

“地产梦想家”戴志康跌落神坛：起于地产 折戟资本

本报记者 夏治斌 张玉 上海报道

由证大集团董事长戴志康投案自首引发的舆论漩涡仍在持续发酵。

根据上海市公安局浦东分局官方消息，日前，上海警方通报了上海证大文化创意发展有限公司（以下简称“证大公司”）非法集资案调查进展，“证大公司”法定代

文化地产梦碎

喜玛拉雅只租不卖的模式，需要运营10多年才能收回所有成本。虽然在文化上取得了成功，但并未在商业经济上给戴志康带来直接的回报。

据企查查信息显示，证大公司为上海（上海）自由贸易试验区崧山路322弄5号306室。当记者赶往上述地址时，发现是“上海洋泾工贸总公司”办公地，工作人员告诉记者没有上述这家公司。

“五道口”出身的戴志康在自己的老本行里“翻了船”，但他的故事远不止金融领域，在地产领域也曾经经历过得意与失意。

位于上海市浦东新区樱花路869号的证大喜玛拉雅中心，戴志康曾为此花费近30亿元资金与10年的光阴。

据悉，这是一座集酒店、商场、大舞台、美术馆与影城为一体的当代中国文化产业综合商业地产项目，整体建筑设计由国际著名日籍建筑大师矶崎新主持。

9月2日，上海的雨一直在下，记者来到上海证大喜玛拉雅中心，映入眼帘的便是具有中国风的闪烁金属光泽的有机形体以及不规则的“异型林”石柱。

现场看到，“异型林”内只站有几位避雨的行人，一旁的酒店门口有客人有进有出，门卫也迎来往，3楼的大观舞台仍有节目表演，经营秩序正常。

在商场的业态布局方面，记者在实地走访中了解到，主要以购物、餐饮、亲子和娱乐等商业业态为主，但均普遍人气不足。其中，在商场的B1层有多家店铺已

表人戴某康、总经理戴某新等人向警方投案自首，并称在公司经营过程中存在设立资金池、挪用资金等违法违规行为，且已无法兑付。目前，上海警方刑拘41名犯罪嫌疑人，已查封涉案资产。

折戟P2P背后，由戴志康所布局的地产、文化、股市、金融等一系列资产版图正在逐步浮出水面。连日来，《中国经营报》记者实地走

访证大公司、上海证大喜玛拉雅中心等多处实地探访，试图全方位还原戴志康的投资版图。

从一系列经营数据来看，在经历了地产领域的得意与失意后，这位曾经的资本大鳄于4年前宣布退出地产领域。不过，他后来倾注重心的文化和大健康版图，似乎也并未给其带来令人满意的投资回报。

间堂、大姆指广场、喜玛拉雅中心等以“中国文化元素”为标榜的建筑。对于喜玛拉雅中心，戴志康曾说：“浦东在长江尾，喜马拉雅山在长江头，我们把头和尾，把最古典的源头和最现代的这个尾结合。一个国家它在这个时候应该能够有一些代表这个时代精神的一些建筑，也就是这个建筑已经脱离了建筑体本身的考虑，它是一种精神的象征。”

不过，喜玛拉雅只租不卖的模式，需要运营10多年才能收回所有成本。虽然在文化上取得了成功，但并未在商业经济上给戴志康带来直接的回报。

证大喜玛拉雅的失利并未阻挡戴志康在地产领域前进的脚步。2010年，他耗资92亿元拍下外滩地王8-1地块。按照规划，外滩地王项目的体量有三个喜玛拉雅中心之大，但开发时间仅有喜玛拉雅中心的三分之一。不过彼时证大账上只有5亿元，后续由于资金的乏力，戴志康不得不将外滩地王转手。

2011年底，证大集团先是将外滩项目50%股权转让给郭广昌的复星，后又联手绿城将剩下50%股权卖给了潘石屹的SOHO中国。

而后戴志康在南京开发了南京大姆指广场、南京证大喜玛拉雅中心等项目，2014年，证大集团的地产业务业绩大幅度下滑，出现亏损。

截至2019年6月30日，新世界发展在内地实现的合同销售额198亿元，已超额完成160亿元的销售目标，超过预计销售目标的23.75%。

反观内地房企，在融资环境趋紧的背景下，不少企业对拿地表示谨慎态度。面对部分内地房企与港

资房企两种截然不同的反应，《中国经营报》记者就此采访了几位业内人士，得到了不同维度的解读。面向新世界发展，记者致函公司，相关负责人则称，“因9月中旬将发布2019财报，目前公司处于静默期，对所有问题不便回答。”

公开资料显示，2015年，戴志康宣布将其和女儿戴昭草持有的证大集团旗下地产上市公司上海证大房地产有限公司（00755.HK，以下简称“上海证大”）42.03%股份全部出售。当时接盘的是中国东方资产管理公司的全资子公司中国东方资产管理（国际）控股有限公司，戴志康宣布退出房地产业务。

证大集团从1999年开始，长达15年以房地产为主业的历史由此谢幕。记者注意到，目前在证大集团官网上已经找不到其之前和房地产关联的相关记载。集团媒体报道一栏的最早日期为2015年11月。这位之前的地产大鳄对于之前的地产往事似乎并不愿过多提及。官网资料显示，证大集团目前主要产业包括证大金融、证大文化和证大投资。

事实上，记者注意到，在2015年退出房地产领域之前，戴志康家族曾持有控制性股权的地产版图已经隐忧暗现。

年报数据显示，2010年~2014年，上海证大营业总收入分别为33.69亿元、22.67亿元、9.1亿元、17.51亿元及12.46亿元。2014年公司营业收入不足2010年的40%。

从归母净利润来看，上海证大也开始逐步走下坡路。数据显示，2010年~2014年，上海证大归母净利润分别为4.85亿元、3.65亿元、4.5亿元、6238.5万元及-3.46亿元。

上海证大在2014年度报告中提及，在2012年完成上海外滩地块的出售后，集团恢复进行土地或项目收购。由于新项目年内仍处于规划或发展中阶段，不能及时推出市场销售及交付。年内集团的合同销售及所交付的物业主要来自旧有项目，导致营业额较去年同期大幅减少。

“融资环境紧张使得内地企业投资有所收缩，此时，融资成本低、偏向长期持有物业、运营能力较强的港资企业就迎来了发展的好机会。”何璐对记者表示，目前内地房地产市场波动趋于平缓，房企的利润持续受到挤压。

无独有偶，近段时间以来，不断有港资企业对内地房地产市场表达自己的热忱。

公开资料显示，5月17日，嘉里建设以68.14亿元的总价拿下杭州市下城区文晖单元项目，总占地面积约9.81万平方米；8月7日，新鸿基联合平安集团下属公司以132.6亿元竞得杭州江河汇综合体地块，成交楼面价为15532元/平方米。日前，杭州市规划和自然资源局还公示了恒隆地产有限公司（00101.HK，以下简称“恒隆”）杭州百井坊项目的设计方案，公开资料显示，此项目由恒隆在2018年5月以总价107.31亿元竞得。

克而瑞在《2019年1~7月中国房地产企业新增投资价值TOP100》报告中指出，2019年7月土地市场成交量价齐跌，溢价率连续三个月回落，房企拿地态度谨慎，近6成百强房企投资脚步放缓，单月拿地金额远低于上半年平均值。从2017年到2019年7月，10强房企拿地销售比出现明显下滑，拿地力度由松转紧。反观排名50强以后的企业，在2019年以来拿地更为积极，行业加速分化和急需冲击规模给这些企业带来了更大的拿地动力。

国家统计局数据显示，上半年，全国商品房销售面积7.58亿平方米，同比下降1.8%，而销售均价已涨至9329元/平方米，全国商品房销售金额达到7.07万

资本困局

上海证大当年于五年内全部偿还的银行贷款利息为6.32亿元，较2013年的3.74亿元增加了2.58亿元。

公开资料显示，2015年，戴志康宣布将其和女儿戴昭草持有的证大集团旗下地产上市公司上海证大房地产有限公司（00755.HK，以下简称“上海证大”）42.03%股份全部出售。当时接盘的是中国东方资产管理公司的全资子公司中国东方资产管理（国际）控股有限公司，戴志康宣布退出房地产业务。

证大集团从1999年开始，长达15年以房地产为主业的历史由此谢幕。记者注意到，目前在证大集团官网上已经找不到其之前和房地产关联的相关记载。集团媒体报道一栏的最早日期为2015年11月。这位之前的地产大鳄对于之前的地产往事似乎并不愿过多提及。官网资料显示，证大集团目前主要产业包括证大金融、证大文化和证大投资。

事实上，记者注意到，在2015年退出房地产领域之前，戴志康家族曾持有控制性股权的地产版图已经隐忧暗现。

年报数据显示，2010年~2014年，上海证大营业总收入分别为33.69亿元、22.67亿元、9.1亿元、17.51亿元及12.46亿元。2014年公司营业收入不足2010年的40%。

从归母净利润来看，上海证大也开始逐步走下坡路。数据显示，2010年~2014年，上海证大归母净利润分别为4.85亿元、3.65亿元、4.5亿元、6238.5万元及-3.46亿元。

上海证大在2014年度报告中提及，在2012年完成上海外滩地块的出售后，集团恢复进行土地或项目收购。由于新项目年内仍处于规划或发展中阶段，不能及时推出市场销售及交付。年内集团的合同销售及所交付的物业主要来自旧有项目，导致营业额较去年同期大幅减少。

“融资环境紧张使得内地企业投资有所收缩，此时，融资成本低、偏向长期持有物业、运营能力较强的港资企业就迎来了发展的好机会。”何璐对记者表示，目前内地房地产市场波动趋于平缓，房企的利润持续受到挤压。

无独有偶，近段时间以来，不断有港资企业对内地房地产市场表达自己的热忱。

公开资料显示，5月17日，嘉里建设以68.14亿元的总价拿下杭州市下城区文晖单元项目，总占地面积约9.81万平方米；8月7日，新鸿基联合平安集团下属公司以132.6亿元竞得杭州江河汇综合体地块，成交楼面价为15532元/平方米。日前，杭州市规划和自然资源局还公示了恒隆地产有限公司（00101.HK，以下简称“恒隆”）杭州百井坊项目的设计方案，公开资料显示，此项目由恒隆在2018年5月以总价107.31亿元竞得。

克而瑞在《2019年1~7月中国房地产企业新增投资价值TOP100》报告中指出，2019年7月土地市场成交量价齐跌，溢价率连续三个月回落，房企拿地态度谨慎，近6成百强房企投资脚步放缓，单月拿地金额远低于上半年平均值。从2017年到2019年7月，10强房企拿地销售比出现明显下滑，拿地力度由松转紧。反观排名50强以后的企业，在2019年以来拿地更为积极，行业加速分化和急需冲击规模给这些企业带来了更大的拿地动力。

国家统计局数据显示，上半年，全国商品房销售面积7.58亿平方米，同比下降1.8%，而销售均价已涨至9329元/平方米，全国商品房销售金额达到7.07万



位于上海市浦东新区樱花路869号的证大喜玛拉雅中心。

本报记者 夏治斌/摄影

从财务数据来看，上海证大当年于五年内全部偿还的银行贷款利息为6.32亿元，较2013年的3.74亿元增加了2.58亿元。

谈及2015年初退出房地产领域，戴志康曾经在接受记者采访时提道：“客观是过去我在房地产这个行业‘玩心’太重，作为企业家我要回到我能够发挥和体现自身价值的新的场景。主观上就是自己觉得‘我不能就这样’，想当年也是跟现在商界那些大牌一起起步的，人家做得那么成功，自己那么‘不成功’，我是不是还得折腾一点让他们想不到的东西，再来再回来。所以一定要寻找未来。”

事实上，退出房地产领域的戴志康一直没有停止“折腾”。

记者在证大集团官网看到，在2018年7月接受《第一财经》的专访中，戴志康曾强调：“这个物质世界已经建设得有些过头了，再在这个地方挖掘价值，就我个人来说已经没有生命意义了。所以我要去挖掘非物质的价值，正好我对这样的事情有感觉，有热爱。”他彼时最关注的事业，是中医大健康和文化艺术。

而根据上海证大文化发展股份有限公司（837786.OC，以下简称“证大文化”）2019年半年度报告，上半年公司营业收入为1529.95万元，比上年同期减少了23.56%，归属于上市公司股东的净利润为-358.24万元。

上半年公司经营活动产生的现金流量净额为-251.5万元，去年同期为-3880.32万元。上半年公司营业收入增长率为-23.56%。

对于由喜玛拉雅中心的建设衍生出的两个重点产业，戴志康曾经在集团成立二十五周年的报告中表示，喜玛拉雅FM和文化公司这两个项目都站在了风口行列，未来必然会有新的、更大的机会。我们不应狭义地去理解投资回报。我们要着眼未来的效益，而不是当下的即时效益；我们追求的不是投入多少个亿然后产生多少个亿的效益，而是真正拥有一个无限宽广未来的、化理想为美好现实的巨大社会效益。

值得注意的是，9月1日，戴志康此前投资的上海证大喜玛拉雅网络科技有限公司在官方微博发布声明称，根据相关媒体报道“证大公司”系指上海证大文化创意发展有限公司，同时相关媒体报道中也提及了上海证大爱特金融信息服务有限公司、上海证大大拇指财富管理有限公司以及上海证大投资咨询有限公司。喜玛拉雅与上述四家公司无任何股权关系，无任何债权债务关联，无任何业务往来。上海证大投资发展股份有限公司曾是喜玛拉雅早期的投资人，但其法定代表人戴志康先生从未参与过喜玛拉雅业务经营与业务决策。目前证大投资发展与喜玛拉雅已无股权关系。

新世界发展扩张版图隐现

特约撰稿 新辰 本报记者 童海华 广州报道

近三个月以来，关于港资房企在内地市场拿地的消息频频传来，这其中包括新世界发展有限公司（00017.HK，以下简称“新世界发

以退为进

翻开新世界发展自2015年后的财报，与此前财报所不同的是，在进入主题前会有将近15页的艺术图集展示，内容涉及建筑、雕塑、工艺品等，而扉页上的导语也从“迈步向前”变成“We are artisan”，这来自于集团执行副主席郑志刚在2015年创立的全新品牌“The Artisanal Movement”，并称其为“一种生活信念”，鼓励员工发挥匠心工匠精神，打造一种独有的现代生活文化及品质。

发生在新世界发展财报上的改变，却也投射出公司近年来的战略变化。

官网显示，新世界发展成立于1970年，并于1972年在香港上市，核心业务包括物业发展、基建与服务、零售、酒店及服务式住宅。截至2018年12月31日，新世界发展资产总值合计约4813亿港元，拥有旗下两间上市公司，分别为新创建集团有限公司（00659.HK）及新世界百货中国有限公司（00825.HK），并全资拥有新世界中国地产。

公开资料显示，1980年4月，郑裕彤曾与广州市政府合作建立中国大酒店，由此开始涉足内地市场；1992年，郑裕彤设立新世界中国地产，独立运营内地房地产业务。

历年财报披露，在2014至2016财年，新世界中国地产的物业开发营收分别为75.07亿港元、48.38亿

展”）、嘉里建设有限公司（00683.HK，以下简称“嘉里建设”）和新鸿基地产发展有限公司（00016.HK，以下简称“新鸿基”）。

值得一提的是，在不到一周的时间内，新世界发展接连拿下两个项目，其投资金额已高达138亿元。

截至2019年6月30日，新世界发展在内地实现的合同销售额198亿元，已超额完成160亿元的销售目标，超过预计销售目标的23.75%。

反观内地房企，在融资环境趋紧的背景下，不少企业对拿地表示谨慎态度。面对部分内地房企与港

资房企两种截然不同的反应，《中国经营报》记者就此采访了几位业内人士，得到了不同维度的解读。面向新世界发展，记者致函公司，相关负责人则称，“因9月中旬将发布2019财报，目前公司处于静默期，对所有问题不便回答。”

公开资料显示，2015年，戴志康宣布将其和女儿戴昭草持有的证大集团旗下地产上市公司上海证大房地产有限公司（00755.HK，以下简称“上海证大”）42.03%股份全部出售。当时接盘的是中国东方资产管理公司的全资子公司中国东方资产管理（国际）控股有限公司，戴志康宣布退出房地产业务。

证大集团从1999年开始，长达15年以房地产为主业的历史由此谢幕。记者注意到，目前在证大集团官网上已经找不到其之前和房地产关联的相关记载。集团媒体报道一栏的最早日期为2015年11月。这位之前的地产大鳄对于之前的地产往事似乎并不愿过多提及。官网资料显示，证大集团目前主要产业包括证大金融、证大文化和证大投资。

事实上，记者注意到，在2015年退出房地产领域之前，戴志康家族曾持有控制性股权的地产版图已经隐忧暗现。

年报数据显示，2010年~2014年，上海证大营业总收入分别为33.69亿元、22.67亿元、9.1亿元、17.51亿元及12.46亿元。2014年公司营业收入不足2010年的40%。

从归母净利润来看，上海证大也开始逐步走下坡路。数据显示，2010年~2014年，上海证大归母净利润分别为4.85亿元、3.65亿元、4.5亿元、6238.5万元及-3.46亿元。

上海证大在2014年度报告中提及，在2012年完成上海外滩地块的出售后，集团恢复进行土地或项目收购。由于新项目年内仍处于规划或发展中阶段，不能及时推出市场销售及交付。年内集团的合同销售及所交付的物业主要来自旧有项目，导致营业额较去年同期大幅减少。

逆势扩张好时期？

“融资环境紧张使得内地企业投资有所收缩，此时，融资成本低、偏向长期持有物业、运营能力较强的港资企业就迎来了发展的好机会。”何璐对记者表示，目前内地房地产市场波动趋于平缓，房企的利润持续受到挤压。

无独有偶，近段时间以来，不断有港资企业对内地房地产市场表达自己的热忱。

公开资料显示，5月17日，嘉里建设以68.14亿元的总价拿下杭州市下城区文晖单元项目，总占地面积约9.81万平方米；8月7日，新鸿基联合平安集团下属公司以132.6亿元竞得杭州江河汇综合体地块，成交楼面价为15532元/平方米。日前，杭州市规划和自然资源局还公示了恒隆地产有限公司（00101.HK，以下简称“恒隆”）杭州百井坊项目的设计方案，公开资料显示，此项目由恒隆在2018年5月以总价107.31亿元竞得。

克而瑞在《2019年1~7月中国房地产企业新增投资价值TOP100》报告中指出，2019年7月土地市场成交量价齐跌，溢价率连续三个月回落，房企拿地态度谨慎，近6成百强房企投资脚步放缓，单月拿地金额远低于上半年平均值。从2017年到2019年7月，10强房企拿地销售比出现明显下滑，拿地力度由松转紧。反观排名50强以后的企业，在2019年以来拿地更为积极，行业加速分化和急需冲击规模给这些企业带来了更大的拿地动力。

国家统计局数据显示，上半年，全国商品房销售面积7.58亿平方米，同比下降1.8%，而销售均价已涨至9329元/平方米，全国商品房销售金额达到7.07万

上半年公司经营活动产生的现金流量净额为-251.5万元，去年同期为-3880.32万元。上半年公司营业收入增长率为-23.56%。

对于由喜玛拉雅中心的建设衍生出的两个重点产业，戴志康曾经在集团成立二十五周年的报告中表示，喜玛拉雅FM和文化公司这两个项目都站在了风口行列，未来必然会有新的、更大的机会。我们不应狭义地去理解投资回报。我们要着眼未来的效益，而不是当下的即时效益；我们追求的不是投入多少个亿然后产生多少个亿的效益，而是真正拥有一个无限宽广未来的、化理想为美好现实的巨大社会效益。

值得注意的是，9月1日，戴志康此前投资的上海证大喜玛拉雅网络科技有限公司在官方微博发布声明称，根据相关媒体报道“证大公司”系指上海证大文化创意发展有限公司，同时相关媒体报道中也提及了上海证大爱特金融信息服务有限公司、上海证大大拇指财富管理有限公司以及上海证大投资咨询有限公司。喜玛拉雅与上述四家公司无任何股权关系，无任何债权债务关联，无任何业务往来。上海证大投资发展股份有限公司曾是喜玛拉雅早期的投资人，但其法定代表人戴志康先生从未参与过喜玛拉雅业务经营与业务决策。目前证大投资发展与喜玛拉雅已无股权关系。

而根据上海证大文化发展股份有限公司（837786.OC，以下简称“证大文化”）2019年半年度报告，上半年公司营业收入为1529.95万元，比上年同期减少了23.56%，归属于上市公司股东的净利润为-358.24万元。

上半年公司经营活动产生的现金流量净额为-251.5万元，去年同期为-3880.32万元。上半年公司营业收入增长率为-23.56%。

对于由喜玛拉雅中心的建设衍生出的两个重点产业，戴志康曾经在集团成立二十五周年的报告中表示，喜玛拉雅FM和文化公司这两个项目都站在了风口行列，未来必然会有新的、更大的机会。我们不应狭义地去理解投资回报。我们要着眼未来的效益，而不是当下的即时效益；我们追求的不是投入多少个亿然后产生多少个亿的效益，而是真正拥有一个无限宽广未来的、化理想为美好现实的巨大社会效益。

值得注意的是，9月1日，戴志康此前投资的上海证大喜玛拉雅网络科技有限公司在官方微博发布声明称，根据相关媒体报道“证大公司”系指上海证大文化创意发展有限公司，同时相关媒体报道中也提及了上海证大爱特金融信息服务有限公司、上海证大大拇指财富管理有限公司以及上海证大投资咨询有限公司。喜玛拉雅与上述四家公司无任何股权关系，无任何债权债务关联，无任何业务往来。上海证大投资发展股份有限公司曾是喜玛拉雅早期的投资人，但其法定代表人戴志康先生从未参与过喜玛拉雅业务经营与业务决策。目前证大投资发展与喜玛拉雅已无股权关系。