

Чем дольше Чжуан Суань размышлял, тем отчетливее понимал: школьный участок — идеальная бездонная бочка для разбазаривания средств. И пускай на эту землю уже нацелились кланы У и Лю, кто откажется от лишнего денежного мешка, готового взять на себя финансовые риски? Ни та, ни другая семья не закупали по соседству ни жилых массивов, ни коммерческих площадей. Должно быть, рассчитывали лишь на удобство: во-первых, пристроить собственных отпрысков, а во-вторых, при удачном раскладе получать скромный, но стабильный доход от элитного образования. Чисто деляческий подход, расчет на спокойную маржу.

Проведя упоительный вечер в объятиях друг друга в просторной спальне загородной виллы, на следующее утро Чжуан Суань поручил Бай Юйсяню организовать встречу с представителями Административного комитета. Тот связался со старшим братом Ду — Ду Хуа, — и все трое условились побеседовать в уютном чайном домике.

Когда Чжуан Суань лежал в коме, комитет отправлял в больницу делегацию с изъятиями сочувствия, а позже Чжуан Нин выкупил у них участок. Благодаря этому сближению Группа компаний Чжуан обрела немалый вес в глазах районных властей. И хотя Старший господин Чжуан тогда обошел школьные земли вниманием, Ду Хуа все равно не смел проявлять пренебрежение. К тому же его двоюродная сестра Ван Сяомин благополучно устроилась в компанию «Вечные Века» — жалованье отличное, премии каждый месяц, вся родня лопается от зависти. Такой долг признательности быстро не отдашь.

Да и предыдущее решение Чжуан Суаня взять на себя благоустройство парковой зоны сняло с Административного комитета огромную головную боль. Войдя в отдельный кабинет чайной и увидев приветливые, улыбающиеся лица Чжуан Суаня и Бай Юйсяня, Ду Хуа наконец перевел дух. Поменявшись дежурными любезностями, Чжуан Суань сразу перешел к делу и завел речь о школьном участке.

Ду Хуа успел подготовиться к худшему, полагая, будто Чжуан Нин отправил брата, дабы тот окончательно раскланялся и закрыл вопрос. Однако, вслушиваясь в слова собеседника, он с изумлением осознал: Маленький господин Чжуан проявляет живописный интерес к школьной земле и намерен влить туда средства!

Как специалист, Ду Хуа прекрасно сознавал все подводные камни образовательных земель. Это вам не жилая застройка, разбиваемая на квадратные метры для распродажи. Участок остается в муниципальной собственности, приватизации не подлежит. По сути, строить корпуса приходится на чужой территории, а через полвека всю недвижимость безвозмездно передать району. Образовательный бизнес требует долгих капиталовложений — за три-пять лет расходы не отбить. Да и много ли накопишь с родительской платы? Годовая выручка за обучение не сравняется с прибылью от продажи единой элитной резиденции. Чего же добивается Чжуан Суань?

Разумеется, вслух он подобных вопросов не задал — деловая этика. Вспомнить хотя бы историю с парком: тогда все тоже сулили девелоперу одни убытки, а дело обернулось колоссальным взлетом престижа всей территории. Выручки с пары-тройки особняков с лихвой хватило на покрытие всех расходов по благоустройству. Не говоря уже о выстроенных связях с городскими структурами — теперь любые согласования в районе проходили без сучка без задоринки. Размах мысли и хватка Чжуан Суаня внушали искреннее уважение. Уму непостижимо, как

человек без специализированного образования в архитектуре или градостроительстве понимает рынок и психологию покупателей лучше любого маститого эксперта!

— Стыдно признаться, но в международной школе, куда меня отдали, я проучился пять лет, а аттестат так и не получил, — с непринужденной улыбкой заговорил Чжуан Суань, нисколько не смущаясь своего печального академического прошлого. — Вчера директор лично нанес мне визит. Моя альма-матер расширяется, им требуется земля под корпус средней школы. А в перспективе планируется непрерывный пятнадцатилетний цикл обучения — от детского сада до выпускных классов. Заведение весьма авторитетное. Вот я и подумал: если такому отъявленному двоечнику, как я, хочется получить хотя бы символический диплом, надо оказать родной школе посильную помощь.

Ду Хуа опешил.

«Уж не потому ли отличники вечно батрачат на дядю, что настоящие магнаты бросают учебу еще до университета?»

С трудом справившись с замешательством, он спросил:

— Коль скоро Маленький господин Чжуан хлопочет о нуждах родной школы, Административный комитет просто не имеет права оставаться в стороне. Что, если нам встретиться с вашим директором и обговорить детали сообща?

Уловив нужный настрой, Чжуан Суань подлил масла в огонь. Он предложил перенести планируемое на его участке здание частного детского сада на крупный школьный надел, объединив их в единый комплекс международной школы, а освободившийся участок внутри жилого массива выдать под строительство нового корпуса государственной начальной школы! Таким образом, идея непрерывного образования от яслей до средней школы воплощалась мгновенно, без долгих лет ожидания.

Слушая его, Ду Хуа окончательно проникся трепетом: да это же меценатство чистой воды! Застройщик приобретал каждый квадратный метр жилой земли за огромные деньги, а обязательство возвести детский сад и так урезало маржинальность. Теперь же Чжуан Суань добровольно отдавал частный надел под городскую начальную школу!

— Господин Чжуан, договор купли-продажи земли уже подписан, все платежи внесены, — предостерег Ду Хуа. — Если на территории коммерческого объекта разместится государственное учреждение, оформить возврат части средств за землю будет крайне проблематично.

— О каком возврате речь? — рассмеялся Чжуан Суань. — Я сам оплачу возведение шикарного корпуса для государственной школы!

Святая душа! Ду Хуа и Бай Юйсянь воззрились на него с невольным благоговением.

Построить начальную школу в Императорской столице — это вам не сельскую гимназию в глухомани отгрохать, суммы аховые. И все же расходы не сровняются с обустройством муниципального парка. А Маленький господин Чжуан даже не заикается о компенсациях! Поистине размах благотворительности!

Директор той начальной школы от радости будет на седьмом небе, да и Бюро образования палки в колеса вставлять не станет — иначе пришлось бы выделять грандиозную субсидию из бюджета. А тут меценат берет все на себя, да еще и сделает фасад помпезным, под стать соседнему элитному комплексу, дабы не портить общий вид.

Взвесив все «за» и «против», Ду Хуа пришел к выводу: идея вполне жизнеспособна. Муниципалитет как раз передал Административному комитету широкие полномочия по корректировке градостроительных планов. Если речь идет об улучшении социальной инфраструктуры и малых перемещениях участков, согласование пройдет без задержек.

Стоит подключить Бюро образования и направить совместный отчет наверх — одобрение гарантировано. В конце концов, государственная школа бесплатно получает передовое оснащение, да еще и без затрат казны! А с появлением современного заведения и элитного квартала подтянется качественный контингент учащихся, за коим последуют и сильные педагоги. Выгода очевидна для всех!

Единственной потерпевшей стороной оставался Чжуан Суань. Бесплатно забирать надел у инвестора неловко, так почему бы не выделить ему на образовательном участке равнозначный кусочек под тот самый детский сад?

Ду Хуа сразу просчитал эту комбинацию, однако озвучивать план не спешил. Он решил дождаться подвижек с документацией, а уж затем преподнести сюрприз. Маленький господин Чжуан непременно оценит заботу властей!

В результате о том, что коварный план по бессмысленной раздаче земли провалился, Чжуан Суань узнает лишь в день закладки фундамента. На территории образовательного кластера ему отпишут солидный кусок под дошкольное учреждение, закрепленный за его девелоперской компанией.

Впрочем, Маленькому господину Чжуану даже не пришлось шевельнуть пальцем. Специальный помощник Бай, оберегая покой начальника, лично оформил все бумажные вопросы.

Группа компаний Чжуан внесла земельный пай и строительные мощности, получив сорок процентов акций в новом филиале международной школы. Мажоритарным владельцем с пятьюдесятью одним процентом осталась сама школа вместе с образовательным фондом, а скромные девять процентов достались инвестиционному крылу семьи Лю. Семья У от сделки устранилась — вероятно, сочла куш слишком ничтожным для серьезных игроков.

Хотя школа формально удерживала контрольный пакет, ее фактические вложения были

мизерными — лавинную долю расходов на землю и возведение зданий берет на себя Чжуан Суань. Опасаясь, что простодушного брата обведут вокруг пальца, Старший господин Чжуан — Чжуан Нин — воспользовался отъездом Суаня и Бай Юйсяня в Ханчжоу и лично включился в переговоры.

С его хваткой продавнуть схему с разделением долей и доходов не составило труда. Первое десятилетие прибыль международной школы распределялась строго по объему внесенных средств — кто больше вложил, тот и снимает сливки. А по истечении десяти лет стороны вернутся к стандартному распределению пропорционально акциям.

Пока ничего не подозревающий Чжуан Суань пребывал в полной уверенности, что спускает состояние на меценатство, они с Бай Юйсянем уже приземлились в аэропорту Ханчжоу. Маленький господин Чжуан буквально сгорал от нетерпения в предвкушении новой финансовой ямы.

Время близилось к полудню, и торопиться на объект никто не собирался. Маршрут Чжуан Суаня выглядел предельно четко: разместиться в фешенебельном отеле на берегу озера Сиху, пару-тройку дней предаваться праздности, осмотреть местность, вкусить деликатесов — и лишь затем, между делом, взглянуть на землю. Его устраивал любой нежилой проект без намека на окупаемость — главное, чтобы договор был официальным, а деньги ушли безвозвратно!

Раньше Бай Юйсянь целиком отдавал себя учебе, а заграничные командировки выходили сугубо деловыми и выматывающими. Чжуан Суань же под соусом инспекции попросту вытащил возлюбленного в отпуск за счет компании, ни на секунду не задумываясь об обязанностях.

Наняв представительный автомобиль с персональным шофером, они умчались к пятизвездочному отелю у самого озера Сиху. Заселение, сытный шведский стол, дневной сон... А там и вечер подкрадется — самое время отведать изысканных блюд в знаменитом ресторане «Лоувайлоу» на побережье, после чего вернуться в номер и с головой погрузиться в ночные развлечения.

Именно так выглядел насыщенный график Чжуан Суаня.

Будь воля Бай Юйсяня, они сразу из аэропорта помчались бы на площадки к югу от реки Цяньтан, и лишь затем поехали бы оформлять бронь у озера. Скинув багаж — бегом на осмотр аналоговых объектов, вечером — деловой ужин с местным представителем продавца, и отбой ближе к полуночи.

Поэтому, выслушав наполеоновскую программу Чжуан Суаня по маршруту «еда — сон — еда — снова сон», специальный помощник потерял дар речи.

— Господин Чжуан, может, пока вы отдыхаете, я съезжу на объект? — осторожно предложил

он. — Аренда машины с водителем обходится в кругленькую сумму, не стоит простаивать. Если авто сегодня не нужно, может, отпустить человека?

Чжуан Суань мгновенно округлил глаза:

— Это еще почему?! Как я буду спать без тебя? А шоферу деньги уплачены: сидит он в холле отеля или едет — какая разница? Ему же в радость передышка! Да и до «Лоувайлоу» на чем-то добираться надо. Вдруг я проснусь раньше и захочу покататься? Зимы в Ханчжоу лютые, пешком не нагуляешься.

Вспомнив, что еще месяц назад Чжуан Суань находился в реанимации и его организм после болезни пока не восстановился, а перелет мог вызвать утомление — да и новогодние премии не за горами, — Бай Юйсянь подавил порыв возразить.

— Хорошо, — кротко согласился он.

Насладившись роскошным обедом в ресторане отеля, они поднялись в представительский люкс. Чжуан Суань мгновенно сбросил деловой костюм и юркнул в ванную.

Ханчжоу расположен южнее Императорской столицы, однако центрального отопления здесь нет и в помине — зимой в помещениях бывает студенее, чем на улице. Сырой пронизывающий холод юга переносится куда тяжелее сухого северного морозца. К счастью, климат-контроль в пятизвездочном отеле поддерживал весеннее тепло, и облаченный в махровый халат Чжуан Суань ничуть не зяб.

Двухмесячная кома отложила на его облике бледность. Хотя парень понемногу возвращал форму и тренировался дома, хрупкость еще проглядывала в его силуэте. С капающей с черных волос водой, обвеваемый свежим ароматом геля для душа, он с наивной естественностью примостился на подлокотник кресла, в котором сидел Бай Юйсянь, и склонил голову набок, уставившись на него.

Бай Юйсянь как раз изучал с ноутбука сводки по участку, когда прозрачная капля с волос Суань-Суаня упала ему на щеку. Встретившись взглядом с его ослепительным лицом, специальный помощник ощутил, как сердце заходится в бешеном ритме.

— Суань-Суань, отдохни пока, а я просмотрю документы, — попытался взять себя в руки Бай Юйсянь.

— Сейчас же день... Давай отложим до вечера? — выговорил он вопреки вспыхнувшему желанию.

Чжуан Суань капризно протянул:

— Погода мерзкая, постель огромная и сугробом холодная... Согрей меня, а?

Крышка ноутбука захлопнулась со щелчком. Ноутбук полетел на журнальный столик. К черту условности! Если Чжуан Суаню холодно, его долг — согреть любимого.

Работа подождет. Документы никуда не убегут. Да и разве может какая-то документация сравниться с той красотой, что сейчас перед ним?

Персонал пятизвездочного отеля проявил высочайший профессионализм. Горничные, не поведя и бровью, за считанные минуты привели в идеальный порядок развороченную спальню, сменив белье и полотенца. Напоследок горничная деликатно уточнила, не требуется ли пополнить запасы средств контрацепции и интимной гигиены — отель предоставлял услугу доставки из близлежащего супермаркета с символической наценкой в пятнадцать процентов.

Густо покраснев, Чжуан Суань пробормотал:

— Не нужно, у нас все с собой.

Собирая вещи, Бай Юйсянь укладывал аналитические отчеты да канцелярию. Чжуан Суань же под завязку забил чемодан изысканными нарядами и атрибутами для развлечений. Выпал шанс устроить подобие медового месяца — как тут не запастись аксессуарами?

Наблюдая, как Чжуан Суань с гордостью выкладывает из багажа импортные лубриканты и пикантные игрушки, Бай Юйсянь окончательно прозрел. Вот почему Маленький господин Чжуан отказался от свиты и поехал вдвоем! Деловая поездка служила лишь прикрытием для раннего романтического отпуска.

Отоспавшись, Чжуан Суань поднялся задолго до заката. Потянув Бай Юйсяня за собой, он отправился в ресторан отеля на дневное чаепитие.

Лишь за чашкой чая специальному помощнику удалось вернуть беседу в деловое русло. Он предложил завтра же связаться с местным представителем продавца и при благоприятной погоде съездить на осмотр территории.

Получив сполна свою долю ласки, Чжуан Суань проявлял благодушие и согласился. Семья У в свое время учредила под этот объект проектную компанию, однако строительство так и не началось. Ныне там числился лишь управляющий да пара охранников со секретарями. Причиной простоя являлись спекуляции ли, выжидание роста цен либо ошибки в первоначальном проекте — вникать в это Чжуан Суань намеревался не раньше завтрашнего дня.

Все мысли Маленького господина Чжуана крутились вокруг столично-школьной аферы: сколько же миллиончиков удастся ухнуть на строительство?

— Хотя переговоры шли туго, Старший господин Чжуан добился своего, — сообщил Бай Юйсянь, проверяя свежие сводки. — Пусть наша доля составляет сорок процентов, первые десять лет прибыль распределяется по фактически вложенным средствам. После вычета эксплуатационных расходов нам полагается семьдесят процентов чистого дохода!

— И... сколько это получается? — с замиранием сердца сглотнул Чжуан Суань. — Первые годы проект наверняка будет убыточным?

Его заботило одно: успеть спустить лежащие на счете два миллиарда. А возникнет ли прибыль потом — дело десятое, Группе компаний Чжуан это лишь на пользу, так что брат поступил абсолютно верно.

Бай Юйсянь, заранее затребовавший финансовую модель у аналитиков, уверенно пояснил:

— Обычному учебному заведению действительно требуются годы на раскачку. Но нашей международной школе уже пятнадцать лет, и главная их головная боль — куда девать наплыв желающих! Именно поэтому понадобился новый корпус. В классы от детского сада до средней школы — а это двенадцать параллелей по три группы по двадцать человек — к сентябрю наберется более семисот учащихся. Стоимость обучения там внушительная: без учета питания и факультативов базовый взнос составляет двести тысяч юаней с ученика. Места бронируются строго по предоплате, так что уже к апрелю-маю на счет поступит порядка ста сорока миллионов юаней.

— Поскольку стройка, отделка и закупка оснащения оплачены нами, эти сто сорок миллионов пойдут чистым потоком. Минусуем сорок миллионов на жалованье преподавателям и содержание хозяйства — остается около сотни миллионов чистой прибыли. В первый же год наша доля составит около семидесяти миллионов! А ведь стоимость обучения ежегодно индексируется на десять процентов. По самым скромным подсчетам, за десятилетие мы будем получать в среднем от ста миллионов юаней в год.

— Что?! — Чжуан Суань едва не поперхнулся чаем. Черт с ним, с миллиардным кушем за десять лет, но почему деньги потекут так быстро?! — Здания же еще не возведены, откуда дивиденды в следующем году?!

Бай Юйсянь вздохнул:

— Конечно, семьдесят миллионов — копейки, выручка от продажи пары коттеджей. При вложениях свыше двухсот миллионов в землю и бесплатный корпус для государственной школы рентабельность, прямо скажем, смехотворная.

— Дело не в рентабельности! — Чжуан Суань в душе вопил: раз доход появится уже в

следующем году, его надо немедленно перенаправить в материнскую компанию, ни в коем случае не оставляя на балансе подразделения!

Однако Бай Юйсянь продолжил с вдохновением:

— Но главный эффект в другом! Едва прошли слухи, что под боком у нашего жилого комплекса вырастет престижная международная школа непрерывного цикла, клиенты буквально сошли с ума! Очередь на бронирование элитных особняков выросла в разы, богачи слетаются как мухи на мед. Наличие известного образовательного кластера сработало мощнее любого парка. Покупатели из конца списка перекупают первые номера в очереди за огромные деньги! До официального старта продаж еще далеко, проект даже не прошёл все согласования, нет разрешения на долевое строительство — а люди уже умоляют принять стопроцентную предоплату, лишь бы зарезервировать за собой дом!

— Учитывая ажиотаж, директор Куан из Отдела элитной недвижимости с чистой совестью взвинтил цены... Накинул по миллиону-два на каждый особняк. Сформировавшийся излишек в четыреста-пятьсот миллионов Старый Куан твердо намерен направить на финансирование школы, дабы ускорить сдачу объекта! И Старший господин Чжуан полностью его поддержал. Так что ваши два миллиарда пока останутся нетронутыми — средств от Куана с лихвой хватит и на школу, и на покупку земли здесь, в Ханчжоу!

<http://bllate.org/book/19804/1992564>