



王瞳專欄



大陸裁員海嘯來了 倒閉潮近在眼前

手下小弟便當錢都給不起 馬來西亞菲律賓已經不認老大了



近期有一則新聞報導指出，近半年內中國多家龍頭傳出凍結人事或裁員的消息，包括綠地、長實、萬科、富力、雅居樂等大型上市房企。市場人士擔憂，裁員潮的背後是融資渠道不斷收緊，嚴重的現金流和債務問題將使房企資金鏈緊繃。

大陸上市房企 平均負債率80%

2018上半年，大陸136家上市房企最新資產負債額超過10兆人民幣，平均負債率約80%。8月24日，華人首富李嘉誠旗下的房地產公司長江實業上海公司被曝大量裁員，目前不少員工已經離職。

瘦身裁員 目標一刀砍掉30%

8月23日，才有媒體報導綠地將迎來一輪裁員潮，並稱綠地集團總裁張玉良近期對京津冀、上海及廣深事業部總經理做出儘快完成瘦身的指示，裁員比例高達10%~30%。

調錢越來越難 快點把人裁掉

大型房企密集裁員的消息引起了業內不小的風波。目前境內融資遭遇金融機構持續緊縮，境外融資由於人民幣疲軟、美元強勁，融資成本較以往高出不少，並考慮到未來市場整體銷售繼續下滑，資金缺口壓力還將加劇。資金壓力大的企業一般會選擇收縮戰線，那些業績不好的區域公司就有可能成為被瘦身的對象。

原是熱情擴張 突然冰天雪地

Wind金融數據顯示，今年上半年136家上市房企最新資產負債額超過10兆，平均負債率約80%。而2017年全年負債規模已創2005年以來最高位。今年年初起，房企龍頭們還在大舉發債融資，一方面是為了填補資金面缺口，另一方面是為併購準備“彈藥”。末料局勢驟變，今年5月美中正式談判破裂，雙方貿易戰不斷升高，隨後中國股市匯市屢遭重創，資本外流，整體融資境況趨緊，房企很難借到錢。像是銀行貸款、信託、公募債、私募債、定向增發、境外發債等十幾個管道，如今卻一個個封閉。

左手募資無門 右手要還債務

雪上加霜的是，房企發債也被終止。深圳市龍光35億元的住房租賃專項公司債券、雅居樂控

股80億元的私募公司債券、花樣年50億元的租賃住宅專項債券、合生創展100億元的小公募等，均被中止申請發行。中國大陸地產企業貸款的期限以3年為主，過去兩年產生的大量貸款將在2018~2019年到期，也就是說未來1至3年地產行業債務到期壓力集中。海通證券的報告顯示，存續地產債在2018年進入回售期的超過3800億元人民幣，規模之大史無前例。在接下來的2019~2021年需要償付的規模分別為2807億元、3998億元和4037億元人民幣。

GDP根本就是房地產撐起來的

大陸今年下半年房勢必面臨資金吃緊、現金流承壓局面，中國房地產行業裁員只是初步表現，接下來恐遭逢市場深度調整壓力。根據國際貨幣基金會（IMF）的資料，2015年中國房地產投資佔GDP比重14.18%，住宅投資佔GDP比重9.55%。此數值主要是用於判斷房地產投資是否泡沫化的指標。相較於日本上世紀房地產泡沫最嚴重時，該比值最高也不過8.7%；而美國次貸危機期間該比值最高也只6.5%。這次大陸房地產是否會泡沫？不妨拭目以待。

馬來西亞又對大陸砍了2刀

馬來西亞93歲首相馬哈迪在訪大陸最後一天，宣布取消大陸一帶一路重要項目「東海岸鐵路計劃」，並揚言要拆除大陸企業在關丹產業園區周圍所蓋的高牆。在返回馬來西亞後，又宣佈不准外國人購買陸資承建的「碧桂園森林城市」。馬哈迪一連串的動作引起外界種種猜測，實際上卻是保護國內經濟，收拾前任首相留下的爛攤子。

玩死碧桂園 大陸要倒一大片

但碧桂園是一重要指標，陸資已投入大量資金建造完畢，單價又高、馬國人民根本買不起，又不准外國人買，若兩年銷售不到30%，勢必淪為鬼城，到時碧桂園控股集團只有倒閉一



途，必會引發骨牌效應。

老共沒錢養小弟 菲律賓翻臉

再觀察菲律賓總統杜特弟，態度由原先的親中轉為親美，主要原因是中方對菲國承諾的條件都是沒有兌現承諾的芭樂票，引起杜特弟的不滿，此訊息也明示大陸政府資金也捉襟見肘，再加上這兩年大陸P2P網路平台倒閉潮，這也是一個大窟窿，中共應付自家人都不夠了、哪有餘力再收買菲國。

德商一天撤資300家 重創深圳

一個月前有友人回台，原先在深圳深耕20年，從事小型加工業，也小有成就，近期由於大陸環保意識抬頭而被迫關廠，當地德商企業也在一天之內撤資300家。大陸發展條件遠不如從前，競爭優勢正在慢慢消退中，生意人必定以獲利賺錢為考量，在沒有利頭下、誰會去投資？外商也是如此，台商也逐步再撤離，資金流出大陸是必然現象。

大陸將有一波建商倒閉潮

此波大陸地產危機，是否會引起一波全球金融風暴？這也是眾所關心的議題。目前觀察，還不至於會影響到全球經濟，但大陸肯定會有一波地產建商倒閉潮，回想過去台灣不是也經歷過嗎？現在台灣早有因應之道，不會有太大的衝擊產生。

川普聲東擊西 為貿易戰添柴

近期有兩則新聞報導，一是美國重量級眾議院議員羅拉巴克提案，要美國與台灣恢復邦交、揚棄一中政策、採用一中一台政策，這是對台灣在國際舞台上注射一注強心劑；二是美國宣佈與台灣斷交的三國，有薩爾瓦多、巴拿馬、多明尼加，美國召回三國的大使，也就是宣示若親中則斷美援。美國這次舉動，是實質意義大於表面，也壓制中共氣焰。再說台灣表面看起來是老美的棋子，其實這類棋子的重要性已由過去的（馬前卒）成為象，雖不能過河殺敵，但活動性與護衛能力絕對比過去強多了。台灣本身就有先天優越的地理位置，也是美中角力戰中的必爭之地，現在已露出曙光，要如何斡旋於強國之中又爭取到台灣利益？這就要考驗執政者的智慧了。

至尊專線：02-66303221

華冠證券投顧分析師王瞳 2018、09、14

【本報綜合報導】阿里巴巴董事局主席馬雲9/10日以公開信公布「傳承計畫」，明年9月10日，現任阿里巴巴集團首席執行長張勇將接替他擔任董事局主席一職；並於2020年退出董事局。馬雲在信中強調，「這是我深思熟慮、認真準備了10年的計劃，今天得以實現。」

馬雲公開信 組織過渡期一年

馬雲公開信中說：「今天是阿里巴巴19周年。我懷著激動的心情向大家宣布：經董事會批准，一年後的今天，也就是2019年9月10日，阿里巴巴20周年，我將不再擔任阿里巴巴集團董事局主席，現任阿里巴巴集團CEO張勇（逍遙子）將接任董事局主席一職。我從今日起會全面配合張勇，為我們的組織過渡做好準備。在2019年9月10日之後，我將繼續擔任阿里巴巴集團董事會成員，直至2020年阿里巴巴年度股東大會。」

馬雲在微博網站公布新名片

他同時也在信中說明自己未來的生涯規劃：「大家知道我是閒不住的人，除了繼續擔任阿里巴巴合夥人和為合夥人組織機制做努力和貢獻外，我想回歸教育…。」

馬雲的公開信，準時在9/10日早上09：10分張貼在《阿里巴巴集團官方微博》，30分鐘後準時在微博網站張貼一張圖片，上面註解：「各位亲，这将是马老师的新名片，请多指教」名片中的第一個頭銜是「中國浙江 杭州佬」。



普丁：你這麼年輕為什麼退休

隔日在海參崴，普丁與馬雲都出席「遠東經濟論壇」的企業家圓桌會。當看到馬雲時，普丁便中斷議程說：「我想問問那邊坐著吃俄羅斯點心的年輕人—馬雲，你這麼年輕為什麼退休？」

馬雲：剛過完生日 我不年輕了

馬雲回答，「總統先生，我不年輕了，昨天剛好在俄羅斯過了54歲生日。我創業19年，做了一些事，但還有更多熱愛的事想做，比如教育和公益」。普丁大笑說，「你比我年輕，我都66歲了」。



郭：馬雲政治洗錢 保命捨財

流亡美國的中國富商郭文貴在9/10(美國時間)以視頻影片嘲弄馬雲退休的背後真相，他說馬雲辭職的核心目的，第一是為了躲避美國和歐洲對阿里巴巴的下一步調查，「馬雲幹了啥、自己還不知道嗎？」馬雲和中國政府往來密切，他麻煩大了。第二個原因，中國現在要把私人企業《國有化》，「直接搶你了，你別搶、我直接給你！」由於馬雲背後的老闆都是國家級的人物，江家勢力、朱家勢力、各個常委勢力，逼迫馬雲「保命捨財」。第三個原因，表面上是保命捨財，實際上是馬雲「卸責洗錢」，阿里巴巴是美國上市公司，《螞蟻金服》也是海外機構，很多錢已經轉出海外了，馬雲已經保住核心資產，所以願意把貴州和杭州的「大數據中心」讓給情報機構。第四個原因，馬雲的錢都是共產黨的錢，這些錢來自壟斷特權和金融機構，現在透過代理人，拿到高端利潤部位，讓出的是所有風險。這樣一來國家也滿足了，所有的人都滿足了。馬雲這一招是高招，把洗錢的責任、把賣假貨的責任、通通扔回國內去。

觀眾問馬化騰未來的下場

郭文貴說，馬雲把錢轉到國外後，再把轉出去的錢變成乾淨的錢，這就是「政治洗錢」。當場在直播線上有觀眾問騰訊老闆馬化騰未來的下場，郭文貴說：「馬化騰的結局，只會比馬雲差！」郭文貴這一段影片約35分鐘，吸引12萬人點閱。

郭文貴：馬雲為保命而犧牲財富 馬化騰的下場會更慘！

馬雲宣布一年後交棒 重回課堂執教

求神拜廟、供妖弄鬼、都救不了馬雲

女婿幫、秘書幫、情人幫、私生子女幫…全像獅子一樣趴在馬身

馬雲本周在海外宣佈淡出阿里巴巴之後，郭文貴發表的網路影片定義為《馬雲捨財保命》。不過更令網友驚訝的是，郭文貴在整整一年前，去年9/9日就已經用影片預言馬雲的下場，直陳馬雲的財富99.99%是靠官商勾結壟斷，妄想靠江澤民和王岐山的庇護，根本無法保命，能救馬雲的人就是馬雲自己，馬雲因為恐懼死亡而去求神拜廟、養妖弄鬼，那是救不了馬雲的。

而在去年9/10日，郭文貴對馬雲的預言更令網友佩服，摘錄部分留言如下：

謠言就是遙遙領先的預言

- 時間證明了一切，一年後，范冰冰進大獄、馬雲宣佈辭職。郭先生，我佩服您！
- 郭文貴神了，一年前說的話真給應驗了。
- 這哥們說的最後都成真了
- 這說明郭文貴說的話可信度超過80%
- 整整一年前的視頻。馬雲今天正式提出辭職
- 居然是一年前的視頻…好恐怖
- 謠言就是遙遙領先的預言，郭總厲害

一年前力勸：把資產弄出來！

受到網友如此推崇的影片，其實片長只有9分鐘，主題就是談馬雲。主要內容包括以下幾點：

1.馬雲我把你180次的飛行紀錄錄出來，你在中國的褲子就脫了，你再也別出差演講了。

- 2.馬雲先生，我希望你到美國來告我，你到美國法院說說看，飛機上有沒有人吸毒，有沒有亂趴娣？
- 3.澳門賭場那個小弟賣給我錄像的時候，我給了他200萬(人民幣)，他說「這還不夠馬雲『一春』的呢！」我當時就火了，我說你要當馬雲的話，你(背後)有江澤民嗎？中國的聯通電訊全部服務馬雲和馬化騰兩個人，14億人的通信全被他們壟斷了，你有嗎？你能貪得過他們嗎？給你200萬你還想著馬雲「一春」就沒了，馬雲一玩幾十個億，馬雲的錢哪兒來的？馬雲那是洗錢！
- 4.馬雲你直接關係到江家(江澤民)的所有經濟命脈，你的《螞蟻金服》有5萬億(5兆人民幣)，你把中國人又騙了5萬億。現在這麼多的高幹子弟，什麼女婿幫、秘書幫、情人幫、私生子女幫…全像獅子一樣趴在你身上。
- 5.馬雲先生，有一天你有事的時候，沒人跟著你，樹倒猢猻散，我早把那幫人看透了，我那天喝酒就跟你說，別相信那些龜孫子，什麼官二代、什麼女婿幫，哪個有人性啊！
- 6.薄熙來、令計畫都沒少幫過人，最後人家出事了，大家連個電話都不接，馬雲先生，你到那天的時候，你更慘，大家都得說你壞話、都得踩著你頭上罵你。
- 7.不要再與他們為伍了，這些吃人的惡魔，你還不趕快醒過來、還不趕快把自己家人救出來、把資產弄出來！

- 8.想想未來5年後中國什麼樣？中國不收拾你、外國收拾你；外國不收拾你、連外星球都收拾你。你別真以為自己長得像外星人，結果真被外星人給收啦！
- 9.馬雲先生，你那些事情，任何一件被戳穿了，不是殺一次頭，而是殺一億次頭，趕快醒過來吧！
- 10.在中國，你有多少錢、就有多大的難；你有多大的名聲、就丟多大的人。中國只有一個人是「人」，那就是共產黨的大頭目，剩下的都是奴隸。
- 11.現在還來得及，如果走得再遠，《螞蟻金服》搞5萬億(5兆人民幣)的時候，老百姓早晚就把你吃了，幹嘛哪，自己兒子身體又不好，就這一個兒子，你自己每天紙醉金迷的。
- 12.我也知道你害怕，江家(江澤民)一完，你就覺得自己完了，你再攀第二個，那可能嗎？中國政府過去換那麼多皇帝了，你看哪一家曾經忠於商人？人家賞你那麼多，咱們也被賞了不少，沒殺咱們已經是最好的，能保個命就算了，別讓老婆孩子受那麼大罪。

