財經人物

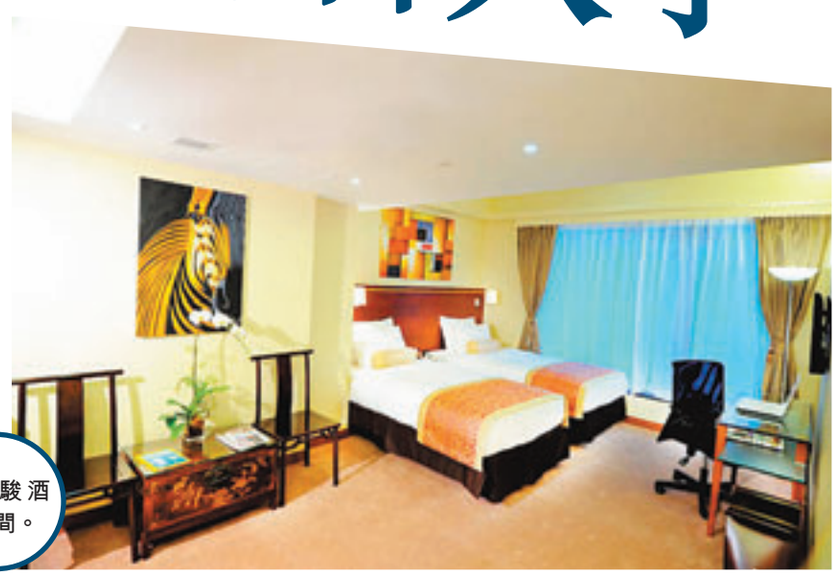
香港由小漁村變身國際金融中心，全靠港人創新打拚。41年前於美孚新邨創立美聯物業，並在1995年6月8日成為本港首間上市的地產代理，其後又創立投資移民、資產管理及經絡按揭，擁有與時並進創新理念的黃建業，正好代表香港傳奇。近年，這位低調富豪又有新主意，首度躋身酒店大亨行列。他兩年前於灣仔駱克道買入1幢商廈，搖身變成今日一間四星級酒店——麗駿酒店，剛於今年8月2日試業，短短1個多月入住率直逼100%。黃建業坦言，投資酒店是對自己的一項新挑戰，期望可以弘揚香港精神。

■香港文匯報記者 梁悅琴

■黃建業坦言，投資酒店是對自己的一項新挑戰。 梁悅琴 攝

黃建業變身酒店大亨

發揮香港精神 功成再創業



■麗駿酒店房間。

功成名就的黃建業接受香港文匯報訪問時表示，麗駿酒店現址於兩年前由他私人以2.5億元買入，本為商廈，原本有則師建議改作樓上舖，其後又有則師提議可改建酒店。由於地點鄰近會展及港鐵站，加上香港酒店房間不敷應用，黃建業認為香港背靠祖國，應該食盡內地客商機，於是決定作新嘗試。酒店花了5,000萬元改裝，主要用於更換升降機及裝修房間，總投資3億元，全無借貸，並聘請21人自行營運。

港酒店房間增速慢

旅發局數據顯示，近年來港商務／會議的訪港旅客正在上升，其中過夜旅客人數由2010年的342.4萬人升至去年358.5萬人，升幅4.7%；今年首5個月來港內地客佔比高達74%，以個人遊形式訪港的內地客人數持續7年上升，去年全年共有2,314.1萬人次，按年升26.2%，今年首5個月已有1,053.7萬人次。相比之下，香港酒店及酒店房間數目增長速度較慢，今年估計只有243間酒店，按年升15%，新增房間數目估計按年升6.7%至71,959個，未來4年每年新增酒店數目亦只介乎2間至20間，到2017年估計只有273間，比今年估計數量只升12%，新增房間數目只介乎204個至2,525個，到2017年估計有76,603個房間，比今年估計數量只升6.4%。

建精品酒店吸商客

麗駿酒店共有69個房間，包括單人房、雙人房及套房，地下至2樓變為食肆。黃建業解釋，此酒店英文名為Brighton Hotel，名稱來自他早年到英國探望子女時，曾住過一間名為Brighton的度假酒店。該酒店設施不錯，但房租比鄰近文華酒店4,000元一晚平一半，因此令他有意在香港建設一間Brighton精品酒店。酒店的中文名則由太太取定，開業初期房租為800元一晚，稍後會提升到1,200元至1,400元一晚，旺市時目標期望達到1,500元一晚。商務客源目標比重佔50%，現時以內地客為主，主要由旅行代理商於網上推介，過去2個月其中一間套房曾做過3,000元一晚，過去一周入住率達100%。現時此酒店於本港酒店排名位於260名內。黃建業坦言，曾有內地客出價7億元洽購此酒店，但未足以打動他出售。目前此酒店的回報率不高，以每月收入約200萬元，扣除開支，回報率約8厘。

黃建業私人持有部分物業

地址	買入價	買入時間
銅鑼灣利園山道34號至42號	2億元	11/2007
灣仔駱克道126號至128號*	2.5億元	1/2010
大埔廣場2層舖位	2.06億元	6/2010
旺角亞皆老街33號	2.7億元	1/2011
英國15個住宅物業	0.55億元	2/2011
北角渣華道33號至35號	2.7億元	9/2012

*即麗駿酒店

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

港營商環境有變須轉型

要慳住使

面對政府連番推出辣招，美國隨時退市加息，地產代理業叫苦連天。不過身經百戰的黃建業依然樂觀，指地產代理仍有得做。他坦言，香港正受政客所累，可謂香港人累死香港人。香港營商環境改變，明年香港經濟會轉壞，失業率將上升，呼籲香港人花費亦要慳住，明年做生意要持盈保泰。

應善用背靠祖國優勢

黃建業表示，香港背靠祖國，應要抓緊商機，不應限制內地人來港旅遊，以至設限奶令。香港不夠酒店、商場、學校、醫院以應付內地客，便應該想方法增加土地供應，而不是趕客走。以往山頂亦不如今天有個人遊後般旺，香港人應該思考如何自處。黃建業稱，近期訪港內地客人數有回落跡象，不少內地豪客直飛米蘭購物，香港中環商廈租金正回落，吉舖亦開始增加，香港如不轉變，估計國際品牌旗艦店亦會被澳門搶走。

他自1978年開始每6年會到美國賭城拉斯維加斯旅遊一次，發覺賭業很旺，認為澳門若以此為鑑，相信可以成為東方拉斯維加斯。結果一如他所料，澳門如今突圍而出，惟一未完善的，是為澳門賭場之間未有興建一條鐵路接駁，令客戶更方便往來各酒店，毋須每間賭場都要使用接駁巴士。

新加坡亦有類似經驗，黃建業稱，新加坡用填海方式建設新金融區，成功吸納不少外資機構進駐，又建賭場帶旺會展旅遊業，香港其實都可以作為借鑑。

子女成龍 慈父滿足

後繼有人

不少富豪曾認為「創業難，守業更難」，亦有人會覺得富二代大多游手好閒，不務正業。然而，黃建業談起子女則非常開心，好有滿足感。

■黃建業的大女黃靜怡鍾情返工。 資料圖片

黃建業有3名子女，大女黃靜怡（Angela）早年放棄國際會計師樓的工作，於2008年3月加入美聯集團做執行董事，3年後（2011年3月）升任為副主席。他笑言，Angela最大的缺點及優點便是鍾情返工，就算病了都要返工，可能是遺傳了他的基因。

從小教授生意之道

子女還未長大，黃建業已開始教授他們生意之道，2003年更帶3名子女到全世界旅遊，了解亞洲金融風暴，以及香港於SARS期間，全球經濟的實況。回港後，他自己不斷買香港物業等升值。今年11月黃建業會再出遊紐約等地了解實際市況。

然而，慈父亦有冰冷一面，黃建業透露，3名子女均於英國讀書，早前兒子黃耀銘（Alexander）及細女畢業，請他到英國出席畢業禮，他斷然拒絕，並稱：「畢不到業才到英國探他們，畢到業我還去做甚麼？」

如今兒子黃耀銘（Alexander）返回香港，正於同行第一太平戴維斯投資部負責投資物業。黃建業笑言：「等佢畀人蝦吓先。」 他還稱，近日兒子回家跟他說：「原來香港有這麼多有錢人。」至於讀法律的細女亦已回港，他稱，去向還是由她自己講。

有錢賺續投資酒店

黃建業稱，若本港經濟好，此酒店又有錢賺的話，會再以此品牌投資酒店。下一個類似項目為北角渣華道33號至35號商廈，正入則改作服務式住宅，提供50多個單位，其買入價約2.7億元，改裝費2,000萬元，總投資約3億元。至於亞皆老街33號的商廈，亦有可能改作類似項目，但1樓升降機位較難改動，要仔細研究。

縱然對酒店業務感興趣，黃建業稱，自己無意轉做發展商參與投地發展酒店或物業，皆因做發展商投入的資金太大，風險高，反而做地產代理要兼顧的資金風險相對低，只要提供到服務便可。至於未來會否把酒店業務分拆上市，要看機遇。

■麗駿酒店外貌。

做酒店尋樂 育人才接班

終身學習

目前黃建業持有美聯集團（1200）12.95%股權，市值約3億元，但其於香港的私人投資物業資產值至少有34億元，亦於英國擁有物業。他稱大部分物業已轉予太太名下作收租用，並於金鐘力寶中心有一個辦公室，聘請7人至8人負責管理其家族資產，當中包括有則師等，以便與上市公司美聯集團分開業務。

一向低調的黃建業直言，自己一把年紀，如今他的人生目標是追尋健康、追尋快樂。他指做酒店在精神上的得益多於物質上的得益，今次投資亦令他事半功倍，達到終身學習的目標。黃建業笑言，最近忙於處理美聯集團的內部事務，包括如何令旗下年輕人可以接到班，畀多一些錢給他們賺。但若果這批年輕人不要錢，或要了錢而不做實事，又如何處理？他仍在思考中。因應近期市況及令公司管理層年輕化，黃建業早前轉任美聯集團非執行董事，每年年薪只收取20萬元，但保留主席一職以負責公司的經營策略。

低調富豪 回家午膳

家住山頂的黃建業原來中午無應酬的話，喜歡回家食住家飯。他笑言，由中環總部坐私家車到山頂住所只需15分鐘車程，用20分鐘食飯，再坐車回到公司，剛好只花1小時食飯。熱愛工作的黃老闆還透露一個小秘密，當年迎娶太太時，結婚翌日已返工，等到第二年才度蜜月。他笑言，不返工何來有錢結婚養家？

磚頭保值 股票難賺

一向投資有道的黃建業直言，現時香港物業價格有見頂風險，但長遠計，他仍鍾情買物業收租，比買股票穩健。他笑言，自己買物業投資多數賺錢，但一買股票好容易一鋪清袋。究竟邊隻股票令黃老闆最傷？黃建業透露，原來早年買8號仔（電盈），以為是藍籌，無有怕，點知買入後股價狂瀉，蝕了不少。他又稱，於2010年其家母98歲仙逝，他捐了100萬元予教會，膽粗粗叫教會將捐款買股票保值，點知蝕了錢；最近他又捐了50萬元予教會，未有再提意見。因此，他苦口婆心多次提到，於低潮期買磚頭收租，還是比買股票好。