

94岁包租婆 跃升女首富

邝肖卿每年收租200亿元



邝肖卿

11月14日，胡润研究院发布《2023红颜会·胡润女企业家榜》，新鸿基创办人郭得胜的夫人、新鸿基地产前董事局主席邝肖卿，以720亿元的财富首次成为中国女首富。

今年94岁高龄的邝肖卿，低调而神秘。香港两栋最繁华的大厦——国际金融中心、环球贸易广场就掌握在她手里，一年仅租金就上百亿元，算得上是我国最大的“包租婆”。靠收租金就成了女首富，香港很多人都称她是“现代版的慈禧”。

不管外界承不承认，虽未真正管理过新鸿基地产，但邝肖卿从来不曾缺席。她像一枚“定海神针”，稳住郭氏家族以免走向倾覆之路，“过去是，未来亦复如是”。

”

新晋中国女首富

谁是香港女首富？有人说是刘銮雄的夫人甘比，也有人说是李嘉诚的红颜知己周凯旋。

但其实，常年稳居香港女首富之位的，是隐身于新鸿基地产背后的九旬老太郭邝肖卿。

邝肖卿到底多有钱？有媒体曾统计，新鸿基在香港的土地储备，高达8000亩。如果按照一亩5000万元来计算，这些地皮的价值就高达4000亿元人民币。

在香港和内地，新鸿基总共有20多个商业中心与写字楼。其中，香港国金中心一年的租金收入，就达90亿元人民币左右，是目前全球最赚钱的写字楼。新鸿基靠着这些物业，一年可以收租200亿元人民币左右。

根据《福布斯》公布的2021年香港富豪榜，当时92岁的邝肖卿，以134亿美元（约合人民币860亿）的财富值，稳居香港女首富宝座。

近日，胡润研究院发布《2023红颜会·胡润女企业家榜》，新鸿基创办人郭得胜的夫人、新鸿基地产前董事局主席邝肖卿，以720亿元的财富首次成为中国女首富。榜单显示，邝肖卿的财富上涨，主要受益于今年港币汇率的上涨及公司分红，她也成为胡润女企业家榜18年来第六位中国女首富。

新鸿基是香港最大的房地产企业。作为新鸿基的最大股东，邝肖卿拥有最高决策权，被外界誉为“定海神针”。数十年来，无论外界如何风雨飘摇，在邝肖卿的辅佐下，一路成长的新鸿基，与李嘉诚的长江实业齐名。

出身豪门的大小姐

巨额财富背后，是隐秘低调的邝肖卿跌宕起伏的人生。

邝肖卿，1929年出生于广州花山镇花城村的一个豪门家族。幼时家境优渥，家里广有田亩，而且还开着染坊，可以说是含着金汤匙出生的大小姐。

据说，她出生的见面礼，就是父亲赠送的豪宅。家庭背景的光环却掩盖不了邝肖卿的优秀。邝肖卿自小就有着良好的素养，听话又聪慧，还有着良好的卓识。

然而，好景不长。邝肖卿7岁时，在越南做生意的父亲意外去世，身为家中长女的邝肖卿，和母亲一起操持大家庭的生活，照顾年幼的弟弟和两个妹妹。

也正是早期的艰辛生活，让邝肖卿坚强，敢于承担责任，也掌握了当好“大家长”的要领。

1949年，20岁的邝肖卿出嫁了，丈夫是37岁的郭德胜。郭德胜在香港开

着一家名叫“鸿昌合记”的杂货店。邝肖卿恐怕当时也没想到，这是一个日后3000多亿元财富帝国的开始。

夫妻二人不畏辛苦开始起早贪黑地打拼，一时生意火爆到不行。一路披荆斩棘，邝肖卿夫妇借此大赚了一笔，也逐渐在商界留下自己的名号。

助夫开创财富帝国

在婚后的三年时间里，邝肖卿相继生下长子郭炳湘、次子郭炳江、三子郭炳联。

同一时间，郭德胜的事业风生水起。1952年，郭德胜专营洋货批发，极力开拓东南亚市场，获得了“洋杂货”大王的美誉。

让郭德胜无后顾之忧地打拼事业的，正是因为邝肖卿的能干，她将家里打理得井井有条。

三个儿子飞速成长，郭德胜事业也蒸蒸日上。20世纪50年代后期，凭借尼龙产品的代理权，郭德胜跻身香港千万富翁行列。

1958年，与冯景禧、李兆基成立“永业企业”后，郭德胜进军地产业。永业企业的商业模式是买下旧楼，翻新之后再重新卖出去。

彼时，“三剑客”一改传统地产业的经营方式，推出“分层出售、十年分期付款”的模式，生意十分火爆，所建楼宇均销售一空。

从1965年到1972年，新鸿基的销售额约5.67亿港元，平均每年高达7000万港元。此时，永业企业已经在地产界站稳脚跟，并改组为“新鸿基企业有限公司”，拥有40%股份的郭德胜出任集团主席。

1972年，新鸿基股票正式上市，合作了十余年的“三剑客”也在此时分手，新鸿基成为郭氏的独家品牌。随后的很长一段时间里，新鸿基就像一个楼宇制造工厂，源源不断地将“原料”加工成楼宇，推向市场。

郭德胜生意忙得不可开交，邝肖卿则教子成才。三兄弟毕业后，都回归家族企业新鸿基工作。

这种情况一直持续到1988年底，郭德胜健康每况愈下，辞去“新鸿基”总经理一职，只保留董事局主席的位置。

被逼从幕后走上前台

1990年，郭德胜突然病逝，留下一家市值高达254亿港元的大型地产集团。而这一消息轰动当时整个香港商界，郭家一时成了香港人茶余饭后的谈资：郭家的财产要怎么分配？

丈夫的离开给了邝肖卿沉重一击，她不仅要忍受丧夫之痛，还要面对丈夫留下的整个集团。

这时候她也只能咬紧牙关站上风口，从幕后走上前台，真正开始挑起一个家族产业掌舵人的担子。

郭得胜离世后，三个儿子就正式管理新鸿基了，在邝肖卿的授意之下，大儿子郭炳湘出任总裁，另外两个儿子也都出任总经理，彼时的兄弟三人还算和睦。仅用了两年时间，就让新鸿基飞速壮大，甚至一度超过李嘉诚的长江实业。

然而，“兄弟齐心，其利断金”的佳话，却因1997年一场绑架案而成为镜花水月。三兄弟逐渐产生嫌隙，开始明争暗斗起来。

1997年9月29日，郭炳湘被张子强绑架，并索要20亿港元赎人，那时的邝肖卿在公司话语权并不大，而两个自私的弟弟却并不着急筹钱赎人。最后，还是郭炳湘的妻子李天颖单刀赴会，最终以6亿港元将丈夫赎回。

回家之后，备受折磨的郭炳湘患上了抑郁症，从此一心要报复两个弟弟，与家族之间的隔阂越来越深，又将自己的情人唐锦馨安排进公司高层，替自己做事。

眼见3个亲生儿子反目成仇互相使绊子，公司也被他们整得乌烟瘴气。怒不可遏的邝肖卿只能出面，重新进入公司，直接宣布罢免了郭炳湘的职务，并力挺儿媳李天颖，制定了不准郭炳湘离婚不准唐锦馨上位的家规。

哪知大儿子郭炳湘不断玩火、毫不低头，并且屡次激怒母亲，忍无可忍的邝肖卿直接把他撵出了家门。香港各界再次一片哗然，大都震惊于她的强硬手段。

在邝肖卿的带领下，郭家不断积累着财富，邝肖卿也逐渐成为了整个家族的灵魂人物。

退居幕后执掌大局

当郭家二代内斗和争权结束后，权力慢慢地走向第三代家族成员，邝肖卿也再度退居幕后。

历史惊人地相似，新鸿基再度出现“郭氏三兄弟”。三代“郭氏三兄弟”该如何延续新鸿基百年基业？在接受媒体采访时，新鸿基公关部曾给出这样的回答：“三兄弟”会在不同的工作岗位发挥所长，通过团队合作带领“新鸿基”持续发展。

“老臣”辅佐，成为三代担纲大任的利器。从2012年起，在保留郭氏家族掌控大局的基础上，为新鸿基效力超过30年的两位“老臣”——执行董事黄植荣和雷霆，分别担任公司副董事总经理。

此外，“新鸿基”内部还设立了执行委员会，人员构成包含郭氏家族人士和“老臣”。新“三兄弟”也是委员会成员，其他成员则是“新鸿基”执行董事中的黄植荣、雷霆、董子豪、冯玉麟、邝准等人，核心人物基本全聚于此。

在“老臣”的辅佐下，三代接班的新鸿基，无论在内地还是香港，一直迈步向前。

2020年，虽然遭遇新冠疫情，新鸿基在香港的总租金收入下跌，但新鸿基的营收仍然稳步增长，市值仍稳定在3000多亿港元。

2020年1月，新鸿基公布，郭炳江出任集团旗下子公司的资深董事，专注长期土地规划及项目发展策略，不再参与集团日常营运。9月，新鸿基公告称，李兆基、梁耀廷不再在股东周年大会上寻求膺选连任，相继退任新鸿基非执行董事、独立非执行董事的职位。

2021年4月，新鸿基董事局宣布，邝准年事已高，已辞任公司执行董事。5月，邝准离世。

其实，不管新鸿基管理层结构如何调整，始终站在C位的，从来都是邝肖卿和郭氏家族的意志。

据新浪财经、无冕财经、证券时报等

相关

665亿元 吴亚军仍是“亚军”

11月14日，胡润研究院发布《2023红颜会·胡润女企业家榜》，列出了今年胡润百富榜上前50名女企业家。新鸿基创办人郭得胜的夫人邝肖卿财富上涨25亿至720亿元，首次成为中国女首富。同时，前50名中国女企业家总财富1.37万亿元，比去年下降11%。前50名的门槛135亿元，比去年下降5亿元。

榜单显示：新鸿基94岁的邝肖卿以720亿元财富首次成为中国女首富，主要受益于今年港币汇率的上涨及公司分红，邝肖卿也成为胡润女企业家榜18年来第六位中国女首富。来自龙湖的吴亚军财富下降70亿元，以665亿元保持第二。82岁的陈丽华以580亿元财富排名第三。碧桂园42岁的杨惠妍财富下降270亿元，以480亿元排名第五，比去年下降4位，财富缩水近4成。

前50名女企业家中，20位财富比去年增长，包括8位新人。除去新上榜女企业家，其他12人财富增长总和为480亿元，比去年表现略好。

分行业来看，房地产仍然是女企业家财富第一大来源，上榜人数占比17%，与去年持平；能源与消费品并列第二，占比13%；食品与饮料、有色金属、大健康等行业都有所上涨，下降的则是化工及投资行业。