

霍英东拎着一口袋的钱去买楼

4

热点关注



十二叔 著
厦门大学出版社友情推荐

[内容简介]

何鸿燊、李兆基、郑裕彤、包玉刚等名字你一定耳熟能详,对他们的财富传奇也略知一二。但是,肯定很少有人从圈子的角度去观察他们的发迹与博弈。坊间众多心灵鸡汤式的港澳大老板名人言,切切不可全信。没有金融资本的扶持借力,就不会有李嘉诚长江系的飞黄腾达。李兆基的亚洲股神后面,又与各家大公司的IPO密不可分。至于澳门街的喋血风云,尽在九十多岁的赌王一一笑之中。本书作者熟悉港澳商界脉络,对家族渊源更有长时间的追踪,从圈层角度落笔,为读者带来一个全新的财富解读体验。

[上期回顾]

世界知名赌场进驻澳门,加上周边国家竞相开赌,都让赌王何鸿燊倍感压力。

1978年,曾经的边陲渔村香港则迎来了欣欣向荣的“香港时代”,成为举世瞩目的“亚洲四小龙”之一。这种大格局下,一个商人的命运与他所处的圈子有着很大的关系。香港飞速发展的30年间,一个叫霍英东的商人先后在地产圈、博彩圈、船运圈和建筑圈打拼,每一次踏足新的领域都恰巧踩在了香港经济发展的鼓点上。

20世纪50年代时,香港迎来了新一轮的移民潮。人口激增了3倍,原本就谈不上宽松的住房环境更加紧张。经过一番考量之后,霍英东瞄准了香港的房地产业,成为地产业的第一批拓荒者。1953年,刚满30岁的霍英东成立了霍兴业堂置业公司,开始从事房地产行业。

做这一行之前,霍英东除了海上货运比较熟悉之外,只有经营杂货铺的经历还算比较“对口”。他当年因家贫而从著名的皇仁书院辍学之后,先后打过6份工,结果每一次都以被辞退而告终。只有在母亲与13位“股东”合开的杂货店中做店员兼“执行经理”,才算初步显示了一点商业天分。当初名义上的十几个股东,其实就是一帮穷亲戚。

霍兴业堂单是注册资金就有400多万港币,但怎么运作这笔资本,霍英东心里并没有底。多年后,他在接受媒体的采访时,很坦率地承认自己当时连一个银行账户都没有,也不懂去银行为公司单开一个账户。他理所当然地认为置业公司就是放大了数倍的杂货铺,无非就是“低买高卖”而已,所以没有借鉴一切“先进的、科学的管理方式”。他把现金放在家里,后来觉得不太靠谱,就换成了黄金藏在自家墙缝里。

有道是运气来了挡也挡不住。香港的地产业确实迎来了蓬勃发展的第一轮“春天”。霍英东适逢其会,

在此时进入地产业自然是收获大大的。

随着手里的现金越滚越多,霍英东已经不能满足挣钱、换金条、藏墙缝的小家子气的做法了。他希望有一幢属于自己的大厦,一来扩充门面;二来嘛,不管是现金还是黄金都没有变成房子更保险了。听说过财物失窃的,没听说过哪一个小偷、大盗能把一栋大厦偷走的。

此时香港的世家豪门利氏家族进入了霍英东的视野。利氏家族是海外华侨回港发展的成功典型,是香港赫赫有名的“大地主”。此时的霍英东充其量就是“新贵”而已,与财大气粗的利氏家族实在是不能同日而语。利氏家族是当时利氏家族的掌门人,在香港的知名度与霍英东后期在内地的知名度有得一比。利家经营鸦片发迹之后,买了一座山——铜锣湾鹅头山。这样的大手笔在香港实属罕见。利家众多物业之一的使馆大厦让利氏家族与霍英东有了第一次见面。

1954年的某一天,刚刚一只脚踏入富豪圈边缘的霍英东拜见了香港财富圈核心的大人物利氏家族。一个年轻后辈和一个纵横政商两界的前辈相见还算顺利,两个人在短短交谈之后,以280万港元谈拢了价钱。

到了约定的办手续的日子,霍英东的“实诚”让利氏家族也大开了眼界。原来霍英东不像一般人谈生意带一个公文包,而是拎了一个鼓鼓囊囊的大口袋。利氏家族问他:“你这大口袋装的是什么东西?”霍英东很大大方方地打开口袋,露出了满满的钞票:“这是买楼的钱啊,我都带来了!”

利氏家族很惊讶,霍英东的置业公司也算略有规模了,他怎么会没有支票或者银行的账户呢?在利氏家族的开导下,霍英东知道了只要和

汇丰这样的大银行打好了关系,就不用做什么生意都动用自己的老本,还能在资金周转不灵的时候得到银行的贷款。这一次有利氏家族的牵线,汇丰银行对霍英东很是大方,给了他一个内部价,贷款利息相当于市面的三分之一,此事让霍英东明白了认识各银行的经理是进入商业圈必做的功课。

而今“房市”早就成了一谈再谈、谈无可谈的话题。无论有没有住房的人都知道一个基本的常识就是只要攒够了首付,就可以挺起胸膛宣称自己要做“房奴”了。您可能不知道首创“分层出售、分期付款”售楼方式的人就是霍英东。

就香港的地产业来说,在霍英东投身到这一行之前,老牌的地产商都是靠吃租金过日子的。多花点钱买下整栋楼,然后整体租出去,多省心。而香港的普通市民一般都是租房住的,他们没有钱买整栋的楼房。这样的大手笔决定了买卖双方都是财力雄厚之人。在这样的经营方式下,香港的地产圈几十年都是一副温吞的样子,地产商和租客从来不想去抢楼市还会有火爆的一天。没有本事挣大钱的人只能忍气吞声地租住在旧式的唐楼,天天和一群人共用一间厨房和一个洗手间。

霍英东拿着账本算来算去,得出一个结果:200多万的投入如果光靠收租金,最少也要7年半才能回本。经营过杂货铺、跑了几年船运的霍英东很不满意这样慢的资金回流速度。对于他来说,撒下去的饵能马上钓到鱼才是硬道理。

按照香港当年的相关法律,政府只承认地皮的主人,不管你盖到几层,都只有一个业主。要想分层出售,首先要面对的问题就是给二层以上住户解决房产证的问题。霍英东虽然没有开发楼盘的经验,但他

心思缜密,找到了一位资深的律师和自己一起研究香港的现行法律,绞尽脑汁之后想出了把契约切分的办法。虽说“分契”没有先例,但法律也没有明令禁止,所以霍英东迈出了向传统售楼模式挑战的第一步。

分层出售让一些小康家庭摆脱了租房度日的状态,领到了珍贵的房产证。可是更多的工薪族还是买不起房子,毕竟一买就是一整层也需要不少银子呢。霍英东想到了“卖楼花”的妙招,即现在的期房+分期付款。这样做的好处不言自明,对于购房者来说,只要攒够10%的首付就可以拥有自己的物业;对于开发商来说买下地皮、设计好图纸就可以用买家预付的定金来盖楼了。“分期付款”的方案问世后,立刻引发了香港地产的轩然大波。真心买楼的人和趁机倒卖楼号的人都排起了长龙,等待霍英东的每一次盛大开盘。霍英东没有想到,自己的这个想法引起了这么大的轰动。他最早将首付款定在50%,后来又主动降到了10%,这下购房者的压力大大减少,整个香港小有积蓄的人都被收服了。小公务员、打工仔、小学老师、家庭妇女甚至终身不嫁的“自梳女”都兴奋地排到了等待霍英东售楼处的长队之中。

霍英东也逐渐适应了自己作为大地商的身份,结识了越来越多的圈中人,他在资金充裕的情况下,又玩起了“合作经营”的方式。立信大厦就是霍英东和香港牛奶公司合作兴建的大楼。这一次是牛奶公司出地皮,霍英东投资兴建,建好后底层交给牛奶公司底商卖牛奶。上层则由自己的地产公司分层销售。

一年的时间,霍英东卖出了100多栋楼房,创造了香港地产界的一段神话,成功跻身亿万富翁之列,赢得了香港“土地爷”的称呼。

李鸿章从老师那里挖来了程学启

9

历史人物



雾满拦江 著
湖南人民出版社友情提供

[内容简介]

李鸿章,晚清时代最为重要的代表人物,因其被贴上过于鲜明的政治标签,其形象很模糊。以往对他的脸谱化解读,带给我们一种深深的疑惑:如果李鸿章是一个片面的龌龊形象,那么,国人的智商岂不更成问题?文化渊深的中国,又怎么会受到如此简单的人物的影响?李鸿章究竟是个什么样的人?为什么近代的中国历史无法绕开他?为什么他能影响中国历史如此长久?本书或许能够提供一个答案。

[上期回顾]

在李鸿章说动下,曾国藩决议救上海,但他的头号人选是让曾国荃去,而不是李鸿章。可是,曾国荃一口回绝了哥哥。李鸿章趁机向曾国藩表忠心,最终打动了曾国藩。曾国藩吩咐李鸿章,准备编练淮军,奔赴上海。

1862年2月22日,李鸿章率五营淮军,移驻安庆北门大营。曾国藩亲往祝贺。李鸿章相迎,趁机说道:老师,现在这支淮军,除张遇春部有过实战经验之外,其余四部,全都是没上过战场的新兵。进攻没有能力,防守没有经验,如果没有精兵宿将,只怕征战沪上,不容乐观啊。

曾国藩问:少荃,你究竟是何意啊?

李鸿章笑道:我请老师拨给我几营能征善战的老湘军。老师啊,学生带着队伍去沪上,倘有胜绩,这也是老师栽培得力啊。

曾国藩摇头:少荃啊,之所以让你组建淮军,就是因为湘军的数量不够用。可是你这边还没说怎么帮老师的忙,就急着抄老师的窝……噢,有了,少荃,你身边连支像样的卫队都没有,你看我拨你两营亲兵,连我的亲兵统领韩正国一块儿给你,你看如何?

韩正国这个人,此前只是负责曾国藩的个人安全,悄无声息地站在无人注意之处的无名角色。他被深深地卷入历史之中,是在咸丰十一年,公元1861年。

这一年的阴历十月初三,曾国藩突然来到了韩正国的亲兵营,拿起花名册来点名。点名的结果,发现有十七名士兵缺席请假,曾国藩表示了极大的不满,让韩正国的心里顿时七上八下,忐忑不安。

过了一周,也就是十月初十,曾国藩向他的五弟曾国荃表示,他想……他希望……他渴望……总之,虽然世人皆知曾国藩是圣人,道德修为已臻化境,但是他仍然渴望着人世间的真爱与温暖。你听明白了吗?

曾老五曾国荃听明白了,当即表示可以带着大哥去看货。虽然曾国藩已经和湘军水师大将彭玉麟约好了见面,但听说可以去看货,大喜,当即丢下彭玉麟不顾,跟着曾老

五去了。到了地方探头一看,曾国藩顿时变了脸,原来曾老五请大哥看的,是个超级肥妹。

我们无法确定,曾国藩被曾老五忽悠过后,是不是又找了亲兵统领韩正国的麻烦。但此事应该有,因为又过了两个星期,也就是十月二十四,韩正国悄悄溜进来,请曾国藩去看货,并保证这次绝对不是肥妹。

曾国藩半信半疑地去了,到地方仔细一看,果然不是肥妹,而是个年轻貌美的女子。曾国藩登时大喜。当天将那个姓陈的美貌女子抬回来,立即拜堂成亲。

然而天可怜见,老天注定了非让曾国藩做圣人不可。陈氏女拜堂入洞房,立即开始大口大口地吐血,此后奄奄一息,卧病在床,让曾国藩目瞪口呆。

这还罢了,却说十月初十那一天,彭玉麟来见曾国藩,可是他在刺骨的寒风中站到快天黑,也没人来接他。到后来曾国藩与陈氏女的事情发生,彭玉麟才知道自己被忽悠了。盛怒之下,彭玉麟提剑而起,冲到曾国藩的船上,大呼曰:卑鄙小人韩正国,速速出来受死!韩正国气得直翻白眼,可他又不肯惹彭玉麟,只好躲起来不吭声。

可以确信,韩正国积极表现,替老板找来陈氏女,结果却造成了可怕的扫帚星效应。总之一句话,韩正国在湘军中已经很难再呆下去了。所以曾国藩趁此机会,把这个扫帚星送给了李鸿章。

除了韩正国的亲兵营之外,曾国藩还送给李鸿章两营人马。此时的李鸿章,已经拥有了十一营人马。但这十一营人马,李鸿章都看不上眼,他真正想要的,只有一个人——程学启。

程学启,安徽桐城人,比李鸿章年龄大六岁,幼年丧母,由族人把他养大。咸丰三年(1853年),太平军猛

将陈玉成克桐城,程学启被裹胁军中。但程学启不想跟着太平军做贼,遂于夜晚出逃。却不料,陈玉成慧眼如炬,早就发现他是个将才,故意纵其逃脱,随后率亲兵卫队追击,将程学启捉回,委以重任。

此后湘军崛起,为孤立南京,曾国藩决意拿下太平军占据的安庆。安庆城的守将是爵号为受天福的叶芸来,其人身材短小,精明过人。一边力战攻城,曾老九曾国荃,一边向南京求救。南京知道安庆之重要,多次发兵来救,但都被湘军击退,隔绝在安庆城外。只有正在淮上募兵的程学启,他募得精卒五百人,率师杀入安庆城,协同叶芸来守护安庆。叶芸来为了笼络程学启,将自己的妻妹嫁给了程学启。

曾国荃想尽了办法,也无法攻破安庆。桐城老儒生孙云锦献计说,程学启幼年丧母,是养母把他抚养大的,此人事母至孝,要想让程学启投降,非得从他养母身上下手不可。

于是曾国荃将程学启的养母捉来,威胁了一番。可怜的老太太吓坏了,就化装成乞讨的老太婆,潜入程学启的大营,哭求程学启投降。不承想,那叶芸来发现这边有情况,就立即派了壮士八人,拿着令箭,招程学启进城。程学启大惊,知道一旦进城,必然会被叶芸来杀掉。索性招来以桐城人丁汝昌为首的八十二名手下,就用这支令箭骗开营门,向安庆北门外三里处的曾国藩五弟曾国荃大营狂奔。安庆守军随即派人追杀。

当时曾国荃正在洗脚,听到喊声,光着脚板就跑出来,急忙命人开营门,让程学启进来。后面的追兵无功而退。而程学启,从此就被迫改变了政治阵营。

为了表白诚意,程学启再三请战。不想曾国藩和胡林翼这两个圣人双双来信,叮嘱曾老九绝对不要轻信程学启。而且,湘军营中诸将几乎都

吃过程学启的亏,此时想杀程学启报仇,就力劝曾老九冲程学启开炮。

而城中的太平军守将叶芸来,也玩了一招狠辣的。他把程学启的妻子——也就是叶芸来自己的小姨子——拖到城头上,当场宰杀。同时杀掉的还有程学启的孩子,然后将头颅悬挂在城头上,让程学启看着痛苦。

程学启立誓灭贼报国,想出来一招北门穴地攻城之计,并亲自带着丁汝昌等步卒,攻陷安庆北门,断了太平军的粮道,此后又是他第一个杀人安庆城中。

战事结束后,程学启的前丈人、舒城的高崇善找来了,说:贤婿啊,我有三个女儿,二女儿是你妻子,让大女婿叶芸来杀了,现在你又把你连襟叶芸来给杀了,你看这事闹的……要不然这样吧,我再把小女儿嫁给你,干脆我们全家全死在你手里算了,你看好不好?

于是程学启又娶了小姨子。

安庆之战,程学启总算是赢得了曾国藩的认可。但是,双方关系始终处理得不好。李鸿章趁此淮军成立之际,向曾国藩提出,让程学启转隶淮军。曾国藩想了想,就答应了下来。

李鸿章大喜,立即派人去通知程学启。却不想,程学启一口回绝了李鸿章。这让李鸿章始料未及,为之错愕。但他终究是个聪明人,略一想就明白了。程学启不想转隶淮军是假的,真实的目的,是希望李鸿章替他办事利落了。

想明白了这一切之后,李鸿章又苦思冥想,给曾国荃写了封信,尽量淡化程学启转隶的意义与价值,并再次表态,自己永远是曾老九的先锋官。

曾老九见信,被李鸿章的文笔打动,遂答应放程学启走。程学启欢天喜地,拉着队伍来到安庆,从此投奔了李鸿章。