

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

韓國版

香港特區政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在中國各地發行
督印：香港文匯報有限公司
承印：韓國亞洲新聞集團
地址：LEEMA Building, 11th floor, 42,
Jong-ro 1-gil, Jongno-gu, Seoul
電話：82-2-767-1651
傳真：82-2-767-1649

好胜疯狂工作 奋斗永不停步 王祖安成功靠苦干

王祖安小档案(44岁)

- 大新银行集团主席王守业次子
- Tenacity 创办人兼行政总裁
- 永德集团执行董事(船务)
- 新亚旅运董事
- 中国人民政治协商会议浙江省委员(2013年1月至今)
- 香港浙商总会执行副主席
- 1996年至2006年于美国工作，曾于Trust Company of the West担任增长型基金的投资组合经理
- Young Presidents' Organization (YPO) 会员
- 拥有美国执业会计师资格



王祖安指要发展一间新公司，最重要是结合概念、人才和资金。香港文汇报记者刘国权 摄

“做生意最紧要有人缘、机遇和金钱；投资一是要超低价，一是地点超好，一是就产品有特别优胜的地方。”

财经人物 人生格言何其多，但水过鸭背了无痕，真正会付诸实行的人又有多少？头顶大新银行王守业次子“光环”的王祖安，大学毕业后未有返回家族帮手，反而一直待在美国任职基金经理。努力磨剑十年，赚到第一桶金后，他在2006年回流创业，主力投资业务，至今营运十多年，实力愈积愈厚，最新斥资近30亿元（港元，下同，约4千亿美元）在英国买入一幢商厦。亚马逊创办人Jeff Bezos曾讲过，企业要永远当“Day One Company”，王笑说：“我希望（自己）到80岁都会这样想。”

■香港文汇报记者 颜伦乐

王祖安年纪不大，今年才44岁，正值男人最黄金的年龄。访问当日他表现稳重大方，丝毫不见世俗眼光中纨绔子弟的骄气。“我毕业后在美国金融界做了十年基金经理，那时候好多时每日只睡4个小时，饮4杯大装咖啡，然后就疯狂工作。因为我喜欢赢，总之你做投资就是希望你的判断对，对你就赚钱。没有东西是天掉下来的。”或许正因为好胜，令王祖安比常人更为努力。

要成功和生存 必须变得顽强

“从前每天6点多上班，同公司一个事业已好成功的男士，几乎每天早上我坐着，他已经坐在附近。他是一个犹太裔的美国人，这时候问他成功秘诀，他回答我‘要成功和生存，你必须成为一个非常顽强的人’，所以我们公司都改名叫‘Tenacity（顽强）’。这句话是除了爸爸教我的事之外，最影响我的一句话。”

于美国赚到第一桶金后，2006年王祖安在香港独立创立Tenacity，坦言创业初期很辛苦，“一年内香港美国飞了二十多次”。当年

看好澳门开放赌业后会蓬勃发展，于是与一个美国基金合作斥资近5亿元（约700亿韩元）在当地购入一个商业项目。

做生意三重点 人缘机遇金钱

项目位处新马路39号，在澳门邮政总局对面，地点一流，类似香港太子大厦的位置。项目包括7万方尺商场和18万方尺办公室，但因为建筑问题令客流稀疏，出租率仅14%。“那时候我们买，每个人觉得我们神经病，因为价钱不低。买入后我全幢翻新，将商场个门口搬去最好的角位吸引人群。”不过好景不长，他续说：“我们装修好的那天，正正是2008年9月雷曼兄弟破产那天，但我同我的团队讲，要有信心，我们的产品有优势，什么风雨都会过去。”

项目后来出租率升至98%，2011年出售予永光集团及相关人士，赚幅以倍计。“其实我做生意的理念有三个重点，由我的爷爷传授，投资最重要有人缘、机遇、金钱。”至于什么东西值得投资：“一是要超平，一是地点超好，一是产品有特别优胜的地方。”

世界不停转变 不为自己设限

王祖安表示，现时房地产业务占公司投资比例约一半，其他业务包括内地的TMT Sector（数码新媒体），以及投资不同的股票基金、债券市场和外汇等，香港亦有少量物业投资。“我无限自己只做房地产或股票，因为世界不停转变，香港人精神就是包容地去面对不同的演变。”

“其实亚马逊创办人Jeff Bezos讲过一句有意思的话，他说亚马逊系一间Day One Company，这样好值得学习，因为当你认为你间公司系Day Two时，你已经玩完。”他笑说：“我现在有个还在念书的孩子，又要照顾公司这个‘Day One小朋友’，24小时On-Call，事事都紧张，每日都是睡5个小时至6个小时。不过我有一班好同事，我32岁回来创业，他们多数年纪大过我，有些跟了我好多年，希望大家一齐奋斗下去。懂看人，找对的人好重要。”

伦敦买地平过北角

他笑称：“还有，你看我们在英国买的地方，尺价比北角还低，北角如果有地拍卖，尺价都差不多要1.5万港元（约209万韩元）。现在我们回报率收紧4厘几，还有好好的租客，这样我们哪时候买3亿英镑（4.7亿韩元）楼下，尺价千多英镑一英尺，我们未来会再看看怎样再发展。”问到项目未来会长线收租还是重建，他则表示要待现在的租约完结后再去考虑。

“AI发展速度快 间接推高楼价

独到观点

香港楼市近年只升不跌，基本上你听到的升市理由，不外乎供不应求、低息环境和北水南调等，但王祖安有一个更宏观的看法：“通货膨胀，你息口就要升，因为要打压这样的事情，虽然科技发展的确抢走了一些工种，但亦同样优化一些东西，一优化就将是成本压下去，这样你就无通货膨胀，息口就不会升这么多。”他笑说：“AI发展其实间接帮紧香港楼市。”

AI助降物价 升息速度减

王祖安认为，香港楼市近年之所以急升，最主要原因是息口低，息口低又与全球近年科技超速发展有关：“现在科技公司的产品其实是输出通货贬值，阿里巴巴的淘宝就是一个很好的例子，他取代了中间人，货物就无那么贵，当通货膨胀小了，息口就不会好似以前百分之十几那样高。不过无人Quantify（量化）过

这些事影响有多大。”

“在我眼中，香港楼市某程度系得益于矽谷的创新。”他曾听身边一位成功的创业家说过，以前要请5位秘书帮忙，但今日只需1个智能电话及1位秘书，少请4个人。至于现在开网店的成本低，又有手机应用程序（Apps）这类生意平台：“现在在美国开一间科技公司，（成本）由以前4万美元（约4.2千万韩元）缩到4,000美元（约420万韩元），所以为什么这么多人创业，因为成本跌了好多。这些东西其实同息口、楼市全部都连系在一齐。”

科技发展迅速，不少工种未来陆续被机械取代，王祖安希望能从事一个不会被淘汰的行业：“我希望做一样事，是科技不会淘汰我。科技是我的朋友，如果科技可以淘汰我，我觉得这件事情是好恐怖的；我觉得科技是淘汰不到地产的。”

信行行出状元 专注手上业务

不断求进

身为大新银行王氏家族成员，王祖安却未有涉足家族银行生意。问到日后是否会考虑返回家族生意帮手，他说：“如果有这样的机会都会回去。”不过他同时指，家族银行业务现时已有专业人士营运，自己更希望以旗下公司Tenacity为发展重心。

王祖安说：“爸爸整日说行行出状元，其实一世人就为了争做那位状元，有排都未完。他有讲过男人的黄金时间是55岁至75岁，我希望我可以准备好去迎接55岁，现在还有一段时间。”

不抗拒涉足家族生意

王祖安过去极少接受传媒访问，作风非常低调，问到是否不想让外界有“靠屋企”的负面印象，他强调不是。“一家人嘛，其实外面都有好多例子是不回家里（家族生意）做事，有的人有自己公司，有的人会去其他公司发展。我其实都有帮家里忙，例如家族的船务生意。”

他又谦虚表示：“我不觉得做人一定要高调，我自己又不Interesting（风趣），又无这么多事情讲。”今次罕有受访，他强调并非为了宣传自己公司，反而更希望介绍浙商总会香港

浙商联合会。他现时为该会的执行副主席，亦为浙江省政协委员，他希望将来能借助该会团结浙江与香港的商人，尤其帮助年轻人寻找更多发展机会，包括大湾区和“一带一路”等。

浙商总会今年1月8日宣布成立香港浙商联合会，旨在团结老一辈在港浙商及其后人，以及新生代浙商创业者，共同应对香港面临的机会与挑战，致力于促进浙港两地的社会、经济与文化交流。该会成立当日不乏知名人士到场，除特首林郑月娥、前特首兼浙商总会荣誉会长董建华，浙商总会会长兼阿里巴巴集团董事长马云，以及多名内地官员均有出席。董小幟则为浙商总会香港浙商联合会会长。

冀助年轻人寻找机会

王祖安说：“我们会长其实都有讲到怎样发展这个会，我是好认同。我整日都说浙江和香港两个地方的精神，都是好值得去学习，其实香港系好多机会，你要去把握，做人一定会有好多失败的经历，但要当是上了一堂（课），一定要去学习你错了的地方，然后去改善自己。在香港，你要明白为什么有人成功有人失败，这么多行业，其实行行出状元。”



在香港浙商联合会成立仪式上，王祖安（右一）与前特首兼浙商总会荣誉会长董建华（中）合照。

投资不听谣言 外闯危中有机

营商之道

王祖安旗下公司Tenacity去年大手斥资2.714亿元英镑（约4.1亿韩元）购入英国70 Gracechurch Street，占地约21.4万平方英尺，为目前公司于房地产业务最大一项投资。问到有否担心英国“脱欧”会带来影响，王祖安处之泰然，笑说：“下两年肯定不好，但这边有人才、法律、语言和低税等优势，加上我们有长租约期，回报率都有4厘，将来会渡过这个浪；中国人整日讲有危有机，我觉得（现时）是个机会。”

看好英国发展前景

王祖安分析英国现况指：“首先英国低税，目前公司税率19%，2020年将为17%，多香港0.5个百分点；伦敦的税与香

港差不多，法律又差不多，‘脱欧’则帮英国变得更包容和多元化；以前的人去读科技或法律，之后做金融界，但现在就去读新科技，发展新行业，所以我的看法是将来的伦敦会比现在的伦敦更加好。”

他认为，要发展一间新公司，最重要是结合概念、人才和资金：“我的爷爷整天都说，一定要有‘人、人、人’，现在你见到好多新公司去英国发展，因为这边有人才，英国AI发展属全球最顶尖之列，剑桥大学机械工程一直领先全球。将来英国会变成一个好包容、有不同行业公司在的地方，我们去投资看这点。”

事实上，王祖安并非投资英国的独行侠，中逾置地去年首季就斥资14.25亿英镑（约2.2亿韩元）购入两项英国物业，8月再伙万达以4.7亿英镑（约7.2亿韩

元）购入一幅住宅地。李锦记去年7月亦以12.825亿英镑（约1.9亿韩元）购入有“对讲机”之称的20 Fenchurch Street。王祖安说：“好多评论说伦敦‘脱欧’差，但做投资要看事实，不可以听谣言做决定。”

伦敦买地平过北角

他笑称：“还有，你看我们在英国买的地方，尺价比北角还低，北角如果有地拍卖，尺价都差不多要1.5万港元（约209万韩元）。现在我们回报率收紧4厘几，还有好好的租客，这样我们哪时候买3亿英镑（4.7亿韩元）楼下，尺价千多英镑一英尺，我们未来会再看看怎样再发展。”问到项目未来会长线收租还是重建，他则表示要待现在的租约完结后再去考虑。



浙商总会1月成立香港浙商联合会。图为王祖安（右一）与浙商总会会长兼阿里巴巴主席马云（右二）合照。