

財經人物

人生格言何其多，但水過鴨背了無痕，真正會付諸實行的人又有多少？頭頂大新銀行王守業次子「光環」的王祖安，大學畢業後未有返回家族幫手，反而一直待在美國任職基金經理。努力磨劍十年，賺到第一桶金後，他在2006年回流創業，主力投資業務，至今營運十多年，實力愈積愈厚，最新斥資近30億元在英國購入一幢高廈。亞馬遜創辦人Jeff Bezos曾講過，企業要永遠當「Day One Company」，王笑說：「我希望（自己）到80歲都會咁說。」

■香港文匯報記者 顏倫樂

王祖安小檔案(44歲)

- 大新銀行集團主席王守業次子
- Tenacity創辦人兼行政總裁
- 永德集團執行董事(船務)
- 新亞旅運董事
- 中國人民政治協商會議浙江省委員(2013年1月至今)
- 香港浙商總會執行副主席
- 1996年至2006年於美國工作，曾於Trust Company of the West擔任增長型基金的投資組合經理
- Young Presidents' Organization(YPO)會員
- 擁有美國執業會計師資格



做生意最緊要有人緣、機遇和金錢；投資一係要超平，一係地點超好，一係就個產品有特別優勝嘅地方。

王祖安指要發展一間新公司，最重要是結合概念、人才和資金。香港文匯報記者劉國權攝

好勝瘋狂工作 奮鬥永不停步

王祖安成功靠苦幹

王祖安年紀不大，今年才44歲，正值男人最黃金的年齡。訪問當日他表現穩重大方，絲毫不見世俗眼光中纨绔子弟的驕氣。「我畢業後在美國金融界做咗十年基金經理，嗰陣好多時每日只瞓4個鐘，飲4杯大裝咖啡，然後就瘋狂工作。因為我鍾意贏，總之你做投資就係希望你嘅判斷啱，啱你就賺錢。無嘢係天跌落嚟。」或許正因為好勝，令王祖安比常人更為努力。

要成功和生存 必須變得頑強

「嗰陣每朝6點幾返工，同公司一個事業已好成功嘅男士，幾乎朝朝早我坐喺度，佢就已經坐喺附近。佢係一個猶太籍嘅美國人，嗰陣問佢成功秘訣，佢答我『要成功和生存，你必須成為一個非常頑強的人』，所以我哋公司都改名叫『Tenacity(頑強)』。呢句說話係除咗爸爸教我嘅嘢之外，最影響我嘅一句說話。」

於美國賺到第一桶金後，2006年王祖安在香港獨立創立Tenacity，坦言創業初期很辛苦，「一年內香港美國飛咗廿幾次」。當年看好澳門開放賭業後會蓬勃發展，於是與一個美國基金合作斥資近5億元在當地購入一個商業項目。

做生意三重點 人緣機遇金錢

項目位處新馬路39號，在澳門郵政總局對面，地點一流，類似香港太子大廈的位置。項目包括7萬方呎商場和18萬方呎辦公室，但因為建築問題令客流稀疏，出租率僅14%。「嗰陣我哋買，個個覺得我哋瘋線，因為個價唔平。買入後我全幢翻新，將商場個門口搬去最靚嘅角位吸引返嚟人。」不過好景不常，他續說：「我哋裝修好嘅日，正正就係2008年9月雷曼兄弟爆煲嗰



在香港浙商聯合會成立儀式上，王祖安(右一)與前特首兼浙商總會榮譽會長董建華(中)合照。

日，但我同我條Team(團隊)講，要有信心，我哋嘅產品有優勢，咩風雨都會過到。」

項目後來出租率升至98%，2011年出售予永光集團及相關人士，賺幅以倍計。「其實我做生意嘅理念有三個重點，由我阿爺傳落，投資最緊要有人緣、機遇、金錢。」至於什麼東西值得投資：「一係要超平，一係地點超好，一係就個產品有特別優勝嘅地方。」

世界不停轉變 不為自己設限

王祖安表示，現時房地產業務佔公司投資比例約一半，其他業務包括內地的TMT Sector(數碼新媒體)，以及投資不同的股票基金、債券市場和外匯等，

香港亦有少量物業投資。「我無限自己只做房地產或股票，因為世界不停轉變，香港人精神就係包容咁去面對不同嘅演變。」

「其實亞馬遜創辦人Jeff Bezos講過一句有意思嘅說話，佢話亞馬遜係一間Day One Company，呢樣好值得學習，因為當你認為你間公司係Day Two時，你已經玩完。」他笑說：「我哋家有個仲讀書嘅小朋友，又要照顧公司呢個『Day One小朋友』，24小時On-Call，樣樣嘢都緊張，每日都係瞓5個鐘至6個鐘。不過我有一班好同事，我32歲返嚟創業，佢哋多數老過我，有啲跟咗我好多年，希望大家一齊奮鬥落去。識識人，搵啲人好緊要。」

信行行出狀元 專注手上業務

不斷求進

身為大新銀行王氏家族成員，王祖安卻未有涉足家族銀行生意。問到日後會否考慮返回家族生意幫手，他說：「如果有啲嘢機會都會返去。」不過他同時指，家族銀行業務現時已有專業人才營運，自己更希望以旗下公司Tenacity為發展重心。

王祖安說：「爸爸成日話行行出狀元，其實一世人就為咗爭做那位狀元，有排都未完。佢有講過男人嘅黃金時間係55歲至75歲，我希望我可以準備好去迎接55歲，做家仲有一段時間。」

不抗拒涉足家族生意

王祖安過去極少接受傳媒訪問，作風非常低調，問到是否不想讓外界有「靠屋企」的負面印象，他強調不是。「一家人嚟，其實外面都有好多例子係唔返屋企(家族生意)做嘢，有啲人有自己公司，有啲人會去其他公司發展。我其實都有幫屋企手，例如家嘅船務生意。」

他又謙虛表示：「我唔覺得做人一定要高調，我自己又唔Interesting(風趣)，又無咁多嘢講。」今次罕有受訪，他強調並非為了宣傳自己公司，反而更希望介紹浙商總會香港浙商聯合會。他現時為該會的執行副主席，亦為浙江省政協委員，他希望將來能借助該會團結浙江與香港的商人，尤其幫助年輕人尋找更多發展機會，包括大灣區和「一帶一路」等。

浙商總會今年1月8日宣佈成立香港浙商聯合會，旨在團結老一輩在港浙商及其後人，以及新生代浙商創業者，共同應對香港面臨的機會與挑戰，致力於促進浙港



浙商總會1月成立香港浙商聯合會。圖為王祖安(右一)與浙商總會會長兼阿里巴巴主席馬雲(右二)合照。受訪者供圖

兩地的社會、經濟與文化交流。該會成立當日不乏知名人士到場，除特首林鄭月娥、前特首兼浙商總會榮譽會長董建華，浙商總會會長兼阿里巴巴集團董事局主席馬雲，以及多名內地官員均有出席。董小轅則為浙商總會香港浙商聯合會會長。

冀助年輕人尋找機會

王祖安說：「我哋會長其實都有講到點樣發展個會，我係好認同。我成日話浙江同香港兩個地方嘅精神，都係好值得去學習，其實香港係好多機會，你要去把握，做人一定會有好多失敗的經歷，但要當係上咗一堂(課)，一定要去學習你錯咗啲嘢，然後去改善自己。在香港，你要明白點解有人成功有人失敗，咁多行業，其實行行出狀元。」

投資不聽謠言 外闖危中有機

營商之道

王祖安旗下公司Tenacity去年大手斥資2.714億元英鎊(約30億港元)購入英國70 Gracechurch Street，佔地約21.4萬方呎，為目前公司於房地產業務最大一項投資。問到有否擔心英國「脫歐」會帶來影響，王祖安處之泰然，笑說：「下兩年肯定唔好，但嗰邊有人才、法律、語言和低稅等優勢，加上我哋有長租約期，回報率都有4厘，將來會渡過咗個浪；中國人成日講有危就有機，我覺得(現時)係個機會。」

看好英國發展前景

王祖安分析英國現況指：「首先英國低稅，目前公司稅率19%，2020年將為17%，多香港0.5個百分

點；倫敦的稅與香港差不多，法律又差不多，『脫歐』則幫英國變得更加包容和多元化；以前嚟人去讀科技或法律，之後做金融界，但現在就去讀新科技，發展新行業，所以我的看法是將來的倫敦會比現在的倫敦更加好。」

他認為，要發展一間新公司，最重要是結合概念、人才和資金：「我阿爺成日都講，一定要有『人、人、人』，做家你見到好多新公司去英國發展，因為嗰邊有人才，英國AI發展屬全球最頂尖之列，劍橋大學機械工程一直領先全球。將來英國會變成一個好包容、有不同行業公司嘅度嘅地方，我哋去投資睇呢樣嘢。」

事實上，王祖安並非投資英國的獨行俠，中渝置地(1224)去年首季就斥資14.25億英鎊(約159億港元)

購入兩項英國物業，8月再夥萬達以4.7億英鎊(約52億港元)購入一幅住宅地。李錦記去年7月亦以12.825億英鎊(約142億港元)購入有「對講機」之稱的20 Fenchurch Street。王祖安說：「好多評論話倫敦『脫歐』差，但做投資要睇事實，唔可以聽謠言做決定。」

倫敦買地平過北角

他笑稱：「仲有，你睇返我哋哋英國買嘅地方，呎價仲平過北角，北角如果有地拍賣，萬五蚊呎都走唔甩。做家我哋回報率收緊4厘幾，仲有好好租客，咁我哋嗰陣買3億英鎊樓下，呎價千幾英鎊一呎，我哋第日會再睇下點樣再發展。」問到項目未來會長線收租還是重建，他則表示要待現在的租約完結後再去考慮。

「AI發展速度快 間接推高樓價」

獨到觀點

本港樓市近年只升不跌，基本上你聽到的升市理由，不外乎供不應求、低息環境和北水南調等，但王祖安有一個更宏觀的看法：「通貨膨脹，你息口就要升，因為要打壓呢樣嘢，雖然科技發展的確搶咗吃一啲工種，但亦同樣優化一啲嘢，一優化就即將成本壓落去，咁你就無通貨膨脹，息口就唔使升咁多。」他笑說：「AI發展其實間接幫緊香港樓市。」

AI助降物價 升息速度減

王祖安認為，香港樓市近年之所以急升，最主要原因是息口低，息口低又與全球近年科技超速發展有關：「做家科技公司的產品其實係輸出緊通貨膨脹，阿里巴巴嘅淘寶就是一個很好的例子，佢取代咗中間人，件貨物就無咁貴，當通貨膨脹咗，息口就唔會好似以前百分之十幾咁

高。不過無人Quantify(量化)過呢樣嘢影響有幾大。」

「睇我眼中，香港樓市某程度係得益於矽谷嘅創新。」他曾聽身邊一位成功的創業者說過，以前要請5位秘書幫忙，但今日只需1個智能電話及1位秘書，少請4個人。至於現在開網店的成本低，又有手機應用程式(Apps)這類生意平台：「做家在美國開一間科技公司，(成本)由以前4萬美元縮到4,000美元，所以咁多人創業囉，因為成本跌咗好多。呢嗰嘢其實同息口、樓市全部都連繫埋一齊。」

科技發展迅速，不少工種未來陸續被機械取代，王祖安希望從事一個不會被淘汰的行業：「我希望做一樣嘢，係科技唔會淘汰我。科技係我嘅朋友，如果科技可以淘汰我，我覺得呢樣嘢係好恐怖；我覺得科技係淘淘唔到地產。」