

Чжуан Суань с облегчением окинул взглядом вернувшегося — целого и невредимого — Бай Юйсяня.

— Ну как? — поинтересовался он. — Старейшина Лю не предложил отужинать вместе?

— С ним? Да после разговора с таким человеком кусочек в горло не лезет, — фыркнул Бай Юйсянь. — Даже если бы и позвал, я бы ни за что не согласился. Кстати, Суань-Суань, ты-то нормально добрался? Как там наша суровая телохранительница? С ней ведь чувствуешь себя как за каменной стеной — не возникло желания угостить её ужином? — с усмешкой поддразнил он.

— Безопасность-то она обеспечивает, — наигранно вздохнул Чжуан Суань, — вот только рядом с ней у меня тоже аппетит пропадает. Ты даже не представляешь! Она уже успела перефлиртовать со всеми симпатичными парнями у нас в офисе. А с Сяо Гао так и вовсе нашла общий язык на удивление быстро.

— Сяо Гао предпочитает властных и статных женщин? — немного удивился Бай Юйсянь. По его наблюдениям, юноша вроде бы тяготел к собственному полу.

— У них, оказывается, общее увлечение — вышивка крестиком. Представляешь? — абсолютно серьёзно ответил Чжуан Суань. — Я-то поначалу решил, будто Сяо Гао положил на тебя глаз, и целую вечность сгорал от ревности. А потом понял, что с предпочтениями он пока просто не определился. Ему, похоже, подавай кого-то высокого, подтянутого, надёжного и с кем есть о чём поговорить, а мужчина это или женщина — дело второстепенное.

Утончённого, хрупкого Сяо Гао за вышиванием представить ещё можно было, но плечистую, дюжину мужчин стоящую телохранительницу не с пистолетом в руках, а с иглой и ниткой... Образ получался до дикости сюрреалистичным.

Впрочем, на размышления у Бай Юйсяня не осталось сил. Все эти часы его нервы были натянуты как струна, и лишь переступив порог дома, он наконец позволил себе расслабиться. Пройдя на кухню в надежде скроить скромный перекус, он обомлел: на столе красовались четыре горячих блюда и пиала с супом.

— Суань-Суань, ты что, ждал меня и до сих пор не поужинал? — с радостным изумлением спросил Бай Юйсянь.

— Я сегодня решил лично состряпать пару домашних кушаний, — с гордым видом заявил Чжуан Суань. — Оцени мои кулинарные таланты!

Бай Юйсянь неловко улыбнулся:

— Суань-Суань... А у нас в аптечке осталось хоть какое-нибудь средство от расстройства

желудка?

— Ты что, совсем в меня не веришь? — наигранно возмущился Чжуан Суань. — Да, обычно, когда повара нет, готовить приходилось тебе, но это ещё не значит, что я безнадёжен!

— Идеальных людей не бывает. Кому-то дано колотить капитал на инвестициях, а вот кулинарный талант при этом может спать беспросветным сном, — со вздохом заметил Бай Юйсянь.

Впрочем, смирившись с судьбой, он взял пиалу, палочки и уселся за стол. Он с самым серьёзным видом испробовал каждое блюдо и отвесил парочку комплиментов — разумеется, исключительно хвалебных, рискнуть и сказать правду он не решился.

Поплывший от похвалы Чжуан Суань с довольным видом тоже потянулся палочками к тарелкам. Однако едва первый кусочек попал ему в рот, как пропасть между его «мастерством» и стряпней Бай Юйсяня встала во всём своём ужасающем величии. С трудом сглотив, он с искренним благоговением посмотрел на спутника, который ел всё это с совершенно невозмутимым лицом.

Бай Юйсянь с учено-серьёзным видом кивнул, наслаждаясь мученической миной на лице Чжуан Суаня:

— Ладно-ладно, отложи палочки. Не мучайся. У меня организм крепкий, переварю.

Чжуан Суань тут же вспомнил, как во время их заграничной поездки у Бай Юйсяня прихватило желудок, и поспешно возразил:

— У тебя же хронический гастрит! Перестань это есть, а не то опять скрутит так, что с кровати встать не сможешь.

— Рядом с тобой я, может, большему и не научился, зато в вопросах вкусно поесть и отдохнуть вышел на совершенно иной уровень. К тому же с нашей корпоративной страховкой мой желудок давно пришёл в норму, — тепло улыбнулся Бай Юйсянь.

Пообменивавшись любезностями и немного пообнимавшись, они завершили ужин.

Уже стоя у раковины и моя посуду, Бай Юйсянь перешёл к главному — деталям сделки со старейшиной семьи Лю:

—... Если бы старик заартачился, я бы до последнего сомневался, действительно ли от Лю Хуна решили избавиться. Но глава клана и глазом не моргнул — сразу согласился с моими условиями. Сказал, что если я выполню свою часть договора, он сам упечёт Лю Хуна в психушку «мирно» доживать свой век. Это прямой компромисс. Ну а смогу ли я при этом

вытащить наружу все его грязные делишки и доказать вину — зависит уже от моей хватки. Впрочем, задача, которую старик передо мной поставил, оказалась куда проще, чем я думал.

— Побывав в психбольнице, доказать свою вменяемость почти невозможно, да и душевный вред избавит его от уголовной ответственности, — сразу раскусил подоплёку Чжуан Суань. А затем обеспокоенно спросил: — Так чего именно хочет от тебя старейшина?

— Глава Лю обмолвился, что У Тянью из последних сил ищет средства для участия в тендере по реконструкции старой промзоны. Финансовые резервы семьи У сейчас на пределе. Старейшина хочет, чтобы аукцион выиграл именно У Тянью. Стоит им разом выложить за участок больше ста пятидесяти миллионов юаней, как их финансовая ведомость окончательно рухнет — это запустит эффект домино. Как только семья Лю затянет петлю, они тут же поглотят львиную долю активов и рыночной доли семьи У. А цена вопроса для клана Лю — лишь скромные ресурсы, подконтрольные Лю Хуну. Для Лю Хуна такой крах станет смертельным ударом, он окончательно свихнётся, и его отправят в лечебницу — прямиком в мои руки. Более того, если я захочу, некоторые ликвиды семьи У и Лю Хуна в том регионе могут опосредованно перейти ко мне.

Чжуан Суань озабоченно нахмурился:

— И ты согласился на эти условия?

Бай Юйсянь решил, что Чжуан Суань переживает из-за проекта реконструкции, на который они сами имели виды, и принялся объяснять:

— Старик действует исходя исключительно из выгоды. Его совершенно не заботит благоустройство или развитие города...

Чжуан Суань искренне восхитился проницательностью Бай Юйсяня. Старейшина Лю вознамерился использовать проект как наживку для «крупной рыбы», а Бай Юйсянь, тонко просчитав ситуацию, вознамерился извлечь из этого выгоду ещё и на политическом уровне, завязав нужные знакомства в верхах. И делал он это ради него — Чжуан Суань прекрасно всё понимал.

Поняв, что спутник истолковал его озабоченность неверно, Чжуан Суань мягко добавил:

— Замысел главы Лю мне ясен, взвинтить цены на торгах — дело нехитрое. Сыграть с ними в эту игру и помочь тебе растоптать Лю Хуна — святое дело.

Бай Юйсянь вздохнул и покачал головой:

— На самом деле в этом нет никакой необходимости. Даже без промзоны старик всё равно найдёт способ сожрать семью У. По его словам, им не хватает всего ста пятидесяти миллионов

до точки невозврата. Для клана Лю перекрыть им кислород на любом другом объекте — пара пустяков. Мне кажется, глава Лю просто решил испытать мою хватку и преданность. С какой стати мы должны плясать под его дудку? Суань-Суань, ты всей душой горишь идеей городского обновления, хочешь делать реальные дела на благо жителей — и я расшибусь в лепёшку, но помогу тебе. Я выжму из ресурсов старика всё до капли, помогу выиграть аукцион, и мы создадим образцовый проект, который прославит твою компанию «Вечные Века» на всю страну! А доволен останется старейшина или нет — мне глубоко плевать. С таким родным отцом Лю Хун всё равно рано или поздно отправится в сумасшедший дом, одним днём раньше, одним днём позже — неважно.

— Ты не прав, — покачал головой Чжуан Суань. — Хоть компанию и создал я, она выросла и набрала силу только благодаря твоему уму и трудам всей нашей команды. Если говорить начистоту, упускать такой участок мне действительно жаль. Но лишить тебя возможности отплатить Лю Хуну и нажать себе врага в лице старейшины семьи Лю — куда худший расклад. Этот старый лис беспощаден и злопамятен. Ты печёшься обо мне, а я хочу, чтобы ты жил спокойно и ни о чём не жалел. Давай лучше пораскинем мозгами и найдем компромисс.

Чжуан Суань ненадолго задумался и вскоре озвучил пока ещё сырую задумку:

— Как тебе такая идея? На торги мы выходим в любом случае и искусственно задираем планку, вынуждая У Тянью забрать лот по завышенной цене. Но параллельно мы подключаем связи в верхах и убеждаем городскую администрацию прописать жесткие инвестиционные условия: победитель обязан проводить реконструкцию строго по нашей концепции. То есть, выложив за землю больше ста пятидесяти миллионов, они будут вынуждены вливать гигантские средства в стройку. Причём пропишем условие: пока не сдадут коммерческую недвижимость и бизнес-центр, возведение жилого массива начинать запрещено. Ну и другие подобные ограничения...

— Чтобы продать наш проект городского обновления в администрации, потребуются выходы на руководство и время для обработки чиновников, — поразмыслив, ответил Бай Юйсянь. — В успехе этой затеи я уверен процентов на пятьдесят, остальное зависит от качества самой презентации. Но меня смущает другое: допустим, проект уйдет У Тянью. Опустим вопрос, хватит ли у них духу торговаться до последнего. Но если они заберут землю, начнут работы, завязнут без денег, и нам придётся перекупать объект у них из рук — не выйдет ли это в разы затратнее, не говоря уже об упущенном времени?

Признавая, что идея Чжуан Суаня при удачном раскладе убивает сразу нескольких зайцев, Бай Юйсянь привычно проявил осторожность. У них вообще так повелось: Чжуан Суань генерировал амбициозные оптимистичные гипотезы, а Бай Юйсянь выискивал узкие места и набрасывал пессимистичные сценарии. Споря и отражая аргументы друг друга, они доводили любую стратегию до абсолюта.

А слабые места у плана Чжуан Суаня имелись. Что, если семья У, затянув пояса, всё же наскребёт эти сто пятьдесят миллионов? Или задействует строительных подрядчиков, повесив на тех финансирование работ, и зубами выгрызет себе право на жизнь, категорически отказавшись продавать объект? Проект, на который позарился сам Чжуан Суань, обречён на колоссальную прибыль, стоит лишь перешагнуть финансовый пик!

Именно этим сомнением Бай Юйсянь и поделился.

— Само собой, этот риск существует, — спокойно согласился Чжуан Суань. — Но есть один тонкий нюанс, о котором знают лишь девелоперы с опытом: привлечение подрядчиков с их собственным капиталом. За исключением топовых гигантов, способных держать застройщиков в ежовых рукавицах, любой, кто влезает в схему с привлечением денег подрядчика, копает себе могилу. Крупные строительные компании, готовые вести работы в долг, сожрут всю маржу без остатка. До подписания контракта подрядчик мил и шелков, но стоит ему зайти на площадку со своими деньгами — и всё, он становится хозяином положения. Заказчик после этого может забыть про контроль сроков, качества или задержки выплат. При этом все юридические риски, разрешения и обязательства перед покупателями остаются на заказчике. Проще говоря, девелопер делает всю грязную работу, получает все синяки и шишки, а денег в итоге не видит. Ни семья У, ни Лю Хун никогда профессионально не занимались девелопментом. Если они клюнут на удочку с подрядным финансированием, их крах в сфере недвижимости станет лишь вопросом времени.

— Значит, если подтолкнуть семью У к кабале с подрядчиками, рано или поздно они сами побегут скидывать объект? — попытожил Бай Юйсянь. — А вот что кроется за этой цифрой в сто пятьдесят миллионов, о которой говорил глава Лю, и сколько тайных рычагов он уже взвёл — мы понятия не имеем.

Осенённый новой догадкой, Чжуан Суань оживился:

— А ведь не исключено, что старик Лю вообще планирует отсидеться в стороне! Подговаривая нас взвинчивать цену, он стравливает нас с У Тянью как двух тигров. Кто бы из нас ни победил, платить придётся по максимуму. Идеальный сценарий старика — пустить семью У по миру на этой сделке. Но если У Тянью струсит и выйдет из игры, земля достанется нам по безумной цене. Семья Лю просто найдёт другой повод доконать конкурентов, а мы останемся с носом, вбухав астрономическую сумму в объект, который старик изначально считает убыточным!

Бай Юйсянь ненадолго задумался. Выкладки Чжуан Суаня не просто имели право на жизнь — они били точно в цель:

— Абсолютно верно. Выиграет семья У — старик мгновенно решит свои задачи. Проиграет — мы мертво увязнем в промзоне, спустив гигантские резервы. Настоящий старый лис! Не обсуди мы всё это вместе, я бы и не заметил, насколько глубоко расставлены его сети.

— Похоже, старейшина семьи Лю положил на тебя глаз и вознамерился переманить под своё крыло, — со вздохом произнёс Чжуан Суань. — Разорение семьи У для него — лишь попутный бонус, не выйдет с промзоной — доканает их в другом месте. А вот если моя компания увязнет в финансовом болоте, и тут семья Лю протянет тебе «спасительную» ветвь... На контрасте шансы перетянуть тебя к себе возрастают в разы.

— Я же сразу заявил старику, что держусь рядом с тобой исключительно благодаря красивой мордашке, — хмыкнул Бай Юйсянь. — Да и в сущности, разве это не правда? Все ключевые

идеи и концепции девелопмента исходят от тебя, а мы лишь воплощаем предложенный тобой вектор. Окажись я под началом бездарного начальника в любой другой фирме, так и сгинул бы в безызвестности. — Он открыто взглянул на Чжуан Суаня. — Но я уверен: у моего главного стратега уже есть изящный ответ на эту многоходовку?

Чжуан Суань не знал, смеяться ему или плакать от столь откровенного фимиама:

— Я размышлял об этом. Старик Лю убеждён, будто мы понесём убытки, потому что оценивает проект через призму собственных классических схем. По его расчётам... Но наш случай — особенный! У нас есть свободный капитал, нет долгов и кредитов, а потолок цены на аукционе мы можем задавать какой угодно. Если площадка достанется нам — мы просто построим первоклассный объект. Ну выгребем мы все средства со счетов, ну затянется период окупаемости...

— Это ещё чего удумал! — взвился Бай Юйсянь, категорически не желая, чтобы Чжуан Суань рисковал всем ради принципа. — Я уже набросал предварительную смету: при площади в двести пятьдесят му и коэффициенте застройки около двух общая площадь объекта составит порядка трёхсот двадцати тысяч квадратных метров. Если строить торгово-развлекательный комплекс, офисный центр и жильё, то себестоимость одного квадрата без отделки выйдет под три с половиной тысячи юаней. Прибавь сюда выкуп земли, налоги и сборы — выйдет не меньше полутора миллиардов! Причём жёсткие ограничения, которые мы сами подсунем администрации, ударят и по нам. Если мы сможем приступить к жилому сектору только после сдачи коммерческой инфраструктуры, то первые деньги вернутся в лучшем случае через полтора-два года! Судя по динамике местного рынка, жилая недвижимость там через два года будет стоить от силы четыре-пять тысяч за метр, а коммерция — максимум шесть. Даже при стопроцентной распродаже всех площадей выручка составит от силы миллиард шестисот-семьсот миллионов. И это при идеальном раскладе! В провинциальном городке дорогой квадрат продаётся годами, а продавать по дешёвке — значит работать себе в убыток, не отбивая даже зарплат сотрудников.

С точки зрения традиционной арифметики Чжуан Суань признавал правоту Юйсяня: вложить полтора миллиарда, чтобы через три года получить чистыми скромные сто-двести миллионов — это, конечно, выгоднее банковского депозита, но для опытного инвестора выглядит полнейшим провалом. Заморозить гигантские средства на такой срок ради смехотворной маржи? После их предыдущего феноменального успеха, когда при скромных вложениях девелопмент элитного комплекса принёс свыше трёх миллиардов за какие-то полгода, подобный выхлоп казался курам на смех. Немудрено, что Юйсянь кипел от возмущения.

— Забываешь простую истину: лучше синица в руках, чем журавль в небе, — миролюбиво улыбнулся Чжуан Суань. — В бизнесе невозможно выигрывать с разгромным счётом каждый раз. К тому же кто знает, куда качнутся цены через пару лет? Мы не испытываем дефицита ликвидности, так к чему спешка? Торговый центр и офисную башню мы оставим в собственности компании, а за счёт продажи части квартир перекроем текущие расходы. А когда комплекс наберёт обороты и превратится в процветающий кластер, его можно будет выгодно спихнуть институциональному инвестору целиком. Это куда перспективнее, чем распродавать площади в розницу и потом воевать с кучей мелкопоместных собственников.

Чжуан Суань прекрасно помнил: через три-пять лет рынок недвижимости накроет небывалый бум, и крупные фонды начнут охоту за коммерческими объектами в ключевых локациях...

— Но как же твои планы по федеральной экспансии? — нахмурился Бай Юйсянь. — Если все ресурсы осядут в этой промзоне, на что мы будем покупать участки в Дельте Жемчужной реки или заходить в перспективные западные регионы?

Чжуан Суань мысленно вернулся к своим прежним амбициям по скупке земли по всей стране. На самом деле та идея родилась лишь из желания пристроить жгущие карман два миллиарда юаней. Но распыляться на десятки площадок в разгар экспансии — верный способ сойти с ума, зарыться в операционке и подставить команду. А так — один крупный объект свяжет больше миллиарда, позволив сосредоточиться на одной задаче. Управлять им проще, риски локализованы, да и издержки существенно ниже.

— Сяо Сянь, федеральная стратегия никуда не денется, — принялся импровизировать Чжуан Суань, пытаясь подвести солидную базу под собственное желание избежать лишней головной боли. — Но давай действовать поступательно. Сначала мы создадим эталонный флагманский комплекс, отточим модель городского обновления до идеала. Наличие такого портфолио в будущем откроет нам двери в любом регионе. Время, когда земли раздавали просто за деньги, уходит. Администрации на местах умнеют: им нужен не разовый платёж за участок, а долгосрочное развитие территорий. Отдел элитной недвижимости у нас уже функционирует как часы. Пусть развивают свою нишу, выходят на самоокупаемость и точно тиражируют проекты по стране. А мы сосредоточимся на формировании уникального почерка компании. Флагманский многофункциональный комплекс — это не просто стройка, это градообразующий драйвер! Мы решаем социальные задачи, создаём рабочие места и обеспечиваем муниципалитету стабильные налоговые поступления на десятилетия вперёд. Поверь, такая синергия с властью куда ценнее разовых благотворительных подачек на ремонт дорог.

Бай Юйсянь в очередной раз замер, потрясённый глобальностью и безупречной логикой мышления своего спутника. «Настоящий гений... — с восхищением подумал он. — Смотреть настолько шире остальных — вот истинный масштаб лидера!»

<http://bllate.org/book/19804/1992579>