

不滿足打工，自辦牛仔服工廠，成為「世界牛仔服大王」，並讓企業成功上市；不顧眾人勸阻，毅然進入南非辦廠，逆境中尋得奇跡……「我總是在人們不被看好的地方做出驚人的奇跡」。全國政協委員、香港達成集團董事局主席馬介璋這樣總結自己事業發展之路。

「人家不喜歡去的地方，我就偏偏要去。反而成就了達成今日成績。」憑借過人膽識，馬介璋在改革開放之初率先進軍深圳，創辦佳寧娜集團，並在商業地產打下扎實根基；進入21世紀，達成集團又在房地產界寫下濃墨重彩的一筆——在內地單個三線城市益陽投資28億元建造新城。馬介璋說：凡是商業，特別是超前的商業都是有冒險的勇氣才能做得成的。在房地產領域，更是需要前瞻性的眼光和過人的膽識。

■香港文匯報記者 孫雪、熊君慧

■全國政協委員、香港達成集團董事局主席馬介璋接受本報專訪。



# 過人膽識 敢為人先 達成集團益陽再造新城

馬介璋：看好中西部發展 緊跟國家發展戰略

馬介璋深深懂得，事業的成功腳步與中國經濟騰飛休戚相關。如果說投資深圳華南城是因為看準中國產業升級轉型大趨勢，那麼，投資房地產領域則是因為馬介璋對於國家中西部發展戰略的考慮。達成的腳步這一次邁向中西部城市湖南益陽。

馬介璋表示，早年就看好湖南未來的發展，特別是益陽這個城市。「雖然益陽是二三線城市，但是這個城市的文化、人文生活方面，我是比較喜歡的，這是我的第一感覺。第二個是我感覺這個城市具備天時地利人和，地利方面，因為它靠近長沙，長沙是湖南的省會，地理條件很好，在當時經濟發展環境當中，我要尋找比較有空間的地方去發展。」

幾十年商海沉浮，馬介璋深深懂得「萬事不能操之過急」。經過多年考察，由達成集團投資的益陽梓山湖整體開發經營項目，是港深企業當時在廣東之外的泛珠三角地區最大的投資項目，該項目投資總額達28億元。

回應無數人的疑問：為何當初要把這麼大的資金擲向一個內地三線城市呢？馬介璋解釋說，選擇益陽這個地方投資28億元是經過多方考察後確定的。作為洞庭湖明珠的益陽擁有得天獨厚的投資環境，離省會長沙和黃花國際機場僅一個多小時車程。前些年，佳寧娜集團在廣東投資較多，但廣東經濟已發展到了一定的階段，而益陽正處於起飛階段，不僅成本低，而且投資項目發展前景十分可觀。這個項目同樣有着不可比擬的地利優勢，所處的地塊在長沙、株洲、湘潭、益陽城市圈中，具有提綱挈領的作用。



■梓山湖新城購物中心鳥瞰圖

## 過人膽識 奠定地產根基

在上世紀90年代初，馬介璋就在質疑聲中選擇深圳市的羅湖商圍，投資10億多元建造佳寧娜友誼廣場。當時有人認為火車站人流集中，但髒亂差，低檔賓館酒店或許可以生存，開發高檔項目恐怕不現實。直到近年來地鐵的開通，火車站廣場和人民南路也紛紛進行改造，佳寧娜友誼廣場價值迅速飆升，其價值得到盡情釋放。人們無不為馬介璋當年投資的「膽識」和「眼光」讚歎不已。

不久，馬介璋迎來了集團在房地產領域的收穫期：於1998年落成的「佳寧娜友誼廣場」已經成為深圳市羅湖商業中心區的其中一座著名商廈，於2001年建成的「駿庭名園」為羅湖市中心最為交通便利的時尚住宅。除開發商、住樓房出售外，集團亦長期持有及經營多個大型商場。

## 力排眾議 28億元投資益陽

此外，在商貿物流、展覽及交易中心、酒店、餐飲及食品製造等領域，達成集團已經逐步實現了馬介璋事業構想，也印證了領導者的膽識對於集團發

展的重要性。如今，隨着中國經濟近年的加速發展，達成集團業務已經擴展至中國內地、亞洲、美洲、歐洲及非洲各地，馬介璋則將目光鎖定了許多香港乃至內地企業家都沒有看好的一座三線內陸城市——益陽，並將其確定為他緊跟國家中西部發展戰略的第一站。

似曾相識的質疑聲和唏噓聲再次響起，有些人不認同亦不理解馬介璋的選擇。「敢吃螃蟹」的馬介璋又一次依照自己的性格和敏銳的商業嗅覺作出了決定：以個人身份，邀幾名支持者，以自然人股東形式，發起創立了「佳寧娜（湖南）實業有限公司」掛牌益陽，隨即與益陽市政府洽談梓山湖公園建設項目。

經過專家和權威的投資諮詢公司進行全面的調查論證後，2006年底，梓山湖建設全面展開，一個包含市民中心、水上生態公園以及大型購物中心、風情商業街、五星級酒店等設施的巨大項目正式動工。一年後，首期6萬平米的梓山湖水民廣場建成開放，驚艷了益陽10萬市民。如今，頗具規模「梓山湖新城」已經成為當地一個大型的新城市建設開發項目，位於市中心可開發的沿湖住宅用地面積

2,000,000 平方米，是益陽市中心的高尚住宅區，將為超過十萬市民提供優質居所。

益陽投資的成功也為資本運作提供了新空間，馬介璋以香港達成集團整體收購佳寧娜（湖南）實業公司，於是，「達成」因為有了益陽梓山湖新城，股票升了一倍。再次證明了，馬介璋總是在別人意想不到的地方創造商業奇跡。



■梓湖灣別墅區

## 綻放的「益陽——梓山湖新城」



■梓山湖新城購物中心西北面沿街夜景效果圖

### 項目規劃：

梓山湖新城項目是由香港佳寧娜集團斥資28億打造的國際生態湖居物業，總建築面積約250萬平米，採取分期開發的模式。

現在已完成一期梓湖灣、二期梓湖觀邸A、B棟兩個住宅小區的建設，已建成住宅建築面積13萬平米，可容納800戶家庭居住。位於廣場西側的梓湖觀邸二期及位於廣場東側的梓湖觀邸三期項目MINI空間均受到市場矚目。

### 二期項目情況

（梓湖觀邸二期）項目位於梓山湖環湖棧道帶，離湖僅20米距離，東側為佳寧娜市民廣場，西接梓湖觀邸一期住宅小區，北臨交通大動脈益陽大道，南向1600畝梓山湖原生湖面。

項目總建築面積為13萬平米，其中住宅建築面積9萬平米，商業建築面積2萬平米，地下停車庫及配套建築面積2萬平米。住宅部分由6棟30-32層的百米高層建築群組成，總戶數662套，戶型面積在97-246平米之間，包括兩房、三房、五房三種戶型。主力戶型為三房，面積區間在125-145平米之間。

所有戶型均採用南北通透戶型設計，通風效果好，室內採光充足。每戶戶型均做優化設計，超大入戶花園，超大360度景觀陽台，保證每套住房都可以欣賞梓山湖湖景。

■梓山湖新城一期——梓湖灣

