

Чжуан Суань привык тщательно просчитывать каждый грош и готовиться к весьма скромным итогам года. Однако когда пришла пора сводить баланс, цифры в отчёте заставили его онеметь: даже без учёта прибыли Отдела элитной недвижимости чистый доход одной только девелоперской компании перевалил за пять миллиардов юаней.

Чжуан Суань долго гипнотизировал взглядом последнюю строчку финансовой ведомости, пересчитывая нули. Перепроверив всё трижды, дабы убедиться, что у него не рябит в глазах и цифра действительно составляет пять миллиардов, он с трудом подавил дрожь в голосе и с глаза на глаз спросил у Бай Юйсяня:

— В этих расчётах точно нет ошибки? У меня ведь оставался от силы миллиард с небольшим! После покупки той строящейся офисной высотки в Ханчжоу я перевёл тебе десять сотен миллионов, а оставшиеся гроши ушли на южный проект городского обновления. На новые объекты денег тупо не оставалось. Откуда взялась эта астрономическая сумма? Ты что, приплюсовал сюда доходы Отдела элитной недвижимости и прибыль своей офшорной структуры?

— Отдел элитной недвижимости ведёт отдельный учёт, с какой стати мне их мешать? — с мягкой ухмылкой отозвался Бай Юйсянь. — Основная доля этой суммы — чистый доход от нашего штаба в Императорской столице, объектов в Ханчжоу и девелопмента в районе CQ провинции SD. Бухгалтерию кайманской компании я вообще пока не трогал. На Кайманах налогообложение смешное, да и сроки сдачи отчётности отличаются от материковых, так что те цифры подтянутся разве что через месяц.

— Но ведь... — Чжуан Суань в замешательстве качнул головой. — На старте в эти проекты мы вложили едва ли пару сотен миллионов... Неужели за год сумма выросла почти в десять раз?!

Бай Юйсянь не без гордости улыбнулся:

— В районе CQ официальное утверждение получила площадка под Парк Садовой Выставки. Несколько участков из тех, что мы прибрали к рукам, мы уже перепродали. Самый лакомый кусочек ушёл дороже полутора миллионов за му. Мы сбыли тысячу му, выручив около сотни миллионов. А в запасе у нас остаётся ещё девять тысяч! С такими темпами через два-три года один этот проект принесёт нам чистыми миллиарда три, не меньше.

Чжуан Суань судорожно выдохнул. Бедное прошлое явно ограничивало его полет фантазии!

— Погоди... Но это же всего один миллиард! Откуда на счетах взялись остальные сорок девять?

— Не торопись, слушать надо до конца, — рассмеялся Юйсянь. — Что касается Ханчжоу: четырёхсотмутовый участок в районе Биньцзян поделили между собой IT-гиганты Компания Моули и Компания Моуи — забрали ровно пополам, по двести му на брата. Правда, строиться

прямо сейчас они не планируют, поэтому вошли в проект через вливание капитала, выкупив доли. Это, кстати, спасло нас от штрафов за простой земли. У этих интернет-корпораций денег куры не клюют. Они не задумываясь выложили по две сотни миллионов, так что наша земля, оцененная в восемьдесят миллионов, превратилась в скромную миноритарную долю. Переговоры я взял на себя, прихватив с собой заместителя генерального директора Чжоу, у которой отличное взаимопонимание с Административным комитетом зоны Биньцзян. Когда гиганты увидели, насколько там дремучая бюрократия и сколько подводных камней таит будущая стройка, они моментально потеряли желание заниматься управлением. Им проще выдать деньги и не марать руки. Мы с ними мгновенно нашли общий язык. Мы полностью оставили за собой права на генподряд и последующее управление технопарком, закрепив совместное предприятие как дочернюю структуру нашей компании недвижимости «Вечные Века». В будущем, когда комплекс достроят, мы выведем свои активы, передав им стопроцентный контроль. Но все площади, которые окажутся им не нужны, перейдут под наше операционное управление и сдачу в аренду. Музей водно-болотных угодий пока дохода не приносит, это верно, зато резонанс в обществе вызвал колоссальный. Серьёзные официальные структуры теперь сами выстраиваются в очередь с предложениями о сотрудничестве. Для расширения нужных связей это оказалось идеальным трамплином. А наш бутик-отель выстрелил просто феноменально. Не прошло и двух месяцев с открытия, как загрузка номеров достигла ста процентов! Госпожа Го уже привлекла ещё шестьсот миллионов и рвётся запускать аналогичные проекты в других регионах. Её интересует исключительно отельный бизнес, а всё остальное она полностью переложила на наши плечи. Филиал числится под крылом нашего девелоперского холдинга. Изначально планировалось осваивать дельту реки Янцзы, но благодаря связям господина Чжэн Туна мы уже присматриваем отличные земельные участки не только там, но и в Юго-Восточной Азии.

— Но эти восемьсот миллионов в Ханчжоу рано или поздно придётся пустить в работу, — кивнул Чжуан Суань, рассуждая здраво. — А сорок один миллиард откуда? Южный проект городского обновления в лучшем случае едва выбил разрешения на предпродажи, там выручка не могла прийти так быстро.

— Суань-Суань, ты что, забыл про две офисные высотки, которые мы прикупили на берегу реки?

Чжуан Суань хлопнул себя по лбу:

— Точно! Было дело... Они что, уже сданы в эксплуатацию?

— Ещё бы! Сестра Го лично всё контролировала — и качество, и сроки. Объект сдали за месяц до Нового года. Причём одну из башен ещё на этапе строительства заметил зарубежный гигант из списка Fortune 500 и выкупил целиком за два миллиарда! — пояснил Бай Юйсянь. — Вообще-то эти инвесторы искали недвижимость в Шанхае. Но стоит им остановиться в нашем бутик-отеле в Ханчжоу, как они мгновенно влюбились в этот город. Шанхай показался им чересчур штампованным, безликим, утратившим загадочный шарм Востока. К тому же цены там кусаются, а лучшие локации давно расхвачены. А наша башня на берегу реки Цяньтан — проект именитого зарубежного архитектора. По качеству отделки, инженерной начинке и панорамным видам она оставляет старые бизнес-центры далеко позади. Вот они и выложили деньги не раздумывая.

— Но разве по соседству не было нескольких зданий, принадлежащих госпредприятиям? — усомнился Чжуан Суань. — Если бы они продавали их целиком, цена наверняка была бы ниже двух миллиардов?

— С госструктурами связаться — себе дороже: волокита, бюрократия и сплошная спесивая лень. Серьёзному бизнесу некогда ждать годами. Да и руководству госкомпаний глупость не снилась. Когда мы открыто выставили ценник в два миллиарда, они тоже упёрлись: сбивать цену не стали, чтобы не получить клеймо «распродающих национальное достояние иностранцам». В итоге иностранцев покорила наш комплексный подход и оперативность. Мы провели их за руку через все инстанции, и аккуратно к концу года, сразу после ввода башни в эксплуатацию, вся сумма до последнего цента зашла на наш счёт.

— Допустим, — кивнул Суань. — А остальные тридцать девять миллиардов?

Бай Юйсянь загадочно улыбнулся:

— В моей кайманской фирме все консалтинговые, агентские, административные и брокерские услуги по скупке земель мы официально вывели на аутсорсинг. Даже клининг доверили твоей управляющей компании! На мне висит лишь офшорная пустышка — пара шкафов с договорами подряда да скромный штат из бухгалтеров и юристов, чтобы закрывать вопросы с налоговой и аудиторами. Юридический адрес этой «международной корпорации» зарегистрирован в твоей же офисной башне на набережной Цяньтана. А солидный статус требует размаха! Арендная ставка в самом сердце делового центра Ханчжоу просто обязана держаться на уровне элитных высоток Шанхая и Императорской столицы — а лучше даже немного переплатить ради престижа. Так что ежегодный ценник в пять миллионов за аренду выглядит более чем обоснованным. Я решил перестраховаться и оформил аренду сразу на десять лет вперёд, выплатив всю сумму сполна, пока ты не вздумал поднять ставки. Все контракты по скупке земли мы заключали исключительно с компанией недвижимости «Вечные Века» — ценные ресурсы должны оставаться в семье! Твоя компания подготовила для нас целую стопку аналитических отчётов высочайшего качества, помогала выкупать участки, искать покупателей и сглаживать углы с чиновниками. А такая аналитика и связи стоят огромных денег. Что до самих отчётов и рабочих документов... это строжайшая коммерческая тайна, показывать их посторонним глазам категорически запрещено!

Чжуан Суань судорожно вспомнил, как от нечего делать обвёл пару кружочков на карте из списка Бай Юйсяня и ляпнул несколько туманных фраз о «концепции позиционирования» и «духе пространства». Если собрать всё это откровение воедино, не наберётся и странички формата А4. И эту болтовню Юйсянь сумел упаковать в «коммерческую тайну» стоимостью в несколько миллиардов юаней?!

— Но у твоей компании на старте было всего три миллиарда! — вовремя спохватился Суань. — Ты же тратил реальные деньги на выкуп участков, ты не мог просто так слить весь капитал в мою компанию! Да даже если бы слил всё до копейки, тридцати девяти миллиардов там всё равно бы не набралось.

— Семьи Лю и У хоть и сдали позиции, но сдохший верблюд всё равно крупнее лошади, —

хитро прищурился Бай Юйсянь. — Старейшина Лю перед болезнью успел одолжить мне два миллиарда. А когда у руля встал Старший молодой господин Лю, я, прикрываясь прежними успехами, выманил у него ещё один миллиард. Семья У вложила двести миллионов — правда, не наличными, а акциями медного рудника. Но котировки меди за последнее время взлетели втрое! Воспользовавшись своими познаниями в финансах, я немного прокрутил эти активы на фьючерсном рынке и выжал из разницы цен ещё пятьсот миллионов. А первые выкупленные участки уже принесли первые плоды: два из них мы выгодно перепродали, полностью отбив вложения вместе с процентами. Вот тебе и эффект сложного процента! На счетах моей пустышки осталась сущая мелочь — на бонусы и консультационные выплаты, но в конечном счёте львиная доля прибыли осела в твоём холдинге. Я выверил каждую бумажку: у налоговой и регуляторов к тебе не возникнет ни единой претензии.

— А-Сянь, ну ты и делец... — от чистого сердца восхитился Чжуан Суань. — Если Старейшина Лю прознает про твои комбинации, он от ярости прямиком из комы восстанет.

Бай Юйсянь смущённо улыбнулся:

— Риски, конечно, присутствуют. Перспективные участки в растущих городах мы придержим у себя и планомерно освоим за ближайшие лет восемь, после чего вовремя зафиксируем прибыль. А токсичные и сомнительные земли постепенно сбросим партнерам. Семья У как раз рвётся агрессивно осваивать рынок недвижимости — я их в этом всячески подталкиваю, нам ведь нужен надежный покупатель для вторичных активов! Семья Лю, естественно, не позволит клану У укрепиться, так что они увязнут во взаимных палках в колёса. Понятное дело, им никогда не догнать наш тандем.

Как говорится, у долго болящего отца сыновья преклонения не ведают. Встретив тоскливый Праздник фонарей на больничной койке, Старейшина Лю так и не дотянул до своего восемьдесят второго дня рождения и отдал концы.

Старший сын устроил отцу пышные и помпезные похороны, рассчитывая во всеуслышание заявить о своём легитимном праве на престол клана Лю. Чтобы устроить демонстрацию силы, он созвал ключевые СМИ и влиятельных покровителей из чиновничьих кругов.

Однако торжественная траурная церемония обернулась грандиозным скандалом: явившись на прощание, Лю Я при всех вскрыла факт отравления Старейшины, прозрачно намекнув на виновность Старшего брата. Остальные наследники, давно мечтавшие свалить Старшего молодого господина Лю, мгновенно подхватили инициативу. Они вывалили пачку компромата и перешли в совместное наступление, слив полиции всю подпольную цепочку отравителей — лишь бы повесить на Старшего уголовщину и сжить его со свету.

Преданные отпрыски устроили грызню прямо у гроба усопшего, спровоцировав лавину катастрофических последствий. По принципу «не доставайся же ты никому»: если уж мне не видать кресла главы семьи, то и соперники пусть горят в аду!

Полиция накрыла подпольную группировку отравителей, на счету которой числились десятки жизней. На допросах всплыли шокирующие подробности: помимо покушений на Чжуан Суаня и Старейшину Лю, синдикат стоял за целой серией «несчастных случаев». Как выяснилось, гибель родителей Чжуан Суаня, а также устранение родственников конкурентов Группы компаний Лю — дело рук этих же дельцов. Своим первоначальным накоплением капитала Старейшина Лю был обязан именно кровавым услугам этого канала. Убийцам было плевать, кто жертва: при достаточной оплате они без колебаний ликвидировали и самого заказчика.

К концу года Группа компаний Лю официально развалилась на три независимые структуры. Запятнавший себя связями с криминалом Старший молодой господин Лю сумел подставить козла отпущения и открутиться от тюрьмы, но его репутация была уничтожена, а деловые партнёры в страхе разбежались. Братья растащили Группу компаний Лю по кусочкам, превратив некогда могущественную империю со стомиллиардным капиталом в три грызущихся между собой огрызка.

Делёж имущества и аудит затянулись на долгие месяцы, погрузив бухгалтерию в непроглядный хаос. Одни подделывали отчётность, пытаясь отхватить кусок побольше, другие прятали договоры, дабы сбросить с себя долги. В этой мутной воде договор займа на два миллиарда юаней, который Старейшина Лю лично подписал при жизни, испарился без следа — пропал и оригинал, и копии.

Без бумажного оригинала неформальной сделки, оформленной без третьих лиц и поручителей, предъявлять претензии должнику стало крайне затруднительно. Даже в суде без главного доказательства шансы отсудить деньги стремились к нулю.

Братья Лю воротили носы от сомнительного долга, сваливая ответственность друг на друга и сжимая в кулаках только живые активы. В конце концов Старшему сыну ничего не оставалось, кроме как взять эти два миллиарда на себя. А вместе с ещё одним миллиардом, привлечённым Бай Юйсянем позже, его обязательства составили кругленькую сумму в три миллиарда юаней.

Кредитором выступало одно и то же юридическое лицо, а значит, появлялся широкий простор для маневра. Кредит и инвестиции — вещи принципиально разные. Кредитный договор гарантирует возврат тела долга и процентов. А вот инвестиции — это всегда риск: при прибыли получаешь куш, при убытках — сидишь с пустыми карманами.

Бай Юйсяню достаточно было затянуть выплаты, спровоцировать банкротство кайманской пустышки — и три миллиарда долга благополучно испарились бы в финансовых лабиринтах. Кредиторам досталась бы лишь пара никому не нужных земельных наделов.

Чжуан Суань из чистого милосердия заранее выделил несколько участков на острове Цюн, предназначив их для погашения долга перед семьёй Лю. Если бы Старший молодой господин успел вовремя сбросить эти земли до введения жестких правительственных ограничений на недвижимость, он сумел бы выручить солидный куш. Увы, ослепленный жадностью, тот уверовал в бесконечный рост цен и не стал продавать активы. Финал этой авантюры был предсказуем.

Спустя десять лет те земли всё так же зарастали бурьяном. А Старший сын семьи Лю повторил судьбу Лю Хуна — родственники сбыли его в ту же самую психбольницу на далёком океанском острове.

<http://bllate.org/book/19804/1992589>