

Бай Юйсянь ушел на ужин с У Тянью, и Чжуан Суань, оставшись в номере в полном одиночестве, внезапно потерял всякий аппетит. Он долго ворочался с боку на бок, изнывая от тоски, и уже почти погрузился в сон, когда услышал, как заскрипела входная дверь. Суань-Суань мгновенно встрепенулся. В голове сразу закружились мысли: вызывать службу обслуживания номеров прямо сейчас или дождаться окончания ночных развлечений?

Впрочем, учитывая пылкость их любовных утешений, вполне могло статься, что в себя он придет только завтра к обеду.

— Ну и как? Вкусно У Тянью тебя накормил? — с легкой ревностью спросил Чжуан Суань.

В животе у него предательски урчало. Надо же: целые полдня провалялся на кровати без дела, а проголодался так, словно вагоны разгружал.

Бай Юйсянь окинул комнату быстрым взглядом. Следов ужина не наблюдалось, а подозрительное урчание расставило все точки над «i». Неужели Суань-Суань так и сидел голодным, дожидаясь его?

— Еда у У Тянью — редкая дрянь, — ответил Бай Юйсянь. Хотя из вежливости он съел пару кусочков, сытым себя не чувствовал. — Сбежать за чем-нибудь вкусным или закажем доставку в номер?

— Отлично! — просиял Чжуан Суань. — Я как раз листал меню: там и пицца, и сочные стейки, и свежие морепродукты. На картинках выглядит очень аппетитно.

— Заказывай что душе угодно, с тебя угощение, — с нежностью произнес Бай Юйсянь.

Он давно подметил: стоит дать Чжуан Суаню возможность сорить деньгами, как тот мгновенно повеселеет. Каприз избалованного богатого наследника — выставить напоказ свое состояние? Возможно. Но если это поднимает настроение Суань-Суаня, Юйсянь готов на время припрятать свою гордость.

Влюбленным ни к чему скрупулезный отдельный счет. Высчитывать до копейки, кто оплатил ужин, а кто подарил подарок? Любовь не измерить деньгами. Разве можно свести чувства к цифрам на чеке? Разве искренние порывы и уступки, на которые идешь ради любимого человека, ничего не стоят?

Чжуан Суаню только того и надо было! Воодушевившись, он принялся выбирать самые дорогие позиции в меню: морские ушки, камчатский краб, лобстеры, арктические моллюски — всего по блюду, — а вдобавок затребовал бутылку самого дорогого красного вина из коллекционных запасов отеля.

Бай Юйсяню еда особо не лезла в горло, поэтому он лишь пригубил вино, закусил салатом и

лаконично пересказал суть переговоров с У Тянью. Помимо того, что цену за участок удалось сбить до восьмидесяти миллионов, он поделился соображениями, как лучше распорядиться сэкономленными средствами.

Юйсянь прекрасно сознавал свои слабые стороны. Раньше ему казалось, что он способен горы свернуть самостоятельно, но теперь понимал: за его плечами стоял гигант в лице Группы компаний Чжуан. Начни он с нуля, без связей, партнеров и ресурсов, рассчитывая лишь на скромные инвестиции, вряд ли сумел бы создать нечто масштабное — так и барахтался бы на грани выживания. Поэтому он без стеснения делился еще сырыми идеями, рассчитывая услышать мнение Чжуан Суаня и выявить свои просчеты.

Чжуан Суань, услышав, что на покупку земли ушло всего восемьдесят миллионов (и даже с учетом всех налогов и пошлин сумма не дотянет до сотни), едва не поперхнулся. Сэкономленные двадцать миллионов по скромному плану Юйсяня расходиться явно не спешили. Что за неуместная бережливость!

Чжуан Суань мягко, с расстановкой, принялся наставлять партнера:

— Сяо Сянь, мы не можем ограничиться одним-единственным проектом в Ханчжоу. Стратегическая цель — закрепиться в дельте реки Янцзы. В Шанхай пробиться сложно, а вот закрепиться в Ханчжоу и отсюда экспансивно двигаться по региону — отличный план. В Цзяннани полно богатей! То, что наш первый участок предназначен под промышленность — не беда. Что, если позже нам достанется коммерческая или жилая земля? Поэтому филиал нужно сразу строить как полноценный региональный центр, а не экономить на булавках! Какое первоклассное гнездо привлечет орлов, если вместо него построить курятник? На благородное дерево садится феникс, а на сухой куст — только вороны.

Бай Юйсянь кивнул, признавая его правоту:

— Ты прав, Суань-Суань. Мой взгляд был слишком узким. Если нам удастся задействовать связи Юань Фэй и получить новые проекты в Ханчжоу, масштаб компании действительно должен быть соответствующим.

— Независимо от того, получим мы новые земли прямо сейчас или нет, команду надо собирать сразу крупную, — вдохновенно подливал масла в огонь Чжуан Суань (втайне мечтавший раздуть расходы). — Не покорим этот город — перебросим силы в другой! Руководству нужна практика, команде — слаженность. Когда наше подразделение недвижимости разрастется по всей стране, где мы возьмем закаленных управленцев? Поэтому в Ханчжоу мы первым делом подберем самый дорогой бизнес-центр — арендуем или выкупим там офис. На должность главы филиала проведем конкурс среди своих в столице, а если никто не подойдет — переманим топ-менеджеров у конкурентов. Нужно давать людям расти!

Бай Юйсянь задумчиво заметил:

— Руководитель проекта у У Тянью хорошо знаком с администрацией зоны развития Биньцзян.

Землю они нам продали, а связи у него остались. Может, переманить его к нам?

Чжуан Суань поначалу хотел с ходу отказаться. Но потом задумался: этот менеджер целый год сидел на объекте семьи У, а дело так и не сдвинулось с мертвой точки. Если он бездарен или патологически невезуч — да это же клад, а не кандидат! Идеальный сотрудник для срыва сроков и разбазаривания бюджета!

Впрочем, выдавать свои скрытые мотивы он не стал и небрежно заметил:

— Давай сначала посмотрим, кто из наших столичных захочет поехать, а там видно будет, как формировать команду. Не хочу лезть не в свое дело.

Бай Юйсянь улыбнулся:

— Мне стоит у тебя поучиться. Я вечно пытаюсь контролировать каждую мелочь, а ты умеешь делегировать.

— Вот потому ты и устаешь больше, — усмехнулся Чжуан Суань. — Но только благодаря тебе я могу со спокойной совестью наслаждаться ролью праздного начальника.

Сыто поглаживая слегка округлившийся живот, он пришел к выводу, что морепродукты — еда диетическая, от них не полнеют. К тому же предстоящие ночные упражнения потребуют немало калорий, так что плотный ужин более чем оправдан.

Бай Юйсянь с удовольствием составил ему компанию. После нескольких бокалов коллекционного вина разговор плавно сместился от сухих вопросов бизнеса к более интимным и не поддающимся цензурному описанию темам.

На следующее утро руководитель проекта семьи У лично привез проект договора купли-продажи участка вместе с оригиналом правоустанавливающих документов.

Чжуан Суаню было лень вникать в юридические тонкости, поэтому он предпочитал валяться в постели.

Бай Юйсянь спустился в бизнес-центр отеля, сверяя бумагу за бумагой, а затем скрупулезно отсканировал весь пакет документов для архива.

К тому моменту, как он вернулся в номер, подошло время бранча. В этот момент зазвонил телефон: Юань Фэй приглашала господина Чжуана на обед в ресторан неподалеку от Парка водно-болотных угодий. Юйсянь уточнил адрес — если выезжать прямо сейчас, они прибывали

тютелька в тютельку, — и доложил об этом Чжуан Суаню.

Чжуан Суань сразу догадался: у Юань Фэй есть сведения о новом проекте. Он строжайше наказал Юйсяню: независимо от ценности информации ужин оплачивают они. А если сведение окажется стоящим и сделка состоится, Юань Фэй полагаются щедрые агентские. Только так, создав себе репутацию щедрых покупателей, можно привлечь информаторов с перспективными предложениями.

Хотя Бай Юйсянь никогда не занимался вторичной недвижимостью, он знал, что в этой сфере информация стоит денег. И все же масштаб мышления Чжуан Суаня потрясал его. Теоретически понимая эти принципы, сам Юйсянь вряд ли с легкостью выложил бы несколько миллионов за наводку, не говоря уже о разворачивании филиала на широкую ногу с выкупом элитного офиса и переманиванием лучших кадров.

Они выехали на представительском автомобиле и прибыли по указанному адресу за несколько минут до назначенного времени.

В отличие от первого вечера в Ханчжоу, когда они запросто отправились в ресторан «Лоувайлоу», эта встреча носила деловой характер. Чжуан Суань и Бай Юйсянь облачились в дизайнерские костюмы за десятки тысяч юаней, дополненные дорогими аксессуарами. Когда эта пара вышла из шикарного авто, от их элегантности и безупречного вида невозможно было оторвать глаз. В них без труда угадывались весьма состоятельные и влиятельные персоны.

Заведение кардинально отличалось от обычных городских ресторанов. Оно пряталось в глубине лotosового пруда — со стороны улицы нельзя было разглядеть даже вывеску. Лишь огибая водную гладь, гость попадал в изысканный традиционный сад в стиле Цзяннань. Извилистые тропинки, искусственные горки, открывающиеся с каждым шагом новые виды... Несмотря на зимнюю прохладу, здесь царила поэтичная атмосфера старого Китая.

Официант в шелковом традиционном костюме провел гостей в отдельный уютный павильон с панорамным видом на озеро. Внутри было тепло, как весной, а интерьер переносил на столетия назад. Изысканный фарфор, виртуозное чайное мастерство, живая музыка гуциня — атмосфера казалась сказочной. Одно лишь пребывание в таком месте влекло за собой внушительный счет.

Чжуан Суань ликовал: «Превосходное место! А если ценник здесь конский — так вообще мечта! Надо закрепить этот ресторан и пару аналогичных чайных как постоянные места представительских расходов нашего филиала!»

Вскоре в павильон вошла Юань Фэй под руку с мужчиной среднего возраста. Проницательный взгляд Чжуан Суаня сразу уловил одинаковые обручальные кольца на их пальцах.

Юань Фэй оживленно представила спутника:

— Мой супруг, Дэн Му. Работает в Административном комитете Парка водно-болотных угодий. Размах у них, конечно, не тот, что у зоны развития Биньцзян, так что друзья шутя зовут его просто директором парка.

Чжуан Суань мысленно удивился. Хотя название «Парк водно-болотных угодий» звучало скромно, площадь этой территории составляла свыше десятка квадратных километров — иные уездные города занимали меньше места!

Бай Юйсянь еще заранее навел справки о муже Юань Фэй, но все же был удивлен его готовностью встретиться. Неужели в Парке водно-болотных угодий действительно есть испытывающий трудности проект? Или же начальник Дэн согласился на обед исключительно из уважения к жене? Ведь Группа компаний Чжуан в Ханчжоу пока не имела никакого веса.

Дэн Му оказался общительным собеседником. Под непринужденные шутки Юань Фэй разговор завязался вокруг развития туризма в Ханчжоу, не касаясь дела до подачи блюд.

Впрочем, Чжуан Суань сразу дал понять, что заинтересован в инвестициях в местную недвижимость, и вскользь упомянул о недавнем приобретении промышленного участка в районе Биньцзян, сделка по которому вот-вот завершится.

— Биньцзян — перспективный район, — с одобрением заметил Дэн Му. — Сейчас там пустующие земли, но будущее за ними. Экономическая отдача от нашей заповедной зоны скромнее, ведь парк — это прежде всего инструмент экологического развития. В краткосрочной перспективе он прибыли не приносит, зато закладывает основу для благополучия города. Задачи у нас разные. Кстати, а какими проектами ваша компания занимается в Императорской столице?

Бай Юйсянь кратко перечислил их основные объекты в столице: два элитных жилых комплекса, международную школу и ряд других.

Услышав это, Дэн Му оживился:

— Ого, вы строите не только элитное жилье, но и беретесь за социальные объекты вроде школ?

Чжуан Суань мгновенно смекнул: Дэн Му согласился на встречу лишь потому, что искал инвестора на какой-то проблемный, высокозатратный объект. Будь это обычная земля под жилую застройку, чиновник такого уровня не стал бы проявлять инициативу. От этой мысли у Суаня сжалось сердце от радости: «Вот это подход! Экология, социалка, никакой оперативной прибыли — только чистые убытки ради блага потомков! Такое меценатство я просто обязан поддержать!»

Когда обед перевалил за середину, а бокалы опустели несколько раз, Дэн Му наконец перешел к делу.

Выяснилось, что у главного входа в парк планировалось строительство Музея водно-болотных угодий. Город выделил бюджет, однако все представленные варианты казались администрации слишком скромными для объекта международного уровня. Поэтому было решено разработать передовой архитектурный проект без оглядки на смету, а недостающие средства привлечь со стороны.

Дэн Му уже вел переговоры с несколькими застройщиками, но те выставляли жесткие условия: мол, музей построим, но извольте выделить под это компенсационный участок под жилую застройку в престижном месте.

Однако в Административном комитете Дэн Му не мог единолично принимать такие решения. Это не частный бизнес: любое перераспределение земель требует согласований, коллективных обсуждений и утверждения на уровне руководства города.

Тем более когда речь заходила об особо охраняемых природных территориях. Вокруг парка располагались огромные зоны, где строительство строго запрещалось законом. Девелоперы наивно полагали, будто за деньги можно изменить назначение любых земель, но это были невыполнимые фантазии.

Тех редких пятен застройки, которыми располагала администрация, едва хватало на переселение нескольких тысяч местных жителей, а также на инфраструктуру — больницы, школы и бытовые службы. И хотя в самом парке предусматривалось немного коммерческих площадей, претендентов на них было пруд пруди.

Кроме того, парк на первых порах планировали сделать бесплатным. Но даже будь вход платным, копеечные сборы за билеты не окупили бы расходы на строительство музея и за столетие.

Да и экологическое восстановление — это не просто посадка деревьев и выкапывание прудов. Системы очистки воды, укрепление грунта, подземные инженерные коммуникации требовали гораздо больших вложений, чем наземные павильоны. Выделяемых из бюджета средств катастрофически не хватало, а привлечь частный капитал без передачи земель под застройку казалось невыполнимой задачей.

Дэн Му излагал ситуацию сдержанно, но суть была ясна: выделить землю под девелопмент они почти не могут, а затраты на музей предстоят гигантские. Подытожив, он спросил, интересна ли господину Чжуану подобная инициатива.

Чжуан Суань открыто улыбнулся:

— Строительство музея — благородное и нужное дело. Защита экологии и восстановление природных зон — главные тренды современного градостроительства. Обществу необходим просветительский центр. Если администрация доверит нам этот объект, Группа компаний Чжуан полностью берет на себя все расходы по возведению музея. Городской бюджет может не тратить ни юаня.

— Что?.. — Все трое присутствующих замерли в немом изумлении.

Бай Юйсянь не понимал подоплеку, но слепо верил в гений Чжуан Суаня. Если бы выгода лежала на поверхности, проект давно бы перехватили конкуренты!

Юань Фэй в тонкости девелопмента не вникала и предпочла промолчать. А вот Дэн Му поразился такой неслыханной щедрости: коммерческие площадки в парке были мизерными, а возведение музея требовало прямых, безвозвратных инвестиций.

Попав в неловкое положение и опасаясь, что молодой бизнесмен попросту не понял рисков, Дэн Му мягко пояснил:

— Господин Чжуан, в нашем парке свои правила. Во-первых, участков под жилье практически не осталось. Во-вторых, социальные объекты вроде школ и больниц передаются исключительно государственным подрядчикам. Скажу прямым текстом: если вы полностью возьмете на себя финансирование музея, мы не сможем предоставить вам равноценную компенсацию земель.

Бай Юйсянь, взяв на себя роль «строгого переговорщика», чтобы выручить партнера, сдержанно уточнил:

— И о какой именно компенсации идет речь?

— Участок не превышает пятидесяти му, и назначение у него строго коммерческое, — признался Дэн Му. — Откровенно говоря, торговая инфраструктура там не развита, место довольно глухое.

— А отель построить разрешат? — оживился Чжуан Суань.

— Да, коммерческий статус допускает строительство гостиницы. Однако действует жесткое ограничение по высоте — не более двенадцати метров, а коэффициент плотности застройки ограничен единицей. Высотку возвести не получится, — с вздохом остудил его пыл Дэн Му.

Ранее этим участком уже интересовались застройщики. Без высотного регламента там можно было бы воздвигнуть стильную двенадцатизэтажку, которая возвышалась бы над окружающим малоэтажным массивом и предлагала гостям панорамный вид на заповедник.

Торговая улица здесь бы прогорела: участок примыкал к дороге лишь одной стороной, а с остальных трех был окружен заболоченным парком. И хотя в двухстах метрах находились главный вход и музей, туристы шли в заповедник ради природы, а не ради покупок. К тому же прилегающая дорога являлась скоростной трассой, отделенной от земли десятиметровой полосой густых зеленых насаждений, полностью скрывавших объект с проезжей части. С точки зрения коммерции место уступало даже торговым точкам на первых этажах спальных кварталов.

Из-за природоохранного статуса запрещалось срубить хоть одно дерево в лесополосе или обойти высотные нормативы. Строительство отеля по высшим экологическим стандартам требовало очистных сооружений еще на несколько миллионов юаней. Вкладывать колоссальные средства в «невидимый» отель на задворках никто из здравомыслящих предпринимателей не рисковал.

Чжуан Суань насилу сдержал ликующий вопль. Он моментально отрезал:

— Мы согласны! Если у вас есть время, давайте прямо сегодня днем осмотрим участок...

Дэн Му не торопился радоваться — прошлые девелоперы точно так же загорались идеей при первой встрече, но остывали после осмотра местности.

Завершив трапезу на теплой ноте, Чжуан Суань поспешил расплатиться по счету. Он уже размышлял о сумме агентских для Юань Фэй, но та сослалась на срочные дела на телевидении и попрощалась.

Чжуан Суань и Бай Юйсянь пригласили Дэн Му в свой представительский автомобиль и направились к району предполагаемого строительства.

Внутренняя территория парка все еще находилась на стадии реконструкции, однако центральный вход был практически готов. Широкая магистраль с пышной лесополосой по бокам смотрелась живописно, но высоченные деревья наглухо закрывали застройку. Лишь площадка под музей, вплотную прилегавшая к воротам, слегка проглядывала сквозь кроны; сам же коммерческий участок без высотной доминанты казался абсолютно невидимым.

Осмотрев землю, Чжуан Суань распорядился отвезти Дэн Му обратно в комитет. Перед тем как выйти из машины, чиновник переспросил, действительно ли они намерены продолжить переговоры.

Чжуан Суань заверил его в твердости намерений: проект они берут, к вечеру подготовят формальный ответ, а в ближайшие дни нанесут визит в комитет для подписания соглашения.

Едва за ними закрылась дверь гостиничного номера, Бай Юйсянь больше не смог сдерживаться:

— Суань-Суань, ради всего святого, объясни мне: зачем нам этот объект? Компенсационный участок меньше пятидесяти му — даже с учетом коммерческого статуса и двойной цены по сравнению с промзоной — стоит от силы миллионов тридцать. Перепродать его нельзя, градостроительные ограничения жесточайшие, с дороги ничего не видно... А строительство музея по их стандартам обойдется в десятки миллионов юаней! Это же чистые убытки!