

慶祝新中國



華誕

企業應與國家戰略同向而行

林龍安：依靠祖國擁抱香港

「國家的強大是我們的依靠，『一國兩制』是香港保持長期繁榮穩定的不二法寶；真正為國家和社會作出貢獻，才是穩健、長遠的發展之路。」適逢新中國成立70年，港區全國人大代表、香港太平紳士、禹洲集團董事局主席林龍安回顧企業發展之路時，始終對國家不同時期的迅速發展、香港融資平台作用心懷感恩。25年前，林龍安創立禹洲集團；如今，禹洲遍及包括香港在內的全國30個城市。接下來，他將帶領禹洲集團，繼續朝着企業規模突破千億的目標進發。

香港商報記者 呂希蘊

來港上市開啓千億新征程

1964年，林龍安出生在福建惠安。一路走來，他見證了國家不同時期的變化。1988年，國家推出房地產改革，這亦是他在完成本科學業去到中國科學技術大學深造的同一年。從中科大碩士畢業後，經過幾年的鍛煉與摸索，林龍安決心創業。1994年，在國家改革開放的浪潮下，他以廈門的房地產行業為突破口，建立了禹洲集團。

在林龍安帶領之下，禹洲集團成長迅速。不過，房地產是典型的資金密集型產業，林龍安很快意識到，穩健的資本化才是維持企業生命力，做大做強的基礎。他開始帶領集團籌備上市。2009年，禹洲地產（1628）在香港交易所上市。

上市意味着禹洲開始從家族型企業走向社會綜合型企業。「沒有上市前，房產融資是非常單一的，就是開發貸，但上市後就意味着禹洲的融資全面向資本市場靠攏。」林龍安說。上市可以在國際資本市場發債支撐企業在內地地產板塊增加的投資，以增加企業的現金流，同時可以為集團本身的管控體系吸納更多優秀的外部人才。2015年，禹洲的企業規模達到140億元（人民幣，下同），2016年突破200億元，2017年達到了403億元，接下來，禹洲集團的目標是在明年突破千億元。「所以說，上市是禹洲從百億走向五百億，繼而走向千億的必經之路。」林龍安說。

回顧上市之路，林龍安說，「比想像之中更加艱辛。」其實早在2008年前，禹洲便開始着手準備，因遭遇2008年金融危機，禹洲延遲至2009年才將上市工作重新啟動。林龍安憶述道，2009年10月，禹洲IPO團隊的路演，從香港到新加坡，又從倫敦轉波土頓，當時因金融危機等外部原因，公司市值被壓得很低，且市場對於內地房地產並不看好，下單者很少。但好在團隊透過香港和內地多方溝通意向投資人，最終突破危機，成功在香港上市。

林龍安會說，「沒有香港，就沒有禹洲的今天。」作為房地產企業的創始人，他認為內地房地產市場的發展和香港的發展歷程非常相似，從香港這一平台的發展經驗來看內地房地產之路，香港的經驗具有一定的借鑒和警示意義。更重要的是，在香港上市之後，禹洲獲得了持續穩定的資金流，在融資成本和管道方面更加優化，也因此走上了快速

發展之路。

乘改革之勢擴展版圖

林龍安將國家改革開放視為禹洲發展歷程中最重要的催化劑。1998年，國務院推行城鎮住房制度改革，將商品化與市場經濟引入到中國內地的住房建設與分配領域。這一舉措極大地推動了內地房地產行業的發展，並使其成為新的經濟主導產業，逐步走向成熟。

林龍安憶述，在改革開放30周年、房改10周年時，央視曾經做了一期評選「三件老百姓最滿意的事」的節目，當時「住房條件改善」這一選項，位列三甲。從中他感受到，住房問題開始受到人們的極大關注。改革開放以來，國家人均居住面積逐步增長，從1978年的人均3.6平方米上升至2017年的40.8平方米，人們對於住房的需求從追求擴大面積上升到追求品質。


作為房地產企業亦須及時轉換自身定位，從1994年建立之初的第一個精品項目，他開始帶領禹洲從傳統的「建築商」轉向「美好生活運營商」，首創「護坡垂直綠化」，在風格和工程品質上體現用心。乘着改革開放之勢，林龍安帶領禹洲從廈門走向全國，憑藉精準的市場與產品策略，突破重圍，建立了如今全國化、規模化的發展版圖。林龍安認為，禹洲地產既是國家改革開放的受益者，亦是見證與實踐者。

「一國兩制」為港法寶

國慶70周年之際，禹洲地產亦迎來了發展的25年，亦是在香港上市以來的第十個年頭。

在林龍安心中，禹洲的變化和發展依託於國家不斷強大，同樣受惠於「一國兩制」。「我們始終認為在香港上市是公司戰略發展決策中最正確的選擇之一。」他篤定地說，如果沒有在香港上市，就不會有禹洲的今天。他憶述，2009年禹洲在香港上市之後，走上了快速的發展之路，香港的融資管道多元、融資條件便捷、融資成本相對更低，這令禹洲獲得了充足的現金流得以發展。

「一國兩制」方針下，香港背靠國家，同國際接軌。林龍安相信，香港的區域優勢，以及「一國兩制」的優勢，是目前內地城市很難超越和取代的。香港簡單低稅制的體系，有利於匯聚大量國際人才，又是國際金融中心、貿易中心和國際航運中心，如今，國家又賦予了香港科創中心的定位。

「祖國的強大是我們的依靠，而『一國兩制』是香港保持長期繁榮穩定的法寶。」林龍安說。 

作為第十三屆全國人大代表，林龍安希望香港和內地能夠繼續互利互助。



林龍安表示，禹洲地產將繼續為香港與國家發展貢獻力量。

香港優勢亦是國家軟實力

一路走來，林龍安始終堅信：「企業的成長方向和戰略調整應該與國家的戰略和政策同向而行。」在談及未來的發展規劃時，林龍安將「一帶一路」倡議與粵港澳大灣區發展視為未來5年內發展的關鍵機遇。「我關注香港和內地經濟發展的關聯，也希望積極促進香港和內地的互利共贏。」

粵港澳大灣區未來將形成世界新興城市群。林龍安認為，粵港澳大灣區的未來發展不僅是城市之間的連接，更多的是在經濟、文化以及人才方面的互聯互通，透過融合，將不同的城市分工和資源整合到一起，形成新的競爭力。

在他看來，粵港澳大灣區建設既有利於形成「一帶一路」支撐點，亦有助於整合內部的區域經濟布局，加強對外開放。粵港澳大灣區建設一定會是企業發展的新機遇，不僅是創新科技企業，對於房地產業的綜合發展同樣充滿機遇。

林龍安表示，今年，禹洲用「招拍掛」方式獲得了廣東省佛山市的優質土地，並且已經在中山、東莞、惠州、珠海、深圳等灣區城市進行了全線布局。未來，禹洲地產將會繼續加大在粵港澳大灣區的布局，增加區內的土地儲備與銷售佔比。林

龍安說，「目前，我們的第一業績貢獻來源是長三角地區，第二業績來源地在不久的將來，一定會是粵港澳大灣區，它將成為集團銷售和收入的主要來源之一。」

林龍安是第十三屆全國人大代表，在2018年兩會期間，他提交了《讓香港專才融入粵港澳大灣區、尋找發展新機遇》的建議，建議加強粵港澳的合作互聯，突破制度的局限，促進三者之間的交流與融合，並且在技術引進、專業資格互認，以及居住環境改善方面分別提出了建議。

林龍安亦希望香港作為粵港澳大灣區的中心城市之一，其優勢可以得到充分的發揮。他認為，香港擁有自由開放的市場，法治的環境，與國際接軌的監管體系，以及國際化的人才資源，這些始終都是國家寶貴的「軟實力」。目前，內地愈發開放，許多城市的硬件環境已經趕超香港，透過粵港澳大灣區這一平台，兩地在資金、人才的流動上會更加便捷。「這對所有落地粵港澳大灣區的企業來說，有利於形成更為良性的生態環境。」林龍安說。

談及接下來的發展規劃，林龍安道，禹洲地產上市十周年之際，亦是成立的第25年，禹洲地產將繼續依託香港，擁抱香港，為香港與國家的發展繼續貢獻力量。



林龍安將改革開放視為禹洲發展最重要的因素。

對香港未來充滿信心

林龍安希望國家的改革開放會是持久的、永恆的。他說，「保持國家開放與國際合作是大國的擔當。」

林龍安認為，國家繼續深化開放的過程中，其他國家的商品與金融體系亦可有機會與中國經濟的發展有所結合，在這些新的機遇中便可找到新的成長點。而且國家深化對外開放，亦是對國際金融體系的巨大貢獻。

作為緊密聯繫着內地和香港的企業領袖，同時又是第十三屆全國人大代表，林龍安希望香港和內地能夠互利互助，共同守護和平與繁榮。如今，香港面臨

着回歸以來空前的挑戰，經濟前景承受巨大壓力。他表示，「香港是我們的家園」，自己將會以身作則，在經營好企業的同時，一如既往支持國家、支持特區政府，守護「一國兩制」。禹洲地產會在力所能及之處，為香港的經濟發展作出更大的努力。

林龍安續說，儘管當下面臨挑戰，在「一國兩制」之下，香港工商界的發展空間依然廣闊。香港不僅是粵港澳大灣區發展的龍頭城市，亦面向「一帶一路」沿線國家的龐大市場，「我們仍對香港的未來充滿信心」。

