

В компании «Вечные Века» о масштабах грандиозного проекта на юге теперь знали абсолютно все. Каждый отдел с энтузиазмом взялся за дело, глубоко погружаясь в нюансы со своей профессиональной колокольни. Этот многофункциональный городской комплекс по своим размахам не шел ни в какое сравнение с международной школой, строительство которой уже началось в Императорской столице: сложнейший, но невероятно увлекательный вызов.

Специальный помощник Бай безупречно распределил задачи. Каждое подразделение четко понимало свои приоритеты; сотрудники регулярно проводили мозговые штурмы, компенсируя недоработки друг друга и действуя как единый слаженный механизм. Подключив к работе внешних экспертов и сторонние консалтинговые агентства, они меньше чем за месяц подготовили первый проект.

И это был не просто эскизный план. Документ представлял собой масштабный стратегический макет, охватывающий весь жизненный цикл объекта: от кадрового и финансового обеспечения до сметы, от архитектуры до строительства, включая дальнейшие продажи, коммерческую эксплуатацию и стратегию выхода из актива.

Когда папка с документами легла на стол Чжуан Суаня, тот от умиления едва не прослезился.

Благодаря оптимизации команды удалось составить график непрерывного инвестирования: вместо того чтобы сразу замораживать более полутора миллиардов юаней, требовалось вкладывать всего по триста-четыре миллиона ежегодно в течение трех лет. Более того, предполагаемая выручка выросла с предварительных 1,6 миллиарда еще более чем на сотню миллионов, причем первые поступления на счет ожидалось уже к концу первого года, а не через два-три года. Для поддержания стабильной работы проекта требовалось постоянно держать на балансе всего полмиллиарда...

А значит, у компании оставалось свыше миллиарда юаней свободного капитала, который можно было смело направить на новые объекты.

Мечта Чжуан Суаня залечь на дно, спокойно попивать чай и годами неспешно заниматься единственным объектом разлетелась вдребезги, не успев толком оформиться.

— Вы там еще поработайте над файлом, доработайте детали, — высказал свое мнение Чжуан Суань. — И, прошу вас, не нужно так экономить. Наш флагманский проект обязан быть сделан на совесть, из самых лучших материалов. Не закливайте на быстрой окупаемости! Если сотворим шедевр, основная прибыль сама потечет рекой на последующих этапах.

Чуть помолчав, он поинтересовался:

— А-Сянь, а как там дела с властями на месте? Общественные слушания и торги по земле ведь объявят уже в следующем месяце?

— Да, почву мы уже развели, — ответил Бай Юйсянь. — Нашу концепцию ненавязчиво донесли до руководства города. Связи, предоставленные старейшиной семьи Лю, я задействовал аккуратно, мимоходом, не раскрывая наших истинных планов.

Бай Юйсянь филигранно выдерживал дистанцию в общении с чиновниками: не проявлял лишней навязчивости, демонстрируя лишь стандартный интерес к программе реновации. В то же время через проектные бюро и отдел по связям с общественностью в прессе подняли волну обсуждений. Они активно продвигали передовые идеи городского обновления и расписывали реальную пользу этих решений для горожан, тем самым исподволь закладывая нужные мысли в уши нужных руководителей.

Вся эта на вид простая деятельность на деле требовала колоссальных затрат времени и энергии.

Чжуан Суань, видя осунувшееся лицо Бай Юйсяня, прекрасно понимал, сколько сил тот вложил в подготовку. Свою же роль генерального директора Чжуан Суань видел в постоянной поддержке: подать чашку чая, похвалить, нахвалить каждую инициативу Юйсяня на общих собраниях. Единственное, что его удручало — чрезмерная бережливость помощника. Поэтому Чжуан Суань из кожи вон лез, чтобы хоть как-то побаловать сотрудников, пахавших на передовой.

Местный филиал компании давно зарегистрировали. Под офис сняли весь верхний этаж — почти восемьсот квадратных метров — в лучшем бизнес-центре старого города, откуда открывался панорамный вид на исторический центр. Ремонт завершили чуть больше чем за месяц, и за неделю до аукциона вся команда переехала в новое помещение.

Чжуан Суань явился в офис с самого утра. Вместе с Бай Юйсянем они, подобно парадным талисманам компании, произнесли напутственную речь, после чего президент удалился в личный кабинет, обустроенный специально для него.

В филиале в Ханчжоу стоял точно такой же кабинет с аналогичной роскошной мебелью и отделкой — всё копировало интерьеры головного офиса в Императорской столице. А вот рабочие места рядовых сотрудников проектировали уже с учетом местной специфики, сделав упор на максимальный комфорт: кофе-пойнты, зоны отдыха, уютные уголки с библиотекой и даже массажные кресла.

Чайная комната напоминала скорее изысканный бар-кухню с современной кофемашиной, микроволновкой, мини-печью и огромным двухдверным холодильником. Кофейные зерна отборных сортов, свежая выпечка, традиционные местные лакомства и напитки поставлялись за счет компании и находились в безлимитном доступе. Условия создали настолько идеальные, что многие молодые холостяки признавались: вечера в офисе куда приятнее домашнего одиночества.

К тому же корпоративный регламент четко гласил: задержка на работе после семи вечера официально считается сверхурочкой, за которую компания полностью компенсирует ужины и

такси. За работу в выходные, помимо покрытия расходов на питание и проезд, выплачивался двойной оклад, а в праздники — тройной. Такие щедрые бонусы в сочетании со ставками, пробивающими потолок рынка, обеспечили филиалу небывалый наплыв квалифицированных кадров при первом же наборе.

О Ханчжоу и говорить не приходилось: Го Кэбэй, обладая широкими связями, переманила немало опытных профи, а также набрала перспективных выпускников из Университета Z и Университета T. Новый же филиал располагался в одном из самых процветающих городов бассейна реки Янцзы, так что переманить специалистов из провинциального центра и набрать талантливую молодежь из южных вузов не составило ни малейшего труда.

Гэ Чанфэн был родом из соседнего уезда. Проведя годы в Императорской столице после выпуска, он давно мечтал принести пользу родному краю. Когда объявили внутренний конкурс на должность генерального директора филиала, заявок поступило предостаточно. Чжуан Суань охотно прислушался к мнению коллектива и из нескольких достойных кандидатов выбрал именно Старого Гэ.

Помимо того, что Гэ Чанфэн являлся местным и досконально знал локальную специфику, он обладал неоспоримым внешним преимуществом. Из-за долгих лет работы на стройплощадках под палящим солнцем, ветром и дождем, едва перешагнув тридцатилетний рубеж, он обзавелся редкой седеющей шевелюрой, темной, огрубевшей кожей и глубокими морщинами. Внешне ему легко дать и сорок пять, и все пятьдесят. Он курил, пил, имел фундаментальную базу в области гражданского строительства и на стройке мог поставить на место кого угодно.

Собственно, Гэ Чанфэн выглядел эдаким бывалым волком еще со студенческой скамьи. Поговаривали, что, когда он только окончил институт и пришел стажером на объект, прораб протянул ему сигарету и с уважением спросил: «Дружище, тебя к нам перевели? Годков под сорок уже, да? Слышал, у тебя женушка прямо из университета — молоденькая, красуля, как обед тебе принесла, вся стройка ахнула! Ну и мастак ты, брат! Научишь уму-разуму?»

А ведь супруга Гэ Чанфэна училась курсом старше него и работала сметчицей в соседней фирме. Вот только из-за круглого личика, очков и фарфорово-белой кожи смотрелась она совсем девчонкой. Когда они стояли рядом, их скорее принимали за отца с дочерью, чем за мужа и жену.

Обойдя соперников и заняв пост гендиректора филиала, Гэ Чанфэн тут же переманил жену к себе — руководить сметно-договорным отделом. Раньше она трудилась ведущим специалистом в столичном филиале крупного девелопера и наотрез отказывалась идти в скромную контору. Но когда муж отправился руководить проектом на юг, она сдалась: во-первых, масштабный комплекс — это вам не банальное элитное жилье, а серьезный профессиональный вызов; во-вторых, отпускать мужа одного в водоворот южных бизнес-раутов и технических сложностей любящая супруга просто не решилась.

В других компаниях подобный семейный подряд вызвал бы шквал недовольства — кому охота плодить клановость и «семейные лавочки»? Но Чжуан Суаню было плевать. Человек, бросивший размеренную жизнь в столице ради процветания родного региона, уже достоин

уважения. Даже без блестящих дипломов и громких побед в резюме такие люди — на вес золота. Детей у пары пока не было, так что следующие пару лет они могли полностью отдать проекту.

Когда помыслы чисты, в решающий момент человек не поддастся соблазнам, четко разглядит грань между выгодой и честью и не предаст начальные идеалы ради корысти.

В день земельных торгов четыре компании, прошедшие предквалификационный отбор, собрались в конференц-зале.

Аукцион проходил в лучшем отеле города. Раньше Лю Хун и представители семьи У часто останавливались здесь, снимая по несколько люксов. Чжуан Суань и Бай Юйсянь, избегая лишних пересечений, предпочитали останавливаться в более тихих и непубличных гостиницах.

Как и предполагала разведка, помимо консорциума, сколоченного У Тянью, на земли претендовали еще два игрока: местный провинциальный застройщик и гигант недвижимости из Дельты Жемчужной реки, нацелившийся на экспансию в регион Дельты Янцзы.

Провинциальная фирма из-за ограниченности бюджета опасности не представляла, а вот гигант с юга вел себя туманно. Бай Юйсянь изучил их портфель: компания котировалась на Гонконгской бирже, имела огромный запас ликвидностей, активно скупала участки на юге и в мегаполисах вроде Пекина и Шанхая. Впрочем, не факт, что провинциальный город привлекал их всерьез.

Цена земли в сравнительно небольших городах ниже, но и рост цен на жилье тут не столь стремительный, что вряд ли удовлетворит аппетиты публичной компании, жаждущей высокой нормы прибыли.

Главная интрига кроилась в позиции семьи У. Судя по сведениям старейшины Лю, учредители созданной У Тянью компании преследовали шкурные интересы. Семья У отказалась выделять ему нормальное финансирование, поэтому тот искал любых партнеров с деньгами, даже отдав долю подрядчикам.

Внешне его структура казалась обеспеченной: имелись и ресурсы, и строительные лицензии. Но из-за мизерной доли семьи У реальный контроль над проектом у У Тянью отсутствовал. Сами старшие У вовсе не планировали строить здесь нечто грандиозное — участие в торгах было лишь реверансом в сторону городских властей.

Сам же У Тянью горел амбициями и искренне верил в идею городского обновления. В каком-то смысле его кругозор был куда шире, чем у консервативных предков. Вот только окружил он себя рвачами, а сам страдал от нехватки опыта.

Проанализировав все сводки Юйсяня, Чжуан Суань окончательно удостоверился: если землю заберет У Тянью, уникальный объект превратится в банальную спекуляцию. Семья У перепродаст права на участок, застройщики наживутся на сметных подрядах, а инвесторы расхватают жилую застройку, пустив коммерческую часть под нож.

— А-Сянь, я хочу забрать этот участок, — тихо сказал Чжуан Суань помощнику. — Не могу видеть, как жемчужину бросают в грязь на растерзание семье У.

— Полностью поддерживаю, — кивнул Бай Юйсянь. — Если бы У Тянью действительно мог реализовать проект, как обещано, а не вешал лапшу на уши властям, я бы уступил. Но его партнеры — гиены. У Тянью один мечтает о деле, пока остальные ждут момента, чтобы распилить землю.

Все четыре участника принесли концепции, способные ублажить взгляды отцов города. Но если говорить о проработке и реализуемости, проект Чжуан Суаня превосходил соперников на голову. За два миллиона юаней известное архитектурное бюро разработало глубоко продуманный план комплексной реновации. Это были не просто красивейшие 3D-рендеры и впечатляющие видеопрезентации, а детальный анализ градостроительного и экономического эффекта. На фоне чужих эскизов, где упор делался лишь на фасады жилых высоток, их работа выглядела шедевром.

Впрочем, сегодня определяющим фактором оставался размер кошелька.

Провинциальный застройщик, завлеченный чиновниками чисто для количества, вышел из игры, едва планка достигла ста миллионов юаней. Оставшаяся тройка продолжила взвинчивать ставки. Когда сумма перевалила за сто пятьдесят миллионов, представитель семьи У заколебался и попросил перерыв.

К удивлению многих, гигант из Дельты Жемчужной реки отступить не собирался.

Во время кофе-брейка в фойе накрыли фуршетные столы с закусками. Представители компаний неспешно прогуливались, обмениваясь ни к чему не обязывающими фразами.

У Тянью сам подошел к Бай Юйсяню.

С момента их последней встречи в Ханчжоу прошло несколько месяцев. У Тянью выглядел еще более осунувшимся, залегавшие под глазами темные круги стали почти черными. Однако держался он подчеркнуто спокойно, без прежней истеричности.

— Старший брат Бай, я наслышан о ваших кулуарных маневрах, — без лишних прелюдий начал У Тянью. — Вы настроены идти до конца?

— Проект великолепный, — с полуулыбкой отозвался Бай Юйсянь. — Наша компания давно

искала точку входа на рынок Дельты Янцзы. Как мы могли упустить такой шанс?

У Тянью усмехнулся:

— Мой тесть сегодня не приехал, но просил передать тебе пару слов. Он советует тебе знать свое место и не устраивать проблем.

— И что же еще поведал тебе твой тесть? — изобразил легкий испуг Юйсянь.

— О, я знаю твой главный секрет! — злорадно проговорил У Тянью. — Вот только знает ли о нем господин Чжуан?

Чжуан Суань мгновенно изобразил на лице смутное подозрение.

У Тянью смаковал момент:

— Господин Чжуан, вы, должно быть, понятия не имеете, кто на самом деле ваш старший брат Бай...

Чжуан Суань разыграл испуг и, подхватив Бай Юйсяня под руку, поспешно увлек его в глубь коридора.

Сбросив маску злорадного триумфатора, У Тянью тяжело вздохнул. Он понимал, что проект им не видать, и просто поддался искушению уколоть оппонента. Но зачем Бай Юйсянь так упорно задирает цену? Неужели Лю Хун изначально вел двойную игру?

У Тянью и прежде не доверял Лю Хуну, опасаясь выходок Лю Я. Теперь же он сомневался, имеет ли Лю Хун вообще хоть какой-то вес в глазах старейшины Лю. Если Лю Хун — всего лишь отработанный материал, то, ввязавшись в стройку в старом районе, семья У сгорит в огне финансового дефицита. Стоит возникнуть проблемам на других объектах, и катастрофы не избежать.

«Может, Бай Юйсянь, сбивая нас с торга, пытается... спасти меня?» — мелькнула дикая мысль. Или же Юйсянь давным-давно продался старейшине Лю и намеренно втянул Группу Чжуан в убыточную авантюру, чтобы развязать семье Лю руки для разгрома семьи У?

В голове У Тянью роились самые мрачные подозрения. На днях он через третьи руки узнал шокирующую правду: Бай Юйсянь — внебрачный сын старейшины Лю! Об этом не догадывалась даже Лю Я, а Лю Хун тщательно скрывал этот факт.

Но что если старейшина Лю знал всё с самого начала? Неужели Бай Юйсянь сблизился с Чжуан Суанем ради тайных замыслов? Бред какой-то. Разве скромные активы Чжуаней могут

сравниться с империей У? Зачем Юйсяню работать на Лю, если он мог сразу примкнуть к нему, молодому господину У?

Запутавшись в догадках, У Тянью махнул рукой. В июле Лю Я получает диплом, и они улетают в Европу. Если ее документы в магистратуру отклонят, она поедет как сопровождающая и будет подаваться снова. Свадьбу откладывать некуда — максимум до конца года.

Уехав в Европу, покинув родину и человека, чью любовь ему не суждено было завоевать... сможет ли он обрести покой и отпустить прошлое? Изначально он рвал жилы ради этого проекта только для того, чтобы иметь предлог чаще возвращаться в Китай. Но теперь все надежды развеялись, как дым. Мечты рухнули, оставив в душе лишь горькую пустоту.

Чжуан Суань затащил Бай Юйсяня в закрытую VIP-комнату отдыха и с довольным видом замяукал:

— А-Сянь, ну как тебе моя актерская игра?

— На троечку, до меня тебе еще расти и расти, — поддел его Бай Юйсянь.

— Ну уж извини, устраивать сцены на публике я не мастер! — расхохотался Чжуан Суань. — В общем, на торгах разберешься сам. Я, пожалуй, под благовидным предлогом удалюсь в отель — приму ванну и буду ждать тебя с победой!

Чжуан Суань никогда не упускал шанса свалить работу на чужие плечи. Таскать табличку в душном зале — слишком утомительное занятие. Тем более что после ухода У остался лишь застройщик с юга, которого старейшина Лю явно притащил в качестве подставного статиста для разогрева цены.

Стоит Юйсяню изобразить сомнение при очередном шаге, как южане тут же сдуются: кому охота остаться с дорогой землей на руках в чужом регионе? В тонкостях подобной блефовой игры Бай Юйсяню не было равных.

После перерыва У Тянью, как и ожидалось, не обнаружил Чжуан Суаня. В зале остался лишь Бай Юйсянь в компании генерального директора филиала Гэ Чанфэна.

Молоток аукциониста звонко ударил на отметке в 180 миллионов юаней. Южная компания билась до последнего, но перебить неограниченный бюджет Бай Юйсяня так и не смогла.

Оставив Гэ Чанфэна оформлять документы, Юйсянь мчался в отель, где его ждал Чжуан Суань.

Помимо странностей в поведении южного девелопера, Бай Юйсянь принес с собой любопытную новость.

— В делегации южан был один зарубежный хуацяо по имени Чжэн Тун. Сперва я принял его за консультанта или миноритария, но после торгов он подошел ко мне и вручил визитку. Я навел справки: Чжэн Тун — фигура серьезная. У него крупный бизнес в Юго-Восточной Азии, включая известный бренд универмагов, а корни его семьи как раз из этих мест! Похоже, он где-то раздобыл наш проект реновации. Если мы построим коммерческий центр, он готов завести сюда свою сеть универмагов.

— Ай да А-Сянь! — рассмеялся Чжуан Суань. — Землю только успели выкупить, а ты уже инвесторов привлекаешь! Я слышал об этой сети. Им подавай площадки не меньше тридцати тысяч квадратов, бренд мировой. Вот только раньше они открывались исключительно в мегаполисах первой линии. С чего бы им идти в провинцию?

Бай Юйсянь задумчиво пожал плечами:

— Возможно, ностальгия и желание вложиться в малую родину. К тому же город расположен удачно, речная логистика по Янцзы отличная, да и у семьи Чжэн свой судоходный бизнес. В мегаполисах конкуренция среди универмагов бешеная, аренда астрономическая, а маркетплейсы поджигают. Возможно, они решили сменить стратегию и освоить рынки третьего-четвертого эшелонов, пока ниша свободна.

Практика показала: построить качественное здание — лишь половина дела. Настоящий успех девелопмента кроется в пуле якорей, заходящих на объект. Только когда стены наполняются премиальными арендаторами, коммерческая недвижимость начинает генерировать стабильный доход и капитализироваться из года в год.

<http://bllate.org/book/19804/1992580>