

Встреча Бай Юйсяня с Лю Хуном проходила с глазу на глаз. Хотя Чжуан Суань и заявлял о полном доверии к помощнику, тот, дабы пресечь любые пересуды внутри компании, подстраховался и записал весь разговор на диктофон.

Вернувшись, Юйсянь передал копию записи Чжуан Нину, а сам коротко отчитался перед Чжуан Суанем.

Суть грандиозного южного проекта семей Лю и У сводилась к концепции городского обновления. Главная задача заключалась в том, чтобы вынести крупные, загрязняющие производство предприятия — химические и текстильные заводы — за пределы центра, освоить новые территории, повысить качество жилой среды и, как говорится, освободить гнездо для более ценных птиц.

Однако выбранный регион не имел выхода к морю и не являлся провинциальным центром, поэтому поддержка свыше оказалась минимальной. Железнодорожным узлом город тоже не был; имелся лишь аэропорт, да и тот обслуживал исключительно пассажирские рейсы. По историческим причинам все промышленное снабжение и сбыт держались на речном транспорте: заводы строили у пристаней, так что сначала появлялись причалы и цеха, а уже вокруг них разрастался мегаполис.

Бюджет муниципалитета трещал по швам. Заложить новый промышленный парк, построить причалы и переселить тысячи людей — всё это требовало колоссальных вливаний. Приходилось привлекать инвесторов и одновременно ублажать интересы местной промышленной верхушки. Да и перевод гигантов нефтехимии и текстиля — это не переезд обычной семьи, когда хватит одного грузовика. Строительство новых цехов, закупка и отладка высокотехнологичного оборудования, соблюдение экологических норм, трудоустройство рабочих, социалка вроде школ, больниц и торговых центров — всё это из воздуха не материализуется.

Семья У специализировалась на инвестициях и в девелопменте кое-что смыслила. Но в те годы рынок недвижимости находился на заре развития, а схемы извлечения прибыли отличались примитивностью: все знали, что покупка земли под жилье сулит неплохой куш, а вот строительство заводов и промпарков для последующей сдачи в аренду уступало по доходности другим отраслям. Зачастую свободные средства просто вкладывали в земельные участки «про запас», а при появлении крупных финансовых запросов выдавали краткосрочные займы под бешеный процент — так деньги делали деньги куда быстрее.

Если выражаться деликатно, любимым коньком клана У в финансах были мостовое финансирование и ростовщичество. До сих пор их основные капиталы крутились в привычных химических и текстильных отраслях. Доступ к южному проекту они получили именно благодаря связям с руководством одного из текстильных гигантов. Но даже крупные предприятия стонут под бременем расходов: от семьи У ждали щедрых инвестиций на строительство новых цехов и переоснащение.

Потянуть такой объём самостоятельно клан У не мог — кассовый разрыв из-за провалов в других сферах связывал их по рукам и ногам. Но куш казался слишком лакомым, отступить они не хотели, пустили пыль в глаза и уже вовсю трубили об успехе. Когда же на горизонте появился Лю Хун, его без колебаний втянули в эту авантюру.

— Лю Хун ведь вышел на тебя не за деньгами? — уточнил Чжуан Суань. — Заподозрил, что дело нечисто?

Бай Юйсянь кивнул:

— Именно. Семья У скрыла ключевые факты и приукрасила действительность. К тому же там переплелись интересы чиновников и местных олигархов. Быстро вернуть вложенное, как рассчитывал Лю Хун, не выйдет. Промышленность — не печатный станок: даже если стройка в новом районе пройдет без сучка и задоринки, до выхода на прибыль и продажи продукции пройдет не один год. А ведь расселение, расчистка территории и само строительство — та ещё головная боль. Надеяться же сбыть жилую землю в новом районе по завышенным ценам можно лишь при наличии кучи состоятельных покупателей, готовых эти участки разобрать.

Юйсянь свел воедино собранные сведения и откровения Лю Хуна, полностью восстановив картину.

Старейшина семьи Лю, судя по всему, прознал о реальном положении дел через свои связи в верхах. Ситуация оказалась куда запутаннее: и у властей, и у заводов не хватало денег, и каждая сторона пыталась перетянуть канат на себя.

Предприятия требовали больше земли и льготных условий переезда, обещая взамен крупное финансирование. Муниципалитет же не желал отдавать все сливки гигантам — чиновникам нужно было за счет переезда оживить весь город, сэкономить деньги налогоплательщиков и привлечь малый и средний бизнес. При этом обижать градообразующие заводы тоже запрещалось: их убаюкивали сказками о светлом будущем, повесив перед носом сочную морковку, лишь бы те влили как можно больше средств.

Впрочем, руководство заводов раскусило замысел власти и не спешило раскошелиться. Вместо этого они состряпали красивую отчетность, прикрылись корпоративным авторитетом и заманили сторонний капитал.

В эту мышеловку попались не только кланы У и Лю, но и куча южных спекулянтов. Одураченные красивыми посулами, дельцы ринулись в якобы перспективный район, чтобы скупить землю вокруг будущего порта. Причем платить приходилось живой звонкой монетой, в крайнем случае — вносить солидный залог. И заводы обещали разместить свои мощности на территории тех девелоперов, кто отхватит кусок побольше.

Семья У, стремясь утереть всем нос, не только выдала заводы кредиты на покупку импортных производственных линий, но и выкупила огромные надель в новом районе. Судя по официальным релизам, этот проект казался им перспективнее работы в Ханчжоу, где у них не

было настолько сильного административного ресурса. К тому же старый промышленный центр сулил...

— Погоди, — перебил Чжуан Суань, почувствовав любопытство. — Этот новый причал... Вокруг него, кроме самой пристани, сплошной пустырь, до старого города далеко, и всё место скорее смахивает на захудалую деревню?

В оригинальном романе описывались истоки этой авантюры. Чжуан Суань вспомнил реальные примеры из прошлого: далеко не каждый регион способен развиваться бурными темпами и мгновенно застраивать пустошь между центром и окраиной. Превращение глухой деревни в мегаполис мирового уровня — как это случилось с Шэньчжэнем — у кого-то занимает десятилетие, а у кого-то и через пятнадцать лет на месте "перспективного района" шумят камыши да колосится пшеница.

Точных экономических механизмов Чжуан Суань не знал, но был железобетонно уверен: город, куда вляпалась семья У, никакими рекордами роста не блеснет.

Опираясь на знание сюжета, он уверенно произнес:

— Семьи У и Лю, поддавшись на уловку старейшины, решили, что если форсировать стройку и набрать как можно больше земли в новом районе, то в будущем сорвут куш. Я прав?

— Совершенно верно, — подтвердил Бай Юйсянь. — Я изучил динамику. На первый взгляд, у города мощная индустриальная база, а с новым портом заложить новый центр — пара пустяков. Однако темпы роста традиционной промышленности явно уступают IT-сектору, на который делает ставку Ханчжоу. Мое чутье подсказывает: земля в районе Биньцзян в Ханчжоу будет дорожать в разы быстрее. Семья У продала участки в Ханчжоу ради прибрежных пустырей на юге. И даже если они вымутили там жилую землю по дешевке, сделка едва ли окажется выгодной.

Чжуан Суань искренне восхитился проницательностью Юйсяня. Сам он судил о ситуации исключительно по будущей стоимости жилья, тогда как Бай Юйсянь проанализировал макроэкономику, городское планирование и ключевые отрасли, выдав точнейший прогноз.

И этот прогноз попал прямо в яблочко!

— Лю Хун ищет способ выскочить из авантюры или надеется быстро вернуть средства, поэтому пришел к тебе за советом? — продолжал расспрашивать Чжуан Суань.

— Раньше Лю Хун действительно озаботился бы поиском выхода. Но на этот раз он предложил другую схему: спросил, не хотим ли мы от имени нашей девелоперской компании расширить бизнес в том регионе. У них полно дешевых наделов под жилую застройку, и они отчаянно ищут покупателя, чтобы заткнуть финансовую брешь.

Если бы Чжуан Суань только-только попал в этот мир, он бы без раздумий бросился выкупать участки — ведь по сюжету ему полагалось сорить деньгами и терпеть убытки!

Но теперь? Он не просто колебался, а невольно встал на сторону Бай Юйсяня. Даже если канонем ему суждено спустить деньги на этот проект, с какой стати плясать под чужую дудку? На счетах лежат его собственные, честно заработанные капиталы. И раз уж вкладывать их в недвижимость, то на своих условиях!

Прогорит — вполне логично. А если вдруг заработает... что ж, отдаст всё Юйсяню! Пусть у парня появится солидный капитал и реальный шанс вырваться из-под власти старейшины семьи Лю.

Впрочем, действовать наугад Чжуан Суань не собирался. Опыт прошлых проектов доказал: чтобы действительно заработать, нужно из кожи вон лезть, пытаться спустить как можно больше! Стоит начать высчитывать каждую копейку и экономить — сразу пролетишь.

— С момента запуска этого проекта прошло полгода, а Лю Хун появился только сейчас. Сначала, небось, от покупателей отбоя не было, и они задирали нос, словно заново замуж выдавали капризную принцессу? А теперь поток иссяк. И если инвесторы не сами прозрели, значит, первоначальный спрос был фальшивкой, а старейшина семьи Лю разыграл комбинацию — возможно, даже в сговоре с местными властями?

— Я не стал озвучивать Лю Хуну версию о ловушке старейшины, — вздохнул Юйсянь. — Он бы всё равно не поверил. Лю Хун искренне считает себя восходящей звездой клана, убежден, что глава семьи души в нем не чает. Разве старейшина станет подставлять любимчика?

Юйсянь качнул головой:

— Суань-Суань, твоя логика безупречна. Лю Хун намекнул, будто раньше землю умоляли продать сотни инвесторов, а для меня он, видите ли, сделал исключение и приберег лучший лакомый кусок, чтобы я подзаработал. Говорил так красиво — не зная подоплеки, растрогался бы до слез. Я сделал вид, что заглотил наживку, дабы дать ему ложную надежду. Но старейшина приставил к Лю Хуну лазутчика. Едва тот вышел, этот человек связался со мной и предупредил, чтобы я не смел влезать и путать карты главе рода.

— "Не смел влезать"? Выходит, продажа земли в районе Биньцзян в Ханчжоу, когда клан У зажали в угол, тоже дело рук дедушки Лю? А мы можем достать точные данные о реальных убытках семьи У?

Бай Юйсянь замешкался:

— Суань-Суань, ты хочешь вмешаться и помешать поглощению семьи У?

Чжуан Суань качнул головой:

— Группа компаний Чжуан принадлежит не мне одному. Я отвечаю только за девелоперское направление и пока не готов тягаться со старейшиной Лю...

Юйсянь поддержал с тревогой:

— Нам лучше держаться подальше от этого осинового гнезда.

— А вдруг это проверка от старейшины? Стоило подставному человеку шепнуть пару слов, как ты уже готов бежать с поля боя? Мы ведь уговаривали друг друга выждать и искать момент, когда дерущиеся тигры ослабнут! Делать выводы на основе чужих сплетен, без разведки на местности — совсем на тебя не похоже.

Юйсянь насупился, признавая правоту:

— Извини, я слишком перестраховался. Ты правда думаешь, что в этом проекте еще можно найти выгоду? Но если мы слишком увязнем с кланами У и Лю, проблемы неизбежны.

— Я тоже не хочу, чтобы моего А-Сяня использовали, — мягко произнес Чжуан Суань. — Посему предлагаю съездить и посмотреть на всё своими глазами. Не найдем перспектив — отступим, зато совесть будет чиста.

Ему просто требовался предлог вырваться в деловую поездку с Бай Юйсянем. Ну а выгорит проект или нет — как карты лягут! Впрочем, чтобы убедительно обосновать решение, пришлось продолжить вдохновенно импровизировать:

— Кстати, не пойму одного: почему никто не потребует от властей компенсацию земель в старых районах? В центре хотя бы кипит жизнь! Власти зажали участки или заломили нереальные условия, которые семья У не потянула? Или клан У прогорел настолько, что боится даже заикаться о строительстве? Вот почему я спрашиваю про их убытки. Проанализировав реакцию конкурентов, можно понять позицию муниципалитета. И если мы не хотим связываться с играми кланов У и Лю, надо искать свой, нестандартный путь.

Бай Юйсянь никогда не считал себя членом семьи Лю и привык ставить интересы Чжуан Суаня во главу угла. На этот раз он горячо согласился:

— Верно! Если появится стоящий вариант, мы начнем самостоятельный проект. Вобьем собственный клин. Я навел справки, куда У Тянью спустил восемьдесят миллионов от продажи земли в Ханчжоу. Оказывается, он хотел вложиться в муниципальную программу реновации старого фонда, а не скупать пустыри на окраине. Жаль, решающее слово в семье У принадлежит не ему, да и профильного образования у парня нет. Его консервативные родители встали на дыбы. Клан У считает, что проще прокручивать деньги под процент или

спекулировать землей.

Чжуан Суань понимал: главный герой романа У Тянью — парень не промах. Иначе в финале он не сумел бы восстановить семейную империю из пепла. И оригинальный Бай Юйсянь выбрал У Тянью именно за интеллект и хватку. Не мог же такой прагматичный делец погнаться за пустым любовным порывом?

— Ты клонишь к тому, что у старого города есть потенциал? — размышлял вслух Юйсянь. — Но мы выходим на рынок слишком поздно. Даже если в центре осталась жилая земля, ее наверняка отписали инвесторам переселяемых заводов.

— А кто сказал, что мы будем строить жилье? — хмыкнул Чжуан Суань. — Судя по твоему отчету, в том регионе пока нет базы для элитных комплексов, а строить типовые панели — некупообразно и нерентабельно. Иначе с чего бы все ринулись перепродавать пустыри на окраинах, а не застраивать центр? Народец у нас тертый, дураков нет!

Чжуан Суань сделал паузу и подытожил:

— Без разведки нет права голоса, А-Сянь! Оформим командировку: поедем только мы вдвоем. А остальных сотрудников тоже нечего мариновать в офисе — пусть съездят за рубеж, посмотрят, как выглядят элитные частные школы. Наша международная школа не должна уступать по качеству загородным виллам! По-хорошему, смету на школу стоит еще приподнять!

Именно эта последняя фраза и являлась главным корыстным умыслом Чжуан Суаня.

Однако Бай Юйсянь мягко возразил:

— Объем нашего участия в строительстве международной школы зафиксирован в соглашении с соинвесторами. Если мы поднимем планку, им придется пропорционально увеличить вклады. Я зондировал почву: партнеры считают текущий бюджет и так предельно раздутым. Впрочем, если мы сумеем сделать проект более изысканным в рамках утвержденного лимита, они возражать не станут.

«Лимит?» — Чжуан Суань мысленно проклял свою беспечность: он ведь даже не вчитывался в инвестиционный договор! Это послужит ему уроком.

— Кстати, а что там с договоренностями по провинции SD? Ты вроде начинал рассказывать, но мы сбились с темы.

— Ах, да! На днях местное руководство проявляло крайнюю спешку, и я передал чиновникам предварительный проект соглашения. Они пришли в полный восторг, посчитали, что урвали невероятно выгодные условия, и теперь торопят с подписанием, — небрежно отмахнулся Юйсянь.

— Вот как? Посчитали, что выгадали? А какую фиксированную цену за му земли ты указал? Помнится, я просил заложить цифру повыше и отхватить надел побольше, чтобы...

Бай Юйсянь, уверенный, что раскусил замысел шефа, подхватил:

— Суань-Суань, я всё учел! Ты абсолютно прав: хотя сейчас жилая и коммерческая земля в районе CQ стоит копейки — в среднем четыреста тысяч юаней за му, — появление университетского городка и близость к центру города поднимут цены минимум вдвое. Мы привлекали независимых оценщиков, и они подтверждают: за три года участок...

— Миллион? — перебил его Чжуан Суань, ощущая, как перехватывает дыхание. — Мы ведь выкупили первый надел за сотню миллионов, кажется, как раз по миллиону за му?

— Именно! Для столицы прошлый год это был абсолютный рекорд, ценовой пик! А для уезда, который только-только включили в состав провинциального центра, подобная цифра — несбыточная мечта. Все их прежние аппетиты в триста-пятьсот тысяч за му содержали кучу «воды». На самом деле там закладывался высокий коэффициент плотности застройки. Наш первый элитный проект — это сто му земли с коэффициентом полтора, то есть всего сто тысяч квадратных метров жилья. А административный комитет района CQ, желая ускорить урбанизацию, требует строить высотки от восемнадцати этажей с коэффициентом от двух и выше. При такой плотности продаваемая площадь вырастет, себестоимость земли упадет, а прибыль окажется колоссальной!

Чжуан Суань замахал головой, словно заведенный игрушечный бычок:

— Да я к тому, что миллион — это ничтожно мало!

— Мало?! — Бай Юйсянь опешил.

Лишь Чжуан Суань, явившийся из будущего, знал: в ближайшее десятилетие стоимость земли рванет вверх не на две-три тысячи юаней. В столице цена за му превысит десятки миллионов, а в провинциальных центрах и даже развитых городах третьего эшелона жилая земля с легкостью пробьет планку в три-пять миллионов за му. Купить надел за миллион будет нереальной удачей!

Но район CQ — это не глухомань, а перспективный округ провинции SD! С вузовским кластером и Парком Садовой Выставки под боком земля взлетит выше миллиона без всяких трехлетних ожиданий. Увы, в эпохе, описанной в книге, местные чиновники из районного комитета, привыкшие к бедности, считали восемьсот тысяч за му манной небесной.

— Мало, я тебе говорю! — с отчаянием выдохнул Чжуан Суань.

Объяснить причину он не мог — стоило заикнуться о будущем, и его снова свалит мистический

приступ. Переведя дух, он пробормотал:

— В общем, завтра же едем в район CQ и переговариваем с административным комитетом. И вообще, мы не слишком щедро отвалили им долю от прибыли? Тридцать процентов — это грабеж! Неужели они согласились?

— Ну... мы предлагали схему «двадцать на восемьдесят», но чиновники, увидав цену в миллион за му, смутились и сами переписали пропорцию на «тридцать на семьдесят». Заявили, что иначе общественность обвинит их в ущемлении интересов инвесторов.

Бай Юйсянь хотел добавить что-то еще, но на столе зазвенел телефон.

Ответив на вызов и поговорив пару минут, Юйсянь положил трубку.

— Что стряслось? Сияешь, как свежееотчеканенный юань, — поинтересовался Чжуан Суань.

Бай Юйсянь сиял:

— Легок на помине! Суань-Суань, твоя гениальная тактика снова сработала! Звонили из административного комитета района CQ. Едва я заикнулся, что мы пересматриваем цену в миллион за му, они перепугались и заявили, что договор уже утвержден на всех уровнях! Все пункты нашей первой редакции приняты единогласно, и печати со своей стороны они уже поставили. И это не попытка надавить: их руководство как раз сегодня вылетает в столицу на партийное совещание. Они заскочат к нам в офис вечером, привезут документы, чтобы мы поставили свои печати. Боялись, бедняги, что мы передумаем! Да и где еще они найдут таких денежных девелоперов...

<http://bllate.org/book/19804/1992576>