

Чжуан Суань не мог скрыть довольной улыбки, глядя на выписку со счёта компании Бай Юйсяня, где только что прибавилось ни много ни мало два миллиарда юаней.

— А мой А-Сянь всё-таки мастак, — весело хмыкнул он. — Сходил на юбилей, подарком особым не раскошелится, а языком почесал — и на тебе, выманил у старейшины целых два миллиарда!

— Это официальный договор займа, чёрным по белому. Как это «выманил»? — с преувеличенно серьёзным видом возразил Бай Юйсянь. — К тому же, не числись на моём счёте те десять миллиардов, что ты перевёл ранее, разве они посмели бы вложить столько? Это классический способ снести яйцо на чужом насесте. У семьи Лю денег куры не клюют, да и меня они вознамерились переманить на свою сторону. С какой стати мне упускать выгоду? Впрочем, бог знает, о чём думал старик: вместо того чтобы претендовать на долю от прибыли, он оформил обычный займ, да ещё и под процент ниже банковского.

— Он надеется, что ты заработаешь десятки миллиардов и принесёшь всё это семье Лю, а он за это возведёт тебя на вершину власти, — рассмеялся Чжуан Суань. — Но ты молодец. Сначала зарегистрировал компанию-пустышку на Каймановых островах ради ухода от налогов, затем открыл дочернее предприятие в ЮАР... Скоро съездим туда и оформим однополый брак, и в итоге компания станет нашей совместной собственностью. И неважно, что моё имя не фигурирует в учредительных документах.

— Называется «применил знания на практике», — скромно улыбнулся Юйсянь. — Когда я просил займ у старейшины, фирма действительно принадлежала мне одному. А с кем я потом обвенчаюсь — его не касается. Моя фамилия — Бай, и менять её я не собираюсь.

Чжуан Суань, кажется, только сейчас уловил суть. Он заглянул ему в глаза и испытующе спросил:

— Похоже, отдавать эти два миллиарда ты вообще не собираешься?

Бай Юйсянь лишь тонко улыбнулся, не отрицая очевидного:

— Я достал тот рецепт и нашёл подходящий канал. Раз по закону их не прижать, пришлось отплатить той же монетой. Как раз у старшего сына семьи Лю возникли похожие мысли, и я, воспользовавшись подставным именем, немного помог ему — свёл с нужными людьми. Старик и без того каждый день пьёт лекарства. А что снадобья клонят в сон и отнимают силы — так какой спрос со старика? Старший молодой господин Лю — фрукт ещё тот. Думаю, до окончания беспроцентного периода он сделает так, что старейшина уже никогда не проснётся. Я отлично нажился на продаже канала, а старший сын получит свой «трон». И даже если кто-то о чём-то догадается, разве прямой бенефициар станет поднимать шум?

— А два миллиарда уже на моём счёте. С какой стати мне их возвращать? За вычетом текущих расходов компании, налогов и зарплат сотрудникам, остальные деньги я на себя не трачу — всё идёт на закупку земли. Если к началу выплат вернуть долг не удастся, отдадим семье Лю участками. Бизнес — дело такое: где-то выиграл, где-то прогорел. Ты же сам говорил, что

земли в некоторых городах...

Чжуан Суань по своему прошлому опыту знал: спекуляция землёй и недвижимостью приносит доход далеко не везде. В некоторых регионах административное регулирование настолько жёсткое, что ценник на жильё годами топчется на месте, тогда как стоимость земли растёт в геометрической прогрессии. Торговать новыми участками выгодно, но стоит начать застройку — и сопутствующие расходы сожрут всю маржу, оставив девелопера с пустыми карманами.

В других городах власти и вовсе намертво перекрывают вторичный рынок, жёсткими правилами отсекая перекупщиков. Застройщику легко возвести дом, но продать его втридорога не выйдет: когда вторичка никому не нужна, новостройки тоже зависают мёртвым грузом. В этих тонких играх далеко не каждый девелопер, скупающий землю по всей стране, выходит победителем.

— Покажи мне потом список городов, которые ты выбрал, — предвкушая перспективу, предложил Чжуан Суань. — Может, посоветую кое-что.

В тонкостях градостроительной оценки он профессионалом не был, так что разумнее было доверить первичный отбор Юйсяню. А уж сам он вычеркнет заведомо убыточные направления — аккуратно для того, чтобы через восемь лет «расплатиться» с семьёй Лю.

Взять, к примеру, Остров Цюн, Моудосы или тот же Н-ган на северо-востоке — сколько денег туда ни вбуй, эти регионы обречены на застой. Впрочем, девелоперы редко строят на свои, предпочитая выезжать за чужой счёт. В итоге девелопер сбегает, инвесторы остаются у разбитого корыта, а покупатели смотрят, как их жильё с каждым годом теряет в цене.

Грандиозный бизнес-план по скупке участков по всей стране был лишь предлогом для получения средств. Теперь, когда деньги лежали на счёте, Бай Юйсянь целиком и полностью полагался на решения Чжуан Суаня.

Старший сын семьи Лю времени даром не терял. Едва успели отгреметь торжества по случаю восьмидесят первого дня рождения старейшины, как тот, не дожив и до Праздника середины осени, угодил в реанимацию. Поговаривали, что старик впал в кому из-за целого букета старческих осложнений, с которыми врачи не справлялись. Находившийся в Императорской столице старший молодой господин Лю тут же заявил, будто отец давно назначил его единственным преемником, да и его собственный старший сын уже занимал один из ключевых постов в руководстве Группы компаний Лю — звёзд с неба не хватало, но дело знал.

Однако тут же подал голос второй сын семьи Лю. Он во всеуслышание объявил, что отпрыски старшего брата — бастард на бастарде, и приложил кучу папок с экспертизами ДНК. Мол, даже если старший временно сядет в кресло главы, дальнейшие наследники обязаны иметь кровное родство с родом Лю! В воздухе мгновенно закружились интриги и обвинения в изменах. Борьба кланов разгорелась с такой силой, что в компании началась паника. Те, кто не желал стать щепками в этом шторме, спешно увольнялись, и сторонние фирмы с радостью переманивали ценные кадры среднего звена.

Старейшина ещё дышал, а империя Лю уже трещала по швам.

Накануне Праздника середины осени Чжуан Суань под вспышки прессы покинул больничную палату и с помпой вернулся в Императорскую столицу.

Уровень его охраны снизили. Прямой угрозы от семьи Лю пока не предвиделось: для внешнего мира все средства Чжуан Суаня присвоил Бай Юйсянь и тут же пустил их на закупку земли. На счетах компании недвижимости оставались копейки. Если бы не региональные филиалы, которые в прошлые годы встали на ноги благодаря инвестициям центра и теперь исправно приносили квартальную прибыль, штаб-квартире в Императорской столице нечем было бы платить жалованье сотрудникам.

— Смута у Лю началась сразу после того, как старший сын поднял руку на отца. Но он не из тех, кто способен на решительные шаги. Твоих рук дело? — с ухмылкой прищурился Чжуан Суань.

— Я лишь пустил пару слухов под чужим именем, — спокойно отозвался Бай Юйсянь. — Им показалось, будто старик собирается переписать завещание на кого-то третьего, вот у старшего нервы и сдали. Кабы Лю Хун не взял на себя вину ранее, старший сын вряд ли бы так перепугался и до сих пор считал бы себя бесспорным кронпринцем. Так что от Лю Хуна хоть какая-то польза. Что до Лю Я — она тоже не сидит сложив руки. Пытается наладить мосты с семьёй У. Уговорила У Тянью бросить мысли об учёбе за границей, они хотят забрать остатки своих активов и попробовать начать всё с нуля.

— И для Лю Я у тебя наверняка припрятан козырь в рукаве? — хмыкнул Чжуан Суань.

— Есть у меня охота тратить на них время, — развёл руками Юйсянь. — Но разве родственнички из семьи Лю спустят ей это с рук? Сиди Лю Я тихо, протянула бы пару лет. Но стоит ей ухватить удачу за хвост, как родичи тут же сравнивают её с землёй. А я, как родной брат, просто обязан подставить ей плечо. Насчёт причин госпитализации старика я оставил цепочку улик, напрямую ведущих к старшему сыну. Посмотрим, как распорядится этим Лю Я. Да и семья У, потерявшая надежду на месть, едва ли упустит шанс укусь больно в момент уособицы.

Бай Юйсянь презирал крысиные бега семьи Лю, но подлить масла в огонь и со стороны наблюдать за их грызнёй за власть ему ничто не мешало.

Слушая о скором крахе дома Лю, Чжуан Суань заметно повеселел.

Впрочем, Бай Юйсяня кое-что беспокоило:

— Суань-Суань, из всего списка городов ты выбрал только Императорскую столицу, Моду, Шэньчжэнь и Ханчжоу. Ты обошёл вниманием даже Яньцзяо и Тяньцзинь, которые находятся у Императорской столицы прямо под боком. Почему?

— У нас стартовый капитал всего три миллиарда, — терпеливо разъяснил Чжуан Суань. — Как бы долго ни тянулись аукционы, в первый год всю эту сумму придётся выложить за участки. Учитывая, что на каждый нужно заложить не по одному десятку миллионов, наши возможности не безграничны. Пускать ресурсы нужно на самое ценное. Участки с сомнительной доходностью или рискованные брать стоит лишь по дешёвке — пару штук аккуратно для того, чтобы в будущем спихнуть их семье Лю. Избыток такой земли станет для нас обузой. Страна огромная, отовсюду — от севера до юга — идёт бум урбанизации и программы городского обновления. Разве можно с нашими грошами отхватить весь пирог? Будем двигаться поэтапно. Сначала пустим корни в мегаполисах первой величины. Когда регуляция рынков там станет жёстче, а маржа снизится, мы с готовым портфелем выйдем в регионы.

Помолчав, он добавил:

— К тому же тащить всё в одиночку глупо. Под каждый объект создадим отдельное юридическое лицо — если появится щедрый покупатель или инвестор, проще провести сделку через слияние компаний. А на этапе торгов, пользуясь связями в госструктурах, предложим партнёрство крупным застройщикам. Мы строим не просто элитные дома, а городские многофункциональные комплексы, поэтому с девелоперами жилья у нас нет прямой конкуренции — только взаимная выгода. Если же попадётся лакомый кусок, не подходящий под типовую застройку, за дело возьмётся наш Отдел элитной недвижимости. И не забывай: помимо торговых центров, гигантский потенциал у международных школ. В крупных городах образовательные и пенсионные проекты — главный козырь для получения одобрения от местных властей.

— Жаль, капиталов у нас маловато, — вздохнул Юйсянь, конспектируя мысли партнёра. — Знай я, что старик так быстро сдаст, выудил бы ещё пару-тройку миллиардов.

— Мы же честные предприниматели! — с усмешкой подмигнул Чжуан Суань. — Даже если основной долг возвращать никто не планирует, проценты за первый год выплатить придётся. А уж что будет дальше... судя по хаосу у Лю, они и через пару лет не поделят наследство. Попросил бы ты больше — мы бы на одних процентах разорились! Впрочем, кто знает: вдруг среди них найдётся ушлый делец, который ради твоих двух миллиардов простит проценты, лишь бы привлечь тебя на свою сторону?

— Если всё пойдёт по плану, — поддержал шутливый тон Бай Юйсянь, — через пару лет наш ежегодный оборот будет исчисляться десятками миллиардов.

Вид скудеющих счетов заставлял Чжуан Суаня нервничать, но прогнозы Юйсяня казались совсем уж фантастическими. Больше всего Чжуан Суаня заботила иная угроза: а ну как система решит, что его «план по разорению» выполнен раньше времени, и выбросит его из мира книги прямо сейчас?

А значит, опустошать счета до последнего цента категорически запрещалось.

К счастью, до апреля следующего года жить можно спокойно: поступит плата за обучение в

международной школе в Диду — а это порядка ста миллионов юаней, чего вполне хватит на содержание штаб-квартиры в течение года. Да и маленькие проекты в Ханчжоу сбрасывать со счетов не стоит... Если где и предвидятся убытки, так это на юге, где предстоит вложиться в программу городского обновления. Но на крайний случай всегда можно перехватить средств из резервов Отдела элитной недвижимости.

<http://bllate.org/book/19804/1992588>