延安路倾斜了16度,被定义为危房。在后来的修复过程中进行了压密灌浆处理,即打洞,把混凝土灌进去,使之不再下陷。但即便如此,那已经倾斜的16度,

却不可能再矫正了。工程进展期间,托马斯来过现场观看,每次也都是耸肩摇头……

如果说最初的决定是因为感动,那么我后来意识到的“珍贵”,才是博物馆置换让我受益最多的东西,重要的不是利润,也不是出租率,最重要的是我意识到,时间是最宝贵的东西。

当时,美国著名企业摩托罗拉公司的上海区老总找到了我,想让我帮忙在上海介绍一下写字楼供他们租用。他们一直在苦苦寻找新的办公楼。可那时,上海市中心区基本还没有专业写字楼,其他可供出租的办公室也大多已出租殆尽,如果搬到更远的地方,却又失去了寸土寸金的地段优势。因此当他听说我正在重资置换上海博物馆的消息时,即刻前来向我询问。

他饶有兴致地问我:“你们大概需要多久能够完工?”

“八个月,最多九个月。”我根据自身实力与经验作出了较为准确的估计。

他的眼里闪露出惊喜的目光:“如果能够在八个月完工,我们的新家就一定安在那里!”

对呀!八个月!的确,我们的成本可能会远远远过新建一座楼,但是,新建楼房需要至少两年,24个月的时间,如果一天每平米的租金是两美金,那么,我们做旧楼改造就可以提前至少14个月把写字楼出租出去。14个月就是420天的租金,420天的知名度,早就不是表层的金钱价值所能衡量!这,也是我买下博物馆,幸运女神对我的一个额外奖励!

大商不可不言利,但是,大商也

绝非只为利。

2.5亿元的投资,新馆开工了,国宝们有了新的家园;与此同时,8000万的投入和8个月的日夜奋斗,熠熠生辉的阳光之下,一栋崭新的现代化大楼,沪上第一家成功置换的甲级现代化商务写字楼——中汇大厦,傲然挺立在了上海的街头。竣工开业的那天,我们并没有举办盛大的仪式,没有喧天的锣鼓和鞭炮。只有完成使命的安然,和内心的踏实。还有,发自生命中深层次的喜悦。

中汇大厦开张后,交通银行、摩托罗拉、里昂信贷银行、荷兰银行、格力高、北京银行等四十余家著名跨国公司、一系列知名商家先后慕名前来入驻,出租率很快就达到了百分之百,成为1993年沪港最成功的投资案例之一。

当这一切发生之后,托马斯再次激动地找到了我,他一改往日的沉稳,紧紧抓住我的手臂,大声说着:“太不可思议了!李,这么短的时间,你的大楼年租金已经涨到两美元,还不算底楼的商铺,三年!只要三年,你的投资就会全部收回来!”我笑着回答他道:“比起你的哈佛商学院案例分析来怎么样?”

托马斯调皮地笑了笑,不作回答,却向我竖起了大拇指。

短短三年,我就收回了全部投资。这次置换不但得到了上海各界的美誉,消息还不胫而走,远渡东瀛岛国,在那里,同样引起巨大反响。当时,日本富士电视台更是对此作了深度专题报道:《置换旧楼创造的奇迹——奇迹是怎样产生的》。

摘自李晓东的自传《偶然》北京大学出版社出版

致大四

朱慧君 李雨及



5.祝你们好运

“你能不能想办法请个保姆或亲人代为照顾你的男朋友?”李老师开始为我出谋划策了。“请别人照顾我不放心呢,他的伤需要特级护理,医生说护理得不好就可能卧床不起。我的爸妈和我的爸妈都不在上海,所以只好我自己来照顾他了。”我尽量耐心地解释。

“可是这么好的交流机会就这么放弃了?太可惜了,你确定你将来不会后悔吗?”李老师还是不能接受我的解释。“不会,就是将来后悔了我也认了,至少我为真爱付出过了。”我的声音十分的豪迈。“真羡慕你们年轻人,为了爱情可以不计后果,甚至把幼稚当浪漫。但是你真的确定他这人值得你为他牺牲吗?一直以为,大四就是分手年,毕业会使你们中的许多爱情分道扬镳,所以你要想想清楚,现在赶去美国还来得及,如果不去,失去的可能就是将来进名校的机会了。”“老师,我不会后悔的,我男朋友如果得不到很好的照顾,就有可能一辈子站不起来,那样的话我才会后悔一辈子。和他的健康比起来,放弃一个耶鲁大学交流的机会算不得什么。”“那好吧,祝你们好运!”老师毕竟是高级知识分子,懂得调整自己。见我意志坚决,便反过来给我加油。

很高兴通过了李老师这一关,随后我又通过微信跟爸爸妈妈视频,我妈妈目前正在法国出差,已离异的爸爸一直想和妈妈复婚,也追随妈妈去了法国,我平时都是自己照顾自己。视频接通了,跳出了爸爸那张很不甘寂寞的脸,爸爸一接电话就寻问我是否已安全地抵达耶鲁大学。当他发现我视频的背景还在上海,惊讶的程度一点都不亚于李老师,甚至转惊为怒:“你怎么就这么不懂事,这么好的机会就这么放弃了,雨辰,你怎么总那么不让人省心呢。”

任凭我怎么解释,爸爸都不肯理解我,他觉得我简直不拿自己的前途当回事。爸爸甚至想回上海替我照顾马悦,好让我可以赶去耶鲁上学。只可惜他的腰伤又复发了,无法来上海照顾马悦。还是妈妈比较理解我,当爸爸

把电话移交给妈妈后,争强好胜的妈妈意外地没有像过去那样责备我,而是说了一句很贴心的话:“你长大了,我就不多说什么了,只要你是跟着自己的心在走,妈妈就放心了。”

这真不像几年前的妈妈呀,我高中时代的妈妈还是一位争强好胜的女强人呢,为了我错过一次复旦大学的预考机会唠叨了好几天,怎么现在变得那么通情达理了,看来,浪漫之都的巴黎真的能让妈妈这样的女强人也变得有柔软了。还有另外一种解释就是近年来妈妈迷上了摄影,爸爸告诉我妈妈现在有一段时间就拿着照相机到处旅游,拍下法国人民的慢节奏生活。感谢法国,给了我一个柔韧有度的妈妈。总算过了爸爸妈妈这一关,我长叹了一口气,以后我可以心无旁骛地照顾好马悦了。

你见过这样有情有义的哥们吗?当他愿意对一个人好,是可以不计代价地为这个人奉献一切的人。无论这个人是在穿开裆裤时代的朋友,还是日后一起玩的同学,甚至是情敌。

许见就是这样的人,大四了,他既不想考研究生,也不急于去找工作。他爸爸通过朋友给他找了一家银行让他去实习,他也没急着去,他说目前他的一号任务是逮到偷我相机并把马悦打成伤员的小偷。于是在不上课的日子他天天都去人民广场地铁里“站岗放哨”。

一天,他在地铁站“站岗”没多久,就见到了一个瘦瘦高高的小偷在站台上转悠,就在他向一位女学生的书包下手时,许见用手机将小偷拍了下来,并打110报警。

在等警察到来的期间,许见一直盯着小偷,他偷到哪里,许见就跟到哪里。突然,正在“工作”的小偷掏出手机接了一个电话后掉头就向2号出口处走去。许见赶紧跟上,就在跟到自动扶梯的当口,他的头被人从后面重击了一下,一下子就倒下了,等醒来时发现小偷和自己的手机都失踪了。当头上裹着纱布的许见来到马悦的病房时,着实把马悦和我吓了一跳。他的身后还跟着一位长得很像韩庚的帅哥,我认识他,他是许见的室友郑伟。

我们不约而同地追问他又干了什么惊天动地的事,他绘声绘色地将自己的英雄事迹向我们演说了一遍,把我们听得热泪盈眶。

“你知道吗?今天我被打时,周围人依然没有挺身而出抓小偷的,不然我也不会被打得这么惨。”许见控诉道。

14.其他原因的亚健康

性功能低下的比例男女都很低,也许与中国文化比较含蓄,人们不太愿意涉及这类问题有关。所有这些亚健康状态中,最值得重视的还是慢性疲劳状态,有持续慢性疲劳并伴有虚弱状态的,要自我充分警惕了,身体的“红色警报”已经拉响了,是必须迅速自我采取行动的时候了!

单一症状性亚健康。单一症状性亚健康也非常常见。最多见的单一症状有失眠、便秘、健忘、疼痛等。其中,城市居民失眠的,占了84%;严重的,自我感觉到经常为其所困的,则占了46%左右;也就是将近半数人群有失眠问题。女性高于男性(女性约53%,男性约37%)。学历越高,常常失眠问题越严重;社会阶层越高,也睡眠障碍越明显。很显然,失眠是个心理导致的躯体问题,往往与压力及个性有关。个性越认真,失眠越普遍。临床观察表明:千万别小看失眠问题,约七成女性癌症患者,发病前有持续性的严重失眠,男性这方面情况好一些,不到三成的患者病前为失眠所困。

便秘是一个极易被人们忽略了的健康小问题、大隐患。便秘主要集中在女性,女性中超过34%有过长时间的便秘,其中,23%素来为便秘所困。男性相关数据则不到4%。老年人中,便秘明显比中青年常见,约占总数的22%;男性老人上升到13%,女性老人则上升到41%;也就是说,超过1/5的老年男性,超过四成的老年女性存在便秘问题。人们往往错误地认为便秘只是一个习惯问题,无伤大雅!其实大错特错!观察表明:女性直肠癌/乙状结肠癌约3成以上先前有顽固性的便秘,男性前列腺癌也有少数前期为便秘所困。而便秘可以加速衰老过程(特别是容颜早衰)是肯定的,因为粪便中有大量的代谢毒素没法及时被排出,相反,被重新吸收所致。便秘最大的危害还在于用力努便时,有可能诱发卒中或心脏猝死(心脑血管意外)。特别是上了年龄者尤其要注意。著名相声演员马季、中国外科鼻祖袁法祖,都是身体颇为壮实时,因为

便秘,努便而诱发心脑血管破裂、大量出血而猝然死亡的。

疼痛则是另一类常见症状,女性明显多见于男性。调查中,近九成(87%)有过明显的疼痛感觉;男性仅仅只有31%。持续性疼痛者,女性占到36%;多为非特异性的;男性则有21%,主要是腰背酸痛等。任何部位的持续性疼痛都要注意,最好能够寻求专业医师诊治一下,别轻易自认为是腰肌劳损等就打发过去了。因为临床上,癌症(主要是肺癌)约有8%的首发症状不是咳嗽等,而是持续性的某处疼痛,开始可以时轻时重,后就呈现出持续性加剧,甚至有人是因为疼痛日久,骨折了,才发现原来早就骨转移症状了,懊恼不已。

隐匿性亚健康。“隐匿性亚健康”可以看做是无症状性的、只有指标稍微有点异常的亚健康,这类亚健康由于人们对正常指标界定得越来越趋严格,故有明显增多趋势。随着年龄的增加,也呈现出上升态势。对此,我们将在高血压、糖尿病、高血脂症等相关疾病中进行讨论。

其他原因的亚健康。亚健康诱因中还包括其他因素。如以环境因素为主要诱因“大楼综合征”,又称为不良建筑物综合征、病态建筑物综合征,是指人们长期生活工作在封闭式高层楼宇中所见的一种偏离健康状态,常见症状有眼、喉刺激、鼻塞、头痛、头晕、恶心、胸闷、乏力、皮肤干燥、嗜睡、烦躁等。与环境相关的亚健康综合征还有“空调综合征”、阴霾天综合征等多种。以心理因素为主要诱因的亚健康综合征很多。常见的有:(脑力)疲劳综合征、社会适应不良、抑郁倾向、焦虑倾向等。此外,还有信息污染综合征、星期一综合征、长假综合征等。特别是计算机的普及,网络的出现与流行,一大类相关的新健康问题正悄然出现。如与计算机普及和过度使用相关的亚健康问题就有“计算机综合征”、“反复紧张性损伤症”、“键盘疲劳综合征”、“网络综合征”等。再者,还有一些以自我长期体位不当,并集中表现出身体不适的新综合征。常见的有低头综合征、视力疲劳综合征、书写痉挛症、坐姿不良综合征等。

管理自己的健康



何裕民教授健康新宣言

何裕民 倪红梅