

— Сяо Сянь, что ты сказал? У сестры Го отличные новости? — Чжуан Суань замер от неожиданного укола тревоги, но внешне изобразил искренний восторг. — И что за новости?

— Не скажу, — улыбнулся Бай Юйсянь. — Ты же сам объявил, что на каникулах ни слова о работе.

— Думаешь, я ничего не замечаю? — с наигранной обидой буркнул Чжуан Суань. — Официально вы в отпуске, а сами пашете без продыху и шушукаетесь за моей спиной, да?

— Никто не шушукался, — возразил Бай Юйсянь. — Го Кэбэй всего лишь разослала директорам отделов предварительный вариант бюджета. Пробежала глазами, чтобы заранее выловить недочёты и подправить цифры. Ей нужно подготовиться к первому плановому совещанию после праздников, чтобы чувствовать себя уверенно.

Чжуан Суань прекрасно знал: Го Кэбэй въедлива, стремится к идеалу, а уж в вопросах смет и затрат — съела собаку. Но пахать без отдыха весь Новый год ради филиала в Ханчжоу... Откуда в ней столько рвения? Трудно представить, что женщина солидного возраста, у которой ребёнок уже учится в университете, горит такой рабочей страстью.

Вспоминая прошлую жизнь и коллег из проектного института — особенно семейных женщин среднего возраста, — Чжуан Суань помнил совсем другую картину. Те разрывались между домом и офисом: утром и вечером отвози-привези детей, на выходных — секции, кружки, репетиторы. В свое время все они окончили престижные вузы и были первоклассными специалистами, но после замужества и рождения детей карьера неизбежно отходила на второй план. Они избегали командировок и охотнее брались за малоприбыльные, муторные, зато местные проекты, лишь бы оставаться дома.

Почему же с Го Кэбэй всё иначе? Может, когда дети подрастают, а тыл надёжно прикрыт семьёй, у женщины открывается второе дыхание? Или дело в том, что семейные пути вынуждают большинство жертвовать карьерой ради дома, и лишь единицы вырываются из этого круга?

Чжуан Суань мысленно сделал себе пометку: в следующий раз при найме сотрудников нужно досконально изучать их семейное положение. Особо опасаться следует именно таких, как Го Кэбэй — внешне обычных домохозяек, внутри которых скрывается монстр карьеризма.

Впрочем, успокаивал он себя, стоит лишь ухнуть деньги в покупку земли и первичные расходы, как филиал в Ханчжоу можно будет выделить в отдельную структуру. Тогда вся прибыль пойдёт мимо его личного кармана — напрямую в холдинг.

Чжуан Суань и понятия не имел, что Чжуан Нин давно дал указание финансовой службе вести отдельный учёт всех доходов компании недвижимости, намереваясь в будущем вернуть эти деньги брату.

Убеждённый, что «излишки» уйдут головной компании, Чжуан Суань рассчитывал дергать за вожжи, удерживая филиал в Ханчжоу на грани нулевой окупаемости.

Поразмыслив, Чжуан Суань решил обсудить эту идею с Бай Юйсянем, чтобы заручиться поддержкой партнёра.

— Суань-Суань, хочешь сказать, как только филиал в Ханчжоу выйдет в плюс, мы переведём его на самоокупаемость? — уточнил Бай Юйсянь, просчитывая риски. — Получается, штаб-квартира сработает как инкубатор? Вырастим проект, а прибыль отдадим холдингу, не оставив себе ничего?

— Именно! Так и должно быть, — горячо подхватил Чжуан Суань. — Наша компания недвижимости поднялась только благодаря ресурсам холдинга. Если мы будем помогать филиалам по всей стране вставать на ноги и выходить на самоокупаемость, разве это не прекрасно?

«А если дело прогорит, я просто вложу ещё своих денег», — лукаво подумал он про себя.

Посчитав, что достиг полного взаимопонимания с Юйсянем, Чжуан Суань не стал въедаться в смету Го Кэбэй. Он так и не узнал, что та случайно сэкономила компании кучу денег на стартовом этапе.

И вот, шестнадцатого дня первого лунного месяца, в первый рабочий день компании, на ежемесячном совещании Чжуан Суань с изумлением осознал, насколько далеко зашли дела.

— Сестра Го, я не ослышался? — Чжуан Суань листал бюджетный отчёт филиала в Ханчжоу, изучая его вдоль и поперёк. Хотя детали сметы оставались для него тёмным лесом, выводы на последней странице были предельно ясны: текущие доходы и расходы взаимно перекрывались, а требуемая сумма составляла всего сто миллионов юаней. На деле выходило даже меньше.

Но ведь только за промышленную землю в районе Биньцзян надо выложить восемьдесят миллионов! А строительство музея — это не свинарник возвести, тут нужны колоссальные вложения. Го Кэбэй же применила схему поэтапного финансирования. Со ста миллионами в кармане она рассчитывала оформить землю, а остаток пустить на проектирование музея и проведение тендеров. Параллельно они запускали услуги по девелопменту и техническому заказчику, что давало бы оперативный доход, покрывающий аренду офиса и текущие расходы.

— Сестра Го, — недоумевал Чжуан Суань, — пусть в Ханчжоу открывается лишь филиал, он должен соответствовать статусу регионального представительства. Никакой экономии на офисе! Нужен бизнес-центр в самом престижном районе, большая площадь, премиальный ремонт. Если у тебя всего сто миллионов, ты отдашь восемьдесят за землю, остаток уйдёт на проект музея и забор вокруг стройплощадки. На какие шиши снимать шикарный офис и нанимать местных сотрудников? Это же огромные деньги!

Го Кэбэй уверенно улыбнулась:

— Господин Чжуан, позвольте объяснить. В прошлую поездку в Ханчжоу я пересеклась со своим давним знакомым. Он работает в капитальном отделе крупного госпредприятия. Они построили офисный комплекс, но сами не являются девелоперами — их основной профиль лежит в области фармацевтики и биотехнологий. Расширять строительный отдел они не планировали: там числится всего пара старичков, без единого инженера-строителя. Справиться со стройкой современного бизнес-центра они были просто не в состоянии. Едва заложив корпус для собственных нужд, они столкнулись с кучей проблем: подрядчики вили из них веревки, сметы разрастались, а сроки трещали по швам. Ещё немного — и денег на завершение стройки не осталось бы совсем.

— В преддверии Нового года я случайно узнала об этом из телефонного разговора и рванула к нему на праздники. В итоге проект перешёл к нам. Их собственный корпус практически возведён, осталась внутренняя отделка. Переезд госкомпании — процедура долгая и бюрократическая, всё здание они сразу не займут, поэтому согласились сдать нам один из этажей. А когда мы достроим новый корпус, сможем перебраться туда.

— Взгляните на карту, господин Чжуан, — Го Кэбэй указала на схему. — Оттуда идет скоростная трасса прямо до аэропорта XS, да и до центра города через реку — рукой подать. Я изучила чертежи. У богатого госпредприятия денег не жалели: проект заказывали у ведущего отечественного института вместе с известным зарубежным бюро. В том районе это будет самый элитный офисный комплекс.

Как профессиональный архитектор, Чжуан Суань по эскизам сразу понял: фасад здания выглядит великолепно. Панорамное остекление, солидная высота, динамичные формы — эффектная доминанта на берегу реки. А с учётом будущей станции метро комплекс неизбежно превратится в сердце нового делового района. Го Кэбэй проявила себя настоящим мастером: её связи и хватка позволили вырвать кусок, о котором частная фирма без связей в госсекторе могла только мечтать.

Взяв на себя техническое заказничество для столь роскошного объекта, компания Го Кэбэй создавала себе монументальную рекламу. В будущем заказчики в Ханчжоу сами встанут в очередь.

— На самом деле эти сто миллионов мы отобьём очень быстро, — добавила Го Кэбэй.

Чжуан Суань от изумления едва не потерял дар речи:

— На строительных услугах много не заработаешь, это тяжелый хлеб! Как вы собираетесь вернуть сто миллионов за короткий срок?

Го Кэбэй принялась подробно разъяснять. Выяснилось, что в дело вмешалась госпожа Го — владелица сети ресторанов. У неё уже работало несколько заведений в дельте реки Янцзы, и теперь она мечтала открыть элитный бутик-отель. Но опыта в строительстве гостиниц у неё не

было. Покупать землю и возводить объект с нуля — не её конек. Она искала старинную усадьбу в аренду под реконструкцию на срок от десяти лет. Однако найти подходящее историческое здание с нужной локацией и масштабом казалось задачей почти невыполнимой.

Услышав это, Чжуан Суань невольно перевёл взгляд на Бай Юйсяня.

Тот слегка кивнул, подтверждая его догадку. Вот о какой доброй вести Юйсянь умалчивал! Тогда переговоры находились на ранней стадии, госпожа Го колебалась, и Го Кэбэй попросила пока не разглашать подробности. Бай Юйсянь, обладая познаниями в финансах и управлении, тут же предложил Го Кэбэй изящную схему.

Земля под музей в Ханчжоу располагалась прямо у входа в национальный парк водно-болотных угодий. Хоть участок был небольшим, транспортная доступность оказалась идеальной. Ранее Чжуан Суань мельком упоминал идею тематического бутик-отеля, но конкретной концепции и оператора у них не было. Потребности госпожи Го и возможности компании совпали идеально.

— Мы встретились с госпожой Го ещё несколько раз, — продолжала с воодушевлением Го Кэбэй. — Ей отчаянно не хватало площадки, а нам — опытного отельного оператора. Я предложила построить стилизованный под старину отель строго под её запросы, а затем сдать ей в долгосрочную аренду и просто получать стабильную плату.

— Госпожа Го осторожна и тщательно проверяла нашу репутацию. У неё есть друзья в Императорской столице, покупавшие наши элитные дома, и она в восторге от нашего качества. Специальный помощник Бай подсказал отличную идею, как минимизировать наши начальные затраты и заставить госпожу Го вложиться в проект. Когда интересы обеих сторон связаны финансово, мы защищены от риска построить здание и остаться у разбитого корыта, если клиент передумает.

Бай Юйсянь взял слово:

— Я посоветовал сестре Го предложить совместное предприятие. Госпожа Го — женщина хваткая, она сразу оценила выгоду и готова вложить сто миллионов юаней в капитал. У неё обширные связи среди политической и деловой элиты региона. Если флагманский отель в Ханчжоу выстрелит, мы сможем масштабировать эту модель по всей дельте Янцзы и даже по всей стране. Скупать живописные уголки и ставить там концептуальные бутик-отели...

По хронологии романа, коммерческо-жилищный туристический девелопмент с акцентом на отели и тематические парки в Китае только зарождался. Этим бизнесом занимались преимущественно гиганты с иностранным капиталом, да и то исключительно в мегаполисах первой линии или признанных курортах.

Чжуан Суань не метил в великие стратеги. Однако если бутик-отель позволял дешево получать землю под последующую застройку элитным жильем, такую бизнес-модель действительно можно растиражировать. Если схема заработает, региональный филиал в Ханчжоу превратится из бумажного проекта в золотую жилу.

Раз уж филиал всё равно планировалось сделать самостоятельным, Чжуан Суань не стал ставить палки в колёса. Более того, он поделился известными ему хитростями скупки земли под видом «туристической недвижимости» и напомнил главную догму: делать нужно исключительно премиальный продукт, не гонясь за масштабами в ущерб качеству.

Го Кэбэй, будучи специалистом по затратам, не обладала широтой стратегического видения, и сфера технического заказчика казалась ей пределом возможностей.

Однако яркая и доступная лекция Чжуан Суаня о том, как за счёт красивой вывески бутик-отеля за бесценок выбивать у местных властей землю под элитное жильё, произвела на всех присутствующих эффект разорвавшейся бомбы.

Даже умудренный опытом директор Куан, всю жизнь запертый в рамках классического девелопмента, осознал: главная маржинальность кроется не в стройке, а в разнице стоимости земли на старте!

Если конкурент покупает землю по миллиону за му, а ты берешь за пятьсот тысяч, при одинаковых рыночных ценах на жилье и расходах на подрядчиков твоя прибыль будет несопоставимо выше. Но как добиться от муниципалитета такой скидки?

Только предложив им козырь! Проект, который поднимет экономику, создаст рабочие места и обеспечит налоговые поступления.

Туристическая недвижимость являлась именно таким лакомым кусочком для местных властей.

В будущем именно цена земли станет ключевым фактором успеха любого девелоперского проекта. Побеждает тот, кто умудряется взять участок дешевле окружения.

Завершив обсуждение, участники совещания разошлись по отделам с небывалым энтузиазмом. Го Кэбэй забрала с собой пару специалистов, но большинство ценных кадров, которых Чжуан Суань считал цветущей элитой компании, наотрез отказались переводиться в Ханчжоу или отдел элитной недвижимости. Они предпочли остаться в Императорской столице, чтобы довести до ума проект международной школы.

Любое новое дело требует глубокого погружения. Перед проектированием элитных домов они объездили весь мир, изучая лучшие образцы. Для школы требовался не меньший размах.

Сэкономленные на филиале средства Чжуан Суань щедрой рукой перенаправил на повышение квалификации и зарубежные стажировки всего коллектива компании.

Впрочем, эти расходы исчислялись лишь несколькими миллионами — ничто по сравнению с миллиардом юаней, который он планировал изначально.

К тому же сто миллионов, забранных Го Кэбэй, обещали вернуться на счета уже через пару месяцев. Чжуан Суаню пришлось потратить немало сил, чтобы убедить её: даже с учётом инвестиций госпожи Го, деньги должны оставаться на балансе филиала в Ханчжоу — как целевой капитал для оперативного выкупа новых перспективных участков.

После совещания Чжуан Суань остался в кабинете один, погрузившись в размышления. Он даже Бай Юйсяня попросил не беспокоить.

Мысли крутились вокруг Ханчжоу. Чжуан Суань чувствовал какую-то досаду от того, что не сумел потратить там запланированные суммы. Столько сил ушло на ту поездку!

Может, стоит слетать туда ещё раз? Скупить земли в Биньцзяне или на далеких окраинах, взять пару долгостроев? Да и связи с госпожой Юань надо поддерживать. Она ведь искала людей для съёмок рекламного ролика? Сам Чжуан Суань с Юйсянем отказались, но другие могли бы заинтересоваться!

К примеру, преподаватели из Академии медиа. Его будущая невестка как раз преподаёт в вузе соответствующего профиля. Разве у неё с госпожой Юань не найдется точек соприкосновения?

Осененный этой мыслью, Чжуан Суань поспешил в кабинет Чжуан Нина.

Рабочий день ещё не окончился, а Чжуан Нин уже собирал портфель и выключал компьютер.

— Брат, ты опять на переговоры? — заступил ему дорогу Чжуан Суань. — Есть минутка? Всего пара слов.

Чжуан Нин бросил взгляд на часы и нахмурился:

— Давай на ходу. На дорогах пробки, я опаздываю.

Чжуан Суань коротко изложил суть дела: упомянул контакты с госпожой Юань из Ханчжоу и предложил привлечь будущую невестку для налаживания связей.

Чжуан Нин мгновенно уловил выгоду для себя и сощурился:

— Пошли, Суань-Суань. Хотя свадьба не за горами, в делах Юань-Юань привыкла решать всё сама, я лезть не смею. Если хочешь — поехали со мной. Встретишься с ней лично, а уж убедишь ли помочь — зависит от твоего красноречия.

— Брат, ты же сказал, что спешишь на встречу? — Чжуан Суань знал, как Чжуан Нин души не чает в Фань Юань-Юань и после Нового года развернул активное наступление на её сердце, но всё равно удивился, что тот готов бросить работу ради поездки к ней.

— А кто сказал, что я еду на переговоры? — усмехнулся Чжуан Нин. — Я сбегаю с работы, чтобы посидеть на лекции твоей будущей невестки. Записался на курсы для топ-менеджеров по интеграции медиа в бизнес, а она там читает несколько тем. Поехали, послушаешь. А после лекции посмотрим, найдется ли у нее на тебя время.

Чжуан Суань мгновенно понял: брат цинично использует его как прикрытия! Увидев старательного родственника, жаждущего знаний, Фань Юаньюань наверняка уделит Чжуан Нину больше времени после занятий.

— Скину А-Сяню сообщение, что меня увёл брат, а то начнет искать по офису, — Чжуан Суань достал телефон и быстро отстучал сообщение Бай Юйсяню.

Бай Юйсянь в это время тонул в текучке: Чжуан Суань легко мог сбежать с работы, а вот разгрести гору дел приходилось ему.

— Возвращайся пораньше, — раздался в трубке тихий, отчасти укоризненный голос Юйсяня. — Я приготовлю на ужин кое-что вкусное.

— Слышишь? Звучит как верная домохозяйка, — проворчал Чжуан Нин с примесью легкой зависти. — Днем пашет на тебя в компании, а вечером ещё ужином кормит да ублажает.

— В этом и заключается мое главное мастерство, — с гордостью задрал нос Чжуан Суань. — Хочешь, научу?

— Спасибо, обойдусь, — качнул головой Чжуан Нин. — Попрошу Сяо Сяня поделиться рецептами и секретами, а если буду учиться у тебя — твоя невестка от меня сбежит в тот же день.

<http://bllate.org/book/19804/1992574>