

Чжуан Суань подбросил эту мысль просто к слову, поддавшись мгновенному азарту. В его прежней реальности подобные концепции уже вовсю обкатывались на практике. Насмотревшись на чужой опыт, он мог без труда блеснуть эрудицией и, словно по писаному, выдать вполне стройную теорию.

Вот только персонажи этой книги до будущего еще не доросли. В ту эпоху, когда интернет лишь набирал обороты, а смартфоны только-только появились на свет, идея эволюции промышленных парков, их интеграции с онлайн-платформами и перехода от традиционного производства к цифровой экономике казалась чем-то из области фантастики. Поэтому откровения Чжуан Суаня прозвучали для слушателей как глоток свежего воздуха. Никакого пустопорожного трепа — каждое слово било точно в цель. Модель выглядела вполне жизнеспособной и, что самое главное, бьющей прямо по болевым точкам будущего бизнеса.

Даже в устном изложении идея завораживала.

В свое время Бай Юйсянь сам подумывал об открытии собственного дела. Тогда ему приходилось действовать наощупь: перелопачивать тонны литературы, читать биографии успешных дельцов — и все это без малейшей поддержки со стороны. Появись у него тогда возможность зайти в подобный технопарк с его льготами, под крыло системообразующего гиганта... Вырастить бизнес из крошечной фирмы, имея перед глазами живые примеры для подражания и чувствуя плечо партнеров — о такой стартовой площадке любой начинающий предприниматель мог только мечтать. Путь к вершинам становился предельно понятен.

Кроме того, говоря о ценности и обороте данных, Чжуан Суань заставил Бай Юйсяня вспомнить пухлые тома «Желтых страниц». В доинтернетовскую эпоху эти отраслевые телефонные справочники пользовались бешеной популярностью: компании в них сортировались по алфавиту или сферам деятельности, указывались адреса, телефоны и краткий профиль — все для удобства контрагентов.

С приходом сети эта модель сбора и распространения информации благополучно перекочевала в цифровое пространство. Крупнейшие порталы заперстрили тематическими разделами с тысячами ссылок на профильные предприятия. Размещая целевую рекламу в нужных рубриках, можно было ювелирно точно привлекать клиентский трафик.

Компания недвижимости «Вечные Века» еще в прошлом году вложилась в создание собственной электронной торговой площадки. Это стало следующим шагом в эволюции сбора данных. Поставщиков обязали самостоятельно регистрироваться, заполнять анкеты и заносить продукцию в систему под требования застройщика. Заранее запрограммированный алгоритм автоматически сортировал поступающие сведения.

В итоге отделы проектирования, строительства и закупок получали наглядную и структурированную базу данных. Работать с ней было одно удовольствие, а поддержка системы не требовала особых трудозатрат — рутинную работу по каталогизации застройщик переложил на плечи самих подрядчиков.

По мере наполнения базы в систему внедрили механизм рейтингов и отзывов. Стоило задействовать продукцию поставщика на объекте, как по итогам работы формировалась оценка.

Чтобы дать шанс новичкам, на главной странице вывели бегущую строку с презентациями свежих участников. Выделиться на фоне сотен конкурентов помогали честные отзывы клиентов, а такие манёвры, как гибкие скидки, мгновенно отражались в системе. Цифровая среда обеспечивала прозрачную, оперативную и честную конкуренцию. Главное — изначально заложить грамотную архитектуру, и тогда система начнет работать сама на себя. Точнее, вкалывать будут поставщики, а девелопер как главный заказчик — снимать сливки.

Слова Чжуан Суаня натолкнули Бай Юйсяня на еще более масштабные мысли. Если отбросить сиюминутное: в будущем у каждого партнера компании появится свой цифровой след. Какой-нибудь подрядчик запросто превратится в потенциального инвестора, покупатель элитной недвижимости окажется владельцем завода стройматериалов, которому как раз требуются площади под лаборатории или офисы.

Создание единой базы данных, объединяющей разрозненные сведения, анализ истории сделок и даже прогнозирование будущих потребностей позволят бить рекламой точно в цель. Это сэкономит колоссальное количество времени на поиск проектов и клиентов.

Перед Бай Юйсянем будто раздвинулись горизонты. Раньше он полагал, что девелопмент сводится к строительству различных типов объектов и знанию нюансов инженерии. Кто бы мог подумать, что здесь кроется столько подводных камней и высокотехнологичных возможностей! Интеграция цифровых платформ могла стать кратчайшим путем к модернизации традиционной отрасли — выигрышной связкой и для самого девелопера, и для всех участников рынка.

Подведя итоги утреннего совещания и отбыв номер на праздничном обеде, Чжуан Суань решил, что на сегодня с него хватит. Высиживать в кабинете до конца рабочего дня он не собирался: сгреб в охапку Бай Юйсяня и вознамерился сбежать пораньше — прогуляться у Западного озера.

Всю кропотливую рутину — переговоры с администрацией района Биньцзян и проработку концепции инновационного технопарка — он, разумеется, перепоручил директору Чжоу и местной команде.

Однако реализовать план по побегу Чжуан Суань не успел — нагрянул важный гость.

Руководитель госпредприятия, владеющего зданием, зашел «на огонек».

Высокопоставленный чиновник давненько присматривался к молодому руководителю, который был младше его собственного сына. Слухи об элитных комплексах в Императорской столице и проекте у Парка водно-болотных угодий производили впечатление. Прослышав, что господин Чжуан лично прибыл в филиал Ханчжоу, он просто не мог упустить случай познакомиться.

Пренебречь визитом такого гостя Чжуан Суань не мог.

Он лично встретил визитера, проводил в представительский конференц-зал и пригласил замдиректора Чжоу к разговору. Специальный помощник Бай тем временем привычно презентовал компанию: прокрутил промо-ролик, рассказал об объектах, упомянув стройку школ в Императорской столице и районе CQ, а также свежий проект городского обновления на юге.

Бай Юйсянь обладал феноменальной хваткой. Любой проект под его началом превращался в емкую, бьющую без промаха двухстраничную выжимку. После доработки отделом по связям с общественностью сухая презентация обрастала сочной инфографикой и эффектной трехмерной анимацией. На фоне тоскливых докладов конкурентов презентация «Вечных Веков» выглядела монументально и наглядно демонстрировала мощь компании.

В своей прошлой жизни Чжуан Суань успел поработать в государственном проектом институте, а потому прекрасно знал изнутри все болячки и сильные стороны госсектора. В разговоре он умело обходил острые углы и всю славил социальную ответственность и государственную миссию предприятия. Несколько точных комплиментов — и гость уже сидел с сияющим, гордым видом.

Затем речь зашла о строительстве текущего делового квартала. Чжуан Суань рассыпался в похвалах чутью собеседника, восхищаясь выбором локации и дальновидностью проекта. Оставить одно здание под собственные нужды, а остальные площади выжать до максимального коэффициента застройки — ход смелый, проницательный и, без сомнения, сулящий коммерческий успех на годы вперед.

При упоминании комплекса директор госпредприятия тяжело вздохнул:

— Честно говоря, стройку бизнес-центра у нас на заводе поддерживали далеко не все. Суммы вбухали огромные, а девелопмент — вовсе не наш профиль. Направь мы эти средства на покупку жилья для рабочих в черте города — глядишь, и народ был бы куда благодарнее.

— Вы наверняка пытались выбить участки под жилую застройку? — как бы между прочим заметил Чжуан Суань. — Но городские власти компенсировали все коммерческой землей, выбора не оставалось.

— А то как же! Конечно, пытались. Да только наш новый завод строят в Сяошане, вот землю под жилье там и предлагали выделить. А толку? Здешние пустыри ничего не стоят. Построишь дома — люди замучаются на работу ездить, транспорт-то толком не ходит...

Бай Юйсянь подал идею:

— Раз земли под застройку нет, можно присмотреться к коммерческим жилым комплексам. Если выкупить один-два корпуса оптом, вполне реально выбить солидную скидку.

Собеседник кивнул и нахмурился:

— Ваша правда. Мы пробовали договориться с одним городским девелопером. Комплекс у них достойный, логистика отличная — и до нашего нового завода в Сяошане, и до этой головной высотки ходят прямые автобусы, да и развязка рядом. Сдача объекта планировалась аккурат к концу года. За оптовую покупку целого дома нам предлагали скидку в двадцать процентов при условии стопроцентной предоплаты. Мы рассчитывали передать квартиры сотрудникам в рассрочку, удерживая суммы из зарплат и премий — отличный получился бы социальный пакет. Но застройщик, увидав, как рванул рынок, решил взвинтить цены. Двадцать процентов скидки они формально сохранили, да вот только базовая цена за метр подскочила, да и деньги теперь требуют выложить вперед. Иначе угрожают пустить квартиры в розницу.

— И какова величина дефицита средств? — деликатно поинтересовался Чжуан Суань. С годовым оборотом за миллиард юаней предприятие явно не бедствовало, но пустить всю наличность на соцпакеты руководству никто бы не позволил. Да и дебиторская задолженность за отгруженную продукцию гасилась далеко не так быстро, как хотелось бы.

— Чтобы закрыть потребность нужного количества сотрудников, требуется порядка ста миллионов юаней. К концу года мы бы без труда закрыли эту сумму, даже поднимая они цену на пару сотен за квадрат.

— А эти офисные высотки продаются? — Чжуан Суань жестом указал на стройплощадку за окном. Он помнил слова Го Кэбэй: после завершения строительства здания можно пускать с молотка, пусть оформление сделки с госимуществом и сопряжено с бюрократическим адом.

Всего в комплексе возводилось пять стометровых башен общей площадью около тридцати тысяч квадратных метров каждая. Здание, где они сейчас находились, предприятие оставляло за собой. Ранее планировалось, что филиал «Вечных Веков» временно арендует площадки в соседней новостройке.

— Продать-то можно, — вздохнул гость. — На балансе государства числится только наш корпус, остальные разрешено реализовывать. Да только кто выложит всю сумму за неготовую стройку? Да и розничная продажа требует уймы согласований. Заложить строения банку под кредитные средства — та же волокита с аудитом и оценкой. Изначально мы думали нанять управляющую компанию под аренду, а продажи вести не спеша, по мере поступления предложений.

Чжуан Суань мгновенно просчитал расклад:

— Что, если мы в компании изучим этот вопрос? Возможно, «Вечные Века» выкупят у вас одну башню целиком. Если с бумагами не возникнет задержек, вы успеете получить средства вовремя.

Каждая из пяти башен взмывала в небо почти на сотню метров. Продажа целого корпуса даже с дисконтом тянула на сто-двести миллионов юаней, а ввод в эксплуатацию намечался не ранее

следующего года. Сделка разом закрывала финансовую брешь госструктуры. К тому же оформить один единый документ на здание куда проще, чем возиться с сотней отдельных помещений.

Опыт подсказывал Чжуан Суаню: этот район вскоре превратится в деловое сердце прибрежной зоны Ханчжоу, и коммерческая недвижимость взлетит в цене. Оптовая покупка башни с последующим единым управлением — не просто инвестиция под высокую арендную ставку, но и колоссальный капитал, который со временем принесет огромную маржу при перепродаже.

Пройдет года три-четыре, и на ликвидные площадки в премиальных локациях слетятся крупные инвестиционные фонды. Стартовая цена объекта тогда уже не будет иметь значения: за недвижимость в таком месте без колебаний выложат и миллиард, и два.

Главная загвоздка в покупке госимущества кроется в бюрократических проволочках. Иностранным институционалам на такие торги путь и вовсе заказан. Но если Чжуан Суань приобретет башню за живые деньги как частный девелопер, сделка пройдет значительно быстрее. А перепродать частный актив в будущем станет в разы проще — круг потенциальных покупателей расширится до предела.

На счетах компании все равно мертвым грузом лежало больше миллиарда юаней. Какая разница, куда вкладываться? А перспективы недвижимости Ханчжоу Чжуан Суань оценивал весьма высоко.

Бай Юйсянь подхватил инициативу:

— Хорошо, мы детально проработаем этот вопрос, проанализируем юридическую сторону и выберем наиболее подходящую башню.

— Если процедуры не окажутся слишком закрученными, мы могли бы выкупить и несколько корпусов для совместного управления, — добавил Чжуан Суань. — Разумеется, если ваше руководство готово расстаться с активами. Как только сюда протянут ветку метро, ценник взлетит до небес.

— Не буду скрывать, — искренне признался собеседник, — единолично решение о продаже я принять не могу, потребуется заседание совета директоров. Скорее всего, мы согласимся уступить одну-две башни, чтобы закрыть кассовый разрыв. А остальные пустим в розницу — синица в руках, как говорится, а неспешные продажи принесут больше выгоды в долгосрочной перспективе.

Поскольку сам руководитель не погружался в технические детали продаж, стороны зафиксировали предварительные договоренности, после чего Чжуан Суань и Бай Юйсянь проводили гостя.

— А ведь хитер старик! — усмехнулся Бай Юйсянь, когда они остались одни. — Пришел

подготовленным. Разглядел в нас денежных мешков, разыграл бедную сиротку, запел о нехватке наличности — и ты тут же готов скупать у него недвижимость башнями!

— Эти высотки строятся под личным контролем сестры Го, — возразил Чжуан Суань. — Качество гарантировано, проект отличный. Скоро эти здания станут доминантой всей первой линии Биньцзяна. Ты же видел, он сам не горит желанием продавать все. Если нам удастся урвать хотя бы пару башен — считай, урвали джекпот.

— Ханчжоу — не Шанхай, это не мегаполис первого эшелона, — усомнился Бай Юйсянь. — Откуда здесь столько компаний, способных арендовать целые офисные башни? В том же Биньцзяне производственные площади сдаются за копейки — компаниям проще совмещать цех и офис в одном месте, бизнес-центры им без надобности. Вдруг мы выкупим здания, а они будут простаивать в ожидании крупного инвестора? А пустая башня без арендаторов кому нужна?

— Не бери в голову, — уверенно отозвался Чжуан Суань. — Ханчжоу растет бурными темпами, новые предприятия скоро начнут расти как грибы после дождя. Крупный бизнес всегда выбирает презентабельные офисы класса «А» с удобной транспортной развязкой, снимая их целыми этажами. Сейчас набережная кажется окраиной, но пройдет немного времени, и именно река станет новым центром Ханчжоу. А наша локация окажется в самом сердце этого центра.

Бай Юйсянь привык просчитывать риски и смотреть на вещи более прагматично, но коль скоро Чжуан Суань был абсолютно спокоен, попусту сотрясать воздух не имело смысла. Он решил отложить смутные опасения о далеком будущем и сосредоточиться на текущей работе.

До конца рабочего дня оставалось пара часов, когда Чжуан Суаня внезапно сморил беспросветный сон. Попросив Бай Юйсяня обсудить детали сделки с директором Чжоу, он ушел к себе в кабинет и прилег на диван.

Он планировал слегка прикорнуть, но провалился в тяжелое, бездонное забытие. Разбудил его Бай Юйсянь, зашедший в кабинет уже после окончания рабочего дня.

На миг Чжуан Суаню показалось, что реальность вокруг рассыпается. Находящийся в шаге от него Бай Юйсянь казался бесплотным призраком — без тепла, без звука, без объема.

"Неужели снова кома? Или из-за того, что я с головой ушел в коммерцию и поиск прибыли, опять сработал какой-то штрафной механизм системы?"

— Суань-Суань! — Бай Юйсянь мгновенно уловил неладное и шагнул вперед, сжимая его в объятиях.

Лицо Чжуан Суаня смертельно побледнело. Он попытался подняться, но ноги не слушались, дыхание перехватило, а зрачки расширились. На обычное недомогание после резкого подъема

это походило меньше всего.

Теплые объятия и тревожный шепот А-Сяня постепенно вернули Чжуан Суаня к реальности.

— А-Сянь, голова закружилась... Наверное, резко встал, — пробормотал Чжуан Суань, даже не подозревая, насколько хрипло и слабо звучит его голос.

— Суань-Суань, я отвезу тебя в больницу на обследование, — еще пуще перепугался Бай Юйсянь. — В последнее время ты спишь слишком много, это ненормально. Да и старейшина семьи Лю — не тот человек, который утрется и промолчит. Покончив с семьей У, он вполне мог...

Чжуан Суань не мог спорить, да и выдать правду о своем попадании в книгу не имел права. Пришлось позволить Бай Юйсяню подставить плечо и довести себя до ближайшей клиники.

Полис медицинского страхования Чжуан Суаня был привязан к Императорской столице, однако с его финансовыми возможностями получить квалифицированную помощь можно было в любой точке страны.

В этот раз Бай Юйсянь сознательно не стал звонить семейному врачу Чжуанов. Хотя этот специалист верой и правдой служил двум поколениям семьи и вряд ли мог быть замешан в предательстве, исключать вероятность прослушки его средств связи или близкого окружения было нельзя.

Приступ случился спонтанно, клинику в Ханчжоу Бай Юйсянь выбирал наугад, так что сфабриковать результаты обследования или просчитать их маршрут заранее никто бы не смог. Юйсянь быстро оформил прием у квалифицированного специалиста вне очереди. Однако во время осмотра всплыли весьма тревожные подробности.

Заведующий отделением Фэн Чжан, вглядываясь в результаты анализов, сдвинул брови и спросил:

— Господин Чжуан, вы в недавнем прошлом не принимали долгое время препараты специфического действия, запрещенные на территории нашей страны?

Находясь в коме, Чжуан Суань, понятное дело, понятия не имел, чем его накачивали. Да и после пробуждения ему было совершенно не до изучения истории болезни.

Бай Юйсянь мрачно пояснил:

— В прошлом году господин Чжуан несколько месяцев пролежал в коме. Врачи испробовали разные методики, но точную причину так и не установили. В итоге функции организма поддерживали медикаментозно, и, к счастью, он пришел в себя. Мы привлекали ведущих

отечественных и зарубежных специалистов...

Доктор Фэн качнул головой:

— Это синтетический препарат редкого типа. Я сталкивался с ним лишь однажды, во время стажировки в Императорской столице, иначе ни за что бы не распознал специфические продукты распада. Проще говоря, вещество по действию напоминает мощное снотворное. Изначально его разработали в одной зарубежной лаборатории. Кое-кто пытался ввезти его в страну для дальнейших исследований, но из-за быстро вызываемого привыкания сертификацию препарат так и не прошел. Длительный прием подобных средств неизбежно приводит к повреждениям внутренних органов и центральной нервной системы. А после резкой отмены проявляются побочные эффекты: патологическая сонливость, головокружение, сбои в эндокринной системе... По-хорошему, если господин Чжуан так долго находился в коме, назначить такое средство ему просто не могли. Оно скорее подходит страдающим от тяжелой бессонницы.

<http://bllate.org/book/19804/1992584>