

Бай Юйсянь тут же взялся представить компанию «Вечные Века». Он подробно изложил текущее положение дел, упомянув, что в Ханчжоу уже открыт филиал. Пояснил, что там реализуются три проекта на двух участках, причем речь идет не о рядовой жилой застройке, а о музее, отеле и промышленном парке.

С самого первого дня в компании Юйсянь, не дожидаясь указаний Чжуан Суаня, проявлял инициативу: ходил на все совещания директоров — как внутренние, так и внешние. Он быстро освоил профессиональную терминологию, перенял современные концепции и глубоко проникся духом эпохи, когда страна переживала глобальный бум градостроительства и интеграции города и деревни. В его речах звучала уверенность: от частных деталей проектов до стратегического планирования верхнего уровня — все было разложено по полочкам.

Слушая его, Чжуан Суань и сам загорелся. Пусть у компании пока не так много объектов, зато какие перспективы! Помимо дельты реки Янцзы, стоит замахнуться на Шаньдунский полуостров и дельту Жемчужной реки. Масштабный замысел, грандиозная чертежная доска — проекты должны расцвести по всей стране!

Преподаватель Лу тоже слушал с горящими глазами и непрестанно кивал:

— Прощу прощения, минутку... Пожалуй, я переношу следующую встречу на завтра. Господин Чжуан, давайте сегодня днем обсудим все как следует. А заодно приглашаю вас лично съездить в район CQ и посмотреть на место.

— Район CQ? — удивился Бай Юйсянь. — Разве это не уезд? Когда его успели преобразовать в район?

— Несколько лет назад, — пояснил преподаватель Лу. — Уезд упразднили и передали в прямое подчинение городским властям. В прошлом году город одобрил проект: там планируется создать университетский городок и научно-технологический парк. Сейчас как раз ломают голову над привлечением инвестиций. Пока там одни пашни да деревни. Инфраструктуру и дороги город проложит, но чтобы перевести туда ведущие вузы и обустроить промышленные зоны, требуются солидные вливания. К тому же местных крестьян нужно расселить, сменить им прописку на городскую, а для этого сначала надо построить переселенческое жилье. Нельзя же оставлять людей без крыши над головой!

— Деньги нужны буквально на всё, — продолжал Лу. — Я хоть и отвечаю за сферу образования, меня уполномочили координировать переезд вузов. Эх, жара... За этот год я почти облысел от головной боли! Университеты хитрожопые — с какой стати им строить новые кампусы целиком за свой счет? Вот и приходится мне вместе с руководством комитета по привлечению инвестиций обходить крупные предприятия: ищем, кто готов вложиться в реальное дело. Образование — это ведь тоже реальный сектор: мы растим кадры, а бизнесу для роста нужны таланты. Все взаимосвязано.

Чжуан Суань мгновенно ухватился за возможность:

— Раз так, нам точно стоит туда съездить. Посмотрим, чему не хватает денег — строительству

школ или развитию промпарка.

Чжуан Суань прямо-таки горел желанием вложиться. Главное — чтобы его деньги приняли, а когда они вернутся (и вернутся ли вообще), ему было глубоко плевать. Бывший уезд, свежееиспеченный район — развитие там наверняка плетется в хвосте, кругом глушь.

Бай Юйсянь же, глядя на горящие глаза Чжуан Суаня, про себя уже всё понял: шеф явно заглотил наживку и готов инвестировать. Но как возвращать средства? Строительство университетов, промпарков и тем более жилья для переселенцев требует колоссальных первоначальных затрат. Что могут предложить местные власти взамен? Голыми руками капитал не заманишь — скорее всего, дадут землю и пакет льгот.

— Что касается конкретной политики привлечения инвестиций, заглянем чуть позже в административный комитет района CQ, пусть специалисты всё разложат по полочкам, — предложил преподаватель Лу. — Меня сейчас волнует другое: несколько университетов уже горят желанием переехать. Если перекрыть финансовую дыру, они оформят перевод куда быстрее.

Лу выглядел озабоченным.

Бай Юйсянь произнес пару вежливых слов, пытаясь его успокоить.

А Чжуан Суань всё думал о своем:

— Кстати, мы только что из родных мест Сяо Сяня. Инфраструктура в том уездном городке оставляет желать лучшего. Им разве не нужны инвестиции?

Преподаватель Лу вздохнул:

— Об этом я думал еще тогда, когда только устроился в областное управление образования. Позже судьба свела меня с несколькими крупными местными предпринимателями. Им как раз требовался выход на образовательный сектор. Я выступил мостиком, посватал одну компанию, и они вложились в уезд: подлатали больницу, отремонтировали школу. В дальнейшем они планируют открыть там промпарк, обо всем уже договорились. Если сейчас придет кто-то другой, первые инвесторы могут встать в позу. Да и стоит ли палить из пушки по воробьям? Для такой гигантской столичной компании, как ваша, куда логичнее начинать инвестиции с областного центра.

Чжуан Суань отдавал себе отчет в реальности. Затащить крупный бизнес провинции в заштатный уезд вроде того, где рос Бай Юйсянь, — уже подвиг. Тем инвесторам наверняка требовалась монополия на местном рынке. Если предыдущий игрок еще не закрепился, а на пятки уже наступает новый, это создаст ненужное напряжение. Увы, они опоздали на шаг. Оставалось искать «подходящие» проекты в окрестностях главного города провинции.

Придя к первичному согласию, преподаватель Лу торопливо допил кофе и набрал районную

администрацию, чтобы там организовали прием. После чего собрался расплатиться.

Разве мог Чжуан Суань позволить кому-то платить за себя? В три шага он подлетел к стойке и приложил карту к терминалу.

Преподаватель Лу смутился:

— Что вы, я бы сам расплатился, мне же рабочие расходы возмещают.

Чжуан Суань искренне улыбнулся:

— Пустяки! Сама информация о проекте уже дорогого стоит. Преподаватель Лу, Сяо Сянь привез немного столичных гостинцев. Как поступим: перегрузим сейчас к вам в машину или завезем к вам домой чуть позже?

Лу отмахнулся:

— Да я на своей машине, всё в порядке. Не стоило...

Однако, увидав объемистые баулы и коробки, которые Бай Юйсянь вытаскивал из багажника, Лу замахал руками:

— Зачем же столько?! В прошлом году была всего лишь коробочка пекинских сладостей. Это слишком дорогой подарок, я не могу принять!

Бай Юйсянь возразил:

— Устроившись в «Вечные Века», ваш ученик стал получать очень хорошую зарплату и премии. Ваша доброта ко мне глубока как море, преподаватель Лу. Если вы откажетесь, мне придется придумывать что-то другое, еще более внушительное. К тому же у вас большая родня, раздадите по родственникам — вот ничего и не останется. Ничего сверхценного тут нет, обычные гостинцы.

Подумав о своей супруге, происходившей из богатого рода и обладавшей характером настоящей тигрицы, преподаватель Лу всё же сдался.

В прошлые годы жена не упускала случая попилить его: мол, общается муж исключительно с нищими студентами, на помощь которым в свое время ушла куча денег, а те после выпуска испаряются без следа. А если кто и навещает, так принесет какую-то ерунду. Лу приходилось кротко сносить упреки — ведь именно благодаря женитьбе на ней он сумел перебраться в главный город провинции и построить успешную карьеру.

И вот среди его бывших подопечных вырос Бай Юйсянь — не просто отличник с безупречным характером, но и человек, чьи дела явно шли в гору. А главное — владелец компании, где тот работал, оказался молодым, разумным и щедрым парнем. Вдруг эти ребята и правда помогут решить застарелую проблему с инвестициями?

Привезенные гостинцы — хоть их и оказалось в несколько раз больше, чем прошлый раз, — не выглядели вульгарной взяткой, а были искренней любовью и уважением ученика. Настойчиво отказываться дальше стало неудобно, поэтому Лу загрузил все в багажник и напутствовал:

— Как освободитесь, обязательно заходите ко мне в гости.

Он решил, что перед отъездом Юйсяня обязательно снабдит его местными деликатесами — долг платежом красен.

Судьба у парня оказалась тяжелой: отец-учитель ушел рано, у матери проблемы со здоровьем, родственников не осталось. Теперь, возвращаясь каждый год в родные края, он навещает лишь тех, кто когда-то протянул ему руку помощи. Редкой душевной чистоты человек, не забывающий истоков! А уж как он отзывался о своей компании и об этом господине Чжуане — с такой искренней признательностью! Было видно: фирма солидная, не из тех шарашек, что приходят срубить легких денег на перепродаже земли и сбежать.

Все эти благоприятные впечатления окончательно убедили Лу в необходимости довести сделку до ума.

Преподаватель Лу поехал впереди, а Бай Юйсянь пристроился следом. Не прошло и получаса, как они миновали путь от центра города до здания административного комитета.

Для Чжуан Суаня, привыкшего к масштабам Императорской столицы, такое расстояние казалось сущим пустяком — всё равно что доехать от района Сичэн до Чаояна. Но для местных жителей в отсутствие развитого общественного транспорта эта территория долгие годы оставалась глухой провинцией, обычным уездом за городской чертой.

Вокруг открывался вид на строящиеся объекты...

Преподаватель Лу пояснил:

— Первым делом взялись за социалку — больницы, школы. Землю под жилье для переселенцев еще только подготавливают. Сам административный комитет временно разместился в отремонтированном корпусе старого заброшенного завода. Новое здание строить не стали. Руководители говорят, что спешить некуда, деньги нужно тратить с умом: сначала дороги, потом дома для людей, чтобы поскорее вернуть их на обжитые места. Ну и, конечно, создать пару промзон, чтобы лишившиеся земли крестьяне получили новую работу.

Чжуан Суань, опираясь на опыт своего прошлого мира, с воодушевлением подхватил:

— Университетский городок — отличная идея! Стоит приехать преподавателям и студентам, как они мигом поднимут сферу услуг: аренда, общепит, торговля — всё это создаст кучу рабочих мест, не меньше, чем крупный завод. По-моему, нельзя упускать из виду ни индустриальные парки, ни коммерческие улицы. Стоит закипеть жизни в кампусах, как и вокруг всё расцветет.

Преподаватель Лу горячо кивал. Год назад он и слов-то таких не знал, но, наслушавшись чиновников из комитета и пообщавшись с учеными да девелоперами, постепенно вник в суть рыночных механизмов.

Однако главным для него оставалось одно: готова ли компания Чжуан Суаня вложить средства в строительство нового университетского кампуса, и какие льготы комитет сможет предложить в ответ? Крупному бизнесу обычно выделяют участок под промышленность, дают налоговые послабления. Но ведь максимальный куш сейчас срывают на коммерческом жилье, верно?

Благодаря рекомендации Лу чиновники комитета принялись обхаживать гостей. Хотя Чжуан Суань показался им невероятно молодым, репутация компании, возводившей элитные комплексы в столице, говорила сама за себя.

К сожалению, у Группы Чжуан не было глубоких корней в провинции SD, поэтому Чжуан Суаня воспринимали исключительно как девелопера. Комитет предложил стандартную схему: компенсация участками под жилую застройку в обмен на первоначальные инвестиции в университетский городок.

Чжуан Суань завороченно уставился на карту района, висевшую на стене кабинета.

В отличие от покупки земли в Ханчжоу, эта поездка Бая Юйсяня к родным в оригинал романа вообще не входила. Однако о будущем развитии столицы провинции SD Чжуан Суань кое-что помнил.

В районе CQ планировали не просто построить кампусы — в 2009 году здесь состоялся Парк Садовой Выставки, занявший свыше двадцати гектаров. Судя по срокам, к обустройству парка должны приступить буквально на днях, чтобы успеть к открытию.

И это не какой-то закрытый сквер при элитном ЖК, а масштабный объект общественного пользования!

Сердце Чжуан Суаня сладостно сжалось. Указав на обширный зеленый массив на карте, он вежливо поинтересовался:

— Скажите, а что это за огромная территория?

Специалист по градостроительству пояснил:

— Это зона городских зеленых насаждений, уголок дикой природы. Сравнивать его с землей под застройку было бы преступлением. Поговаривают, что седьмая Садовая Выставка пройдет в нашей провинции, сейчас как раз выбирают площадку. Возможно, остановится на этом месте. Но у провинции бюджет не резиновый: даже если выберут нас, освоить такую огромную территорию целиком вряд ли удастся.

— Вообще-то у нашей компании есть кое-какой опыт в парковом строительстве, — невзначай закинул удочку Чжуан Суань.

Бай Юйсянь тут же вывел на экран несколько рендеров роскошного парка возле их столичного элитного объекта.

Чиновники восхищенно поцокали языками — надо же, какая красота! — но быстро вернулись с небес на землю:

— Ваш проект прекрасен, но слишком уж роскошен. Площадка Парка Садовой Выставки огромна, там задействована масса ведомств, решение принимает не один человек. Ни генплан, ни точное место пока не утверждены. Придется согласовывать павильоны с несколькими городами провинции, процесс затянется. Давайте вернемся к главному — к университетскому городку...

При присутствии Лу разговор неизбежно сворачивал на университеты. Преподаватель Лу пользовался уважением, да и тесть его имел выходы на руководство провинции — портить с ним отношения никому не хотелось. А переезд вузов являлся ключевым звеном: пока не появятся студенты и преподаватели, район не оживет, и никакие заводы с офисами тут не приживутся.

После краткого обзора текущих дел Чжуан Суань сразу заявил, что готов вложиться в университетский городок, а условия — дело наживное. На самом деле он спал и видел, как бы заполучить подряд на Садовую Выставку, но администрация упиралась: дескать, площадка не утверждена, обсуждать нечего. Что ж, если они так рвутся дать ему какую-то компенсацию, не лучше ли взять «вексель» на будущее?

— Начальник отдела Лу, скажите прямо: какова итоговая дыра в бюджете у этих нескольких вузов? — после долгих прелюдий наконец спросил представитель комитета.

Преподаватель Лу слегка смутился:

— Ректоры каждый день плачутся у меня в кабинете. Если сложить все их запросы, не хватает где-то около восьмидесяти миллионов.

Восемьдесят с лишним миллионов! По местным ценам на жилую землю, да с учетом льгот, за эти деньги можно отхватить под две сотни му. К тому же район только начинает строиться...

Сердце Чжуан Суаня ушло в пятки. Столько распинались, заливали про масштаб, а дефицит — всего-то какая-то мелочь?! Он-то рассчитывал, что счет пойдет на сотни миллионов!

— Давайте округлим, — с барского плеча ляпнул он. — Я вливаю ровно сто миллионов.

— Не надо! — перепугались чиновники едва ли не сильнее самого Лу. Сто миллионов! Это ж

сколько земли придется отдавать в качестве компенсации?!

Чжуан Суань прекрасно понял их страхи. Областной центр только начинал разворачиваться. За пределами ядра города земля — хоть под жилье, хоть под коммерцию — стоила копейки. Цены на недвижимость не шли ни в какое сравнение со столицей или первыми мегаполисами. На сто миллионов тут можно вымучить триста-четырееста му первоклассной земли под застройку, а уж промышленной — так и вовсе тысячу.

Но зачем ему здесь жилая земля? Как бы дешево она ни стоила сейчас, близость университетского городка и будущей Садовой Выставки неизбежно взвинтит цены. Промзона — тоже опасный вариант: слишком близко к центру города. Зная грандиозные планы развития провинции, Чжуан Суань понимал, что через пару-тройку лет эта земля станет золотой.

— Нам вовсе не обязательно получать компенсацию землей, — веско произнес Чжуан Суань.

Но поскольку он крутился в строительном бизнесе, просто выбросить деньги на ветер под видом благотворительности означало рисковать очередным приступом комы. Пришлось напустить на себя загадочный вид и добавить:

— Давайте поступим так: я заберу с собой материалы, всё тщательно изучу и с учетом нашей стратегии развития подготовлю всеобъемлющий и взвешенный проект соглашения. Впрочем, не переживайте, сто миллионов мы можем перечислить авансом хоть сейчас, чтобы вы без промедления начали строить. А договор подпишем без спешки — наша компания все равно уже ушла на новогодние каникулы.

— Договор еще не согласован, а деньги вы уже переводите?! — присутствующие опешили. С таким фантастическим великодушием они сталкивались впервые. Но что, если девелопер потом предъявит непомерные аппетиты? Взяв деньги, они окажутся у него на крючке!

Риск оставался слишком высоким, поддаваться на уловку не следовало. Руководитель комитета взял слово:

— На носу Праздник Весны, принимать средства прямо сейчас не совсем корректно — их всё равно невозможно сразу распределить или запустить в работу. Давайте лучше после праздников: ваша фирма подготовит проект договора, и, когда всем будет удобно, мы сядем и всё детально обсудим?

Чжуан Суань не ожидал от них такой принципиальности и въедливости. Видимо, чиновников не раз обжигали рвачи-застройщики, раз они боятся брать живые деньги!

— Что ж, идет, — уступил он. — Тогда я займусь этим в первую очередь, чтобы сразу после праздников представить вам готовый вариант. Но раз уж мы пришли к принципиальному согласию, давайте подпишем хотя бы предварительный меморандум?

Меморандум о намерениях — документ скорее декларативный, но в преддверии Праздника

Весны он имел колоссальный вес. Привлечение ста миллионов инвестиций в район CQ под целевое строительство нового кампуса — уже на следующий день эта новость красовалась на первых полосах местных газет.

На фотографии с церемонии Чжуан Суань сидел вполоборота, подписывая бумаги, так что лица толком видно не было. А вот сидевший рядом Бай Юйсянь попал в кадр во всей красе, и табличка с его именем и должностью «Специальный помощник генерального директора» читалась отлично.

Журналист, узнав от Лу, что этот преуспевающий молодой человек — бывший первый ученик провинции SD и выпускник престижнейшего Университета Q, не упустил шанса раздуть сенсацию. Статья вышла пафосной и вдохновляющей: «Выдающийся выпускник возвращается на родину с триумфом! Бывший лучший ученик провинции привлекает крупные инвестиции в строительство университетского городка — достойнейший пример для подражания!»

Читая газету, Бай Юйсянь испытывал смешанные чувства:

— Суань-Суань, прости, я случайно перетянул всё внимание на себя. Не думал, что они вытащат на свет мою старую победу на экзаменах.

Чжуан Суань со смешком разглядывал полосу:

— Да ты у нас просто красавец! Выглядишь куда солиднее меня. Слушай, а не возглавить ли тебе наш будущий филиал в областном центре?

— Господин Чжуан, вы же отказались от земли... Мы правда будем открывать здесь филиал? Или вы считаете, что наш регион развивается медленнее прибрежной зоны и скупать участки здесь невыгодно? — Бай Юйсянь моментально вернулся к делу.

— Вовсе нет, — Чжуан Суань не мог признаться, что панически боится разбогатеть на скупке земли, поэтому выдал туманную формулировку: — Как раз наоборот. Я убежден, что у университетского городка колоссальное будущее. Цены на недвижимость и землю взлетят в разы. Взять один участок в качестве компенсации — значит ограничить себя прибылью только с этого куска.

Бай Юйсянь изумился:

— Разве трех-четырёхсот му под жилье мало для инвестиции в сто миллионов?!

Чжуан Суань тут же выкатил изощренную девелоперскую схему из своего прошлого мира:

— Я хочу предложить комитету иной формат. Мы очерчиваем определенную зону и фиксируем среднюю стоимость земли. Когда рыночная цена на аукционах превысит этот порог, вся сверхприбыль от продаж делится между нашей компанией и администрацией района. Поверь, вокруг кампусов и будущего Парка Садовой Выставки земля станет золотой. Вернемся в офис, просчитаем масштабы территории, установим планку цены и наш процент, после чего



зафиксируем это в договоре.

По сути, это была игра вдолгую. Схема не требовала от властей немедленной отдачи земли или денег, что делало ее крайне привлекательной для администрации. А девелопер избегал рисков: строить жилье для переселенцев — хлопотно и малоприбыльно; просто держать выкупленную землю — чиновники замучают проверками и требованиями начинать стройку. Простая же финансовая ставка на будущий рост цен не требовала операционных затрат и избавляла от головной боли.

Чжуан Суань ликовал про себя: даже если район начнет стремительно развиваться, в первые два-три года земля вряд ли подскочит до небес. Если он установит космический заградительный порог цены, то в ближайшие три-пять лет компания вообще не получит ни копейки прибыли! Сто миллионов успешно потрачены, а взамен — тишь да гладь. Жаль только, дефицит у вузов оказался мелковат... Может, поискать, куда еще вбухать денежки?

Бай Юйсянь, пока в финансах, моментально подхватил мысль шефа и развил ее до уровня глубокой аналитики. Если грамотно оценить динамику цен, планы застройки и зафиксировать правильный порог, компания гарантирует себе колоссальную долгосрочную прибыль с нулевыми затратами на управление! Единственная сложность — убедить чиновников согласиться на такой процент, который устроит обе стороны.

Впрочем, для комитета схема выглядела безупречно: получить сто миллионов прямо сейчас, не отдавая взамен ни квадратного метра! Один этот факт заставит их ухватиться за предложение обеими руками. Плюс ценнейшие связи в правительстве провинции... Единственным вложением оставались эти самые сто миллионов. Но при грамотном расчете выхлоп превысит затраты не в два раза, а принесет сотни миллионов чистой прибыли.

«До чего же гениальный ход! — с восхищением подумал Бай Юйсянь. — Господин Чжуан просто гроссмейстер финансовой стратегии!»

<http://bllate.org/book/19804/1992572>