

Чжуан Суань понимал, что постоянно напускать на себя загадочный вид и оставлять вопросы Бай Юйсяня без ответа больше нельзя. К счастью, сегодняшнее обеденное заведение с его традиционным колоритом натолкнуло его на интересную мысль, и он непринуждённо произнёс:

— Когда мы ехали на обед, ты ведь не заметил вывески вдоль улицы, верно?

Бай Юйсянь на мгновение задумался.

— И правда. Проезжая мимо, легко принять это место за обычный ландшафтный парк под старину. Гостей там принимают от силы пару столиков в день, да и помещения исключительно камерные — сплошные отдельные кабинеты. Большую туристическую группу для стандартного обеда там точно не разместишь.

— В том-то и дело. Никакого общего зала, только уютные кабинеты. Это заведение вовсе не для рядовых посетителей. Однако ценник на человека там в пять-шесть раз выше, чем в «Лоувайлоу». Обычные туроператоры делают ставку на массовость, а здесь всё заточено под утончённость и эксклюзивность. Владелец наверняка связан с местными властями. В такие места приходят ради деловых переговоров: еда и чай — лишь предлог, главное — полная конфиденциальность. Ты узнай при случае, кто там хозяин. Хочу проконсультироваться с ним по паре вопросов.

Чжуан Суань всего лишь хотел присмотреть подходящее место для представительских расходов филиала в Ханчжоу.

"Кто бы мог подумать, что обычное желание найти заведение для деловых обедов выльется в целый каскад новых проектов!"

Бай Юйсянь тем временем со всей серьёзностью обдумывал слова начальника:

— Господин Чжуан, вы предлагаете использовать полученные в качестве компенсации пятьдесят му земли под подобный ресторан? Но где мы возьмём клиентов? Подобные заведения требуют уединения. Чем меньше людей о них знает, тем выше уровень конфиденциальности для гостей.

Чжуан Суань, сам того не замечая, снова включил режим профессионала и на ходу набросал концепцию:

— Кто говорил про ресторан? Пятьдесят му земли при коэффициенте плотности застройки 1.0 — это больше тридцати тысяч квадратных метров общей площади. Предельная высота зданий — двенадцать метров. Для общественных построек этого достаточно на два-три этажа. Больше половины участка можно отдать под парковый ландшафт и спроектировать камерный бутик-отель, укрытый в зелени. Именно так: эксклюзивный бутик-отель.

В ту пору большинство людей под первоклассными пятизвёздочными отелями понимали городские высотки с зеркальными фасадами или каменной облицовкой, расположенные в самых оживлённых и престижных районах. Возле достопримечательностей гостиницы тоже строили — у подножия гор или на берегах водоёмов. Однако подобные объекты чаще всего ютились в глухих пригородных районах с неразвитой транспортной сетью. Без ночёвки туристам оттуда было просто не выбраться, что и обеспечивало поток клиентов. Впрочем, в несезон даже со скидками такие отели пустовали.

А вот что касалось территории у Парка водно-болотных угодий...

Заметив на лице помощника сомнение, Чжуан Суань подтолкнул его к нужной мысли:

— Хорошему товару реклама не нужна. Помнишь тот отель за границей, где мы останавливались? Вот он как раз из категории бутик-отелей. Изначально это был обычный жилой дом, который забросили, а потом выкупили и превратили в концептуальный арт-отель. Из-за камерных размеров ему не могли присвоить пять звёзд, но по уровню сервиса и отделки он им ничуть не уступал. А уж по художественной ценности ему и вовсе мало найдётся равных: шедевры висели прямо в коридорах и номерах, словно ты живёшь в картинной галерее.

Подобные бутик-отели ориентируются на узкий сегмент аудитории. Они выстраиваются вокруг конкретной темы и привлекают ценителей. Что касается нашего будущего отеля — какую концепцию выбрать и как его оформить, — этим должны заняться профильные специалисты. Понятно одно: простым отелем тут не обойтись. Надо привлечь несколько проектных организаций и бюро планирования, пусть проведут исследование. Действовать вслепую нельзя. К тому же сам парк ещё строят, так что времени у нас предостаточно.

"Мало того что вырастут расходы на концепцию и проектирование, так ещё и сам бутик-отель потребует колоссальных вложений! А сделать его настолько специфичным, чтобы туда никто не ездил — идеальный способ спустить деньги! Построить музей, а рядом отель... Это же ещё несколько сот миллионов в трубу!"

Чжуан Суань еле сдерживал ликование, хотя на лице его играла сдержанная улыбка.

Бай Юйсянь, выслушав его, проникся уверенностью. Хотя в том заграничном арт-отеле действительно было немногочисленно, номера там стоили астрономических денег.

"А вдруг отель и правда принесёт прибыль? Да и знакомство с Дэн Му лишним не будет. У парня явно блестящие номенклатурные перспективы. Если его со временем переведут в другой район Ханчжоу, выгода для нашего местного филиала может с лихвой перекрыть стоимость любого земельного участка".

Чжуан Суань этого не произнёс, но Бай Юйсянь благодаря своему уму дошёл до всего сам. С музеем-то всё ясно: туда можно только вкладывать, доходов ждать не приходится. Да и проект отеля на первых порах потребует солидных вливаний и вряд ли быстро окупится. Где взять средства? Нельзя же всё время сидеть на шее у пекинского головного офиса. По возвращении в

столицу нужно будет обязательно собрать директоров отделов, пробрейнштормить и решить, как оптимизировать расходы и найти новые источники доходов.

В последующие дни установилась ясная, солнечная погода. По вечерам Бай Юйсянь изучал документы по участку компании У и проекты соглашений по Парку водно-болотных угодий, а днём сопровождал Чжуан Суаня на прогулках по Ханчжоу.

Вместе они поднялись на гору Лунцзин, совершили обряд в храме Линьинь, прогулялись по длинной дамбе, любуясь знаменитыми видами озера Сиху. Выезжали и подальше — к озеру Цяньдаоху и в Шаосин. Пока не начался новогодний ажиотаж, на достопримечательностях было относительно немногочисленно, и зимние пейзажи обладали особым очарованием.

Накануне Сяояня Чжуан Суань подписал соглашения с Группой компаний У и с Административным комитетом Парка водно-болотных угодий. Портфель пополнился двумя участками земли, а с учётом строительства музея выходило целых три проекта. Эту командировку с Бай Юйсянем можно было смело называть сверхуспешной.

Разумеется, Чжуан Суань накупил кучу сувениров. Помимо книг и альбомов с репродукциями, он набрал высококачественного ханчжоуского шёлка и подарочных наборов с местными деликатесами. Формально — скромные праздничные знаки внимания сотрудникам. Главным же сюрпризом должны были стать годовые премии и официальное объявление о создании филиала в Ханчжоу.

Бай Юйсянь полагал, что спешить некуда, ведь до Нового года ещё оставалось время. В других компаниях выплату годовых бонусов обычно тянули до самого кануна праздника, а то и откладывали на посленовогодние дни. Однако Чжуан Суань потребовал, чтобы в их компании все расчёты завершили прямо в день Сяояня, двадцать третьего числа двенадцатого месяца по лунному календарю, и сразу перевели деньги людям на счета.

За этим последовало объявление о новогодних каникулах. Официально государство выделяло на празднование Нового года семь дней. Но разве для девелоперской компании этого достаточно? С наступлением морозов строительные работы всё равно замирали, а рабочие к Сяояню разъезжались по родному уезду и возвращались только после Праздника фонарей.

— Если рабочих нет на объекте, какая польза от руководства в офисе? Строить дома мы всё равно не умеем! — заявил Чжуан Суань на общем собрании. — Так что уходим на каникулы до шестнадцатого дня первого лунного месяца. Зарплата капает в полном объёме, работа подождёт, отдыхайте с семьёй. В течение года все пахали без продыху, а праздник — святое время для общения с близкими.

Эти слова тронули сотрудников компании до глубины души.

Почти месяц каникул — с двадцать третьего дня месяца Лаюэ по шестнадцатое число месяца Чжэньюэ — был утверждён. Впрочем, у руководителей отделов на этот счёт имелись свои соображения. Директор сказал не выходить в офис — значит, выходить не надо, но дело

останавливать нельзя.

Государственные инстанции отдыхали положенные семь дней и сразу после каникул открывали двери для приёма документов. Процесс согласований должен идти по графику. Поэтому проектный отдел решил назначить дежурных для связи с ведомствами. Где именно дежурный сидит с ноутбуком — неважно, главное — вовремя получать разрешения.

Отдел продаж тоже не собирался сидеть сложа руки. Нанести визиты клиентам в праздники, вручить подарки, поддержать контакты — святое дело. Если у клиента есть свободное время, значит, у менеджера — рабочее.

У отдела контроля затрат и инженерного отдела тоже появились неотложные планы на «выходные». Словом, просто так гулять до середины первого месяца никто не собирался. Люди считали, что не имеют морального права получать высокую зарплату и годовую премию размером в несколько десятков окладов, ничего не делая! Настоящий специалист не может сидеть без дела — иначе закрадётся мысль, не пора ли ему искать новое место.

Даже отдел по связям с общественностью организовал дежурство на дому. В праздники у всех полно свободного времени. Первый элитный комплекс разошёлся на ура, последующие проекты тоже стартовали гладко, а успешным всегда завидуют. Не исключено, что кто-то попытается запустить фейки. PR-отдел составил график так, чтобы информационное поле мониторилось круглые сутки. Появится негатив — тут же отработают.

Словом, на решение руководства о каникулах сотрудники ответили скрытой готовностью вкалывать дальше. Тем более ходят слухи, что за работу в праздничные дни полагается тройная оплата! Как тут не поработать?

Семейные сотрудники с детьми понимали, что выдержать гиперактивных чад дольше недели — задача не из лёгких. Неделя дома — и мечтаешь сбежать в офис под предлогом неотложных дел. Холостякам тоже не сладко: останешься на месяц дома — родственники замучат расспросами про свадьбу и попытками сосватать кого-нибудь.

Разве что молодые парочки радовались длинным каникулам. Но если у второй половинки компания работает по обычному производственному календарю, то что толку сидеть в пустой квартире? Проще пойти поработать, проявить инициативу, да ещё и сверхурочные заработать.

Вернувшись в офис за пару дней до каникул, Чжуан Суань первым делом вызвал Старого Куана. С тех пор как в начале января Отдел элитной недвижимости выделили в самостоятельную структуру, Куан занимался подбором команды. Прошёл месяц, пора бы показать результаты.

Однако Старый Куан предстал перед боссом с чрезвычайно унылым видом:

— Господин Чжуан, те директора отделов наотрез отказываются переходить ко мне. Они ещё

до нашей поездки в Ханчжоу упёрлись. А уж когда узнали, что в Ханчжоу появилось три новых проекта, пусть и не по элитке, так и вовсе на меня смотреть не хотят.

Чжуан Суань искренне удивился:

— Неужели они не понимают, что работа с тобой в Отделе элитной недвижимости — это гарантированная прибыль? Я же дал тебе карт-бланш по зарплатам! Предложи им больше денег, почему они отказываются? В бюджете твоего подразделения средств более чем достаточно.

— Да в том-то и дело! Уговаривал я их, а они ни в какую...

— Ладно, сам с ними поговорю, — успокоил его Чжуан Суань.

Впрочем, раз уж Отделу элитной недвижимости дали самостоятельность, брать на себя весь рекрутинг Чжуан Суань не собирался. В конце концов, вся прибыль всё равно стекается в группу компаний, пусть кадровики и занимаются наймом. А вот толковых топ-менеджеров действительно лучше сбывать Куану. Себе же можно оставить молодых и неопытных выпускников, которых проще направить в нужное русло.

Успокоив Старого Куана, Чжуан Суань собрал директоров отделов на небольшое совещание. Во-первых, нужно узнать, кто готов возглавить филиал в Ханчжоу, а во-вторых — выяснить, почему они так держатся за работу с ним.

"Вдруг кто-то из них ошибочно полагает, будто со мной можно заработать больше? Надо срочно развеять эти иллюзии. Мои будущие проекты вообще не потребуют отдела продаж, они будут приносить одни убытки. Годами будем только вкладывать без отдачи, так что до высоких бонусов дело дойдёт нескоро. Если у людей нет амбиций и они согласны на синицу в руках — ладно, подержу их пару лет. Но ведь при найме они совершенно не производили впечатления ударников труда! Почему же вместе они выдают такой кумулятивный эффект и умудряются превращать всё в золото?"

"Если они и следующий мой проект вытянут в плюс, что тогда делать? Надо действовать на опережение: чем больше толковых кадров удастся сплавить, тем лучше!"

Чжуан Суань ввёл присутствующих в курс дел по Ханчжоу, отдельно подчеркнув, что земли под жилую застройку там пока нет, так что Отделу элитной недвижимости там делать нечего.

Освоение рынка дельты реки Янцзы — дело новое, проблем будет выше крыши, вложения потребуются огромные, а быстрого выхода на прибыль ждать не стоит. Чжуан Суань особо отметил, что не станет требовать от нового филиала финансовых показателей. Поехать может кто угодно — хоть заместитель директора, хоть талантливый молодой специалист, недавно окончивший вуз. Он готов выслушать каждого.

Руководители отделов задумались. Каждый взвешивал свои шансы на карьерный рывок. Если уж Старый Куан — этот ловкач и балагур без глубоких технических знаний — смог возглавить целое направление, то почему они, дипломированные специалисты с отличным образованием и связями, не могут попробовать себя в Ханчжоу?

— Я! Я готова поехать! — пока остальные колебались, Го Кэбэй первой подняла руку.

В кабинете раздался шёпот.

Даже Чжуан Суань удивился:

— Го-цзе, насколько я помню, вы с мужем коренные пекинцы, вся ваша семья и большинство родственников живут здесь, верно?

Го Кэбэй смущённо улыбнулась:

— Всё верно, господин Чжуан. Но мой сын в прошлом году поступил в Университет Z в Ханчжоу. За весь семестр приезжал домой только раз, я по нему ужасно скучаю.

— Из Пекина в Ханчжоу самолёты летают каждые пару часов. Давайте мы просто зафиксируем вам ежемесячный оплачиваемый отпуск для поездок к сыну, а все расходы на перелёт возьмёт на себя компания? — великодушно предложил Чжуан Суань, готовый и дальше раздувать фонд оплаты труда.

Однако Го Кэбэй не привыкла пользоваться даровыми благами и не хотела давать повод для сплетен. Она ответила твёрдо:

— Господин Чжуан, вы меня прямо в краску вгоняете! Я действительно хочу занять этот пост, чтобы освоить для компании рынок Ханчжоу и всего региона дельты реки Янцзы. И я уверена, что справлюсь.

Директор инженерного отдела усомнился:

— Директор Го, вы специалист по контролю затрат. Для руководства целым проектом опыта может не хватить, а уж возглавить филиал... К тому же вы женщина, не слишком ли это сложная задача?

Го Кэбэй ответила спокойно и с достоинством:

— Все эти годы я уходила с работы строго вовремя и не брала сверхурочные по выходным именно потому, что училась. В прошлом году я получила международный сертификат проектного менеджера PMP, а также прошла курс по управлению предприятием, включая

финансовое и корпоративное право. Возможно, в архитектуре или строительном контроле я уступаю профильным специалистам, но за годы работы в девелопменте я успела досконально разобраться во всех процессах.

Чжуан Суань развёл руками:

— Ладно... Сколько вы потратили на курсы и сертификацию? Предоставьте чеки, компания всё компенсирует. Если чеков нет — не проблема, я выплачу из личных средств. И вообще, призываю всех брать пример с Го Кэбэй! Учитесь, сдавайте экзамены, получайте сертификаты — компания всё оплатит!

"И как я раньше не додумался оплачивать сотрудникам дорогостоящее обучение, чтобы списывать расходы? Эх, зелёный я ещё, зелёный..."

Директор по персоналу заметил:

— Го-цзе, вы всё-таки женщина. Работа и семья требуют баланса, иначе неизбежны конфликты.

— Эх, как бы вам сказать... У мужа на работе дела идут неважно. Он решил после праздников уволиться и стать домохозяином, чтобы полностью поддержать меня. Куда я — туда и он, берет на себя весь быт. Так что если я поеду в Ханчжоу, это решит сразу несколько проблем. Не волнуйтесь, компания станет моим домом. Быт и ребёнок — на мужа, а я полностью отдамся работе. Гарантирую связь двадцать четыре на семь. В праздники, в выходные — если потребуется решение вопросов, я сразу на посту. Поверьте в меня, господин Чжуан, дайте шанс применить знания на практике!

Глядя на то, как жестко отдел смет сбивал цены поставщикам и прогибал генподрядчиков, никто не сомневался: Го Кэбэй — акула своего дела. К тому же директор инженерного отдела не раз видел её в деле на переговорах с подрядчиками, где решения вопросов редко обходились без застолий. Будь то роль хозяйки вечера или гостьи, Го Кэбэй никому не уступала. Пила крепкий пятидесятиградусный байцзю стопками, не сменяя выражения лица, и под конец вечера со свежей головой закрывала счета. Пред ней оставалось только снять шляпу.

Чжоу Фань поначалу думала выставить свою кандидатуру, но, говоря откровенно, практического опыта у неё было меньше, чем у Го Кэбэй. Она была отличным архитектором, но в управлении бизнесом разворачивалась слабо. В застольях алкоголь не переносила — три бокала красного, и готово, да и с чиновниками общаться не любила. В Пекине её прикрывал авторитет отца, а в незнакомом Ханчжоу без поддержки она вряд ли вытянула бы такую роль.

Остальные директора тоже трезво оценили свои шансы и признали превосходство Го Кэбэй, один за другим принимаясь нахваливать её кандидатуру.

И только Чжуан Суань слушал всё это с нарастающим ужасом.

"Раз уж Го Кэбэй не хочет идти к Куану, оставлять такую способную сотрудницу под своим крылом смертельно опасно! Надо срочно отправить её в Ханчжоу — подальше от пекинских проектов! Земли под жилье там нет. Какими бы талантами ни обладала Директор Го, максимум, что она сможет — это потратить меньше денег или растянуть расходы по времени. Заработать там всё равно не на чем. Выше головы не прыгнешь! Раз она сама рвётся — надо поддерживать!"

— По рукам, назначение за тобой! Забирай с собой миллиард юаней, закладывай основу филиала в Ханчжоу и осваивай дельту реки Янцзы. На первых порах без солидного капитала не обойтись.

Это было единственное решение, которое пришло ему в голову: отдать Го Кэбэй половину имеющихся на счетах средств. Старому Куану он уже выделил миллиард, нельзя обижать и новый филиал.

Го Кэбэй не стала сразу отказывать из вежливости — в конце концов, на неё смотрели коллеги. Если бы она заявила, что справится без копейки денег, это создало бы ненужное давление на остальных. Она ответила сдержанно:

— Господин Чжуан, назвать точную сумму первоначальных инвестиций прямо сейчас было бы неосмотрительно. Давайте я сначала съезжу в Ханчжоу, проведу детальную разведку на месте и составлю подробную смету. Мы обсудим её с коллегами, а вы примете окончательное решение. С переводом средств пока можно подождать.

Чжуан Суань на мгновение задумался.

Когда директора разошлись, Чжуан Суань попросил Бай Юйсяня поговорить с Го Кэбэй наедине. Он опасался, что при всех она просто постеснялась просить больше. Отдел элитной недвижимости забрал миллиард, но у них есть готовый проект, который скоро начнёт приносить доход. А вот филиал в Ханчжоу начинается с нуля: три участка требуют постоянных вливаний, и никакой прибыли в ближайшей перспективе не предвидится.

Бай Юйсянь и сам недоумевал: откуда у Го Кэбэй такая уверенность, раз она берется за столь сложные объекты в Ханчжоу? Даже без поручения начальника он собирался с ней переговорить.

Чжуан Суань решил действовать через помощника из осторожности. Пойди он к Го Кэбэй сам, да начни расспрашивать — она могла усмотреть в этом давление и передумать. А если эта способная женщина останется в Пекине, о его планах по списанию бюджетов можно будет забыть.

Пусть Бай Юйсянь разузнает обстановку. Оставалось надеяться, что Го Кэбэй воспользуется

возможностью и вытребует у компании как можно больше стартового капитала.

<http://bllate.org/book/19804/1992569>